

## Siedlung Am Heidehof



1925



2010

## **Impressum**

---

Herausgeber:  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Konzept und Realisation:  
Dr. Susanne Willen  
BAU + GESCHICHTE  
[www.willen-bauplusgeschichte.de](http://www.willen-bauplusgeschichte.de)  
Farbfotos 2009/2010: Susanne Willen

Satz und Druck:  
KOMAG mbH

Berlin im März 2011

---

Titel: Siedlungseingang von der Potsdamer Chaussee,  
1925 und 2010 (Farbfassung der Fensterläden  
nicht nach Befund)

---

# INHALT

	Vorwort des Bezirksstadtrates	5	<b>3</b>	<b>Übersichten zur Farbgestaltung</b>	<b>36</b>
	Einleitung	6			
<b>1</b>	<b>Die Wohnsiedlung Am Heidehof</b>	<b>8</b>			
1.1	Die Architekten Mebes und Emmerich	8	3.1	Fensterläden	36
1.2	Lage und städtebauliche Entwicklung	11	3.2.1	Hauseingangstür: Kassettenür	37
1.3	Bebauungsplanung	12	3.2.2	Hauseingangstür: Tür mit gezackter Füllung	38
1.4	Erbauung und weitere Entwicklung	13	3.2.3	Kellertür	38
1.5	Siedlungsarchitektur	14	3.3	Treppenhäuser Potsdamer Chaussee 18–22A	39
1.6	Bautypen	17	<b>4</b>	<b>Allgemeine Hinweise zum Denkmalschutz</b>	<b>40</b>
1.6.1	Einfamilienhäuser	17			
1.6.2	Mehrfamilienhäuser	18	4.1	Rechtsgrundlagen	40
<b>2</b>	<b>Richtlinien zur Erhaltung, Wiederherstellung, Ergänzung</b>	<b>19</b>	4.2	Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung	40
2.1	Fassaden	20	4.3	Dokumentationspflicht	41
2.1.1	Backsteinflächen	20	4.4	Fördermittel	41
2.1.2	Putzgesimse	21	4.5	Steuervergünstigungen	41
2.1.3	Eingangspodeste	21	4.6	Energiesparverordnung (EnEV 2009)	41
2.1.4	Garten- und Kellertreppen	22	4.7	Ansprechpartner	42
2.1.5	Balkone und Loggien	22	4.7.1	Information, Beratung, Genehmigungen	42
2.1.6	Hauslauben	23	4.7.2	Information, Beratung, Zuschüsse, Steuerbescheinigungen	42
2.1.7	Lichtschächte	23			
2.1.8	Gitter und Geländer	23			
2.2	Fenster	24			
2.2.1	Fensterläden	25			
2.3	Haus- und Nebentüren	25			
2.4	Dach	26			
2.4.1	Dacheindeckung	26			
2.4.2	Dachgauben	28			
2.4.3	Dachausbau	28			
2.4.4	Schornsteine	30			
2.5	Innenraum und Grundriss	31			
2.6	Außenanlagen	32			
2.6.1	Bepflanzung, Hauszugangswege, Terrassen, Gartengerätehäuschen	32			
2.6.2	Einfriedungen	33			
2.6.3	Straßenräumliche Gestaltung	34			
2.7	Sonstiges: Markisen, Rollläden, Satellitenschüsseln, Alarmanlagen, Solaranlagen, Außenbeleuchtung, Hausnummern, Klingelanlagen, Briefkästen	35			



## VORWORT DES BEZIRKSSTADTRATES

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner,  
liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Siedlung „Am Heidehof“ gehört zu den Kleinhaus-siedlungen, die gebaut wurden, um die enorme Woh-nungsnot nach dem Ersten Weltkrieg zu beseitigen.

1923 beauftragte die Wohnstättengesellschaft die bekannten und erfahrenen Architekten Paul Mebes und Paul Emmerich mit der Planung. Die Allgemeine Häuserbau AG – Adolf Sommerfeld, die häufig im Sü-den Berlins in den Zwanziger Jahren tätig war, über-nahm die Ausführung zusammen mit dem Bauunter-nehmen Richter und Schädel.

Geschosswohnungsbauten, Einfamilien- und Rei-henhäuser wurden zu einer geschlossenen Gar-tenstadt zusammengefasst. Die expressionistische Architektur genoss bereits zur Fertigstellung große Aufmerksamkeit und Anerkennung in der Fachwelt und der Bevölkerung.

In Berlin ist die Gestaltung der Heidehofsiedlung ein-malig und steht in der Tradition der norddeutschen Backsteinarchitektur eines Fritz Högers und Fritz Schumachers in Hamburg.

Aber auch am Heidehof haben sich die eigentums-rechtlichen Verhältnisse verändert. Umso wichtiger ist es, über dessen Geschichte und die architekto-nischen Qualitäten zu informieren. Insbesondere der

Leitfaden über Reparatur- und Instandsetzungsmaß-nahmen soll den Erhalt dieses Denkmalbereichs er-leichtern. Den Eigentümern, Mietern und auch den interessierten Bürgern soll der hier vorgelegte Denk-malpflegeplan Hilfestellung und Anregung sein.

Als Grundlage und zu einem besseren Verständnis führt die Broschüre in die Entstehungs- und Baugeschichte ein. Es folgen eine detaillierte Beschreibung der Häuser und ihrer spezifischen Details sowie die Richtlinien zum denkmalgerechten Umgang. Über-sichten über Gestaltungsvarianten folgen allgemei-ne Hinweise zum Denkmalschutz und Informationen zum Genehmigungsverfahren. Gleichwohl belässt das Regelwerk Spielraum für die Umsetzung heutiger Ein-richtungsvorstellungen und individueller Lösungen.

Ich hoffe, dass diese Broschüre Ihr Interesse weckt und Sie darin bestärkt, zum Erhalt eines wichtigen Denkmals der Berliner Siedlungsarchitektur in un-serem Bezirk beizutragen. Gerade auch diese he-rausragenden Beispiele der Berliner Architektur-geschichte machen Steglitz-Zehlendorf zu einem so lebenswerten Bezirk.

Uwe Stäglin

Bezirksstadtrat für die Abteilung Bauen,  
Stadtplanung und Naturschutz

# EINLEITUNG

Die Heidehof-Siedlung in Zehlendorf ist eines der wichtigsten Werke der bedeutenden Architektengemeinschaft Mebes & Emmerich, die den Berliner Wohnungsbau vor dem Ersten Weltkrieg und zwischen den beiden Kriegen entscheidend geprägt hat. Sie entstand in den Jahren 1923 bis 1925 im Auftrag der Wohnstättengesellschaft mbH Berlin. Die von einer schmalen Wohnstraße erschlossene und um einen zentralen Platz – den Heidehof – angelegte Siedlung besteht aus 147 Wohneinheiten in Geschosswohnungs- und Einfamilienreihenhausbebauung.

Aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen und städtebaulichen Gründen wurde die Siedlung bereits 1983 unter Denkmalschutz gestellt. Sie ist als Denkmalbereich (Gesamtanlage) in der Berliner Denkmalliste vom 15. Mai 2001 (Amtsblatt Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001) wie folgt verzeichnet:

**Am Heidehof 1–54, Siedlung Am Heidehof,  
1923–24 von Mebes & Emmerich (D)  
Bergengruenstraße 55–55 A  
Niklasstraße 31/53  
Potsdamer Chaussee 18–22 A**

Der Denkmalschutz erstreckt sich auf den gesamten Denkmalbereich, sowohl auf die Wohngebäude (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) als auch auf die dazugehörigen Freiflächen (d.h. öffentliche und private Grünanlagen, Straßen und Wege). Die 1928 vom gleichen Architektenteam errichteten Erweiterungsbauten im Eckbereich von Niklasstraße und Bergengruenstraße (Niklasstr. 31/31a/33/33a, Bergengruenstr. 55–55 A) sind Bestandteil des Denkmalbereichs; sie werden jedoch im vorliegenden denkmalpflegerischen Konzept nicht berücksichtigt, da sie sich gestalterisch von der Erstbebauung deutlich absetzen.

Die seit ihrer Erbauung im Besitz der Wohnstättengesellschaft stehende Wohnanlage wurde ab 1981 privatisiert. Durch die einheitliche Verwaltung waren bis dahin nur sehr wenige Veränderungen vorgenommen worden, und auch der Wiederaufbau der im Krieg (teil-) zerstörten Häuser hatte sich in Anlehnung an den ursprünglichen Zustand vollzogen. Um den durch einheitliche Gestaltungskriterien geprägten Siedlungscharakter trotz der Privatisierung zu bewahren, hatte das Landesdenkmalamt schon 1987 ein Gutachten zur Planungs- und Baugeschichte erarbeiten lassen. Das von Axel Oestreich und Werner Weinkamm in Kooperation mit Annemarie Jaeggi erstellte Gutachten beinhaltete auch einen ersten Maßnahmenkatalog zum denkmalpflegerisch richtigen Umgang mit Gebäuden und Außenanlagen.

Heute, mehr als 20 Jahre später, sind zahlreiche Bauten saniert und im Einfamilienhausbau ist ein Großteil der Dächer zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Trotz einzelner baulicher Veränderungen – insbesondere durch neue Belichtungsöffnungen, die meist vor der Unterschutzstellung entstanden sind – haben sich Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Gesamtanlage weitgehend erhalten. In jüngerer Zeit vorgenommene Sanierungsmaßnahmen erfolgten unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Auflagen in engem Einvernehmen zwischen Bauherren, Verwaltung und Denkmalschutzbehörden. Die Erfahrung der letzten Jahre hat aber auch gezeigt, dass ein aktuelles denkmalpflegerisches Konzept notwendig ist. Viele Voraussetzungen haben sich heute verändert, die damals formulierten Auflagen sind z.T. überholt oder müssen detaillierter gefasst werden.

Der vorliegende Denkmalpflegeplan will als Ratgeber und Leitfaden für den Umgang mit Gebäuden und Außenanlagen dazu beitragen, das einheitliche Erscheinungsbild und den Siedlungscharakter auch in Zukunft zu erhalten. Es gilt, die Eigenart der Siedlung mit ihren Gebäuden und Freiflächen dauerhaft zu schützen und gleichzeitig den Bestand zeitgemäßen Wohnstandards anzupassen. Vor diesem Hintergrund soll das denkmalpflegerische Konzept sowohl den Bewohnern als auch den bei der Sanierung beteiligten Architekten Information und Orientierung bieten, damit die Belange des Denkmalschutzes frühzeitig in alle Planungen einbezogen werden können.

- ▶ Das **erste Kapitel** widmet sich der historischen und städtebaulichen Entwicklung der Siedlungsanlage und beschreibt ihre wesentlichen Gestaltungsmerkmale. Eine genaue Betrachtung und Analyse von Formen und Details der bestehenden Bausubstanz bildet die Voraussetzung für einen verantwortungsvollen Umgang mit dem historischen Erbe.
- ▶ Das **zweite Kapitel** bietet praktische Hilfestellung für Planung und Sanierung von Bauten und Außenanlagen. Die „denkmalpflegerischen Richtlinien“ sollen einen Orientierungsrahmen vorgeben, der Standards für künftige Baumaßnahmen enthält. **Sie ersetzen aber keinesfalls die individuelle Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.** Es werden Antworten auf die wesentlichen und immer wiederkehrenden Fragen gegeben, die bei der Sanierung bestimmter Hausbereiche – Fassaden, Fenster, Dach etc. – auftauchen; zum Teil auf der Grundlage restauratorischer Untersuchungen des historischen Bestandes.

**Zu einzelnen baulichen Details oder zu verwendenden Produkten liegen Typenentwürfe und Produkt-Empfehlungen vor, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde eingesehen werden können.**

- ▶ Im **dritten Kapitel** folgen die Übersichten mit den genauen Farbangaben für die Sanierung der farblich differenzierten Bauteile (Fensterläden, Haus- und Kellertüren). Angefügt ist außerdem das vorliegende Konzept zur Farbgestaltung der Treppenhäuser in den Mehrfamilienhäusern Potsdamer Chaussee 18–22 A.
- ▶ Das **vierte Kapitel** gibt allgemeine Hinweise zum Thema Denkmalschutz. Rechte und Pflichten des Denkmaleigentümers werden erläutert und die notwendigen Antragsunterlagen sowie die zuständigen Ansprechpartner benannt.

Zeitgemäße Nutzungsansprüche haben auch im Denkmalsbereich Berechtigung, allerdings muss ihre Umsetzung hier besonders respektvoll unter Bewahrung des historischen Charakters erfolgen. Die Denkmalschutzbehörde ist stets bemüht, nach Beratung zu einvernehmlichen Lösungen zu gelangen, wo immer das vertretbar und angemessen erscheint und die hier genannten Richtlinien es zulassen.



Blick ins Siedlungszentrum

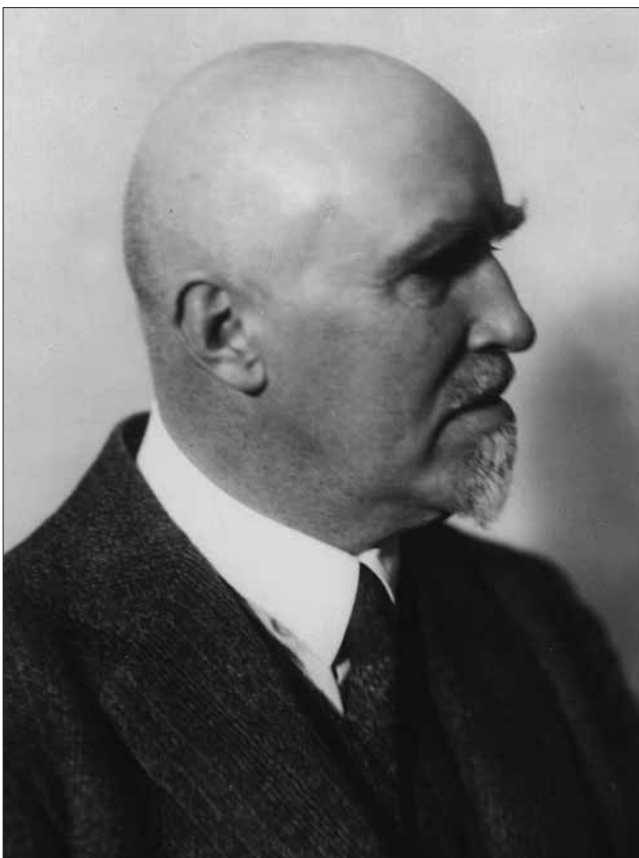
# 1 DIE WOHSIEDLUNG AM HEIDEHOF

## 1.1 Die Architekten Mebes und Emmerich

Als der 41-jährige Paul Mebes (1872–1938) und sein vier Jahre jüngerer Schwager Paul Emmerich (1876–1958) den Auftrag zur Planung der Heidehof-Siedlung bekamen, blickten sie bereits auf ein umfangreiches Schaffenswerk zurück. Das Architektenteam hatte sich insbesondere auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnanlagenbaus einen Namen gemacht. Die seit 1906 zuerst eigenständig, ab 1911 in Kooperation realisierten Wohnungsbauten für gemeinnützige Baugesellschaften sowie Villen und Landhäuser für private Auftraggeber prägen die Außenbezirke und Vororte Berlins. Mebes, der in 16jähriger Angestellten-Tätigkeit beim Beamten-Wohnungs-Verein reiche Erfahrung gesammelt und diverse Auszeichnungen in Anerkennung seiner mustergültigen Wohnbauten erhalten hatte, galt schlechthin als der Fachmann auf dem Gebiet des Wohnungsbauwesens. Das Thema, das ihm besonders am Herzen lag, war der Wohnungsbau für mittlere und einkommensschwache Bevölkerungsschichten. Seine wohnreformerischen Bestrebungen fanden Eingang in die Berliner Bauvorschriften. In Würdigung seiner Leistungen wurde

Paul Mebes 1918 von der Technischen Universität Berlin zum Professor ernannt.

Bereits 1908 hatte Mebes seine architektonischen Grundgedanken in einem zweibändigen Werk publiziert: Die Bücher „Um 1800 – Architektur und Handwerk im letzten Jahrhundert ihrer traditionellen Entwicklung“ gaben umfassendes Anschauungsmaterial für die seiner Meinung nach vorbildhafte Baukunst der Zeit um 1800, der letzten historischen Epoche, die noch im Handwerk wurzele und eine eigenständige, einheitliche Ausdrucksweise besäße. An die damals formulierten Qualitäten – Bescheidenheit, Sachlichkeit, Volkstümlichkeit, Allgemeinverständnis, Gefühl und Anstand – gelte es wieder anzuknüpfen. Mit diesen Bestrebungen wollte er sich vor allem vom Historismus des 19. Jahrhunderts und dessen immer noch tätigen Anhängern absetzen; den Eklektizismus hoffte er durch einen zeitgemäßen baukünstlerischen Ausdruck zu überwinden. Unter Zuhilfenahme eines reduzierten Klassizismus sollte in Konzentration auf das Wesentliche die Basis für neuzeitliche Architektur geschaffen werden. Nicht Repräsentation sondern



Paul Mebes



Paul Emmerich

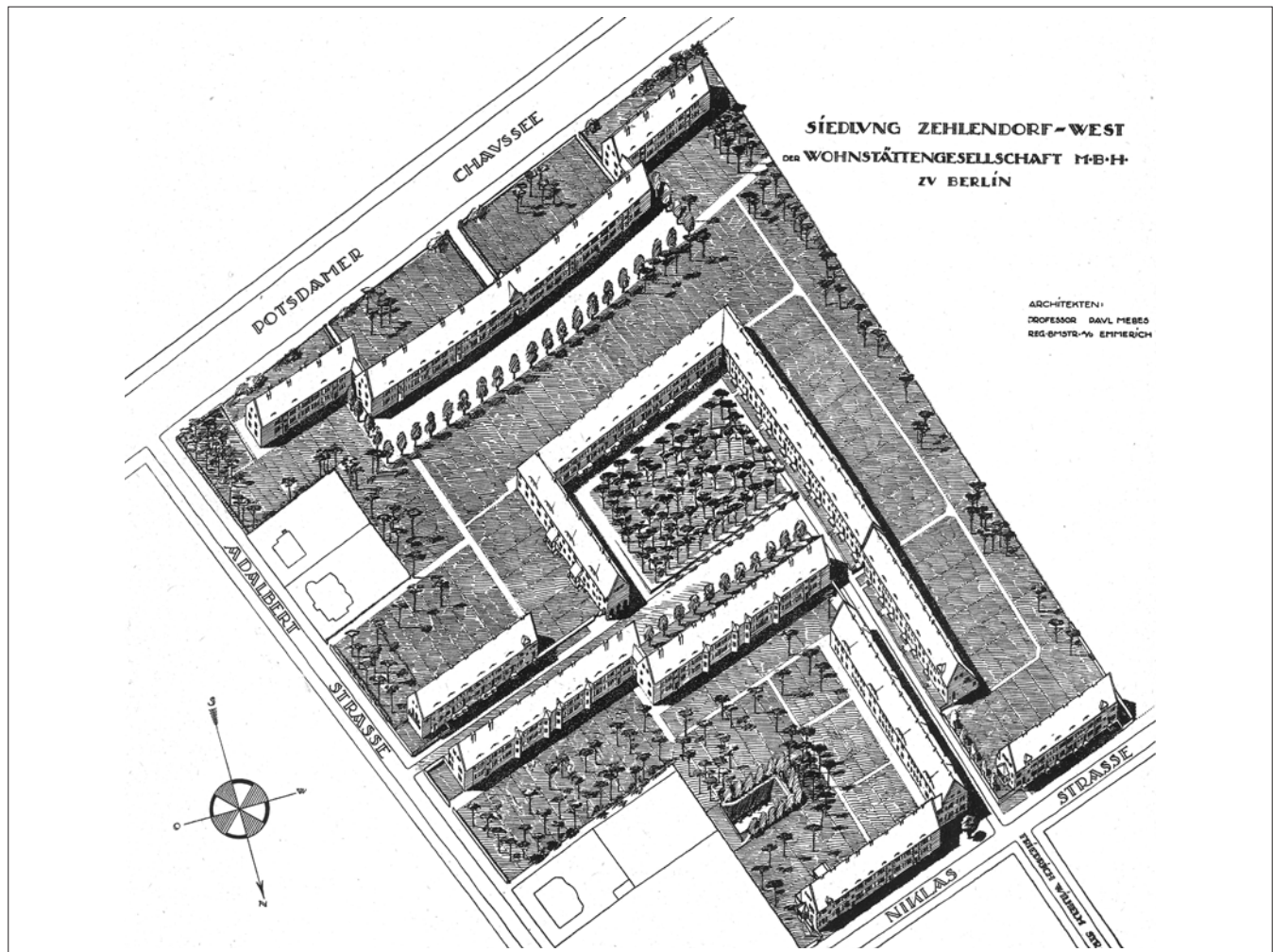


Bescheidenheit und Unaufdringlichkeit zeichnen demzufolge selbst Landhaus- und Villenbauten aus.

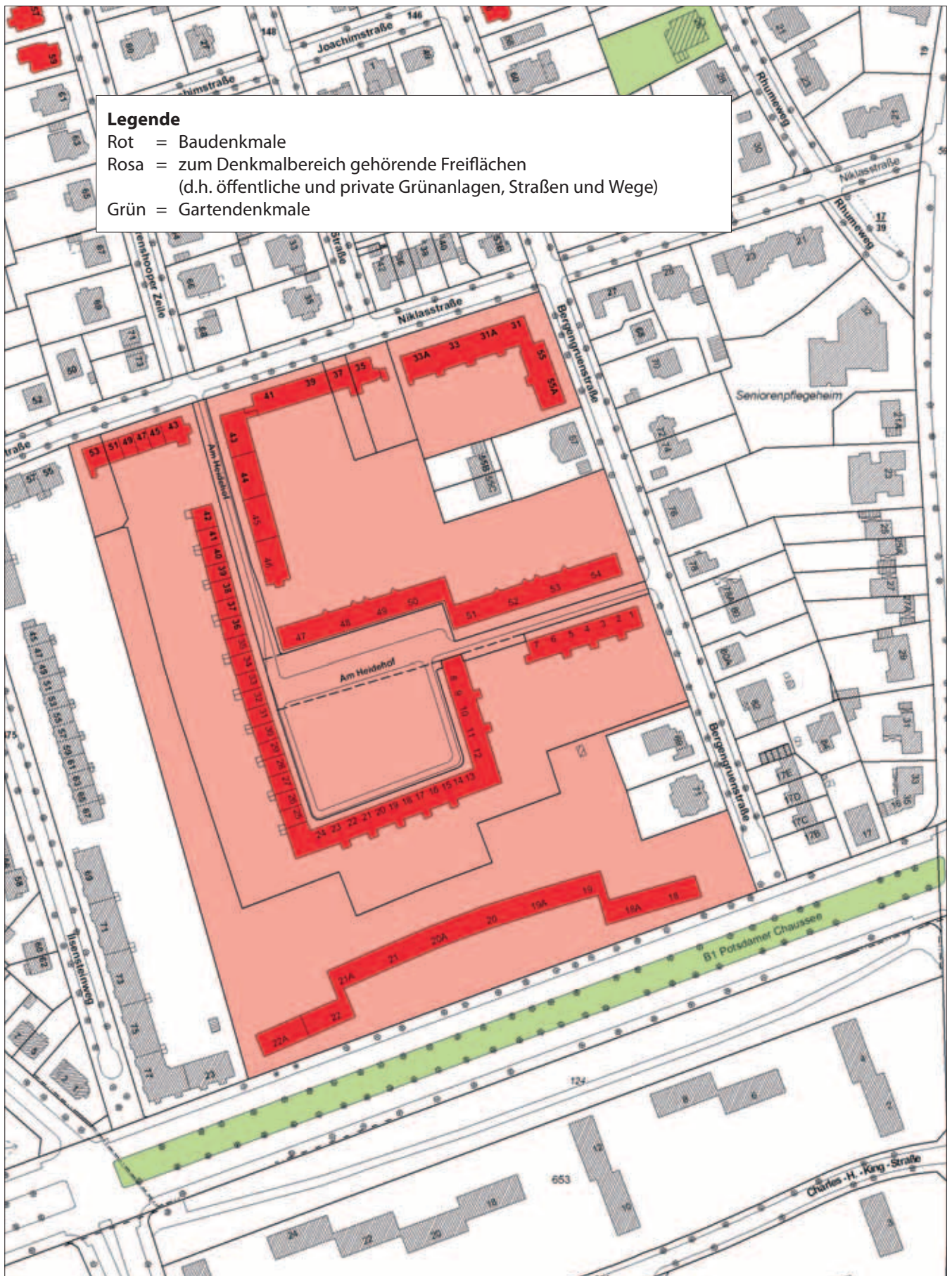
Mit den wirtschaftlichen Krisenjahren nach dem Ersten Weltkrieg und der enormen Wohnungsnot wurde der Bau von Kleinhaussiedlungen die wichtigste Bauaufgabe. Gerade auf diesem Sektor konnte die Zeit um 1800 vorzügliche Beispiele bieten. Anders als viele ihrer Kollegen, die in der Notsituation der Bauwirtschaft auftragslos blieben, boten sich Mebes & Emmerich weiterhin Möglichkeiten zur Umsetzung ihrer Vorstellungen vom Kleinhausbau. Die Architektengemeinschaft, die unmittelbar vor dem Krieg den ersten Bauabschnitt der Gartenstadt Zehlendorf realisiert hatte, konnte unter der Regie des Beamten-Wohnungs-Vereins bereits 1919 deren Fortsetzung planen. Als die neugegründete Wohnstättengesellschaft mbH für Beamte und Angestellte der öffentlichen Verwaltung 1921 das Bauvorhaben Gartenstadt Zehlendorf übernahm, beauftragte sie das bewährte Architekten-Duo mit der Erstellung des dritten Bauabschnitts an der Berlepschstraße und übertrug ihnen im Inflationsjahr 1923 die Planung der Siedlung Am Heidehof. Für die

Wohnstättengesellschaft erbauten Mebes & Emmerich gleichzeitig mit dem Heidehof eine kleine Siedlung am Schlachtensee (Ortsteil Nikolassee) sowie eine Wohnanlage in Frohnau.

Ein Jahr später erfolgte durch die Einführung der staatlichen Förderung in Form der Hauszinssteuergesetzgebung (die auf Altbaubestand erhobene Ertragssteuer wurde eingeführt zur Abschöpfung des durch die Inflation eingetretenen Vermögensgewinns) die entscheidende Weichenstellung für die Regelung des Wohnungswesens. Der Heidehof, der den Bucheinband des ersten Tätigkeitsberichtes der Wohnungsfürsorge zierte, galt als vorbildliche Siedlung vor Beginn der Hauszinssteuerära (1924–1931). Da fortan ein Großteil des Steuergeldes in den Wohnungsbau floss, konnte eine umfangreiche Bautätigkeit auf Darlehensbasis einsetzen. Die unzähligen Wohnanlagen, die Mebes & Emmerich ab 1925 für verschiedene gemeinnützige Gesellschaften in Berlin errichteten, zeigen formal eine Tendenz zu Strenge und Schlichtheit in deutlicher Annäherung an die stilistischen Vorstellungen des Neuen Bauens.



Perspektivischer Lageplan der Siedlung, 1925



Flurkarte mit Heidehof-Siedlung

## 1.2 Lage und städtebauliche Entwicklung

Die Siedlung Am Heidehof trug **ehemals die Bezeichnung Siedlung Zehlendorf-West**, benannt nach ihrer Lage im südwestlichen Berliner Bezirk Zehlendorf, **anschließend an die Villenkolonie Zehlendorf-West**. Außerdem lag die gleichnamige Station der Wannseebahn – heute S-Bahnstation Mexikoplatz – nicht allzu weit entfernt; sie hatte von 1913 bis 1959 den Namen Zehlendorf-West. Das Siedlungsgelände befindet sich im Süden des zum Ortsteil Zehlendorf gehörenden Abschnitts der Villenkolonie Schlachtensee. Hier erstreckt es sich zwischen Niklasstraße (ehemals Chamberlainstraße) als nördlicher und Potsdamer Chaussee als südlicher Begrenzung. Das rechteckige Terrain wird östlich durch die Bergengruenstraße (ehemals Adalbert-, später Lagardestraße) und westlich durch die Ilsesteinstraße (ehemals Albrechtstraße) eingefasst.

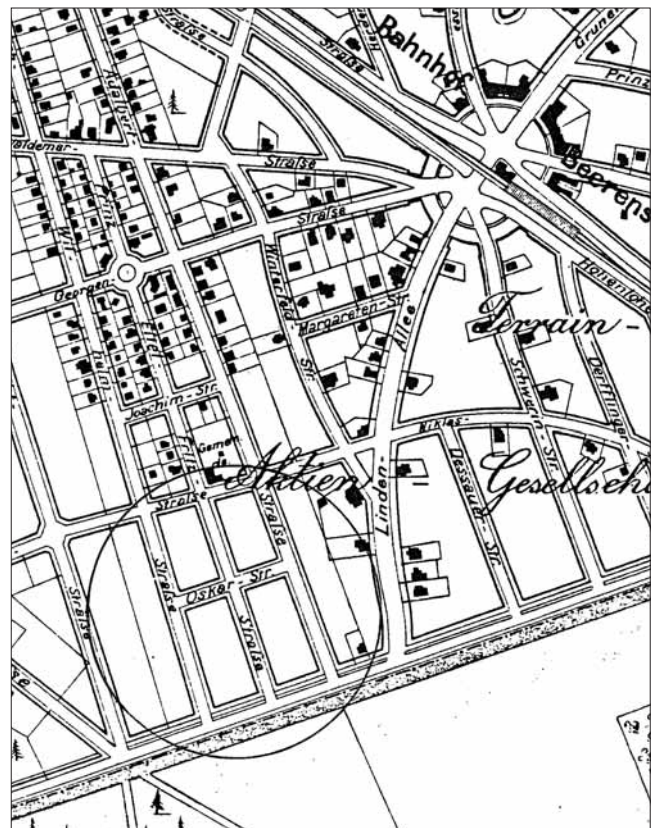
Das Gebiet südlich des Schlachtensees, das auch das Grundstück der späteren Heidehof-Siedlung umfasst, **war einst Bestandteil des Zehlendorfer Forstes, eine unbewohnte Heidelandschaft mit lichtem Kiefernbestand**. Nur die Potsdamer Chaussee war bereits 1792 bis 1795 als Ausfallstraße nach Potsdam angelegt worden. Mit dem Bau der Wannseebahn im Jahre 1874 setzte rund um den Bahnhof Schlachtensee eine erste Bautätigkeit ein. **Das landschaftlich reizvolle und gleichzeitig verkehrsgünstig gelegene Areal wurde 1894 von der Villen- und Landhaus-Baugesellschaft „Heimstätten Aktiengesellschaft“ angekauft**, mit dem Ziel dort eine ausgedehnte Kolonie mit Villen- und Landhausbebauung anzulegen. Die von der Gesellschaft erstellte Besiedlungsplanung ging von einem Netz orthogonal angeordneter Straßenzüge aus, die sich an zentral gelegenen Schnittpunkten zu Schmuckplätzen erweitern. Auch das spätere Siedlungsareal sollte von Nord-Süd ausgerichteten Straßen durchzogen werden. Während in den nördlichen Teilbereichen der Kolonie bereits zahlreiche Villen entstanden waren, blieben die provisorisch angelegten Straßenzüge im südlichen Abschnitt (Friedrich-Wilhelm-Straße, Eitel-Fritz-Straße und Adalbertstraße sowie die Ost-West geführte, kurze Oskarstraße) aufgrund des Ersten Weltkrieges und seiner Folgen vorerst unbebaut.

Im Mai 1923 erwarb die gemeinnützige „Wohnstättengesellschaft mbH für Beamte und Angestellte der öffentlichen Verwaltung“ den südlichen Abschluss der geplanten Villenkolonie, auf dem sich mittlerweile drei bebaute Parzellen (an der Westseite der Bergengruenstraße), außerdem ein städtisches Eckgrundstück (Niklasstraße/Bergengruenstraße) befanden. Das Architektenteam Mebes & Emmerich wurde mit der Planung einer Wohnsiedlung auf dem sechs Hektar großen Areal zwischen Niklasstraße und Pots-

damer Chaussee beauftragt. Der neue Bebauungsplan sah eine grundlegende Umgestaltung des vorgesehenen Straßenverlaufs vor, da den Architekten die Idee einer weitgehend nach innen gekehrten Siedlung vorschwebte.

Die schon ausgehobenen und kanalisierten Straßenzüge Eitel-Fritz- und Friedrich-Wilhelm-Straße sollten nun nicht mehr bis zur Potsdamer Chaussee weitergeführt werden. Während die Eitel-Fritz-Straße in dem überarbeiteten Plan bereits an der Niklasstraße endet, wurde der westlich liegende Straßenzug (Friedrich-Wilhelm-Straße) deutlich schmaler angelegt und mit der das Siedlungsgebiet von Ost nach West erschließenden Wohnstraße verbunden. Die neue Straße Am Heidehof verläuft nun, das Siedlungszentrum umschließend, im rechten Winkel von Bergengruenstraße im Osten bis zur Niklasstraße im Norden. Als Privatstraße dient sie ausschließlich den Anwohnern. Da sie nicht an die Hauptverkehrsader Potsdamer Chaussee angeschlossen ist, lässt sie sich nicht als Durchgangsstraße nutzen. Es entstand somit ein ruhiger, ganz vom Verkehr abgeschirmter Wohnbezirk.

Innerhalb des Areals der Villenkolonie Schlachtensee bildet die Heidehof-Siedlung aufgrund ihrer städtebaulichen Konzeption einen eigenen, in sich abgeschlossenen Bereich.



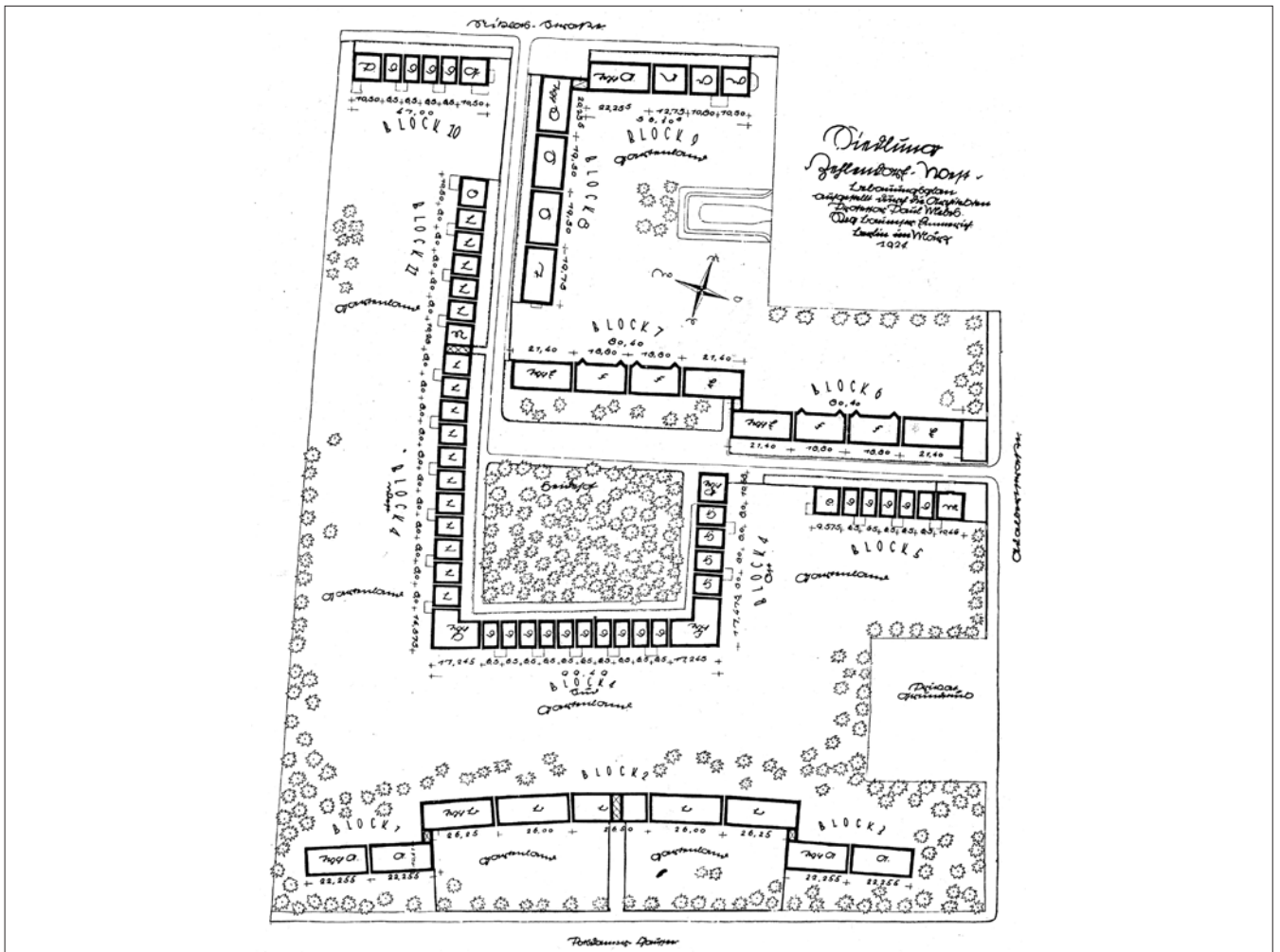
Übersichtsplan von Zehlendorf mit Siedlungsgebiet, 1909

### 1.3 Bebauungsplanung

Die von Mebes & Emmerich im Juni 1923 vorgelegte Planung sieht die Errichtung von elf zweigeschossigen Baublöcken vor, die sowohl Einfamilienreihen Häuser als auch Mehrfamilienhäuser enthalten. Da die Hausreihen versetzt gegeneinander angeordnet und unterschiedlich lang sind, ergibt sich eine aufgelockerte Straßenrandbebauung. Lücken zwischen den Blöcken und spitzbogige Torzugänge geben Einblicke in das dahinterliegende Gartengelände frei. Den Mittelpunkt der Siedlung bildet der als Heidehof bezeichnete viereckige Platz, auf dem der alte Baumbestand weitgehend belassen wurde. Als grüne Insel sollte er ein „natürliches Gegengewicht“ zu den festen Hauswänden bilden, die ihn umschließen. Die zu langen Baublöcken aneinandergereihten Häuser umfassen den Heidehof U-förmig und säumen, unterbrochen nur in zwei Bereichen, im weiteren Verlauf die interne Siedlungsstraße. Da die Häuser der Hofumrahmung, nur durch einen Fußweg und schmales Vorgartengrün getrennt, direkt an den Heidehof angrenzen, wird eine private Wohnsituation

geschaffen. Mit Ausnahme der Winkelbauten handelt es sich im Bereich des Binnenhofes ausschließlich um Einfamilienhäuser, wogegen die gegenüberliegende Bebauung der Privatstraße aus Mehrfamilienhäusern besteht. Besondere Betonung erfuhr die Ostseite des Wohnzentrums durch eine gestalterisch hervorgehobene Verkaufsstätte mit einem Bogen gang im Erdgeschoss und gegenüber durch die vorspringende Ecke eines Giebelhauses.

Dort, wo die Siedlung auf die vorhandene Bebauung mit freistehenden Villen trifft, wurde auf den Charakter des Villenvororts Schlachtensee Rücksicht genommen: Zur Bergengruenstraße weisen nur die Giebelseiten der Hausreihen, zudem schließen – gewissermaßen als „Abstandhalter“ zur vorhandenen Villenbebauung – großzügige Gartengrundstücke an. An der Niklasstraße vermitteln zwei kurze Häuserblöcke mit einem Frei platz, der durch die zurück springende Ecke geschaffen wurde, von der Geschlossenheit des Siedlungsbaus zur aufgelockerten Landhausbebauung der Umgebung. Deutlich anders stellt sich die Mietshausbebauung zur vielbefahrenen



Bebauungsplan vom März 1924

Potsdamer Chaussee dar, die in ganzer Breite vor der Straßenfront angeordnet ist und so das Siedlungszentrum von Verkehrslärm und Straßenstaub abschirmt. Der lange, leicht konkav geschwungene Mittelblock, der sechs Mehrfamilienhäuser umfasst, ist selber weit von der Straße zurückgesetzt. Er wird symmetrisch zu beiden Seiten von zwei kurzen, vorspringenden Blöcken flankiert, sodass sich eine ehrenhofartige Situation ergibt. Auf der Symmetrieachse liegt der spitzbogige Torzugang zur Siedlung und in Verlängerung ein von Bäumen gesäumter Fußweg. Eine Mauer mit mittiger Toreinfahrt schließt die Siedlung nach außen ab.

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Freiflächen. Bei einem Umfang des Siedlungsgeländes von über sechs Hektar beanspruchte die bebaute Fläche nur einen geringen Teil, fünf Hektar des Areals blieben unbebaut. Die Häuser gruppieren sich inmitten eines bewaldeten Terrains, auf dem der alte Baumbestand nach Möglichkeit erhalten wurde. Die umfangreichen Freiflächen teilte man schließlich in eine Vielzahl von Gartenparzellen auf, neben dem

Heidehof wurden zwei weitere Bereiche als öffentliche Grünzonen belassen.

#### 1.4 Erbauung und weitere Entwicklung

Noch im Juli 1923 begann die Umsetzung der Planung. Die Ausführung wurde der Allgemeinen Häuserbau AG – Adolf Sommerfeld und dem Unternehmen Richter & Schädel übertragen. Die Bebauung vollzog sich in zwei Bauabschnitten, angefangen mit dem südlichen Abschnitt, der das zentrale Areal mit dem Wohnhof einschloss. Ab April 1924 gelangte der nördliche Teil des Siedlungsgebietes zur Ausführung, wobei hier deutliche Abweichungen von der Bebauungsplanung festzustellen sind. So wurde die Palette der verwendeten Haustypen zugunsten einer stärkeren Individualität mehrfach erweitert, was vermutlich den Wohnwünschen und Bedürfnissen der späteren Bewohner entsprach. Im Juli 1925 waren sämtliche 147 Wohnungen bezugsfertig. Zu den ersten Bewohnern gehörten vor allem Beamte und Angestellte der öffentlichen Verwaltung. Die



Blick in die Gärten der Siedlung, 1932 (Quelle: Heimatmuseum Zehlendorf)



Blick nach Westen ins Siedlungszentrum

überdurchschnittlich großen und geräumigen Wohnungen waren jedoch nur für Beamte der höheren Besoldungsgruppen bezahlbar. Das Adressbuch 1938 verzeichnet demnach Amträte, Regierungsinspektoren, Direktoren und Professoren als Mieter. 1942 wohnte der Ministerialdirektor des Reichsjustizministeriums im Einfamilienhaus Niklasstr. 42.

Bereits ein Jahr nach Fertigstellung wurde die Siedlung entlang des Ilsensteinweges (ehemals Albrechtstraße) erweitert. **Mebes & Emmerich erbauten hier von 1926 bis 1930 zweigeschossige Wohnblöcke für den Beamten-Wohnungs-Verein Neukölln.** Der gleiche Auftraggeber betraute das Architektenteam 1928 mit der Errichtung einer weiteren Wohnhausgruppe auf dem ehemals stadteigenen Eckgrundstück Niklasstraße/Bergengruenstraße. Beide Erweiterungsbauteile setzen sich durch ihre Putzfassaden deutlich von der Erstbebauung Am Heidehof ab.

Während des Zweiten Weltkrieges wurde die Heidehof-Siedlung in einigen Bereichen stark getroffen. Im Rahmen des Wiederaufbaus bemühte man sich um eine an den Originalzustand angelehnte Wiederherstellung der zerstörten Gebäude. Die wiederaufzubauenden Häuser wurden in Maßstab, Kubatur und Fassadengliederung weitgehend den Bestehenden angepasst, in Einzelformen allerdings verändert und gestalterisch vereinfacht. Völlig neu gegliedert wurden die Grundrisse.

## 1.5 Siedlungsarchitektur

Der Heidehof zeigt eine Kombination verschiedener Wohnformen, Einfamilien-Reihenhäuser ebenso wie Geschossbauten mit Wohnungen für vier Familien. Weder in der Lage noch in ihrem äußeren Erscheinungsbild sind die Haustypen voneinander getrennt.



Blick von der Niklasstraße

Alle Wohnhäuser besitzen somit wesentliche gemeinsame Gestaltungsmerkmale.

Entsprechend der vorgegebenen Bauklasse handelt es sich ausschließlich um zweigeschossige Mauerwerksbauten. Ihre Außenwände wurden mit verschieden stark gebrannten roten Ziegeln, sogenannten Sommerfelder Klinkern, verblendet. Aufgrund der changierenden Rottöne der im Kreuzverband gemauerten Ziegel entsteht im Zusammenspiel mit den helleren, zurückgesetzten Mörtelfugen ein lebhaftes Flächenbild. An hervorgehobenen Stellen, über Hauseingängen und an den besonders sorgfältig gegliederten Giebelseiten, setzen Zierverbände gestalterische Akzente. Unterbrochen und strukturiert werden die geschlossenen Fassadenflächen durch die bündig in der Wand sitzenden kleinteiligen Sprossenfenster mit Klappläden und die Eingangstüren mit geringem Dachüberstand. Während die Holzfenster einen einheitlichen weißen Farbanstrich aufweisen, variiert die Farbgebung von Fensterläden und Türen.

Ebenso wie sich der Mauerverband ununterbrochen von Haus zu Haus innerhalb einer Zeile fortsetzt und das putzsichtige Dachgesims ohne Unterbrechung blockweise durchläuft, werden alle Häuser einer Reihe von einem durchgehenden Dach zusammengefasst. Die steilen Satteldächer sind mit naturroten Biberschwänzen in Kronendeckung versehen, sanft geschwungene Fledermausgauben dienen zur Belichtung des Dachraums.

Die Einfamilienhäuser unterscheiden sich von den Geschosswohnbauten durch einen asymmetrischen Fassadenaufbau. In den meisten Fällen werden jeweils zwei Reihenhäuser eines Typs zu einem spiegelbildlichen Hauspaar zusammengezogen. Dieses Hauspaar besitzt eine mittig sitzende gemeinsame

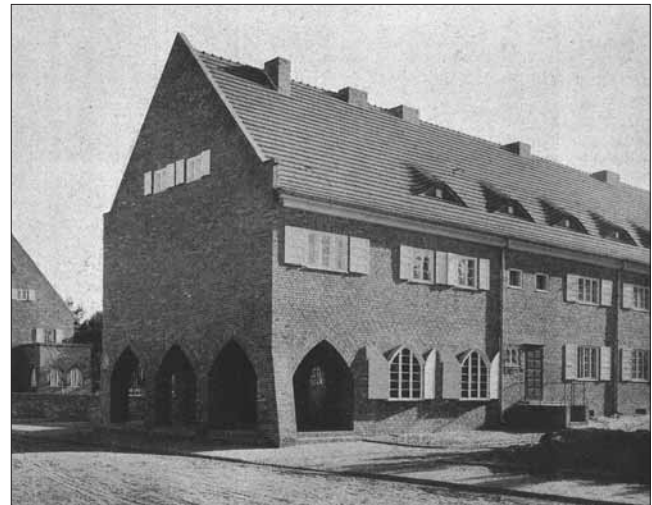


Blick nach Osten

Freitreppe mit Podest. Der Eingangssituation entspricht an der Gartenseite die paarweise Anordnung der Hauslauben. Die zweibündige Grundrissstruktur der Mehrfamilienhäuser zeichnet sich in den Fassaden durch eine symmetrische Gliederung mit mittlerer Treppenhauseachse ab, Rückfronten werden u.a. durch spitzwinklige Erker rhythmisch strukturiert.

Im Gegensatz zur gleichförmigen Gestaltung der wiederholt auftretenden Haustypen wurden Einzelbauten an städtebaulich bevorzugten Standorten, sei es am Ende einer Reihe oder im Eckbereich, mit Sonderformen an Fenstern und Türen oder diversen Vorbauten (z.B. Veranden, Erker oder Balkonen) individueller ausgestaltet. Das Ladengebäude, an städtebaulich exponierter Stelle im Siedlungszentrum gelegen, zeichnet sich durch das einmalig verwendete gestalterische Motiv des spitzbogigen Arkadenganges aus.

Die Heidehof-Siedlung weist eine in der Grundhaltung traditionelle, dem Handwerklichen verpflichtete Architektur auf. Das Erscheinungsbild der Heidehof-Häuser wird wesentlich durch die changierenden Klinkerfassaden geprägt. Der verschieden stark gebrannte Backstein unterstreicht den handwerklichen Charakter. „Ein Ziegelrohbau, und sei er noch so einfach“, schwärmte Paul Mebes „wirkt auf mich bezaubernd, schon durch seine lebendigen und doch ruhigen Flächen, in denen geschickt verteilt Tür- und Fensterflächen liegen“. Die Architekten blieben den Prinzipien treu, die Paul Mebes in seinem 1908 veröffentlichten Buch „Um 1800“ dargelegt hatte: eine Rückbesinnung auf die klaren und schlichten Formen der Bürgerbauten alter deutscher Städte sowie die Rückkehr zum handwerklichen Bauen. Die Siedlungsbauten Am Heidehof sind in althergebrachter Weise mit kleinteiligen Sprossenfenstern, Fensterläden, Satteldach und Fledermausgauben gestaltet. Auf eine



Kaufhaus

handwerkliche Durchbildung aller Details wie Gitter, Türen, Fenster und Dachgauben wurde besonderer Wert gelegt. Die historisch überlieferten Formelemente wurden dabei keinesfalls in einem historisierenden, nachahmenden Sinne benutzt, sondern sie bilden das einfachste architektonische Ausdrucksmittel. Gesamthaltung, Ausstattung und Formensprache entsprachen durchaus der eigenen Zeit. In der für sie typischen Zurückhaltung verwendeten die Architekten zeitgenössische expressionistische Gestaltungsmittel wie spitzböige Durchgänge und Loggien sowie spitz vorstoßende, dreieckige Erkerbauten. Der Verblendstein selber ist ein typisches Material expressionistischer Architektur. Er eignet sich zur Bildung ornamentaler Zierverbände wie den Fischgrätmustern oder den Zickzack-Friesen an den Giebelseiten; sogar die flachen Decken (Unteransicht) der blockverbindenden Durchgänge wurden mit dekorativen Ziegelausmauerungen unterschiedlicher Gestalt versehen. In der Synthese traditioneller Stilmerkmale und sparsam verwendeter expressionistischer Formelemente wurde die Siedlung vielfach als Beispiel für einen Expressiven Realismus bezeichnet, eine Stilrichtung, die sich bis Mitte der Zwanziger Jahre großer Beliebtheit erfreute und dem reinen Expressionismus voranging.

„Ländliches Idyll einer Gruppe von Backsteinrohbauten mitten im Kiefernwalde“ nannte ein zeitgenössischer Kritiker die Siedlung Am Heidehof (Johannes, Heinz: Neues Bauen in Berlin, Berlin 1931, S. 49). Die Gruppierung dichtgedrängter Häuschen um eine zentrale platzartige Grünfläche und als Randbebauung entlang eines schmalen Privatweges ruft den Eindruck einer ruhigen, malerischen Kleinstadt hervor. Auch wenn sich der Charakter der Gebäude durchaus der landhausmäßigen Bebauung der Umgebung anpasst, bildet die nach den Grundsätzen der Gartenstadt konzipierte Siedlung doch



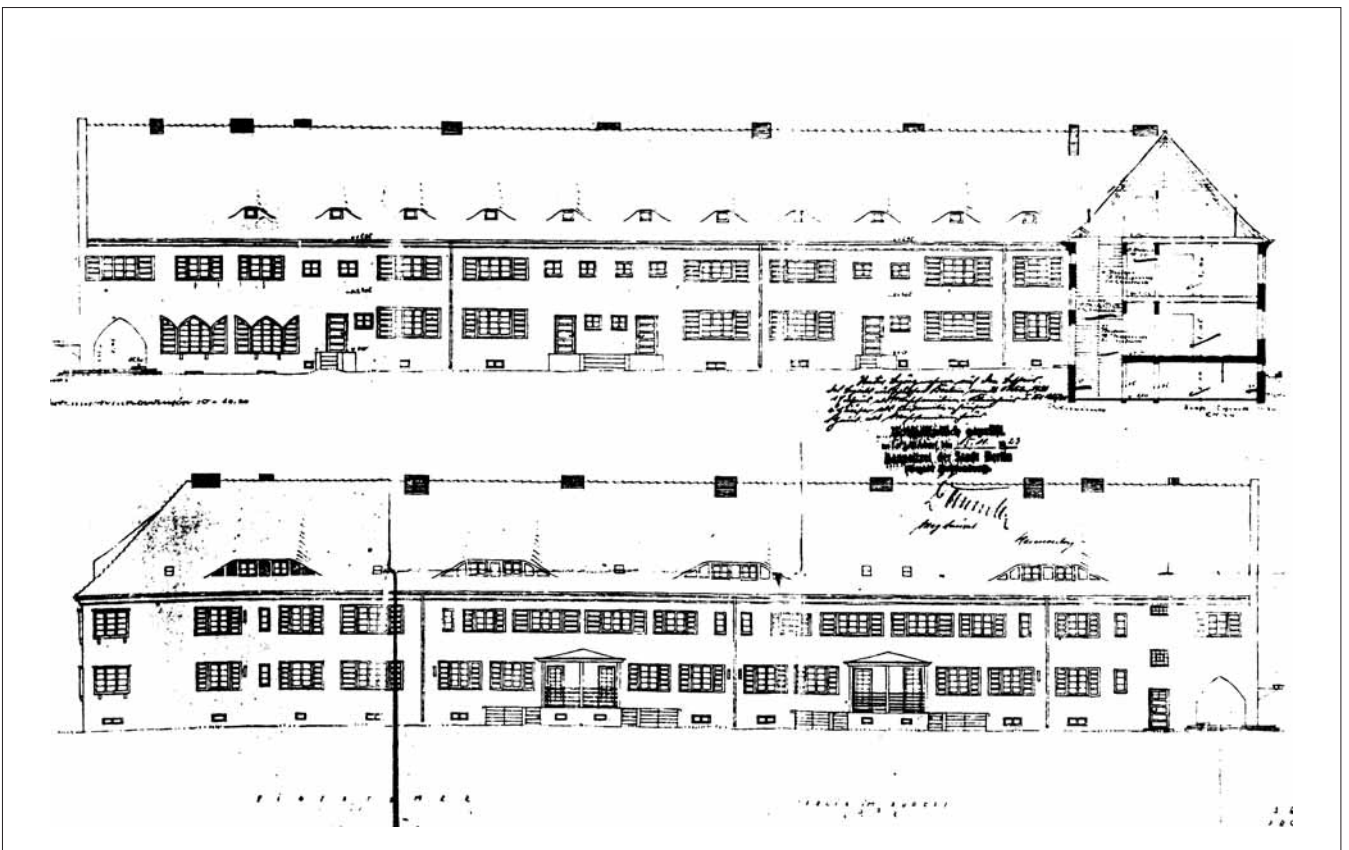
Blick in den Wohnhof



Rückansicht mit Lauben

ein sehr intimes Stadtquartier. Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Anlage lösen ein starkes Gefühl von Wohnlichkeit und Behaglichkeit aus. Meisterlich gelöst hatten die Architekten die städtebauliche Gliederung der Siedlung und den Einbezug der vorhandenen Landschaft. „Besonders die Gestaltung des Heidehofes dürfte nach Ansicht vieler maßgebender Architekten des In- und Auslandes ein Vorbild für die Lösung von Siedlungsanlagen sein“, so schwärmte

die Zeitschrift Der Neubau 1925. „Im Inneren dieser Siedlungshäuser zeugen die praktische Disposition und die harmonischen Abmessungen der Räume von der großen Erfahrung der Architekten auf dem Gebiet des Wohnhausbaues. Die Bewohner dieser Häuser sind auch voll der Anerkennung. Und diese Zufriedenheit ist das höchste Lob, das einem Architekten gespendet werden kann.“



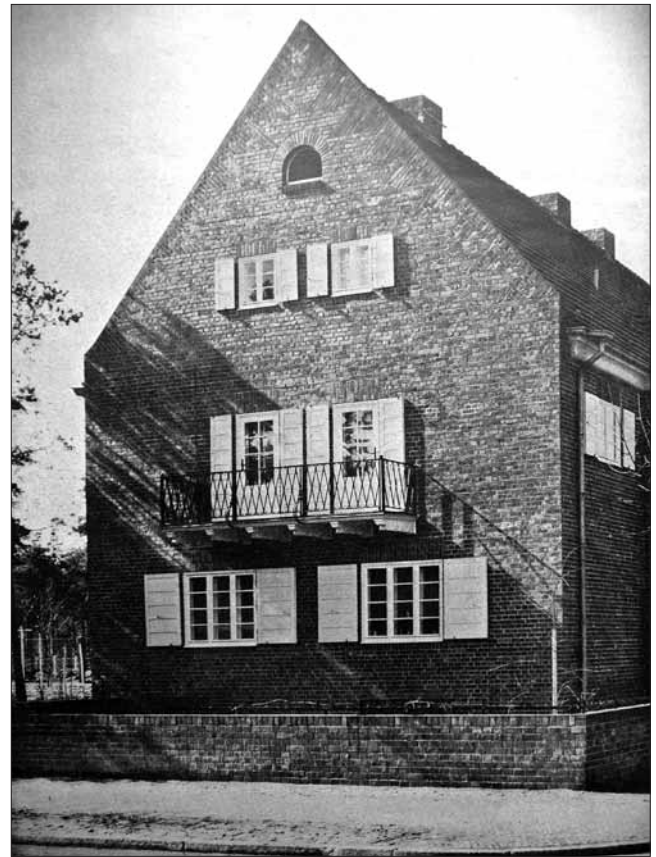
Ansichten Am Heidehof 8–12, Baueingabeplan von 1923



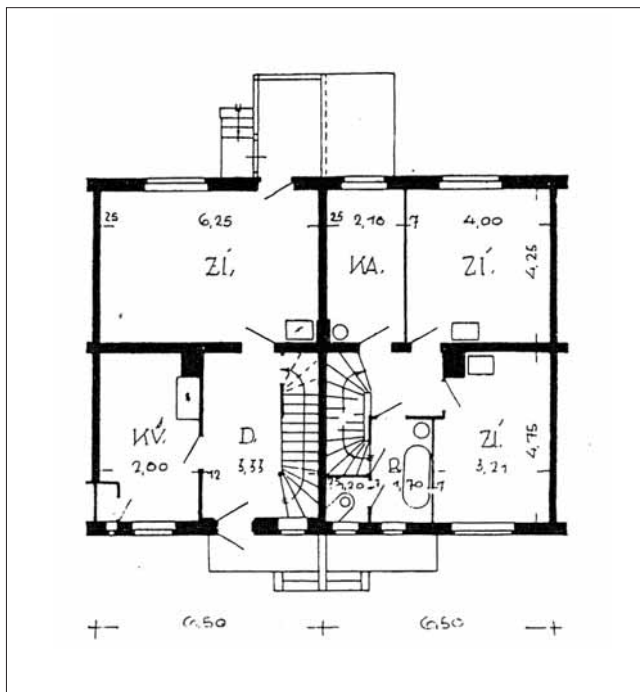
## 1.6 Bautypen

### 1.6.1 Einfamilienhäuser

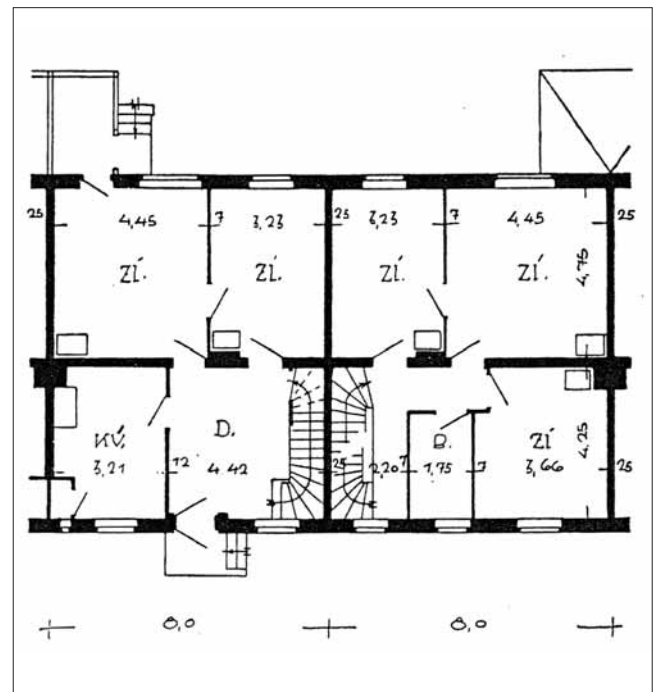
Mit insgesamt 47 Bauten überwiegt die Anzahl der Einfamilienhäuser deutlich. In der Siedlung finden sich elf verschiedene Einfamilienhaustypen (A bis W), die bis zu sieben Zimmer enthalten. Drei Typen (D, H und L) mit dreieinhalb bis fünf Zimmern sind jedoch am häufigsten vertreten. Sonderformen entstehen durch geringfügige Abwandlung oder Erweiterung der Grundtypen. Die meisten Typen variieren in der Hausbreite bei prinzipiell gleicher Anordnung der Räume. Zur Eingangsseite ausgerichtet befinden sich Diele und Küche, wogegen der Wohnbereich rückwärtig angeordnet ist. Das Obergeschoss enthält Bad und Schlafräume, davon zwei mit Ausrichtung zum Garten. Sämtliche Häuser sind unterkellert und mit Waschküchen, Vorratsräumen und Kohlenkeller ausgestattet; die Dachgeschosse besitzen ein bis zwei Kammern, daneben Boden- und Abstellräume. Alle Einfamilienhäuser (Ausnahmen bilden heute die verändert wiederaufgebauten Häuser) verfügen über ehemals offene Hauslauben, die an den Hausgrenzen zusammenstoßen und somit zwei benachbarte Bauten zu Hauspaaren verbinden. Über die Laube ist jede Hauseinheit direkt mit dem rückwärtig anschließenden Gartengrundstück verknüpft.



Einfamilienhaus Am Heidehof 1, Giebelseite



Einfamilienhäuser Typ D, Erd- und Obergeschoss



Einfamilienhäuser Typ L, Erd- und Obergeschoss



Siedlungseingang Potsdamer Chaussee

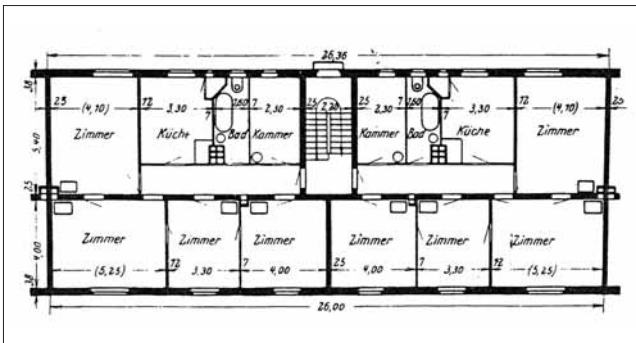


Mehrfamilienhäuser Potsdamer Chaussee

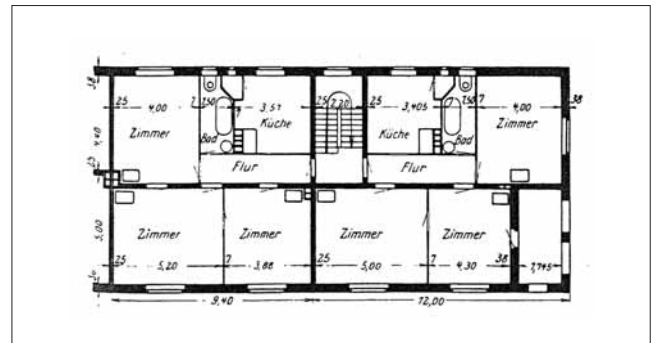
### 1.6.2 Mehrfamilienhäuser

Im Rahmen der Heidehof-Siedlung wurden insgesamt 26 zweigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet. In der Regel enthalten die Bauten jeweils vier Wohnungen in Zweispänner-Bauweise, d.h. pro Geschoss gehen zwei Wohnungen von einem gemeinsamen, mittig angeordneten Treppenhaus ab. Der kleinste Wohnungstyp besteht aus drei Zimmern bei einer Größe von 79 Quadratmetern, der größte verteilt viereinhalb Zimmer auf 115 Quadratmetern. Die Dächer sind, abgesehen von den dazugehörigen Dachkammern (jeweils eine Kammer pro Wohneinheit), nicht ausgebaut.

In ihrer äußeren Erscheinung sind die Geschossbauten den Einfamilienhäusern weitgehend angeglichen. Sie bilden somit eine formale Einheit. Einige Wohnungen verfügen über Loggien oder verglaste erkerähnliche Vorbauten zwecks besserer Belichtung, nur einzelne Sondertypen oder in der Gestaltung veränderte Wiederaufbauten besitzen Balkone. Zur Bauzeit wurde jeder Wohneinheit ein Gartengrundstück zur Selbstversorgung zugeteilt, das meist getrennt von der Wohnung liegt. Auch die Parterrewohnungen haben keine direkten Verbindungen zu den Mietergärten.



Mehrfamilienhaus Typ B, Erd- und Obergeschoss



Mehrfamilienhaus Typ E, Erd- und Obergeschoss

## 2 RICHTLINIEN ZUR ERHALTUNG, WIEDERHERSTELLUNG UND ERGÄNZUNG

Maße, Proportionen und Gliederungen, die Gestaltung der einzelnen Architekturelemente, die Materialien sowie die Farbgebung verleihen einem Gebäude seinen individuellen Charakter und bestimmen auf diese Weise sowohl seine unverwechselbare Eigenart als auch das Erscheinungsbild des Gesamtensembles.

Im Umgang mit einem Baudenkmal muss den Details besondere Beachtung geschenkt werden. Neben den architektonischen Durchgliederungen sind für den Charakter des Gebäudes die verwendeten Baumaterialien von besonderer Bedeutung. Ihre Zusammensetzung und Verarbeitung geben Zeugnis von den handwerklichen und bautechnischen Fähigkeiten der Bauzeit. Es gilt die Authentizität des historischen Materials zu schützen und zu bewahren, sei es der damals verwendete Sommerfelder Klinker mit seinem charakteristischen Farbspiel, der im Bereich von Fenstern und Türen traditionell eingesetzte Werkstoff Holz oder der bauzeitlich gebräuchliche Biber-schwanz-Tonziegel. Die meisten Materialien sind in ihrer natürlichen Farbigkeit belassen worden. Fenster und Fensterläden, Türen sowie Geländer und Gitter

waren gestrichen. Bei Erneuerung oder Instandsetzung sind diese Bauteile auch in ihrer ursprünglichen Farbigkeit wiederherzustellen.

Um die qualitätsvolle Gestaltung von Architektur und Außenanlagen und das bis heute vorhandene einheitliche Erscheinungsbild der Heidehof-Siedlung zu bewahren oder – falls nicht mehr vorhanden – im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen zurückzugewinnen, ist die Einhaltung denkmalpflegerischer Regeln notwendig. Im Folgenden werden die wichtigsten Grundsätze und Leitlinien zum Umgang mit Gebäuden und Außenanlagen dargestellt.

### Präambel

**Es gilt das bauzeitliche Erscheinungsbild hinsichtlich Form, Material und Farbigkeit zu erhalten bzw. bei notwendiger Reparatur entsprechend dem historischen Bestand wiederherzustellen.**

**Alle Maßnahmen, sowohl Gebäude als auch die umgebenden Freiflächen betreffend, verlangen eine Prüfung im Einzelfall. Zur Abstimmung mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde müssen die in Punkt 4.2 aufgeführten Antragsunterlagen vorgelegt werden.**

**Alle zum Einsatz vorgesehenen Materialien sind rechtzeitig vor Ausführung zu bemu- stern.**

**Zu einzelnen baulichen Details oder zu ver- wendenden Produkten liegt eine Mappe mit Produkt-Empfehlungen vor, die bei der Un- teren Denkmalschutzbehörde eingesehen werden kann.**



Reihenhäuser auf der Westseite des Heidehofs

## 2.1 Fassaden

Kennzeichnend für die Gebäude ist ihre Kubatur; die Fassaden sind mit sparsamen architektonischen Elementen sorgfältig durchgestaltet.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Die festgelegte Außenform erlaubt keine Einschnitte oder Ergänzungen in Form von Anbauten; derartige Erweiterungsmöglichkeiten sind daher ausgeschlossen.

### 2.1.1 Backsteinflächen

Das Fassadenbild der Siedlungshäuser wird durch schlichte, ornamentlose Backsteinflächen geprägt, unterbrochen nur durch Fenster- und Türöffnungen, die flächenbündig in der Außenhaut liegen. Die Außenwände sind aus unterschiedlich stark gebrannten Sommerfelder Klinkern in changierenden Rottönen im Kreuzverband gemauert. Freistehende Giebelseiten wurden mittels verschiedener Zierverbände gestalterisch betont.

Wichtig für den Gesamteindruck ist auch das charakteristische Fugenbild. Die Mörtelfugen liegen nicht



Einfamilienhaus Am Heidehof 40



Sommerfelder Klinker

flächenbündig mit den Mauersteinen, sondern leicht vertieft. Die Farbe der Originalfugen ist ein warmbeiger Ton.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Die **Außenwände** sind mit allen Öffnungen sowohl in ihrer ursprünglichen Form als auch in ihrer Materialität und Farbigkeit zu erhalten bzw. bei Sanierung des Hauses entsprechend dem historischen Bestand wiederherzustellen.
- ▶ Für die **Fassadenreinigung** ist ein substanzschonendes Reinigungssystem zu verwenden. Das Dampfstrahlverfahren kann erfahrungsgemäß zu Beschädigungen der Steine führen und sollte daher nicht zur Anwendung kommen. Eine behutsame manuelle Reinigung ist möglich.
- ▶ Zu **erneuernde Steine** müssen den vorhandenen historischen Steinen (Sommerfelder Klinkern) in Material, Format, Oberflächenbeschaffenheit und Farbigkeit exakt entsprechen. Sie sind rechtzeitig vor Ausführung zur Freigabe zu bemustern (Produktempfehlung siehe Mappe).
- ▶ Die **Mörtelfugen** sind in Struktur und Farbgebung dem Altbestand anzupassen. Die Farbgebung muss dem Farbton der Keim-Natursteinpalette S 019 entsprechen. Verwendet werden kann z.B. der Fugenmörtel der Fa. Rajasil im Farbton Nr. 190001 (sandfarbener Ton). Der zu verwendende Fugenmörtel ist rechtzeitig vor Ausführung zur Freigabe zu bemustern.
- ▶ Eine **äußere Wärmedämmung** ist nicht zulässig, da das Erscheinungsbild des Baudenkmals durch Wärmeschutzmaßnahmen an der Außenfassade stark verändert würde. Die Energieeinsparverordnung



Einfamilienhaus: Eingangspodest

nung (EnEV) sieht für Baudenkmale eine Ausnahmeregelung vor (s. Punkt 4.6).

- ▶ **Regenabflussrohre** nehmen eine bedeutende Rolle als die Fassaden strukturierendes Gestaltungsmittel ein und sind deshalb an alter Stelle zu belassen.

### 2.1.2 Putzgesimse

Den oberen Wandabschluss bildet ein Traufgesims in Form einer Hohlkehle, die – im Kontrast zur Backsteinwand – glatt verputzt ist.

- ▶ Im Rahmen einer Sanierung ist die Hohlkehle an der Traufe exakt wiederherzustellen, inklusive der Anschlüsse an die Nachbarhäuser.
- ▶ Für den Anstrich der ursprünglich putzsichtigen Traufgesimse ist, gemäß dem vorliegenden restauratorischen Gutachten, der sandfarbene Farbton NCS S 2005 – Y 40 R zu verwenden.



Mehrfamilienhaus: Eingangssituation

### 2.1.3 Eingangspodeste

Die Einfamilienhäuser werden über Eingangspodeste mit drei bis acht Treppenstufen erschlossen, die in vielen Fällen für ein Hauspaar gemeinsam, mittig sitzend, angeordnet sind. Diese Freitreppen mit Podest sind wie die Außenwände aus Sommerfelder Klinkern gemauert und mit einem Metallgeländer versehen. Als Podestbelag sind Ziegel oder Estrich vorhanden.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Es gilt das bauzeitliche Erscheinungsbild hinsichtlich Form, Material und Farbigkeit zu erhalten.
- ▶ Bei Reparaturen und Ausbesserungen müssen Klinker gleichen Formats, gleicher Oberflächenbeschaffenheit und gleichen Farbspiels verwendet werden. Die Klinker sind rechtzeitig vor Ausführung zu bemustern (Produktempfehlung siehe Mappe).
- ▶ Bei notwendiger Erneuerung ist das Eingangspodest dem abzubrechenden Original entsprechend exakt wiederaufzubauen. Die vorhandenen Originalklinker sind behutsam zu bergen und nach Möglichkeit wiederzuverwenden. Neue Steine müssen in Format, Oberflächenbeschaffenheit



Mehrfamilienhäuser Am Heidehof 51–54



Am Heidehof 48, Stirnseite mit Loggien

und Farbspiel den vorhandenen Klinkern entsprechen (Produktempfehlung siehe Mappe).

- ▶ Fugenfarbe und Fugenbild müssen dem historischen Vorbild entsprechen (siehe Punkt 2.1.1 Backsteinflächen).
- ▶ Der Einbau eines flächenbündigen Abtreterostes in das Podest, parallel zur Eingangstür, ist möglich.

#### 2.1.4 Garten- und Kellertreppen

An der Gartenfront vorhandene Garten- und Kellertreppen sind ebenso wie die Eingangspodeste aus Sommerfelder Klinkern gemauert.

Das Geländer der Kellertreppe existiert nicht mehr in der ursprünglichen Form. Es war aus Kanthölzern mit quadratischem Querschnitt gefertigt und wie das Fachwerk der Laube lasiert. Heute ist ein Metallgeländer aus Rundrohr (schwarz gestrichen) vorhanden.

- ▶ Es gelten die in Punkt 2.1.3 dargestellten Richtlinien für die Sanierung des Eingangspodestes.
- ▶ Bei Erneuerung des Geländers am Kellerabgang ist entweder die ursprünglich vorhandene Holz-

konstruktion oder ein Metallgeländer (schwarz gestrichen) in möglichst filigraner Ausführung herzustellen (Farbigkeit siehe Punkt 2.1.8 Geländer und Gitter).

- ▶ Eine Vergrößerung der Kellerzugangssituation ist unzulässig.

#### 2.1.5 Balkone und Loggien

Aus Sommerfelder Klinkern gemauerte Balkone und Loggien finden sich hauptsächlich im Bereich der Mehrfamilienhäuser, hier z.T. auch mit spitzbogigen Öffnungen.

- ▶ Es gilt dieses Erscheinungsbild hinsichtlich Form, Material und Farbigkeit zu bewahren.
- ▶ Öffnungen von Balkonen und Loggien müssen erhalten bleiben. Ein Ausbau zum Wintergarten oder eine Überbauung von Balkonen mit Glaselementen ist nicht möglich.
- ▶ Bei notwendiger Erneuerung der Bodenbeläge von Balkonen und Loggien sind ziegelrote Spaltklinker mit matter Oberfläche zu verwenden.

### 2.1.6 Hauslauben

An den Gartenseiten sind, jeweils paarweise für zwei Einfamilienhäuser, Hauslauben vorhanden, die ehemals offen waren. Die Wände der Lauben bestehen aus Fachwerk, das mit Backsteinen im Fischgrätenverband ausgefacht ist. Ihr Pultdach war zur Bauzeit (wie das Hauptdach) mit Biberschwanzziegeln in Kronendeckung versehen; heute ist es in einigen Fällen mit Ersatzmaterialien eingedeckt. Das hölzerne Ständerwerk trug einen mittelbraunen Lasuranstrich.

Ein Teil der Einfamilienhäuser erhielt bei Wiederherstellungsmaßnahmen nach dem Krieg anstelle der kleinen Lauben massive Vorbauten aus roten Ziegeln.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Grundsätzlich sind alle Teile der Hauslaube zu erhalten. Ein Ausbau der vorhandenen Laube zum Wintergarten ist – nach einem der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegendem Regelentwurf – möglich (Regelentwurf siehe Mappe). Nicht genehmigungsfähig ist ein Wanddurchbruch zum Wohnraum.
- ▶ Die bei einem Ausbau zum Wintergarten einzusetzenden Fensterelemente können als Holzfenster

mit Isolierverglasung (Aluminiumsteg weiß lackiert) und aufgesetzten „Wiener Sprossen“ ausgeführt werden. Die Sprossengliederung ist entsprechend der Sprossenteilung der Wohnraumfenster zu gestalten. Das Holz ist in RAL 9010 (Reinweiß), hochglänzend, zu lackieren.

- ▶ Die Außentür zur Laube kann durch eine Holztür mit Isolierverglasung ersetzt werden. Die Sprossenteilung muss mit den vorhandenen Sprossen des Wohnzimmerfensters korrespondieren. Die Sturzhöhe richtet sich exakt nach der Sturzhöhe des Wohnzimmerfensters. Das Holz ist in RAL 9010 (Reinweiß), hochglänzend, zu lackieren.
- ▶ Das hölzerne Ständerwerk der Laube ist (entsprechend dem Bestand und dem Farbton der Gaubenholzteile) mit einer Lasur im Farbton Mittelbraun, NCS 2 S 5030 – Y 40 R, zu behandeln (Produktempfehlung siehe Mappe).
- ▶ Ein Austausch unpassender Dacheindeckungsmaterialien ist in Hinblick auf Wiederherstellung des bauzeitlichen Zustandes anzustreben. Bei Erneuerung ist der der Eindeckung des Hauptdaches entsprechende Biberschwanzziegel zu verwenden (siehe Punkt 2.4.1 Dacheindeckung).



Hauslaube nach Ausbau zum Wintergarten

### 2.1.7 Lichtschächte

Vor den Kellerfenstern befinden sich aus Sommerfelder Klinkern gemauerte Lichtschächte mit einer Klinkerrollschicht.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Es gilt das ursprüngliche Erscheinungsbild hinsichtlich Größe, Form und Material zu erhalten.
- ▶ Bei notwendiger Sanierung sind die Lichtschächte in ihren sichtbaren Teilen dem historischen Bauteil entsprechend zu gestalten. Vor den Kellerfenstern ist die Klinkerrollschicht wiederherzustellen.
- ▶ Eine Vergrößerung der vorhandenen Lichtschächte oder die Vergrößerung von Kellerfenstern ist nicht zulässig.

### 2.1.8 Geländer und Gitter

Die vereinzelt vorhandenen Fenstergitter und Balcongeländer wurden ebenso wie die Handläufe der Freitreppen aus Metall gefertigt. Alle Metallbauteile trugen ursprünglich einen schwarzen Ölfarbanstrich.



Fenstererker

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Die überlieferten Außengeländer, Fenstergitter und Umwehrungen sind im Original zu bewahren. Im Zuge der Sanierung gilt es, die historische Farbfassung wiederherzustellen.
- ▶ Ein Neuanstrich der Metallteile (auch der später als Geländer angebrachten Rundrohre) ist mit einem hochglänzenden Alkydharzlack in dem restauratorisch befundeten Farbton RAL 9005 (Tiefschwarz) vorzunehmen.

## 2.2 Fenster

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Häuser sind die an allen Bautypen wiederkehrenden einheitlichen Fensterformate mit horizontaler Sprossengliederung. Für Wohn- und Schlafräume sowie für die Küchen kamen zwei- und dreiflügelige Blendrahmenfenster mit nach innen schlagenden Flügeln zur Anwendung. Neben diesen genormten Sprossenfenstern mit querrchteckigen Glasscheiben existieren auch kleinere, annähernd quadratische Formen an Treppenhäusern, Dielen und Bädern sowie einzelne Sonderformen wie Rund- und Spitzbögenfenster oder erkerartig hervortretende Blumenfenster. Die aus Holz gefertigten Kastendoppelfenster trugen ursprünglich einen hochglänzenden, weißen Ölfarbanstrich.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Die bauzeitlichen Fenster sind zu erhalten und in stand zu setzen, d.h. tischlermäßig zu überarbeiten. Unabweisbare Schäden sind sach- und handwerksgerecht zu reparieren.



Sprossenfenster

- ▶ Keine Bedenken bestehen gegen die Montage einer **Wärmeschutzverglasung** im inneren Flügel und das Einbringen einer zusätzlichen Dichtung.
- ▶ Für einen **Neuanstrich** ist ein hochglänzender Lack im Farbton RAL 9010 (Reinweiß) zu verwenden. Bei der ursprünglichen Farbe handelt es sich um eine klassische Ölfarbe. Ein Neuanstrich ist deshalb mit dem heute entsprechenden Anstrichsystem, einem Alkydharzlack, auszuführen.
- ▶ Einem **Austausch von originalen Fenstern** wird grundsätzlich nur dann zugestimmt, wenn Erhaltung und Reparatur der Fenster nachweislich nicht möglich sind. Ein Nachbau muss hinsichtlich Material und Gestaltung, Konstruktion, Abmessungen, Anzahl der Öffnungsflügel, Sprossengliederung, Funktion der Beschläge, Oberflächenbehandlung und Farbgebung dem historischen Zustand entsprechen.
- ▶ Die Fenster der Aufenthaltsräume sind als **Kastendoppelfenster** mit konstruktiven (glasteilenden) Sprossen im äußeren Flügel auszubilden. In den Bereichen, wo bauzeitlich Einfachfenster vorhanden waren (Sanitärräume, Treppenhaus, Keller, Speisekammer), können alternativ auch Verbundfenster oder Isolierglasfenster mit beidseitig aufgesetzten „Wiener Sprossen“ in gleicher Optik verwendet werden. Falls ein Fensternachbau erforderlich wird, sind eine Aufmasszeichnung des Originalfensters und eine Ausführungszeichnung für das Neufenster im Maßstab 1:20, Profile im Maßstab 1:1/1:2 zur Prüfung einzureichen.
- ▶ **Originalbeschläge** (Oliven) sind beizubehalten oder wiederzuverwenden. Falls notwendig, sollen gleichartige neue Produkte verwendet werden.





Fensterläden in Perlweiß/Elfenbein

### 2.2.1 Fensterläden

Ein wesentliches Gestaltungselement der Siedlungshäuser sind die vor allen Wohnraum- und Küchenfenstern vorhandenen hölzernen Fensterläden. Lediglich Bad- und Dielenfenster besitzen keine Fensterläden. Die Klappläden bestehen aus einer



Mehrfamilienhäuser Niklasstr. 35-41  
Schlagläden in Perlweiß/Elfenbein



Spitzbogenfenster des ehem. Kaufhauses

Rahmen-Füllungskonstruktion mit tiefer liegenden Rechteckfeldern. Sie zeigten zur Erbauungszeit eine farbige Fassung in unterschiedlichen Farbvarianten.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Die historischen Klappläden sind in der ursprünglichen Form, Farbe und Material zu erhalten und bei Bedarf fachgerecht instand zu setzen. Notwendige Erneuerungen sind als originalgetreue Nachbildungen auszuführen.
- ▶ Die Fensterläden sind entsprechend dem verbindlichen Farbkonzept zu streichen (siehe Übersicht 3.1). Bei der ursprünglichen Farbe handelt es sich um eine klassische Ölfarbe. Ein Neuanstrich ist deshalb mit dem heute entsprechenden Anstrichsystem, einem Alkydharzlack, auszuführen.

### 2.3 Haus- und Nebentüren

In der Wohnanlage wurden verschiedene Arten von Hauseingangstüren verwendet, die auf zwei Grundtypen zurückzuführen sind. Am häufigsten findet sich der Türtyp mit plastischer Kassettierung in Form von paarweise übereinander angeordneten Quadraten. Eine Variante dieses Typs zeigen die Mehrfamilienhäuser, da hier im oberen Bereich des Türblatts eine Verglasung mit Sprossenteilung vorhanden ist.

Daneben weisen die Einfamilienhäuser Am Heidehof 12, 14-23 und 42 sowie Niklasstr. 35-37 Haustüren mit einem Zick-Zack Muster auf, das sich aus einem formgebenden kleinen Rhombenfenster entwickelt. In Einzelfällen sind rund- oder stichbogige Oberlichter vorhanden. Einzelne Türen wurden stilähnlich erneuert. Kellertüren besitzen eine waagerechte



Haustür in Perlweiß/Elfenbein

Holzverschalung und ein kleines hochrechteckiges oder rhombenförmiges Fenster.

Die bauzeitliche Farbigkeit der Türen war variantenreich, es gab monochrome Haustüren ebenso wie solche mit farblicher Differenzierung.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Alle bauzeitlichen Türen (Haus- und Kellertüren) sind im Original zu erhalten. Unabweisbare Schäden sind sach- und handwerksgerecht zu reparieren.
- ▶ Im Einzelfall notwendige **Erneuerungen** (z.B. im Bereich der wiederaufgebauten Häuser) sind als originalgetreue Nachbildungen mit der dem historischen Befund entsprechenden Farbgebung auszuführen.
- ▶ Die **Farbfassung** ist auf Grundlage der restauratorischen Befunduntersuchung mit der dem historischen Befund entsprechenden Farbgebung auszuführen (siehe Übersichten 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3). Bei der ursprünglichen Farbe handelt es sich um eine klassische Ölfarbe. Ein Neuanstrich ist deshalb mit dem heute entsprechenden Anstrichsystem, einem Alkydharzlack, auszuführen.



Kassetentür in Signalbraun/Gelbbraun

- ▶ Eine „**sicherheitstechnische Aufrüstung**“ an der Innenseite der Haustür ist möglich, unter der Voraussetzung, dass sich das äußere Erscheinungsbild der Tür durch diese Maßnahmen nicht verändert.
- ▶ Ein Austausch der vorhandenen **Beschläge** bedarf der denkmalpflegerischen Abstimmung (Produktempfehlung siehe Mappe).
- ▶ Die Anbringung von **Vordächern oder Windfängen** über der Haustür ist nicht genehmigungsfähig.

## 2.4 Dach

### 2.4.1 Dacheindeckung

Alle Bauten der Anlage – Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser – sind mit Satteldächern gleicher Dachneigung versehen. Als Dacheindeckung war ursprünglich einheitlich eine naturrote Biberschwanzkronendeckung vorhanden, die blockweise von Giebel zu Giebel durchlief, ohne Fuge zwischen den einzelnen Häusern. Bei späteren Reparatur- oder Wiederherstellungsmaßnahmen wurden in einzelnen Fällen unpassende Dachziegelarten verwendet, die das einheitliche Siedlungsbild stören.



Haustür mit gezackter Füllung in Braunbeige/Graubeige

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Eine **Blehabdeckung der Ortgänge an den freistehenden Giebelseiten ist nicht zulässig.**
  - ▶ **Blecharbeiten** in Verbindung mit Dacheindeckungen (Dachrinnen, Rinnenkessel, Fallrohre, Rohrentlüfter, Verwahrungen etc.) haben in Zinkblech, unbehandelt, zu erfolgen und müssen dem historischen Zustand in Maß und Gestaltung entsprechen.
  - ▶ Die sichtbare Höhe der **Blechverwahrungen** (Fensterbleche, Schornsteineinfassungen) muss dem historischen Bestand entsprechen und darf nicht vergrößert werden.
  - ▶ **Rinnen, Rinnenkessel und Fallrohre** sind in der ursprünglichen Form wiederherzustellen und an alter Stelle zu montieren.
  - ▶ Das **Schneefanggitter** ist, wie im Bestand vorhanden, ausschließlich über dem Hauseingang herzustellen.
  - ▶ Bei der Erneuerung von **Schornsteinfeger-Laufstegen** auf den Dächern sind Gitterroste zulässig.
- ▶ Trauf- und Firshöhen, die Dachneigungswinkel der Dachschrägen sowie der vorhandene Dachüberstand sind beizubehalten.
  - ▶ Die historisch überlieferten Dacheindeckungen sind im Bestand zu erhalten, oder form- und materialgerecht zu reparieren.
  - ▶ Bei erforderlichen **Neueindeckungen** ist die Art der Dacheindeckung bezüglich Form, Material, Oberflächenstruktur und Farbe entsprechend dem originalen Zustand wiederherzustellen. Zu verwenden sind Biberschwanztonziegel, Segmentschnitt, Maße 15,5 x 38 cm, drei Rillen, Farbe Naturrot (Produktempfehlung siehe Mappe). Die Verlegung erfolgt als Kronendeckung. **Die Firstziegel müssen hinsichtlich Form und Verlegerichtung dem Original entsprechen.**
  - ▶ Die **Anschlüsse** an First, Graten und Kehlen (Schnittkanten zweier Dachflächen) sind in der historischen Handwerkstechnik, d.h. mit „eingebundenen Kehlen“ (ohne Verblendung) auszubilden.



Einfamilienhäuser im Wohnhof

## 2.4.2 Dachgauben

Der Charakter eines Gebäudes wird durch Form und Volumen seines Daches sowie Rhythmus und Anordnung seiner Dachaufbauten entscheidend geprägt. Die Dachgestaltung der Heidehof-Siedlung ist gekennzeichnet durch Satteldächer mit einer Anzahl von typisierten Schlepp-Gauben unterschiedlicher Größe. Auf der Straßenseite sind kleine Fledermausgauben mit brettverschalter Front und kleinem rechteckigen Fenster vorhanden. Die größeren Gauben auf der Gartenseite besitzen eine Fachwerkfront, im Zierverband ausgemauert, und ein oder zwei quadratische Fenster.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Als wesentliche denkmalpflegerische Vorgabe sind die vorhandenen bauzeitlichen Dachausbauten in der historischen Form zu erhalten oder form- und materialgerecht zu sanieren.
- ▶ An manchen Bauten – insbesondere den nach Kriegszerstörung wiederaufgebauten Häusern – fehlen ursprünglich vorhandene Gauben. Sie sollen an alter Stelle und in der historischen Form wiederhergestellt werden. Ein Ersatz durch Dachflächenfenster ist nicht möglich.
- ▶ Im Falle einer notwendigen **Erneuerung** muss die neue Gaube hinsichtlich Größe, Material, Form und Stellung dem bauzeitlichen Bestand entsprechen.
- ▶ Alle **Gaubenholzteile** sind (entsprechend der hölzernen Ständerkonstruktion der Hauslaube) mit einer Lasur im Farbton Mittelbraun, NCS 2 S 5030 – Y 40 R, zu behandeln (Produktempfehlung siehe Mappe).



Mehrfamilienhäuser Potsdamer Chaussee

- ▶ Bei den **bauzeitlichen Gauben** (Straßen- und Gartenseite) kann – zwecks zusätzlicher Belichtung – die Fachwerkausmauerung/ bzw. die Brettverschalung im Feld rechts und links neben dem Fenster herausgenommen und durch eine feststehende Verglasung ohne sichtbaren Rahmen ersetzt werden. Bei der straßenseitigen Fledermausgaube ist das mittig sitzende Fenster als Öffnungsflügel ohne Mittelsprosse (weiß gestrichen) auszuführen (Regelentwurf siehe Mappe).

## 2.4.3 Dachausbau

Ein Ausbau des Daches zu Wohnzwecken war in der Vergangenheit und ist auch weiterhin zulässig. Voraussetzung ist heute, dass das Erscheinungsbild des Einzelgebäudes und der Gesamtanlage nicht wesentlich beeinträchtigt oder verfälscht wird. Notwendige zusätzliche Belichtungsöffnungen sind nur im Ausnahmefall und mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Öffnungsgrößen sind grundsätzlich auf das nach Bauordnung zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderliche Mindestmaß (nach DIN 5034 =  $\frac{1}{8}$  der Nutzfläche) zu beschränken.

Im Rahmen des Dachausbaus wurden vor der Unterschutzstellung bei einer Reihe von Einfamilienhäusern zur Gartenseite unterschiedlich große Dachflächenfenster ungeordnet in die Schräge des Daches gesetzt. Diese, das einheitliche Siedlungsbild negativ beeinträchtigenden Belichtungsöffnungen stehen unter Bestandsschutz, d.h. sie dürfen so lange bestehen bleiben, bis sie erneuert werden. Als Vorbild für weitere Ausbauten dürfen sie jedoch keinesfalls dienen.



Einfamilienhäuser mit Fledermausgauben

- ▶ An der **straßenseitigen Dachfläche** dürfen keine zusätzlichen Öffnungen entstehen. Das bereits vorhandene Schornsteinfegerausstiegswenster kann, bei notwendigem Austausch, in der unten beschriebenen Art ersetzt werden.
- ▶ **Einfamilienhäuser:** Im Bereich der rückwärtigen Dachfläche ist – abhängig von der Hausbreite – der Einbau von zwei bis max. drei Wohndachfenstern in folgender Abmessung und Gestaltung möglich: Außenmaß 78 x 118 cm, Material Aluminium, einbrennlackiert, Farbton RAL 7043 (grau). Für den aus Brandschutzgründen erforderlichen 2. Rettungsweg kann statt einem der oben genannten Fenster ein Dachfenster in folgender Größe und Gestaltung verwendet werden: Außenmaß 94 x 252 cm, Material Aluminium, einbrennlackiert, Farbton RAL 7043 (Produkttempfehlungen siehe Mappe). Zwischen zwei Fenstern müssen zwei Ziegelreihen bestehen bleiben. Im Spitzbodenbereich ist ausschließlich ein Schornsteinfegerausstiegswenster zulässig.
- ▶ **Mehrfamilienhäuser:** Bei einem Dachgeschossausbau sind die ehemals vorhandenen Gauben in historischer Form und Stellung wiederaufzubauen. Ausschließlich an der Gartenseite sind Dachflächenfenster in den oben vorgegebenen Maßen möglich. Weitere Dachauschnitte (Dachaustritte etc.) sind nicht zulässig. Zur Abstimmung ist ein Belichtungs-Konzept für den gesamten Häuserblock zu entwickeln.
- ▶ Für das erforderliche **Schornsteinfegerausstiegswenster** im nicht ausgebauten Dachraum ist ein Standard-Ausstiegswenster (feuerverzinkt) in den Maßen 45 x 55 cm (lichtes Maß) zu verwenden. Im ausgebauten Dachraum kann ein Ausstiegswenster



Übergang zweier Dachflächen mit „eingebundener Kehle“

in folgender Abmessung und Gestaltung eingebaut werden: Außenmaß max. 54 x 98 cm, Material Aluminium, dunkler Grauton (Produkttempfehlungen siehe Mappe).



Fledermausgaube nach Sanierung



Zweifenstrige Gaube nach Sanierung

- ▶ Die **Lage in der Dachfläche** bestimmt sich so, dass ein harmonisches Bild hinsichtlich der Verteilung von Ziegel- und Fensterfläche entsteht, möglichst in Symmetrie zum Nachbarhaus (siehe Abbildung). Die Abstände von Orggängen, Traufen, Firsten, Graten, Kehlen und Aufbauten sowie anderen Dachdurchbrüchen sind deshalb so zu bemessen, dass nicht nur eine bautechnische Sicherheit der Ausführung, sondern auch ein denkmalgerechtes Erscheinungsbild gewährleistet ist.
- ▶ Alle Dachflächenfenster sind so tief wie möglich in die Dachfläche eingesenkt einzubauen. Die Latung ist an den Dachflächenfenstern sowie auch an den Orggängen und allen anderen Dachdurchbrüchen und -anschlüssen anzuheben.
- ▶ Bereits bestehende Dachflächenfenster können bei Erneuerung nur in Abstimmung (Größe, Lage) mit den Denkmalschutzbehörden ausgetauscht werden.
- ▶ Zur Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde müssen die in Punkt 4.2 aufgeführten Antrags-Unterlagen vorgelegt werden.

#### 2.4.4 Schornsteine

Die aus roten Klinkern gemauerten Schornsteine, in regelmäßigem Rhythmus gesetzt, sind für die Charakteristik der Dachlandschaft prägend. Ursprünglich waren meist zwei Schornsteine pro Haus vorhanden, in ihrer Lage abgestimmt auf die Gliederung der Fassade. Durch einzelne zusätzliche oder abgegangene Schornsteine wird das regelmäßige Bild heute gestört.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Es gilt den durch die Schornsteine erzeugten Rhythmus der Dachlandschaft zu bewahren oder wiederherzustellen.
- ▶ Nachträglich aufgemauerte Schornsteine, die sich nicht in den ursprünglichen Rhythmus einpassen,



Einfamilienhäuser: Rückansicht mit Dachflächenfenstern in symmetrischer Anordnung

sollen (wenn sie funktionslos geworden sind) abgerissen werden.

- ▶ Eine im Rahmen der Dachsanierung notwendige Erneuerung der Schornsteinköpfe hat entsprechend dem historischen Bestand in rotem Ziegelmauerwerk zu erfolgen. Die zur Abstimmung kommenden Ziegel sind rechtzeitig vor Ausführung zu bemustern.

## 2.5 Innenraum und Grundriss

**Das Gebäudeinnere ist integraler Bestandteil des Denkmals.** Grundrissstruktur und Ausstattung prägen den Charakter eines Gebäudes.

Die ursprüngliche Grundrissgliederung der Einfamilienhäuser hat sich weitgehend bewahrt. Zur zeitgenössischen Ausstattung gehören die vorhandenen Holztreppe mit hölzernem Geländer und Handlauf, die Zimmertüren (z.T. noch mit den zeittypischen schlichten Beschlägen) ebenso wie die Bodenbeläge (Holzdielen in den Wohnbereichen, vereinzelt noch Terrazzobelag in Küchen).

In den Treppenhäusern der Mehrfamilienhäuser ist die bauzeitliche Ausstattung – Holztreppe mit Anfänger und einfachen Stäben, Wohnungstüren – vorhanden. Als Fußbodenmaterialien finden sich in den Treppenhäusern Linoleum (ganzflächig verklebt), Natursteinfliesen (Stufen), Terrazzoboden (Eingangsbereich) sowie Holzdielen mit Anstrich in den Stichfluren im Dach. Zur Klärung der Erstfarbigkeit und der ursprünglichen Bodenbeläge in den Treppenhäusern der Geschossbauten Potsdamer Chaussee 18–22 A wurden Restauratorische Befunduntersuchungen er-

arbeitet (Firma RMS Restaurierungsgesellschaft mbH 2006/07).

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Eingriffe in den Grundriss sind auf kleinere Veränderungen zu beschränken.
- ▶ Die ursprünglichen Strukturen sollten auch nach Grundrissveränderungen erlebbar bleiben.
- ▶ Bei Zusammenlegung von Küche und Wohnraum ist der Durchbruch in seiner Höhe dem Türsturz der Wohnzimmertür anzupassen.
- ▶ **Mehrfamilienhäuser:** Treppenhaussanierungen in den Häusern Potsdamer Chaussee 18–22 A haben auf der Grundlage der vorliegenden restauratorischen Befunduntersuchungen zu erfolgen. Ein Neuanstrich muss entsprechend diesem Farbkonzept ausgeführt werden (siehe Übersicht 3.3). Die vorhandenen bauzeitlichen Bodenbeläge sind zu erhalten bzw. materialgleich zu sanieren. Der Linoleumbelag ist in Anlehnung an die Farbigkeit des historischen Bodenbelags zu erneuern. Im Falle der noch nicht restauratorisch untersuchten Treppenhäuser der übrigen Mehrfamilienhäuser ist vor einer Sanierung eine restauratorische Befunderhebung durchzuführen.
- ▶ **Einfamilienhäuser:** Erhalt und Aufarbeitung der noch vorhandenen originalen Ausstattungsteile sind anzustreben.
- ▶ Alle Eingriffe in den bauzeitlichen Innenraum-Bestand und in die Grundrisse verlangen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung.



Mehrfamilienhäuser Am Heidehof 51–52:  
Eingangsbereich mit Terrazzoboden



Mehrfamilienhäuser Potsdamer Chaussee 18–22 A:  
Treppe in Petrol

## 2.6 Außenanlagen

### 2.6.1 Bepflanzung, Hauszugangswege, Terrassen, Gartengerätehäuschen

Von dem insgesamt sechs Hektar großen Gelände der Heidehof-Siedlung entfallen fünf Hektar auf die Freiflächen. Die Außenbereiche bilden demzufolge einen wesentlichen Anteil der Siedlungsanlage. Dazu zählen sowohl die öffentlichen Grünflächen – der Heidehof und den Mehrfamilienhäusern an der Potsdamer Chaussee zugeordnete Gemeinschaftsflächen –, die privaten Haus- bzw. Mietergärten einschließlich der Vorgärten, als auch Straßen und Wege. Das Siedlungszentrum bildet der über 7.000 m<sup>2</sup> große Heidehof, ein naturbelassenes, mit lichtem Kiefernwald und Laubbäumen bewachsenes, leicht erhöhtes Areal. Der reiche Altbaumbestand der Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) prägt den gesamten Außenbereich. Bereits zur Erbauungszeit der Siedlung bestand Baumschutz, d.h. die Bäume durften nur dort gefällt werden, wo sie der eigentlichen Bebauung unmittelbar im Weg standen. In einigen Bereichen sind Hainbuchen anzutreffen, daneben den Straßenraum akzentuierende Einzelbäume (u.a. Platane, Ahorn, Linde).

Zur Bauzeit wurde jeder Wohneinheit ein Gartengrundstück zur Selbstversorgung zugeteilt. Während die Mehrfamilienhäuser getrennt von den dazugehörigen Gärten liegen, besitzen die Einfamilienhäuser rückwärtig anschließende Gärten und schmale Vorgärten. Für die Vorgärten der Reihenhäuser auf der Westseite Am Heidehof sind Weißdornbäume charakteristisch. An alter Bepflanzung finden sich auf den Gartenparzellen Obstbäume (meist in der Mitte der Parzelle) als auch Fliederbüsche (am Zaun).

Hauszugangswege waren ehemals entweder mit Klinkersteinen im Fischgrätenmuster verlegt oder mit



Das Siedlungszentrum: der Heidehof

Mosaikpflasterung aus Kalkstein (Bernburger Mosaik) belegt. Auch der Weg vom Gehweg zur Treppe bestand meist aus Kleinmosaikpflaster, eingefasst mit schmalen Kantensteinen.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Das ursprüngliche **Gestaltungskonzept der Freiflächen**, das die vorhandene Waldlandschaft ausdrücklich einbezieht, muss erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden. Der alte denkmalgerechte Baumbestand ist zu schützen und bei Abgang nachzupflanzen. Fichten, wie im Bereich zur Potsdamer Chaussee vorhanden, sollten durch Kiefern ersetzt werden. Wildaufwuchs (Robinie, Ahorn u.a.) ist dagegen zu roden. Nicht denkmalgerechte Nadelgehölze wie Eiben, Thuja u.a. sind langfristig zu entfernen. Nachpflanzungen von Nadelgehölzen, mit Ausnahme der heimischen Waldkiefer, sind nicht gestattet. Gleiches gilt für nicht denkmalgerechte Straucharten wie z.B. Rhododendren und Kirschlorbeer. **Die Umgestaltung oder Wiederherstellung von Freiflächen bedarf grundsätzlich der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.**
- ▶ Am zentralen **Heidehof** muss die Böschung erhalten bleiben. Die Platzränder sollten ausgelichtet werden, Strauchbestände sind zu überarbeiten. Aus den Vorgärten und Böschungen sind die Nadelgehölze langfristig zu entfernen.
- ▶ In den **Vorgärten auf der Westseite des Heidehofs** muss jeweils ein Weißdorn als Akzentuierung des Hauseingangs vorhanden sein. Dieser ist – sofern keiner vorhanden ist bzw. bei Abgang – am Ursprungsstandort nachzupflanzen.



Reihenhäuser an der Ostseite des Heidehofes



- ▶ Eine Abgrenzung der Gartengrundstücke durch eine sommergrüne **Heckenbepflanzung** (z.B. Buchenhecke) in einer Höhe von max. 1,50 m ist möglich. Immergrüne Hecken (meist Nadelgehölze) sind dagegen nicht zulässig und bereits gepflanzte sind langfristig zu entfernen.
- ▶ Nach Denkmalschutzrecht ist jede **Baumfällung** und das Beseitigen von Großsträuchern und Hecken genehmigungspflichtig. Erforderliche Fällungen und Rodungen sind demzufolge bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Notwendige Ersatzpflanzungen werden von dieser festgelegt.
- ▶ Im Bereich der **Hauszugangswege** ist die vorhandene Originalpflasterung (inkl. Einfassung durch Klinker u.a.) zu erhalten und bei Bedarf material- und formgerecht zu ergänzen. Der Austausch vereinzelt vorhandener Betonplatten ist wünschenswert.
- ▶ Die Anlage einer **Terrasse** von max. 10 m<sup>2</sup> an der Gartenseite der Reihenhäuser ist möglich. Als Terrassenbelag kommen Mosaiksteine (Bernburger oder anderer Kalkstein), naturrote Klinker, Kalksteinplatten (Solnhofener Platten) und gegebenenfalls graue Betonplatten (30 x 30 cm) in Frage. Die Plattenbeläge dürfen jedoch keine glänzenden, polierten bzw. geschliffenen Oberflächen aufweisen. Betonverbundsteinpflaster, Waschbeton- und Betonplatten anderen Formats sind nicht zulässig.
- ▶ Der Bau eines einzelnen **Gartengerätehauses** in einer zurückhaltenden architektonischen Form (Material Holz, naturbelassen, Satteldach) in den Abmessungen ca. L = 2,00 m, B = 1,80 m, H = 2,20 m ist nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich. Die Gerätehäus-

chen sind möglichst am Ende der zu den Häusern gehörenden Grundstücke zu platzieren.

- ▶ Im Innenbereich der Wohnanlage, auf dem Areal des Heidehofs, wurde ein zentraler **Müllplatz** eingerichtet. Einer Aufstellung von Müllbehältern im Umfeld der Gebäude wird nicht zugestimmt.

## 2.6.2 Einfriedungen

Das Siedlungsgebiet wurde bereits zur Erbauungszeit durch verschiedenartige Einfriedungen unterteilt bzw. nach außen abgeschlossen. Im Kreuzverband ausgeführte Ziegelmauern (aus dem gleichen Material wie die Häuser), z.T. mit kleinen kreuzförmigen Öffnungen oder Zierfriesen versehen, umfassen das Areal an den Grundstücksgrenzen und markieren den Zufahrtsweg zur Siedlung. Zwei hohe Mauerpfosten akzentuieren den Siedlungseingang an der Potsdamer Chaussee. In der Niklasstraße dienen zudem niedrige Backsteinmauern als Begrenzung zwischen Gehsteig und Vorgartenbereich, hier durch Niveauunterschiede begründet; die Ziegelwand trägt gewissermaßen die erhöht angelegten Vorgartenflächen. Die Vorgartenzonen sind, mit Ausnahme der Häuser an den Siedlungsgrenzen, mit keiner Einfriedung versehen. Die Abgrenzung der privaten Gartenflächen von den Verbindungswegen erfolgte einheitlich in der ganzen Siedlung durch Jägerzäune, die z.T. durch Backsteinpfosten eingefasst wurden. Zwischen den einzelnen Mietergärten waren dagegen Drahtzäune gespannt, die an Betonpfählen befestigt wurden.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Die bauzeitlichen Einfriedungen (Ziegelmauern und Jägerzäune) sind zu erhalten bzw. entsprechend dem originalen Bestand wiederherzustellen.



Einfamilienhäuser mit rückwärtigem Garten



Hauszugang mit Originalpflasterung

- ▶ Bei Reparaturen und Ausbesserungen der **Ziegelmauern** müssen neue Klinker gleichen Formats, gleicher Oberflächenbeschaffenheit und gleichen Farbspiels verwendet werden. Bei notwendiger Erneuerung der Ziegelmauer ist diese dem Original entsprechend exakt wiederaufzubauen. Die vorhandenen originalen Backsteine (Sommerfelder Klinker) sind behutsam zu bergen und nach Möglichkeit wiederzuverwenden. Neue Steine müssen in Format, Oberflächenbeschaffenheit und Farbspiel den vorhandenen Klinkern entsprechen (Produktempfehlung siehe Mappe). Die Klinker sind rechtzeitig vor Ausführung zu bemustern!
- ▶ Die **Vorgärten** der Reihenhäuser sind frei von jeder baulichen Einfassung zu halten.
- ▶ Im Bereich der rückwärtigen Privatgärten ist der Erhalt der halbtransparenten Grundstücksbegrenzung wichtig, wie er durch die Jäger- oder Drahtzäune gegeben ist. **Sichtschutzelemente** sind deswegen nicht zugelassen und wo vorhanden zu entfernen.

### 2.6.3 Straßenräumliche Gestaltung

Für das Siedlungsbild von großer Bedeutung ist schließlich auch die überlieferte straßenräumliche Gestaltung. Die bauzeitlichen Beläge von Straßen und Gehwegen (Granit- und Kalksteinpflasterung sowie Klinkerstreifen) sind zum überwiegenden Teil noch vorhanden, in einigen Bereichen (vor allem im Umfeld der Mehrfamilienhäuser, wo ursprünglich Sandwege existierten) wurden später Betonplatten gelegt, der Fußweg um den zentralen Heidehof wurde asphaltiert. An vielen Stellen haben sich die aus Mosaiksteinen und Ziegeleinfassung gepflasterten Entwässerungsrinnen erhalten.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Die den Charakter der Wohnanlage prägende **Straßen- und Wegeplanung** ist beizubehalten.
- ▶ Alle vor Ort noch vorhandenen **Originalmaterialien** (Pflaster, Kantensteine, Borde usw.) sind in ihrer originalen Lage zu belassen bzw. weitestgehend wiederzuverwenden. Gegebenenfalls zur Verwendung kommende neue Materialien müssen in Form, Farbe, Beschaffenheit und Oberflächenstruktur dem historischen Bestand entsprechen. Es ist eine Bemusterung der Materialien mit der Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.
- ▶ Die heute vorhandenen **Bodenbeläge der Fußwege** (ehemals wassergebundene Decken) in Form von kleinformatigen Betonplatten oder Asphaltdecken

haben Bestandsschutz; bei notwendiger Erneuerung ist das Eindeckungsmaterial abzustimmen. Betonpflaster ist unzulässig, der Austausch vereinzelt vorhandener Verbundsteinpflasterung (z.B. im Bereich der Fußwege zur Potsdamer Chaussee) ist anzustreben.

- ▶ **Entwässerungsrinnen** sind in der bauzeitlichen Gestaltung zu belassen bzw. form- und materialgerecht wiederherzustellen. Es ist eine Bemusterung der Materialien mit der Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.
- ▶ Der **Bodenbelag in den Durchgängen** ist bei notwendiger Erneuerung – in Abstimmung mit der Denkmalbehörde – entweder als Klinkerpflasterung oder Mosaiksteinpflasterung zu gestalten.
- ▶ **PKW-Stellplätze** sind im Siedlungszentrum vorhanden, außerdem im Eckbereich von Bergengruenstraße und Potsdamer Chaussee. Nicht zulässig ist dagegen das Parken auf dem Randstreifen zwischen den Häusern Am Heidehof 7 und 8; hier gilt es die ursprüngliche Wegegestaltung wiederherzustellen. Die Errichtung von weiteren Stellplätzen im Innenbereich der Wohnanlage ist nicht genehmigungsfähig.



Bauzeitliche Entwässerungsrinne

- ▶ Der Einbau von **Geschwindigkeitshemmern** (Brems-Kissen) in der Wohnstraße Am Heidehof ist möglich. Für die Aufpflasterung sind die original vorhandenen Pflastermaterialien zu verwenden.
- ▶ Im Bereich der Mehrfamilienhäuser Potsdamer Chaussee 18–22 A können im Bereich der Hauseingänge **Fahrradstellplätze** in Form von U-förmigen Edelstahlbügeln (Bogenparker), matt gebürstet, eingerichtet werden. Ausführung und Bestimmung des Standortes bedürfen der denkmalpflegerischen Abstimmung.
- ▶ **Schächte**, wie z.B. auf dem Gehweg vor Haus Am Heidehof 36, sind nach Lage zu korrigieren, die hier vorhandenen Entwässerungsrinnen sind in alter Form wiederherzustellen.

## 2.7 Sonstiges: Markisen, Rollläden, Satellitenschüsseln, Alarmanlagen, Solaranlagen, Außenbeleuchtung, Hausnummern, Klingelanlagen, Briefkästen

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- ▶ Die Montage von **Markisen** und anderen Sonnenschutzanlagen an der gartenseitigen Front macht einen Eingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz notwendig und ist daher nicht genehmigungsfähig.
- ▶ **Außenjalousien und Rollläden** verändern durch ihre Kästen und Führungsschienen erheblich die Gestaltung der Fenster und erhalten daher aus Gründen des Denkmalschutzes keine Zustimmung.
- ▶ **Satellitenempfangsanlagen** und **Parabolantennen** sind sowohl an Hausfassaden und Dachflächen als auch im hausnahen Bereich untersagt.
- ▶ Die Anbringung von **Alarmanlagen** ist möglich. Es ist darauf zu achten, dass das Fassadenbild durch die Anlage möglichst wenig gestört wird. In den meisten Fällen bietet sich eine Anbringung unterhalb des Traufgesimses an. Die Sirene ist in den Kasten einzubauen.
- ▶ Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** sind nicht möglich.
- ▶ Die **Außenbeleuchtung** ist vor Ausführung im Detail abzustimmen (Produktempfehlungen siehe Mappe).
- ▶ Zur Bauzeit wurden an den Hauseingängen kleine emaillierte **Hausnummernschilder** angebracht. Sofern noch vorhanden, sollen sie an alter Stelle belassen werden.
- ▶ **Klingelanlagen** sind vor Ausführung im Detail abzustimmen. Bauzeitlich waren hölzerne Klingelbretter mit einem runden Klingelbeschlag vorhanden.
- ▶ Der in vielen Fällen noch vorhandene **Briefkasteneinwurf** in Form eines fehlenden Läufers im Mauerverband neben der Haustür ist in der historischen Form zu erhalten. Neue Briefkästen sollen von zurückhaltender Form und Farbigkeit sein; eine Anbringung auf der Haustür ist nicht möglich. Gestalt und Ausführung sind abzustimmen.



Bauzeitlicher Briefkasteneinwurf



Klingelanlage und Türbeschlag nach Sanierung

## 3 ÜBERSICHTEN ZUR FARBGESTALTUNG\*

### 3.1 Fensterläden

Häuserblock	Rahmen (erhaben)	Füllung (vertieft)
Am Heidehof 1–42	Perlweiß (heller) RAL 1013	Elfenbein (dunkler) RAL 1014
Am Heidehof 43–46	Perlweiß RAL 1013	Elfenbein RAL 1014
Am Heidehof 47–50	Perlweiß RAL 1013	Elfenbein RAL 1014
Am Heidehof 51–54	Perlweiß RAL 1013	Elfenbein RAL 1014
Niklasstr. 35–41	Perlweiß RAL 1013	Elfenbein RAL 1014
Niklasstr. 43–53	Perlweiß RAL 1013	Elfenbein RAL 1014
Potsdamer Chaussee 18–22 A	Dunkelgrün NCS S 5030 – G 10 Y	Hellgrün NCS S 2040 – G 20 Y

\* Farbangaben wenn möglich nach RAL-Farbtabelle. Einzelne Angaben auch nach NCS-Farbsystem und Sikkens (die Verwendung eines gleichwertigen Farbsystems ist möglich).

Beispiele für die nach Befund gestrichenen Bauteile finden sich auf den Seiten 25 (Fensterläden) und 26–27 (Haustüren).

### 3.2.1 Hauseingangstür: Kassettenür

Haus/Häuserblock	Türrahmen	Türblatt – Rahmen (vertieft)	Türblatt – Füllung/Kassette (erhaben)/ Fensterprossen
Am Heidehof 1–7	Perlweiß (heller) RAL 1013	Perlweiß (heller) RAL 1013	Elfenbein (dunkler) RAL 1014
Am Heidehof 8	Perlweiß RAL 1013	Perlweiß RAL 1013	Elfenbein RAL 1014
Am Heidehof 9–11	Graubraun RAL 8019	Signalbraun RAL 8002  (Sikkens D2.20.30)	Gelbbraun mittel Zwischen RAL 1000 und RAL 1024 (Sikkens F6.30.60)
Am Heidehof 13	Graubraun RAL 8019	Signalbraun RAL 8002  (Sikkens D2.20.30)	Gelbbraun mittel Zwischen RAL 1000 und RAL 1024 (Sikkens F6.30.60)
Am Heidehof 24–35	Graubraun RAL 8019	Signalbraun RAL 8002  (Sikkens D2.20.30)	Gelbbraun mittel Zwischen RAL 1000 und RAL 1024 (Sikkens F6.30.60)
Am Heidehof 36–41	Perlweiß RAL 1013	Perlweiß RAL 1013	Elfenbein RAL 1014
Am Heidehof 43–46	Perlweiß RAL 1013	Perlweiß RAL 1013	Elfenbein RAL 1014
Am Heidehof 47–50	Perlweiß RAL 1013	Perlweiß RAL 1013	Elfenbein RAL 1014
Am Heidehof 51–54	Perlweiß RAL 1013	Perlweiß RAL 1013	Elfenbein RAL 1014
Niklasstr. 39	Perlweiß RAL 1013	Perlweiß RAL 1013	Elfenbein RAL 1014
Niklasstr. 41	Perlweiß RAL 1013	Perlweiß RAL 1013	Elfenbein RAL 1014
Niklasstr. 43–53	Graubraun RAL 8019	Signalbraun RAL 8002  (Sikkens D2.20.30)	Gelbbraun mittel Zwischen RAL 1000 und RAL 1024 (Sikkens F6.30.60)
Potsdamer Chaussee 18–22 A	Ockergrau NCS S 2010 – Y 20 R	Ockergrau NCS S 2010 – Y 20 R	Ockergrau NCS S 2010 – Y 20 R

### 3.2.2 Hauseingangstür: Tür mit gezackter Füllung

Haus/Häuserblock	Türrahmen/ Oberlicht- rahmen	Türblatt – Rahmen	Türblatt – Breiter, gezackter Streifen	Türblatt – Schmaler, gezackter Streifen
Am Heidehof 12, 14–23, 42	Graubraun RAL 8019	Olivbraun RAL 8008  (Sikkens E0.25.35)	Braunbeige RAL 1011  (Sikkens E04.20.50)	Graubeige RAL 1019  (Sikkens D6.05.65)
Niklasstr. 35, 37	Graubraun RAL 8019	Olivbraun RAL 8008  (Sikkens E0.25.35)	Braunbeige RAL 1011  (Sikkens E04.20.50)	Graubeige RAL 1019  (Sikkens D6.05.65)

### 3.2.3 Kellertür

Häuserblock	Türrahmen	Türblatt – Rahmen und Füllung
Am Heidehof 1–42	Elfenbein RAL 1014	Elfenbein RAL 1014
Am Heidehof 43–46	Elfenbein RAL 1014	Elfenbein RAL 1014
Am Heidehof 47–50	Elfenbein RAL 1014	Elfenbein RAL 1014
Niklasstr. 35–41	Elfenbein RAL 1014	Elfenbein RAL 1014
Niklasstr. 43–53	Elfenbein RAL 1014	Elfenbein RAL 1014
Potsdamer Chaussee 18–22 A	Ockergrau NCS S 2010 – Y 20 R	Hellgrün NCS S 2040 – G 20 Y

### 3.3 Treppenhäuser in den Mehrfamilienhäusern Potsdamer Chaussee 18–22 A

<b>Bauteil</b>	<b>Farbton</b>	<b>Farbnummer</b>
Deckenflächen	Gebrochenes Weiß	NCS S 0500 – N
Wandflächen: Oberwände	Cremeweiß	NCS S 0502 – Y
Wandflächen: Unterwände	Hellgrau	NCS S 1502 – Y
Holzflächen der Türen (Wohnungstüren, Kellertüren, Hauseingangstür (innen))	Petrol	NCS S 6020 – B 30 G
Treppenanlage (Geländer, Wangen, Stufen, Fußleisten)	Petrol	NCS S 6020 – B 30 G
Handlauf der Treppenanlage	Schwarzbraun	NCS S 8500 – N
Treppenhausfenster(innen)	Reinweiß	RAL 9010
Klingelbretter	Petrol	NCS S 6020 – B 30 G

## 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 2010 (GVBl. S. 396), 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 Rechtsgrundlagen

---

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

Gemäß § 11 Abs. 1 DSchG Bln dürfen Denkmale nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde (hier Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf) in ihrem Erscheinungsbild verändert, 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 empfindlichen Geldbuße geahndet werden. Gemäß § 13 DSchG Bln kann zudem verlangt werden, den früheren Zustand wiederherzustellen. Gemäß § 14 DSchG Bln sind Nutzungsberechtigte verpflichtet, der Behörde die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

### 4.2 Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung

---

Genehmigungsanträge nach § 11 DSchG Bln sind formlos schriftlich an die Untere Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf zu richten (in der Regel nur von einem antragsberechtigten Architekten).

Sie müssen folgende Unterlagen enthalten:

- ▶ Anschreiben mit Adresse und Telefonnummer der Antragsteller, ggf. Vollmacht des Grundstückseigentümers
- ▶ Lageplan
- ▶ eine exakte Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen mit Material- und Farbangaben
- ▶ Bauzeichnungen (mind. M. 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 erteilt ist und – falls eine „vorläufige Bescheinigung“ des Landesdenkmalamtes für steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (vgl. 4.5) gewünscht ist – eine entsprechend frühzeitige Einbindung des Landesdenkmalamtes erfolgt ist.

Sollte für die beabsichtigten Baumaßnahmen ein Genehmigungsverfahren 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 direkt 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 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. Auskunft über mögliche Zuschüsse erteilt das Landesdenkmalamt.

### 4.5 Steuervergünstigungen

---

Die Kosten von denkmalspezifischen Instandsetzungen sowie Maßnahmen für eine zeitgemäße Nutzung an Baudenkmalen können nach Einkommensteuergesetz §§ 7i, 10f und 11b steuerlich begünstigt werden, wenn

- ▶ das Landesdenkmalamt von Berlin rechtzeitig im Sinne der Einvernehmensregelungen zwischen dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde (Ausführungsvorschriften-Einvernehmen) miteingebunden ist,
- ▶ die abgestimmten Maßnahmen ordnungsgemäß genehmigt (denkmalrechtlicher Bescheid) und ausgeführt (Abnahmeprotokoll) sind.

Die Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt erteilt auf Antrag (Formular) ausschließlich das Landesdenkmalamt von Berlin.

Dem Antrag ist beizufügen:

- ▶ denkmalrechtliche Genehmigung
- ▶ Abnahmeprotokoll
- ▶ Planungsunterlagen:
- ▶ Liste der Maßnahmen
- ▶ plausible Beschreibung der Maßnahmen
- ▶ gegebenenfalls zeichnerische Darstellungen
- ▶ Fotodokumentation
- ▶ Liste der Rechnungen
- ▶ Rechnungen im Original (geordnet)

Nach Prüfung dieser Unterlagen erteilt das Landesdenkmalamt eine entsprechende Bescheinigung (gebührenpflichtig).

### 4.6 Energiesparverordnung (EnEV 2009)

---

Baudenkmalen nach Landesrecht sind geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten, für die nach der z.Zt. geltenden EnEV Ausnahmen geregelt sind. Es kann von den Anforderungen der EnEV abgewichen werden, wenn der Denkmalwert wesentlich beeinträchtigt ist.

## 4.7 Ansprechpartner

---

### 4.7.1 Information, Beratung, Genehmigungen

---

#### Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin Untere Denkmalschutzbehörde

**Postanschrift:**

Postfach  
14160 Berlin  
Fax: 90299-7725

**Dienstgebäude:**

Rathaus Zehlendorf  
Kirchstraße 1/3  
14163 Berlin

E-Mail: [denkmalschutz@ba-sz.berlin.de](mailto:denkmalschutz@ba-sz.berlin.de)  
Homepage: <http://www.steglitz-zehlendorf.de/denkmalschutz>

**Baudenkmalpflege**

Frau Brunk Zi. E 209  
Tel.: 90299-7978

**Freiflächen und Außenanlagen**

Herr Schmohl Zi. E 217  
Tel.: 90299-5339

**Sprechzeiten**

dienstags und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr  
und nach telefonischer Vereinbarung

**Verkehrsverbindungen:**

Bus X10, 101, 112, 115, 118, 148, 184, 285, 623 und  
S-Bahnhof Zehlendorf, Linie S 1

Rollstuhleingang im Bauteil E

### 4.7.2 Information, Beratung, Zuschüsse, Steuerbescheinigungen

---

**Landesdenkmalamt,**

Klosterstraße 47  
10179 Berlin

**E-Mail:**

[landesdenkmalamt@senstadt.berlin.de](mailto:landesdenkmalamt@senstadt.berlin.de)  
**Homepage:**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal)

**Baudenkmalpflege**

Herr Dr. Schmidt Zi. 3410  
Tel.: 90259-3637

Steuerbescheinigungen Tel.: 90259-3639  
-3739  
Fax: 90259-3700

**Freiflächen und Außenanlagen**

Herr Lingenauber Zi. 4412  
Tel.: 90259-3625  
Fax: 90259-3703

**Sprechzeiten**

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

**Verkehrsverbindungen:**

U-Bahnhof Klosterstraße, Linie U 2

Christine Kahle, geb. Schulz war mit großer Detailliebe und viel Engagement der Heidehofsiedlung verbunden. An unsere Kollegin und ihr Wirken sei auch an dieser Stelle erinnert.



Christine Kahle  
Geb. 16.03.1953, gest. 17.08.2008

