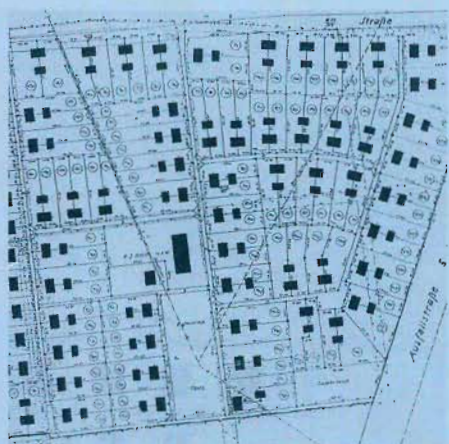
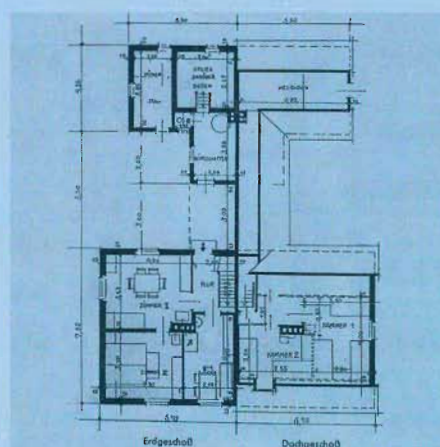
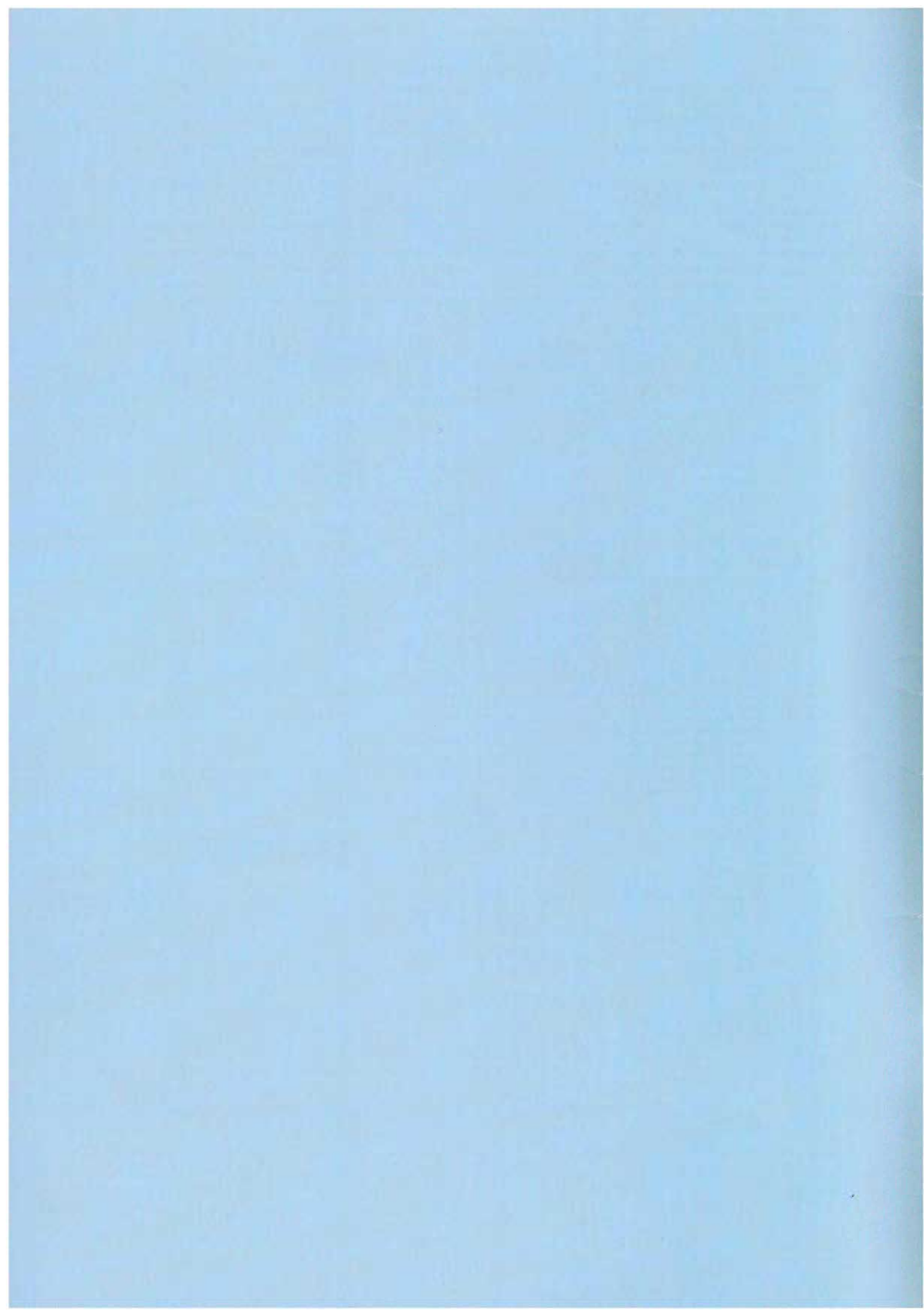




ERHALTUNGSVERORDNUNG
STADTRANSIEDLUNG
MALCHOW
KRITERIENKATALOG





ERHALTUNGSVERORDNUNG
NACH § 172 BAUGESETZBUCH

STADTRANDSIEDLUNG
MALCHOW

KRITERIENKATALOG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort Bezirksstadtrat	2
Vorwort Siedlerverband/ VMEG	3
Einleitung	4
Praktische Hinweise zur Antragstellung	5
Ein Stück Baugeschichte	7
Die Stadtrandsiedlung Malchow	10
Die Siedlung im Wandel der Lebensverhältnisse	12
Erhaltungsgrundsätze	13
Gestaltung und Entwicklung Haustyp 1	16
Gestaltung und Entwicklung Haustyp 2	18
Gestaltung und Entwicklung Haustyp 4	20
Gestaltung und Entwicklung Haustyp 5	22
Wortlaut der Erhaltungsverordnung	24
Begründung zur Erhaltungsverordnung	25

VORWORT



Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadtrandsiedlung Malchow!

Die Bezirksverordnetenversammlung Weißensee hat am 8. Juli 1998 die **Erhaltungsverordnung „Stadtrandsiedlung Malchow“** gem. §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und gleichzeitig das Bezirksamt beauftragt, für die Siedlungsgebiete „Stadtrandsiedlung Malchow“ und „Stadtrandsiedlung Karow/ Am Kappgraben“ auf der Grundlage der Erhaltungsverordnungen einen Kriterienkatalog über die möglichen Bedingungen für die Modernisierung der in der Anlage befindlichen Häuser zu erarbeiten. In intensiver Zusammenarbeit mit den Vorständen sollte ein abgestimmtes Informationsmaterial für die Bürger erarbeitet werden. Mit dieser Informationsbroschüre kommt das Bezirksamt diesem Beschluß nach.

Unser gemeinsames Ziel war es, einerseits im Konsens mit den Siedlern den Kriterienkatalog so aufzustellen, daß er ihnen hilft, ihre Vorstellungen einer baulichen Veränderung in den Rahmen der beschlossenen Erhaltungsverordnung einzuordnen. Andererseits sollten den Bewohnern die Ansprüche an die Erhaltung des Ortsbildes nahegebracht werden.

In den Jahrzehnten, die zwischen der Entstehungszeit der Stadtrandsiedlung und der beschlossenen Erhaltungsverordnung liegen, sind vielfältige Veränderungen an den Siedlungshäusern vorgenommen worden. Dabei sind Verbesserungen der Lebensverhältnisse, Vergrößerungen der Wohnfläche, An- und Umbauten entstanden, die nicht immer von einer städtebaulichen Ordnung geprägt waren.

Wir haben 1998 diesen erreichten Ist-Zustand zum Ausgangspunkt unserer gemeinsamen Überlegungen gemacht. Die Planungsgruppe **WERKSTADT** hat in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt des Bezirkes Vorschläge erarbeitet, die sich im Rahmen des Baugesetzbuchs, des Berliner Bauordnungsrechts und der beschlossenen und rechtsverbindlichen Erhaltungsverordnung bewegen.

In vielfältigen und teilweise kontroversen Diskussionen mit Vertretern Ihrer Siedlergemeinschaft und der Regionalgruppe des VMEG haben wir es gemeinsam geschafft, die zukünftige bauliche Entwicklung der Stadtrandsiedlung Malchow zu konkretisieren und damit auch das typische Erscheinungsbild für die künftigen Generationen zu bewahren.

Nicht in allen Punkten ist es uns gelungen, völlige Übereinstimmung zu erlangen. Als Planungsbehörde haben wir die Aufgabe, darauf zu achten, daß im Siedlungsgebiet die städtebauliche Eigenart mit ihren Gestaltungsmerkmalen gewahrt bleibt. Alle Vorschläge zur Erweiterung der Wohnfläche haben wir geprüft und versucht, sie mit der Erhaltungsverordnung in Übereinstimmung zu bringen.

Forderungen der Siedler nach einem größeren Anbau im hinteren Grundstücksbereich über die Grenze des eigentlichen Haupthauses hinaus, mit Ausnahme einer Garage, konnten wir allerdings nicht berücksichtigen. Ebenso sind Veränderungen der Dachform z.B. der Aufbau eines Berliner Daches und größere Fassadenöffnungen an der Straßenseite des Doppelhauses mit den Zielen der Erhaltungsverordnung nicht vereinbar.

Ohnehin kann dieser Kriterienkatalog nur den Handlungsrahmen darstellen und die Einzelfallprüfung nicht ersetzen. Deshalb wurde besonderer Wert darauf gelegt, die baulichen Veränderungsmöglichkeiten und das formale Antragsverfahren aufzuzeigen.

Ein wesentlicher Diskussionsschwerpunkt war der verständliche Wunsch, die Straßenbreiten im Kriterienkatalog festzuschreiben. Leider konnten wir dies im Rahmen einer Erhaltungsverordnung nach §172 BauGB rechtlich nicht absichern. Dafür wäre ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Hervorzuheben ist, daß die Erarbeitung des Kriterienkataloges, der die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Erhaltungsverordnung aufzeigt, ein für Berlin beispielhaftes Ergebnis darstellt.

Mit dem vorliegenden Handlungsrahmen ist es für die Siedler möglich, ihre Bauabsichten mit den Zielen der Erhaltungsverordnung in Einklang zu bringen. Den erarbeiteten Kriterienkatalog in Form dieser Informationsbroschüre stellen wir allen Haushalten kostenlos zur Verfügung, um das Verfahren zur baulichen Veränderung und die damit verbundene Antragstellung wesentlich zu erleichtern.


Rainer Hampel

Bezirksstadtrat für Bau- und Wohnungswesen, Bildung

VORWORT SIEDLERGEMEINSCHAFT/ VMEG

Liebe Siedlerinnen und Siedler !

In etwa einjähriger Arbeit ist es uns gelungen, unter Leitung des Baustadtrates Herrn Hampel und dem von ihm beauftragten Planungsbüro *WERKSTADT* einen Kriterienkatalog für den Umgang mit der am 30. Juli 1998 in Kraft getretenen Erhaltungsverordnung für unsere Stadtrandsiedlung Malchow zu erarbeiten.

Nach dem wir den für unser Gebiet beschlossenen Bestandsschutz und die nachfolgende Erhaltungsverordnung als nützlich, gut und begrüßenswert eingeschätzt hatten, stand die schwierige Aufgabe, Kriterien zu erarbeiten, die die Erhaltungsverordnung mit Leben erfüllen und den Siedlern mehr Rechtssicherheit bei der Erhaltung und Modernisierung sowie bei Um- und Anbauten ihrer Häuser geben soll.

Diese Aufgabe ist nun weitgehend erreicht und erfüllt im wesentlichen die Wünsche und Forderungen der Siedler. Im Prozeß der weiteren Entwicklung der Siedlung, besonders unserer Häuser, ist es gelungen, in vielen Gesprächen und Auseinandersetzungen Lösungen zur künftigen Gestaltung unserer Stadtrandsiedlung zu erarbeiten. Es war nicht immer leicht und auch nur bedingt möglich, Wege zu finden, allen Vorstellungen der Siedler zu entsprechen.

Im Endergebnis hat bei vielen gegensätzlichen Standpunkten über Ausbau und Modernisierung unserer Siedlungshäuser doch noch die Einsicht aller Beteiligten zur Lösung von Problemen sowie zur Erfüllung unserer Forderungen und Wünsche geführt. Hierbei wollen wir uns bei den Vertretern des Bezirksamtes Weißensee und unserem fachmännischen Berater, Herrn Dipl.-Ing. Salchow, bedanken.

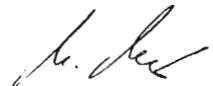
Wegen der Notwendigkeit, das wesentlichste Merkmal unserer Siedlung, die Erhaltung und einheitliche Gestaltung des Doppelhauscharakters zu berücksichtigen, müssen jedoch noch Wünsche offen bleiben. So konnten wir keine Übereinstimmung beim winkelförmigen Anbau, dem Berliner Dach auf dem Nebengebäude und bei giebelseitigen Anbauten erzielen.

Aber die Zeit geht weiter und unsere Kinder und die nachkommenden Generationen werden dann sicherlich diese Kriterien auf die jeweilige Entwicklung und die dann bestehenden Bedürfnisse anpassen müssen.

Wir schätzen ein, daß mit den Vorgaben dieses Kriterienkatalogs zur Erhaltungsverordnung für die Stadtrandsiedlung Malchow derzeit machbare Lösungen für die Siedler gefunden wurden und bedanken uns bei allen, die uns bei dieser schwierigen Aufgabe unterstützt haben.



Ruth Dreßler
Leiter der Regionalgruppe
des VMEG der Stadtrand-
siedlung Malchow



Martin Meyer
Vorsitzender der Siedler-
gemeinschaft „Stadtrand-
siedlung Malchow e.V.“

EINLEITUNG



Blick in den Nifflheimweg

Die Bezirksverordnetenversammlung Weißensee hat am 8. Juli 1998 auf der Rechtsgrundlage des §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die **Erhaltungsverordnung "Stadtrandsiedlung Malchow"** beschlossen.

Hiermit ist beabsichtigt, die städtebauliche Eigenart der o.g. Stadtrandsiedlung mit ihren historischen Haustypen und Grundstücksgliederungen sowie ihr charakteristisches Erscheinungsbild zu bewahren.

Dieses Anliegen bedarf einer konkreten Bestimmung der städtebaulichen Merkmale und einer Festlegung der erhaltungswürdigen Elemente des Erscheinungsbildes der Siedlung. Anhand der Analyse des Bestandes konnte eine Detaillierung in diesem Sinne vorgenommen werden.

Aufgrund der Tatsache, daß **bauliche Veränderungen im Erhaltungsgebiet nach §172 BauGB grundsätzlich einer Genehmigung bedürfen** (Genehmigungsvorbehalt), soll die vorliegende Informationsbroschüre den Bewohnern der Stadtrandsiedlung den Umgang und das Verständnis mit der Erhaltungsverordnung erleichtern und den Konsens mit den zuständigen Genehmigungsbehörden herstellen.

In dieser Broschüre sind sowohl die Entstehungsgeschichte der Stadtrandsiedlung Malchow, der historische Zusammenhang als auch die konkreten Festlegungen für bauliche Maßnahmen zu jedem in der Siedlung vorhandenen Doppelhaustyp enthalten.

Zum besseren Verständnis der rechtlichen Situation ist einleitend die Bedeutung der Erhaltungsverordnung und das Genehmigungsverfahren dargestellt und als Anhang der Wortlaut der Verordnung einschließlich Begründungstext abgedruckt.

INHALT UND BEDEUTUNG DER ERHALTUNGSVERORDNUNG

Das vom Gesetzgeber geschaffene Instrument der Erhaltungsverordnung erfordert eine ausführliche Begründung und Darstellung des betreffenden Gebietes bzw. des baulichen Gegenstandes. Gleichzeitig sind die gestalterischen Anforderungen für eine zukünftige Entwicklung im Rahmen der Erhaltungsverordnung näher zu bestimmen.

Die Festlegung eines Gebietes nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Schutzgut der **Erhaltungsverordnung** ist die ursprüngliche Bausubstanz in ihrer Nutzungsvielfalt, Maßstäblichkeit und Vielgestaltigkeit als Ensemble mit ihrem baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert.

Gründe für die Erhaltung können sich insbesondere aus dem bestimmenden Charakter von Gebäuden oder räumlichen Strukturen, der Prägung des Orts- und Landschaftsbildes ergeben. Z.B. können bauliche Anlagen von städtebaulicher Bedeutung sein, wenn sie baugeschichtlich besonders wertvoll sind.

Voraussetzung ist, daß die baulichen Anlagen zum besonderen Erscheinungsbild des Ortes beitragen und die räumliche Situation mitgestalten. Ihr Wert muß optisch erfahren werden. Erst wenn Gestaltungsmerkmale in eine städtebauliche Qualität umschlagen und dann auch das Orts- und Freiraumbild prägen, etwa in dem Sinne, daß sie durch vielfache Wiederholung den Charakter des Gebietes bestimmen oder durch ihren optischen Einfluß die räumliche Situation gestalten, ist von einem ausreichenden Tatbestand im Sinne der Festlegung als Erhaltungsgebiet auszugehen. Der Festlegungsgrund der geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung kann sich immer nur auf das gesamte Gebiet beziehen und nicht auf einzelne bauliche Anlagen.

Um sicher zu stellen, daß die Gebäude und Anlagen ensemblesgerecht behandelt werden und Neubauten sich maßstäblich und gestalterisch in das Gebiet einordnen, wurde vom Gesetzgeber mit der Erhaltungsverordnung gem. §172 Abs. 1 BauGB ein **Genehmigungsvorbehalt** für den Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen geschaffen. Vor diesem Hintergrund lassen sich auch detaillierte gestalterische Regelungen treffen. Sofern die Gestaltungselemente der Gebäude die Ensemblewirkung positiv bestimmen und somit einen prägenden optischen Einfluß auf den Gebietscharakter haben, unterliegen sie dem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

PRAKTISCHE HINWEISE ZUR ANTRAGSTELLUNG

Aufgrund der am 30. Juli 1998 in Kraft getretenen Erhaltungsverordnung für die Stadtrandsiedlung Malchow unterliegen alle in §172 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben der **Genehmigungspflicht**.

- Bei Vorhaben, die nach §55 der Bauordnung für Berlin (BauOBl) baugenehmigungspflichtig (genehmigungsbedürftige Vorhaben) sind, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch die Genehmigung nach §173 BauGB geprüft.

Mit dem Bauantrag nach §57 BauOBl sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen, die von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein müssen. Die Antragsunterlagen sind beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt einzureichen.

Der Bauantrag ist kostenpflichtig.

Jede Genehmigung setzt eine Einzelfallprüfung voraus, welche durch den nunmehr vorliegenden Kriterienkatalog zum Umgang mit der baulichen Entwicklung der einzelnen Haustypen für den Antragsteller transparenter gemacht werden soll.

- Bei genehmigungsfreien Vorhaben nach §56 der BauOBl im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ist die Genehmigung nach §173 BauGB vor Beginn der Maßnahme beim Stadtplanungsamt Weißensee einzuholen.

Der Antrag auf Genehmigung nach §173 ist kostenfrei.

- **Wo erhalte ich eine Genehmigung nach § 172, 173 BauGB ?**

Der Antrag ist formlos zu stellen beim

Bezirksamt Weißensee,
Abt. Bau- und Wohnungswesen, Bildung
Stadtplanungsamt
Darßer Straße 203
13088 Berlin

- **Ihre Ansprechpartner:**

Damit Fragen bezüglich der Erhaltungsverordnung schnell geklärt werden können, stehen Ihnen die zuständigen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes als Ansprechpartner zur Verfügung.

Holen Sie sich Rat, wenn Sie eine genehmigungspflichtige Veränderung, Modernisierung oder Instandsetzung an Ihrem Gebäude planen, denn z.B. schon der Ein- und Umbau von Fenstern und Türen, Veränderungen an Fassaden sowie Dachdeckungen bedürfen in Erhaltungsgebieten einer Genehmigung.

Informieren Sie sich rechtzeitig, ob Ihre Bauvorhaben genehmigungspflichtig und vor allen Dingen genehmigungsfähig sind.

Nehmen Sie auch rechtzeitig Kontakt zum Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Weißensee auf.

Nutzen Sie die Gelegenheit zu einer persönlichen Information und Beratung !

Stadtplanungsamt Weißensee
Darßer Straße 203
13088 Berlin

-Frau Börner-
Tel.: 96794118

-Frau Marquardt-
96794117

Sprechzeiten:

Dienstag	von 9.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag	von 15.00 bis 18.00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung	

Der beiliegende Musterantrag soll Ihnen die praktischen Schritte bei der Erlangung einer Genehmigung nach §173 BauGB erleichtern.

Antragsteller:
(Anschrift / Telefon)

.....
.....
.....
.....

Eingang Genehmigungsbehörde

Antrag
auf Genehmigung für Maßnahmen im Gebiet der Erhaltungsverordnung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Anschrift des Objektes: Straße, Hausnr.

Flurstück:

2. Geplanter Ausführungszeitraum:

3. Wurde ein Bauantrag gestellt? Nein ☐ Ja ☐ Wann:

4. Beschreibung der Maßnahme:

z.B. für neue Dachdeckung:
Ziegelbezeichnung, Farbe, Format
(Anzahl/m²)

z.B. für neue Fenster und
Hauseingangstür:
Größe und Gliederung, Ansichten,
Prospekte, evtl. Fotos

andere bauliche Veränderungen:
Lageplanskizzen, Ansichten,
Prospekte, evtl. Fotos

.....
Datum

.....
Unterschrift des Antragstellers

EIN STÜCK BAUGESCHICHTE

Die Siedlungs- und Wohnungsbaugeschichte dieses Jahrhunderts hat Ende der 20er Jahre, Anfang der 30er Jahre unter den Bedingungen wirtschaftlicher Rezession die besondere Form der Erwerbslosen- und Kurzarbeitersiedlung hervorgebracht. Die Standorte dieses Siedlungstypus befinden sich ausschließlich in Stadtrandzonen. Daher erklärt sich auch der später gebräuchliche Name „Stadtrandsiedlung“.

In Berlin und im nahen Umland entstanden zahlreiche solcher Siedlungsprojekte. Im heutigen Bezirk Weissensee befinden sich zwei große Siedlungen: die Stadtrandsiedlung Karow/ Am Kappgraben und die Stadtrandsiedlung **Malchow**.

Anlaß für diese Entwicklung waren einschneidende Auswirkungen der Wirtschaftskrise seit Beginn der 30er Jahre. Die Finanzierungsmodelle des sozialen Wohnungsbaus der 20er Jahre brachen auseinander, die sozialen Spannungen, hervorgerufen durch hohe Arbeitslosigkeit, nahmen zu und die progressiven Leitbilder des Städtebaus der 20er Jahre mußten bürgerlich-konservativen Tendenzen weichen. Das Thema der Selbsthilfe- und Nebenerwerbssiedlungen rückte in den Vordergrund.

Die 1931 erlassenen „Richtlinien für vorstädtische Kleinsiedlungen und Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose“ bildeten den Rahmen zur praktischen Umsetzung dieses Siedlungsmodells. Bereits im ersten Jahr des Siedlungsprogramms wurden in Berlin 1800 Siedlerstellen vergeben.

Die „dritte Verordnung des Herrn Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 6. Oktober 1931“ leitete eine durch wirtschaftliche Not induzierte Siedlungsentwicklung ein, in deren Rahmen auch die Stadtrandsiedlungen Malchow und Karow in Berlin errichtet wurden.

Das Programm erlangte in kurzer Zeit eine relativ große Wirkung und vereinte sowohl konservative, großstadtfeindliche als auch wohnungsreformerische Vorstellungen und ging damit zu den Ursprüngen der Wohnungsbauentwicklung nach dem 1. Weltkrieg zurück.

Auch nach der Machtergreifung der Nationalsozialisten 1933 setzte sich diese Siedlungsform fort bzw. wurde zum propagierten Ideal nationalsozialistischer Siedlungspolitik. Die Bindung an die „Scholle“ galt später auch für Vollbeschäftigte.

Offensichtlich bedeutete die Entwicklung von Stadtrand-, Erwerbslosen- bzw. Kurzarbeitersiedlungen als propagierte Wohnform einen deutlichen Rückschritt hinter die Errungenschaften des sozialen Wohnungsbaus. Aber es gilt zu bedenken, daß in jener Zeit nur

auf diese Weise weiterhin Wohnungen gebaut werden konnten. Außerdem ist die planmäßige, nach einheitlichem Entwurf geschaffene Wohnbebauung als Siedlung fortschrittlicher als jede willkürliche Inanspruchnahme von Flächen.

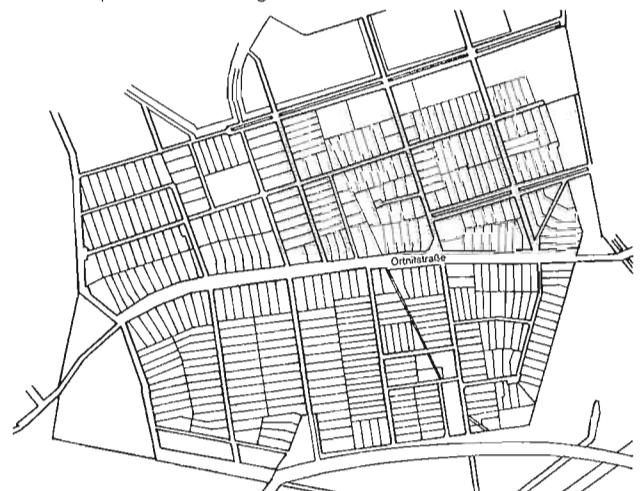
In wohnungspolitischer Hinsicht besaß das Programm zum Bau von Erwerbslosen- und Selbsthilfesiedlungen aufgrund von Kostensenkungen und Rationalisierungsmaßnahmen eine wichtige Funktion. Der Siedlungsbau griff auf Erfahrungen bisheriger Wohnungsbaumaßnahmen zurück.

Bei der Baulandbeschaffung orientierten die Kommunen in der Regel auf Flächen, die einen geringen Wert besaßen, um eine zusätzliche finanzielle Belastung der Siedler zu vermeiden. Dafür kamen folgerichtig Flächen in Frage, die sich an Stadträndern und in Übergangszonen zwischen Bebauung und Feldflur befanden. Die Trägerschaft wurde an gemeinnützige Baugesellschaften und -genossenschaften übergeben, die auch die Organisation der Siedler, die Aufstellung der Pläne, sowie die beratende und praktische Durchführung übernahmen.

Ausgangspunkt für die Planung war eine vorgegebene Größe der Siedlerstellen von mindestens 600m² bis höchstens 5000m². Bei der Mehrzahl der bekannten Siedlungen lag die Parzellengröße bei durchschnittlich 1000m². Durch die Gleichbehandlung aller Parzellen entstand ein straffes Ordnungsprinzip, das in einigen Fällen durch platzartige Aufweitungen oder die Anlage von Gemeinschaftseinrichtungen unterbrochen wurde.

Für die Anlage und Einrichtung der Gärten wurden von den Trägern Gartenbepflanzungs- und -nutzungspläne entworfen, an die die Siedler weitestgehend gebunden waren. Der Plan (s. nächste Seite) einer beispielhaften Flächenaufteilung belegt die geforderte Bewirtschaftung.

Parzellenplan der Siedlung



EIN STÜCK BAUGESCHICHTE

Die Gliederung der Flächen sah den Anbau von Gemüse und Obst, Kleintierhaltung, Futteranbau und einen geringen Anteil an Zierpflanzen vor. Angepflanzt wurden vorwiegend Stein-, Kern- und Beerenobst, verschiedene Gemüsesorten und Kartoffeln. Kompostplatz und Wasserstelle gehörten zur vorgeschriebenen Ausstattung.

Eine der wichtigsten Tätigkeiten der Trägergesellschaften war es, gemäß der Richtlinie, kostengünstige Haustypen zu entwickeln und deren Errichtung in Selbsthilfe zu überwachen. Der finanzielle Rahmen war eindeutig vorgegeben und umfaßte für die Einrichtung einer Stelle ausschließlich des Grunderwerbs 3000 Reichsmark. Die Siedler sollten einen Teil der Kosten (ca. 500-800 RM) durch eigene Arbeit erbringen. Zur Deckung des Gesamtbetrages wurden Darlehen in Höhe von 2500 RM ausgereicht, die mit 4% verzinst und mit 1% getilgt werden sollten.

Es wurde davon ausgegangen, daß die Siedler 1000 bis 4000 Stunden Selbsthilfe zu leisten hatten, um eine Siedlerstelle mit Haus zu erhalten.

Der Selbsthilfegedanke war einer der wesentlichsten Aussagen des Programms. Nach Abschluß der Arbeiten zur Errichtung der Siedlungen wurden den Siedlern die Stellen miet- oder pachtweise überlassen und ihnen der Anspruch auf Übertragung in Erbbau- bzw. Erbpachtrecht eingeräumt.

Die Ergebnisse des Siedlungsprogramms sind in vieler Hinsicht beachtenswert. Sowohl das organisatorische Modell der Planung und Durchführung, die Bereitstellung preisgünstiger städtischer Flächen, als auch der Nachweis einer kostengünstigen Typisierung sind durchaus als historische Leistung zu begreifen.

DAS KLEINSIEDLUNGSHAUS

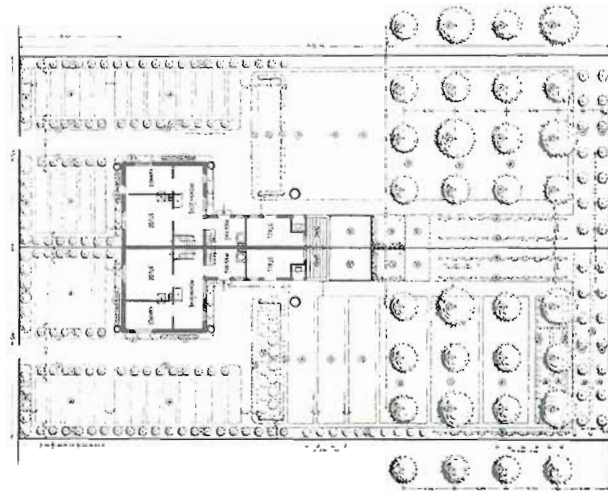
Die Typisierung von Kleinhäusern war eng mit der Planung von Kurzarbeiter- und Erwerbslosensiedlungen verbunden und war Aufgabe der Trägergesellschaften.

Die Anforderungen an Bauform, Bauweise und Baustoffe der Siedlungshäuser entwickelten sich im Zuge der Auswertung der Erfahrungen der Typisierung im Wohnungsbau der zwanziger Jahre und mit ersten Versuchsbauten zu Kleinhaustypen.

Erwähnenswert ist an dieser Stelle, daß die GEHAG - Siedlungsträger für die Siedlungen Malchow und Karow - seit 1925 große Erfolge bei der Entwicklung von Typengrundrissen sowohl für den Geschößwohnungsbau als auch für den Einfamilienhausbau aufzuweisen hatte.

Ein wesentliches Merkmal des Kleinsiedlungshauses ist die Kombination von Wohnen und Wirtschaften (Gartennutzung und Tierhaltung) und deren bauliche Zuordnung. In kurzer Zeit setzte sich das 1-geschossige traufständige Doppelhaus mit Satteldach und mit angebautem Stall durch.

Beispielhafte Flächenaufteilung eines Doppelgrundstücks



Das Doppelhaus war kostengünstiger und bot weiterhin im Vergleich zu Reihenhäusern die Vorteile einer günstigen Besonnung der Wohnräume, geringere Feuergefahr usw. und entsprach der verbreiteten gewünschten Bauform in Anlehnung an ein Einfamilienhaus. Den Vorzug erhielt aus Kostengründen und der leichteren Ausbaufähigkeit das Steildach.

Die Anordnung der Neben- oder Wirtschaftsräume variierte nach zwei Grundsätzen. Entweder wurden diese direkt an das Wohnhaus angebaut bzw. integriert oder sie entstanden als Gebäude abgetrennt und unabhängig vom Haupthaus. Sie dienten vor allem als Stall (Kleintierhaltung) und für die Unterbringung eines Abortes. Dieser sollte so gelegen sein, daß eine Torf- oder Trockengrube vorgesehen werden konnte, die gleichzeitig der Dungproduktion diene.

Das Mindestraumprogramm war auf die Befriedigung der minimalen Wohnbedürfnisse einer 4 bis 6-köpfigen Familie ausgelegt, das geringfügige Erweiterungen ermöglichen sollte.

Neben der traditionellen Hausform wurde auch den traditionellen Bauweisen und -stoffen der Vorrang gegeben. So wurden ortsübliche Baustoffe und Bauweisen eingesetzt, um u.a. unnötige Transportkosten zu vermeiden und die ansässige Baustoffindustrie in den Siedlungsbau einzubeziehen. Als Bauweisen wurden insbesondere die Holzbauweise, die Ziegelsbauweise mit unterschiedlichen Ziegelsystemen, sowie Stampf-, Schütt- oder Gußbetonbauweisen empfohlen.

EIN STÜCK BAUGESCHICHTE

Der Massivbau mit gemauerten oder geschütteten Außenwänden setzte sich durch. Für Außenwände wurde meist ein Maß von 25 cm und für Innenwände 12, 7 oder 5 cm angesetzt. Verwendet wurden einfache Baumaterialien aus Massenproduktionen, die gegebenenfalls auch durch angelernte Siedlungswillige verarbeitet werden konnten.

Die in den Bauakten der Siedlung Malchow I und III gefundene Baubeschreibung kann durchaus als typisch für Erwerbslosensiedlungen angesehen werden:

"Sämtliche Arbeiten werden in Selbsthilfe und Nachbarnhilfe bzw. unter Zuhilfenahme von Afü - Arbeitern als Facharbeiter, die von der Stadt Berlin zur Verfügung gestellt werden, ausgeführt. Verwendet werden Hohlziegel/ Putz - hydraulischer Kalkmörtel, auf der Wetterseite unter Zementzusatz/ Kalksandstein für Fundamente und Keller/ Verwendung des "Frewen Hohlziegel" (20 cm) für die Außenwände der Stallgebäude"; "Anwendung des Berliner Hohlblocksteins und Bimsbetondielen".

(hier: Auszug Bauakten - Malchow I und III / Bauarchiv Weißensee)

Für die Fenster wurden Standard-Einfachfenster in Holz verwendet und mit einfachen Fensterläden komplettiert. Dies senkte nicht nur die Kosten sondern unterstützte gleichzeitig das angestrebte gestalterische Fassadenbild ländlicher Vorbilder.

Die Dachdeckung der Wohngebäude und Nebengebäude (bei gleicher Dachneigung) erfolgte überwiegend mit Tonziegeln. Bei flachgeneigten Dächern der Nebengebäude wurde Dachpappe verwendet.

Die Grundrisse der Kleinsiedlungshäuser entsprachen Minimalvarianten in Anzahl und Größe der Räume. Die angestrebte Lebensweise ging von einer direkten Verbindung zwischen Wohnen und gärtnerischer Tätigkeit (Selbstversorger) aus.

Der Wohnbereich bestand in der Regel aus 3 Räumen. In den ersten Jahren dieser Siedlungsentwicklung war der Grundriß geprägt durch eine größere Wohnküche und meist zwei kleinere Schlafzimmer.

Im Laufe der Zeit änderte sich der am häufigsten verwendete Grundrißtyp zugunsten von zwei Haupträumen (Stube und Schlafkammer) mit Größen von ca. 14-15m² und 12m² und einer kleinen ca. 10m² großen Küche.

Der Vorraum diente als Flur und im Falle einer direkten Verbindung zum Nebengebäude als Luftschleuse, Waschküche o.ä.. Hier lag auch die steile Dachstiege zum Obergeschoß. Die minimierte Erschließungsfläche mit ihren verschiedensten Funktionen führte dazu, daß bei der Mehrzahl der entwickelten Kleinhaustypen die Eingänge an der Gartenseite lagen.

Die Gebäude wurden ohne Vollunterkellerung errichtet. In den Nebengebäuden wurden teilweise abgesenkte Keller bzw. Lagerräume untergebracht.

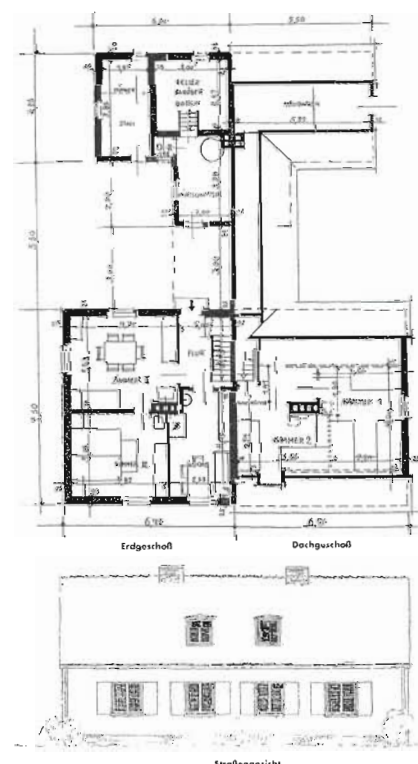
Die Ausstattung war minimal angelegt. Am auffälligsten war eine fehlende Hausentwässerung und der Wegfall des im geförderten Mietwohnungsbau der 20er Jahre zum Standard erhobenen Bades, welches durch ein aus dem Hauptwohnbereich ausgegliederten Abort ersetzt wurde.

Die Stadtrandsiedlungen Malchow und Karow zählen zu den größten ihrer Art in Berlin und wurden durch die Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bauaktiengesellschaft GEHAG als Siedlungsträger zwischen 1932 und 1939 errichtet.

In den Bauakten wurden mehrere katalogartige Haustypenblätter der GEHAG gefunden, die den eindeutigen Bezug durch Standortausweisungen zu beiden Siedlungen herstellen.

Insgesamt kamen in Malchow und Karow 7 verschiedene Haustypen zur Anwendung, davon sind 4 in Malchow und 6 in Karow zu finden. Die Katalogblätter der GEHAG wurden entsprechend der vorgefundenen Situation neu numeriert, da die darauf vermerkte ursprüngliche Numerierung auf eine Vielzahl von Haustypen schließen läßt, die aber in beiden Siedlungen nicht verwendet wurden.

Ausschnitt GEHAG-Katalogblatt/ Haustyp 2



STADTRANDSIEDLUNG MALCHOW

Die Stadtrandsiedlung Malchow liegt zwischen Heinersdorf und Malchow am nördlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Struktur des Ortsteiles Weisensee und südlich der Kleingartenanlage "Märchenland e.V.". Sie nimmt eine Gesamtfläche von ca. 57ha ein. Mit einer Entfernung von rund 7 km zur Stadtmitte (Alexanderplatz) liegt die Siedlung an der Peripherie Berlins.

Die Siedlung entstand beidseitig des ehemaligen Heinersdorfer Weges (seit 1936 Ortnitstraße). Dies war eine historische Verbindung zwischen den Dörfern Heinersdorf und Malchow.

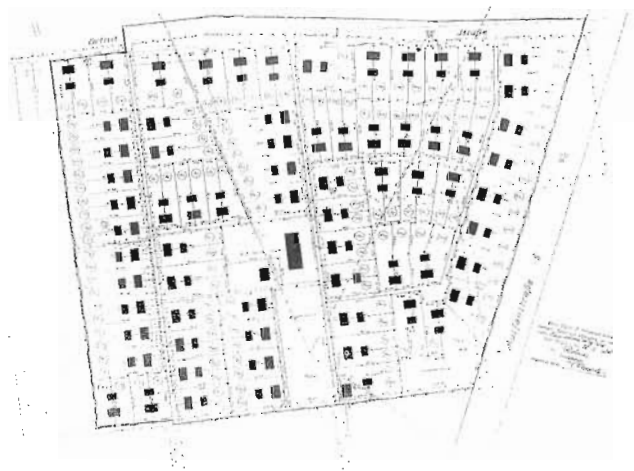
Die Errichtung der Siedlung erfolgte seit 1934 unter Leitung des Siedlungsträgers GEHAG in drei Phasen (nachweislich in den hist. Karten Malchow I, II, III). Dabei wurden 4 von der GEHAG entwickelte Haustypen verwendet.

	Siedlerstellen	Haustyp	Baubeginn
Malchow I	173	4	1934
Malchow II	140	1	1937
Malchow III	140	2 u. 5	1938

Das vormalig in Rieselfelder eingeteilte Land wurde schrittweise über Parzellierungspläne in Erschließungsflächen, Freiflächen und Grundstücke gegliedert. Dabei wurde das vorhandene Wegenetz weitestgehend übernommen und differenziert weiterentwickelt. Trotz kleiner Unterschiede der einzelnen Siedlungsteile entstand ein relativ homogenes Gesamtsiedlungsbild, welches durch die verwendete Bebauungsstruktur verstärkt wurde.

Der erste Bauabschnitt Malchow I entsprach dem ursprünglichen Siedlungsgedanken, für Erwerbslose und Kurzarbeiter Nebenerwerbsstellen zur Verfügung zu stellen. Verwendet wurde lediglich ein Haustyp auf relativ gleich großen Parzellen (ca. 1200m²), der im

Siedlungsplan Malchow/ II. BA 1938 – Vermessungskarte



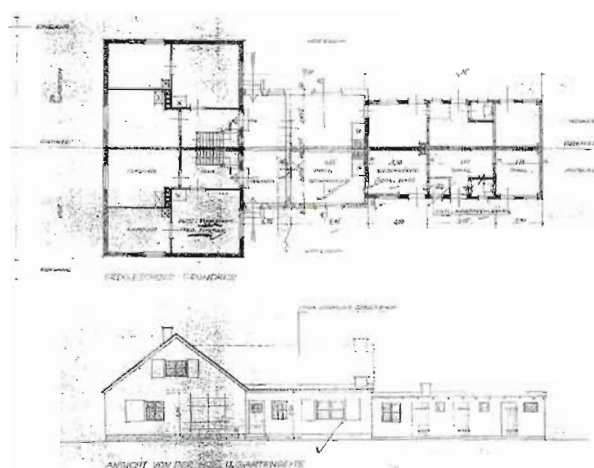
Rahmen einer organisierten Selbst- und Nachbarschaftshilfe unter Leitung des Siedlungsträgers errichtet wurde.

Dies wurde auch in Gesprächen mit Bewohnern hervorgehoben. "..... Vater hat hier selbst mit ausgeschachtet und gemauert"

In den Bauabschnitten Malchow II und III wurden, nach Aktenlage und Aussagen von Bewohnern, die Gebäude durch Baugesellschaften (z.B. Baugesellschaft Union mbH) komplett errichtet und anschließend an die Siedler übergeben.

In den ersten Jahren nach der Entstehung (nachweislich bis 1943) wurden aufgrund von Veränderungswünschen der Siedler durch das Hauptplanungsamt Standardlösungen für mögliche Erweiterungen, insbesondere für die Haustypen 2 und 4, erarbeitet und zur Anwendung vorgeschlagen. Hierzu zählten in erster Linie Stallerweiterungen, geschlossene Vorbauten in Form einer Veranda oder Verbindungsbauten zwischen dem Wohnhaus und dem Stallgebäude als Erweiterung der Wohnflächen.

Vorschlag bauliche Erweiterung; Hauptplanungsamt 1942



Das Erschließungssystem orientierte sich an einem orthogonalen Raster. Das System der ehemals ca. 4,0m breiten Erschließungswege wurde nur durch die aufgeweitete, bereits vorhandene Ortnitstraße (ca. 25,0m) unterbrochen.

In den Bauakten sind Hinweise enthalten, welche (mit Ausnahme der Ortnitstraße) alle Straßen für den ersten Zeitraum der Siedlungsentwicklung als Privatstraßen auswies. Dies war typisch für den Bau von Erwerbslosensiedlungen, um Kosten bei Ausbau- oder Abgabenzahlungen einzusparen bzw. ganz entfallen zu lassen.

STADTRANSIEDLUNG MALCHOW

Im Bauabschnitt Malchow III wurden neben der Verringerung der Kreuzungsabstände auch mehrere Straßenaufweitungen für den besseren Verkehrsfluß realisiert, die für das räumliche Erscheinungsbild durchaus prägend sind.

Das ursprüngliche Straßennetz ist mit einer Ausnahme noch heute in seiner Form erhalten. Lediglich der Schwarzelfenweg ist entsprechend seiner Bedeutung als südliche Anbindung der Siedlung an die Roelckestraße aufgeweitet worden.

Der südliche Teil des Schwarzelfenweges ist platzartig aufgeweitet. Hier liegt die Endhaltestelle einer Buslinie. Sie ist die einzige direkte ÖPNV-Anbindung zum Stadtzentrum.

Die bis heute erhaltene Straßennamensgebung der 30er Jahre spiegelt die Ausrichtung auf die nordische und germanische Mythologie, Götter und Heldensagen wieder.

Insgesamt wurden 487 Grundstücke ermittelt. Davon sind 453 Parzellen als ehemalige Siedlerstellen festgestellt worden. Die Regelmäßigkeit der Anordnung der Grundstücke und die Gleichförmigkeit ihrer Proportionen ergeben eine homogene städtebauliche Anlage und prägen unter anderem das Erscheinungsbild der Siedlung.

Die Grundstücksgrößen differieren im Allgemeinen zwischen ca. 700m² und 1300m². Im ältesten Siedlungsteil Malchow I sind die Parzellen mit Ø 1200m² Grundstücksfläche größer ausgelegt als in den nachfolgend entstandenen Siedlungsteilen.

In Malchow II variiert die durchschnittliche Größe von 650 bis 950m² und in Malchow III wieder von 700 bis 1150m². Hintergründe oder Absichten hierfür in den jeweiligen Zeitabschnitten lassen sich nur vermuten.

Historisches Foto Haustyp 2



Inwieweit politische Maßgaben, zur Verfügung stehende Fördergelder oder Siedlerwünsche nach kleineren Flächen die Gründe waren, konnte nicht nachgewiesen werden.

Historisches Foto Ortnitstraße/ Haustyp 4



Bis auf wenige Ausnahmen (z.B. Nifflheimweg) weisen alle Grundstücke die typischen Merkmale von Nebenerwerbsstellen auf - schmale Grundstücksbreiten (12,0 bis 18,0m) und relativ große Grundstückstiefen (50,0 bis 70,0m). Nach damaligen agrartechnischen Untersuchungen wurde diese Größe aus dungtechnischer Sicht (Entsorgung Abfall und Abortgrube) und hinsichtlich der zu erwartenden Ertragsmöglichkeiten für eine Familie als ausgewogen und erfolgversprechend angesehen.

Die langgestreckte Proportion der Parzellen ermöglichte entlang der Straße eine relativ geschlossene Bauflucht, große rückwärtige Gärten und ein günstiges Verhältnis zu notwendigen Erschließungsflächen.

Das Siedlungsbild Malchow III weist, auch im Zusammenhang mit der Verwendung von unterschiedlichen Haustypen, bereits wesentlich differenziertere Grundstücksbildungen auf.

DIE SIEDLUNG IM WANDEL DER LEBENSVERHÄLTNISSE

Im Laufe der Zeit entstand bei den Bewohnern eine wachsende Identifikation mit der eigenen Siedlungsstelle. Der Wandel der Lebensbedürfnisse, das Bewußtsein des erworbenen Lebensraumes und die Verbesserung der wirtschaftlichen Lage veränderte den Anspruch an den Wohnstandard. Das Bedürfnis nach Erweiterung, Umbau oder Umnutzung der ursprünglichen Bausubstanz setzte ein und damit auch der Drang nach Individualität.

Nach dem Krieg und vor allem in den letzten Jahren erfolgten die wesentlichsten Erweiterungen und Standardanhebungen. Insbesondere war die Nebenerwerbstätigkeit nicht mehr notwendig und führte zur Aufgabe der Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Nutzung der Gartenflächen und zur Umnutzung der Nebengebäude. Die Tendenz einer reinen Wohnnutzung war ablesbar. Diese Entwicklung hat sich durchgesetzt.

Die einheitliche Ausgangssituation der Haus- und Grundstücksgliederung setzte einen Rahmen, der in den meisten Fällen auch zu ähnlichen baulichen Veränderungen führte. Daraus läßt sich eine gewisse maßstabbildende Erweiterung als typisch ablesen. Hierbei wurde auf die Grenzbebauung Bezug genommen und entlang dieser Grenze in die Tiefe gebaut. Die in der Literatur als "D-Zug-Effekt" treffend bezeichnete Anordnung der Bebauung, ergab in einigen Fällen typabhängige Bautiefen bis zu insgesamt 32,0m. Seitliche Erweiterungen der Hauptgebäude bilden eine Ausnahme.

Ausschnitt Bestandsplan/ Situation 1997



Inwieweit eine Einflußnahme der zuständigen Bauämter auf die baulichen Erweiterungen stattfand, konnte nicht eindeutig festgestellt werden. Eine Erweiterung nicht über die seitliche Begrenzung des Haupthauses hinaus war aber offensichtlich vorgeschrieben.

Bekannt ist auch, daß zu DDR-Zeiten für bauliche Veränderungen eine Genehmigung des Bauamtes nach Zustimmung des Siedlerverbandes erfolgte.

Als bauliche Erweiterungen der Wohnflächen wurden vor allem der Einbau eines Bades mit WC, zusätzliche Zimmer oder Zimmerzusammenlegungen vorgenommen. Das erfolgte auf dem Wege des Dachausbaus, durch Umnutzung der Nebengebäude und durch Anbauten.

Beispiel einer zulässigen baulichen Erweiterung



In der Mehrzahl der vorhandenen Doppelhäuser sind aber noch die historischen Baukörper in ihren Grundzügen wie Kubatur, Dachform und Fassadenbild ablesbar. Viele Wohnhäuser besitzen noch die ursprünglichen Fensterformate.

Zusätzlich zu den vorhandenen Nebengebäuden kam der Bau von Garagen. Die Einordnung erfolgte in unterschiedlicher Form. Oft wurden sie beim Zusammenfließen der Haupt- und Nebengebäude integriert oder eingereiht. In anderen Fällen wurden aber auch freistehende Garagen bzw. Doppelgaragen mit dem Nachbarn auf der bis dahin von Bebauung freigehaltenen Grundstücksgrenze errichtet. In diesen Fällen wurde oftmals die vordere Bauflucht der Wohngebäude aufgenommen.

Die engen Erschließungsstraßen und deren komplizierte Nutzung für den heutigen Anliegerverkehr führte zu Veränderungen der Einfriedungen und Grundstücksauffahrten durch die Nutzer. Typisch sind trapezförmige Aufweitungen auf den Grundstücken und zurückgesetzte Einfahrtstore.

Bemerkenswert sind die großen zusammenhängenden Gartenstrukturen, z.T. noch mit Obstbaumbestand, die das Bild der Siedlung entscheidend mit prägen.

Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Eigenart der Stadtrandsiedlung Malchow soll durch die Erhaltung und Sanierung der typischen Merkmale bewahrt bleiben und somit auch zukünftigen Generationen als besondere Siedlungsform erlebbar sein.

Auf der Grundlage der am 08.07.98 erlassenen Erhaltungsverordnung konnten anhand der Analyse der Siedlung konkrete Kriterien und Maßstäbe für den Umgang mit dem Bestand festgelegt werden.

Dabei wurden einerseits **Erhaltungsgrundsätze für die gesamte Siedlung** und andererseits die spezifische Anwendung **für den jeweiligen Haustyp** festgelegt.

Das wesentlichste Merkmal der Erhaltungsverordnung ist die Erhaltung und einheitliche Gestaltung des Doppelhauscharakters in der Siedlung.

Es gelten folgende Grundsätze:

Bautiefe

Die bauliche Entwicklung kann max. 25,0m Bautiefe (je nach Haustyp) entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze betragen, gemessen von der vorderen Doppelhausbebauung.

Breite

Die Anbauten an das Haupthaus springen generell mind. 0,50m hinter die seitliche Grenze des Haupthauses zurück. Ein zusätzlicher Rücksprung im Eingangsbereich ist wünschenswert.

Rückwärtiger Anbau

Die Erhaltung der Proportion und Differenzierung zwischen Haupthaus und rückwärtigem Anbau wird durch eine Firsthöhenstaffelung erreicht. Der First des rückwärtigen Anbaus muß mind. 0,50m tiefer als der First des Haupthauses sein (bei Zustimmung des Nachbarn).

Fenster

Die originalen Fensterformate im Erdgeschoß des Haupthauses in der Straßen- und Giebelfassade sind beizubehalten. Der Einbau von einflügeligen und zwei-flügeligen mittig geteilten Fenstern ist zulässig. Holzfenster werden empfohlen.

Gauben

Die vorhandenen Gauben am Haupthaus können auf eine max. Breite von 2,0m erweitert werden. Die Höhe darf max. 1,70m betragen. Zwischen Gaube und Traufe müssen mind. 3 Ziegelreihen sichtbar bleiben. Die Gauben sind als Kastengauben mit Flachdach auszubilden. Die Verkleidung der Gaubenseitenwände ist in Holz, Metall oder Schindeln zulässig.

Auf dem rückwärtigen Anbau sind max. zwei Gauben in der Größe der Gaube des Haupthauses zulässig.

Dachdeckung

Bei Neueindeckung des Daches sind Doppelmuldenfalzziegel oder andere Plattenziegel bzw. Dachsteine zu verwenden; in Ausnahmefällen sind Schindeln zulässig. Ortgangziegel sind zulässig.

Zulässig sind die Farben naturrot bis rotbraun, grau/anthrazit, auch engobiert.

Die Dachüberstände des Haupthauses sollen im Ortgangbereich max. 0,15m und im Traufbereich max. 0,30m betragen.

Wärmedämmung

Laut Wärmeschutzverordnung für Bestandsobjekte wird ein K-Wert von 0,40 gefordert.

Derzeit wird ein durchschnittlicher K-Wert von 1,72 (sehr schlecht) erreicht. Mit einer 8 cm dicken Wärmedämmung (Styropor oder Mineralwolle) kann ein K-Wert von 0,36 erreicht und damit der Wärmeschutzverordnung entsprochen werden.

Solaranlagen

Solaranlagen sind auf dem rückwärtigen Anbau und auf den nicht einsehbaren Flächen des Haupthauses bzw. in Freiaufstellung zulässig.

Zusätzliche Bauteile

Außenliegende Rollädenkästen sind in rechteckiger Ausführung (H/T ca. 14x14cm) einheitlich (Farbe u. Form) zulässig. Fensterläden sind wünschenswert.

Einfriedungen

Einfriedungen sollen die Höhe von max. 1,50m nicht überschreiten. Die Ausführung soll in einfacher Gestaltung in Holz oder Metall vorgenommen werden. Im Falle eines Sockels soll von 0,30m ausgegangen werden.

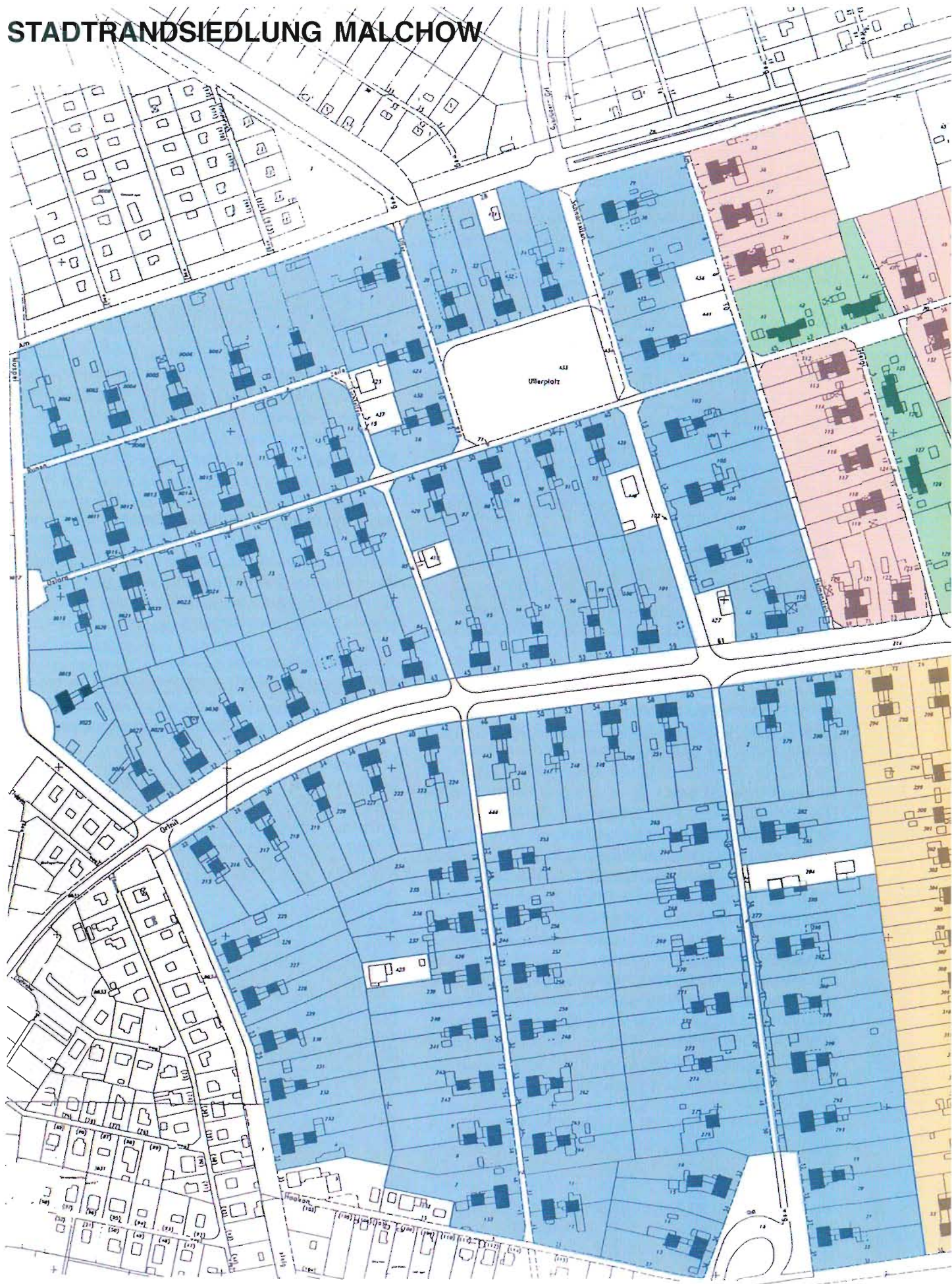
Carports/ Garagen/ Gartenhäuser

Carports sind zulässig und müssen allseitig offen sein. Einzelgaragen sind als Ausnahme bei einer Grundstücksbreite größer als 13,0m zulässig. Carports/ Garagen sind mit Flachdächern oder leicht geneigten Pultdächern (max. 15°) auszuführen/ Größe max. 3,0 x 6,0m.

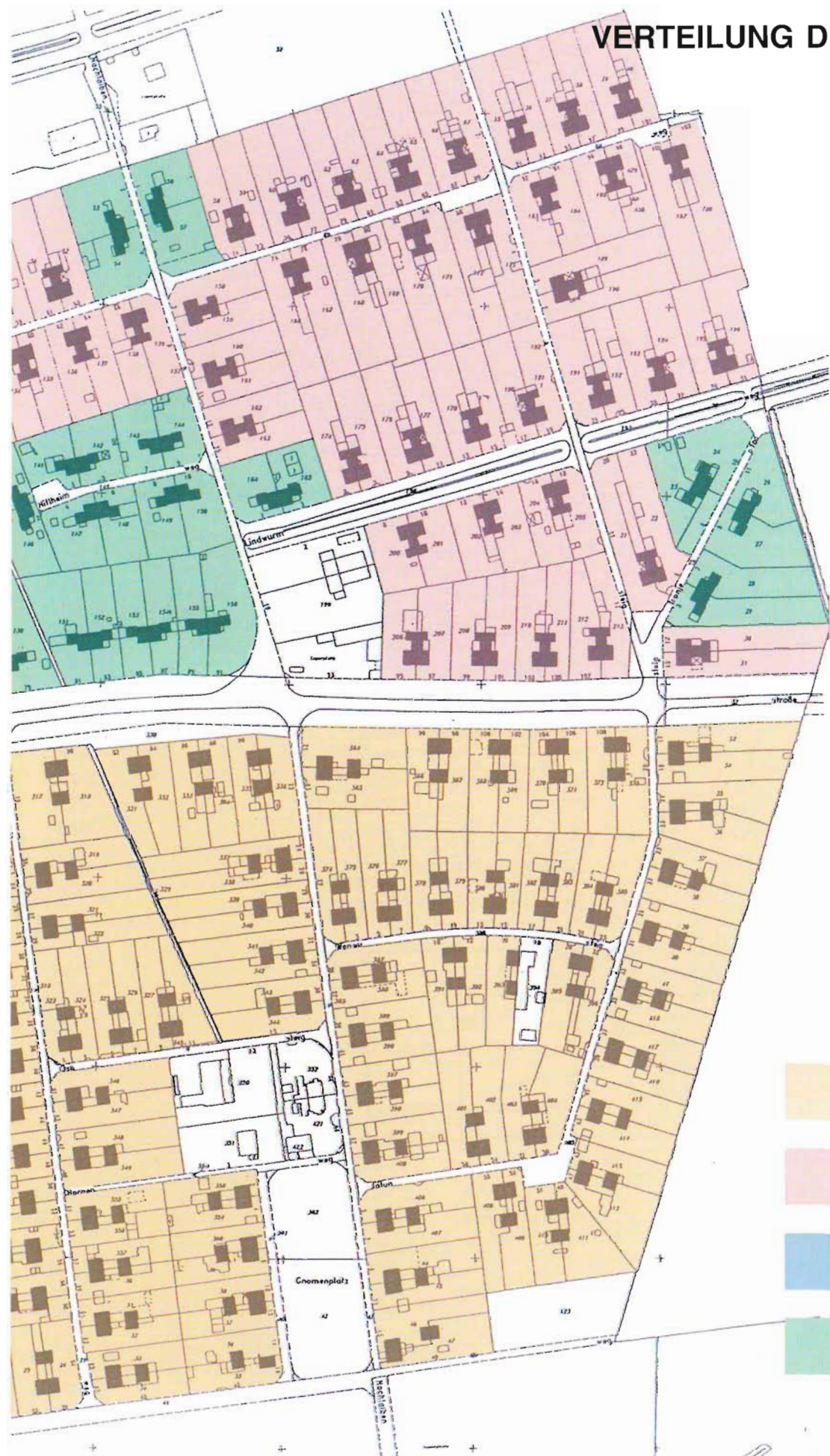
Die Einordnung kann entweder seitlich auf der unbebauten Grundstücksgrenze erfolgen, aber nicht in der Vorgartenzone und nicht hinter der zulässigen Bautiefe, oder als seitlicher Anbau an die rückwärtige Erweiterung bei Aufnahme der hinteren Baugrenze.

Gartenhäuser oder Geräteschuppen sind bis zu einer Größe von max. 10m² im Gartenbereich (hinter zulässiger Bebauungstiefe der Gebäude) zulässig. Die Firsthöhe darf max. 3,50m betragen.

STADTRANSIEDLUNG MALCHOW



VERTEILUNG DER HAUSTYPEN

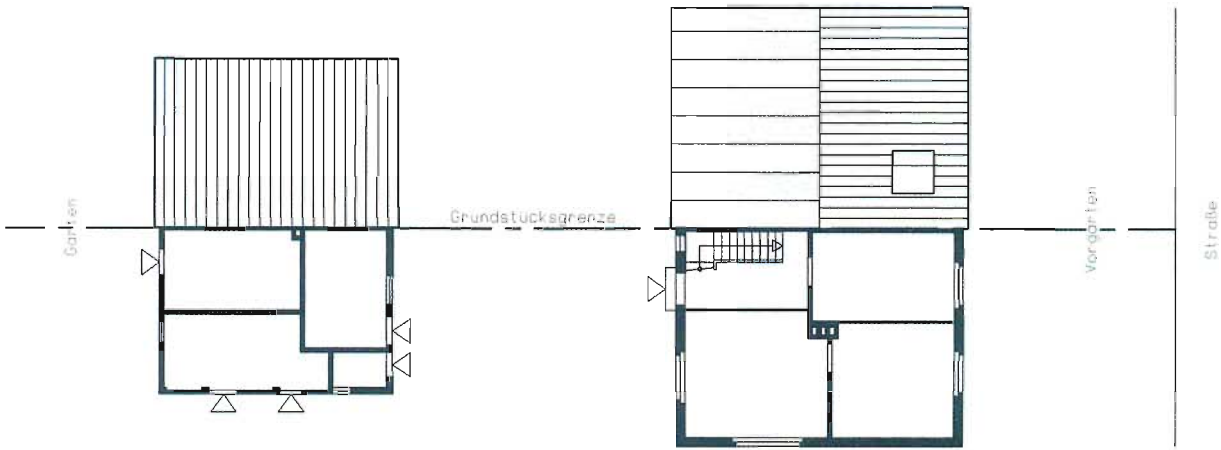


ENTWICKLUNG HAUSTYP 1

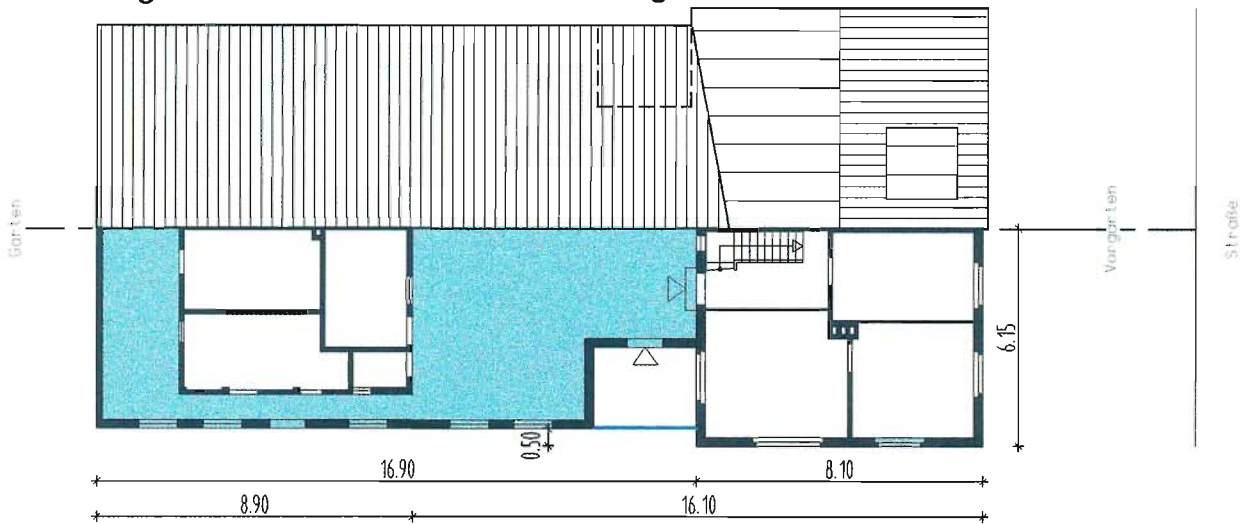
Historische Straßen- und Hofansicht



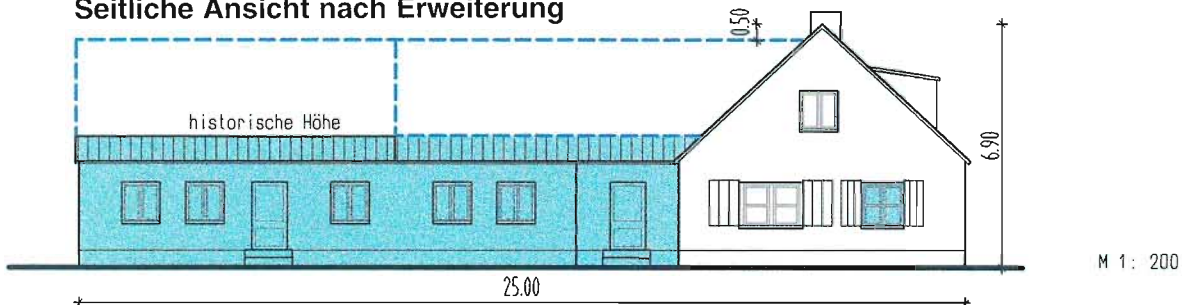
Historischer Grundriß Haupt- und Nebengebäude



Möglichkeiten der baulichen Erweiterung



Seitliche Ansicht nach Erweiterung



M 1: 200

GESTALTUNG HAUSTYP 1



Beispiel: Nachtalbenweg 26

Kennziffern im Bestand

Außenmaße			
Hauptgebäude u.	6,15 x 8,10	49,82qm	
Stallgebäude	4,70 x 6,57	30,88qm	
Gesamt		= 80,70qm	
Wohnfläche			
Erdgeschoß		42,82qm	
Dachgeschoß		23,67qm	
Gesamt		= 66,49qm	
Nutzfläche			
Stall		26,75qm	

Kennziffern bei Erweiterung des Bestandes

Außenmaße			
Hauptgebäude	6,15 x 8,10	49,82qm	
Nebengebäude	5,65 x 16,90	95,48qm	
Gesamt		= 145,30qm	
Max. Bebauungstiefe			
		25,00m	
Max. Breite			
Hauptgebäude		6,15m	
Anbauten und Nebengebäude		5,65m	

Historische Gestaltmerkmale

- Doppelhaus, traufständig
- Satteldach; freistehende Einzelgaube
- Geringer Dachüberstand (Ortgang vermörtelt oder max. 0,10m; Traufe ca. 0,15m)
- Dachneigung ca. 43°
- 2-achsig
- Fenster: 2-flügelig mit glasteilenden Sprossen und Fensterläden, fast quadratische Formate
- Überdachter Eingang hinten/ Rückfront
- Küche vorn
- Minimaler Sockel/ Fassade Glattputz
- Nebengebäude/ Stall getrennt vom Hauptgebäude im hinteren Grundstücksbereich/ Pultdach
- Trockenklosett im Nebengebäude

blaue Markierung = maximale Erweiterung

Gestalterische Ziele

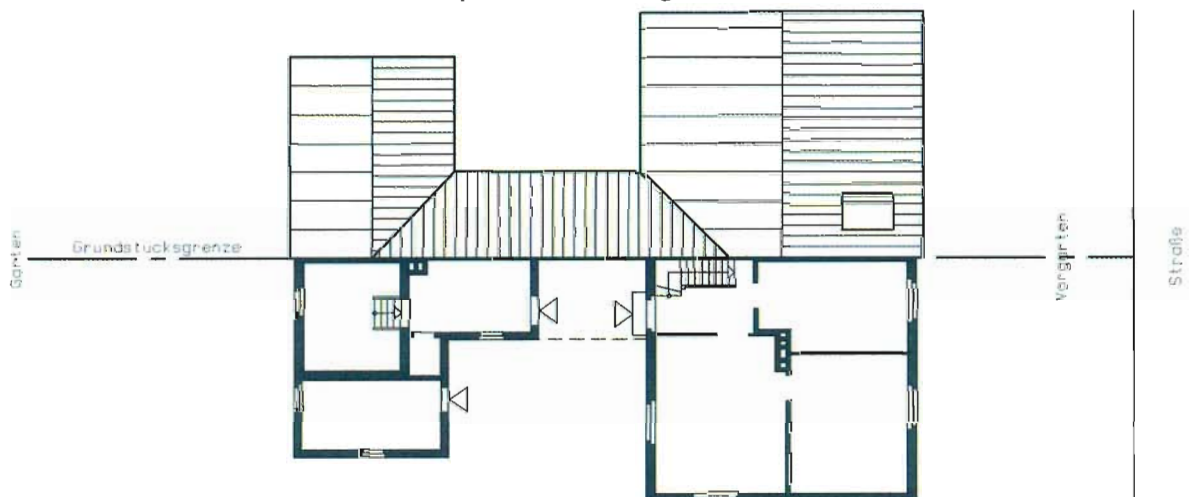
- **Erhaltung** der Ablesbarkeit des historischen traufständigen **Doppelhauses** in **einheitlicher Gestaltung**
- **Trauf- und Firsthöhen** der Hauptgebäude sind beizubehalten
- Erweiterung der Nutzungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenze durch **Neubau** hinter Haupt- und Nebengebäude zulässig; **max. Bautiefe 25,0m**
- **Erweiterung** erhält Pultdach mit **geringerer Firsthöhe** (mind. 0,50m) als das Hauptgebäude (Zustimmung des Nachbarn) und ist mit **geringerer Baukörperbreite** (Rücksprung von mind. 0,50m) auszubilden
- bei **Neueindeckung des Daches** sind Doppelmuldenfalzziegel oder andere Plattenziegel (Flachziegel)/ Dachsteine im Normalformat zu verwenden; in Ausnahmefällen sind Schindeln zulässig; Farbe und Form sind für das Doppelhaus einheitlich zu wählen, **Farbe**: naturrot bis rotbraun, grau/ anthrazit (auch engobiert); die Dachüberstände des Hauptdaches sind im Ortgangbereich max. 0,15m und im Traufbereich max. 0,30m tief; Ortgangziegel sind zulässig
- die **Dachdeckung** der flachgeneigten rückwärtigen **Anbauten** (< 30°) ist auch in Pappe oder Metall (z.B. Zink als Stehfalz) zulässig
- der Einbau von **Dachflächenfenstern** und max. zwei **Gauben** auf den rückwärtigen Anbauten entlang der seitlichen Grundstücksgrenze ist zulässig (max. Größe u. Form wie Gaube auf dem Hauptgebäude); auf der Hofseite der Hauptgebäude sind nur Dachflächenfenster zulässig
- die Proportionen der vorhandenen **Gauben** können auf eine max. **Breite von 2,0m** erweitert werden; die **Höhe** darf **max. 1,70m** betragen; zwischen Gaube und Traufe müssen mind. 3 Ziegelreihen sichtbar bleiben; die Verkleidung der Gaubenseitenwände ist in Holz, Metall oder Schindeln (Farbe wie Hauptdach) zulässig; die Gauben sind als Kastengauben mit Flachdach herzustellen
- die ursprünglichen **Fensterformate** in den Hauptgebäuden sind beizubehalten; bei geteilten Fenstern ist die Teilung mittig auszuführen; am Giebel des Haupthauses ist der Einbau eines zweiten Fensters (Proportion der vorhandenen Fenster Straßenfassade - ca. 1,20m x 1,30m) zulässig; Holzfenster werden empfohlen
- außenliegende **Rolladenkästen** sind in rechteckiger Ausführung (H/T ca. 14x14cm) einheitlich (Farbe u. Form) zulässig; Fensterläden sind wünschenswert
- **Wärmedämmmaßnahmen** sind zulässig bis zu einer max. Stärke des Dämmmaterials von 8 cm zuzüglich Außenputz; die Fensterlaibungen sind davon ausgenommen
- Verwendung von **Glat- oder Spritzputz** (max. Korngröße 2 mm) für die Fassade; Putzsockel
- Verwendung **einheitlicher Farben** für das Doppelhaus (helle Steintöne)

ENTWICKLUNG HAUSTYP 2

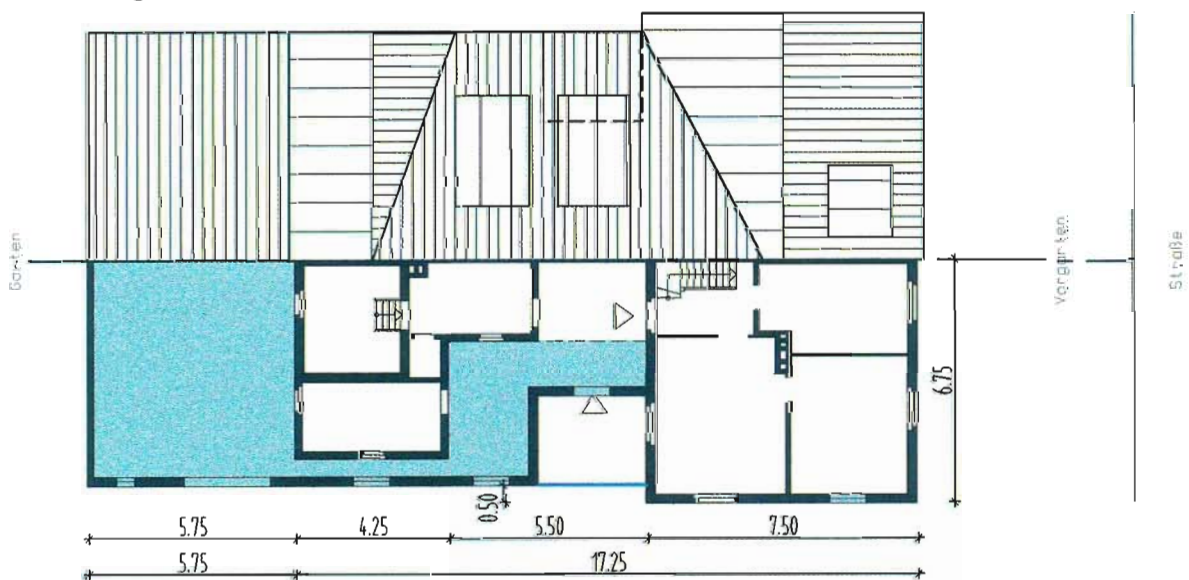
Historische Straßen- und Hofansicht



Historischer Grundriß Haupt- und Nebengebäude



Möglichkeiten der baulichen Erweiterung



Seitliche Ansicht nach Erweiterung





Beispiel: Ostaraweg 99/101

Kennziffern im Bestand

Außenmaße		
Hauptgebäude	6,75 x 7,50	50,62qm
Stallgebäude	4,24 x 5,50	
	+2,50 x 2,32	28,88qm
Überdachung	3,00 x 2,20	6,60qm
Gesamt		= 86,10qm
Wohnfläche		
Erdgeschoß		43,39qm
Dachgeschoß		24,95qm
Gesamt		= 68,34qm
Nutzfläche		
Stall		22,94qm

Kennziffern bei Erweiterung des Bestandes

Außenmaße		
Hauptgebäude	6,75 x 7,50	50,62qm
Nebengebäude	6,25 x 15,50	96,88qm
Gesamt		=147,50qm
Max. Bebauungstiefe		
		23,00m
Max. Breite		
Hauptgebäude		6,75m
Anbauten und Nebengebäude		6,25m

Historische Gestaltungsmerkmale

- Doppelhaus, traufständig
- Satteldach; freistehende Einzelgaube
- Geringer Dachüberstand (Ortgang vermörtelt oder max. 0,10m; Traufe ca. 0,15m)
- Dachneigung ca. 43°
- 2- achsig
- Fenster: 2- flügelig mit glasteilenden Sprossen und Fensterläden, fast quadratische Formate
- Überdachter Eingang hinten
- Küche vorn
- Minimaler Sockel/ Fassade Glattputz
- Nebengebäude/ Stall getrennt vom Hauptgebäude/ Verbindung durch Eingangsüberdachung/ Pultdach
- Trockenklosett im Nebengebäude

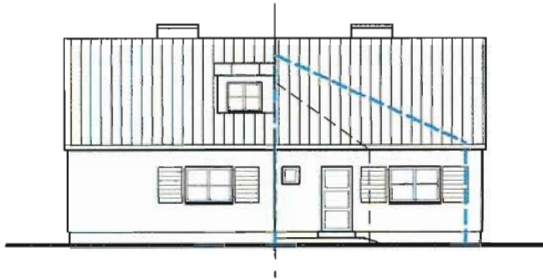
blaue Markierung = maximale Erweiterung

Gestalterische Ziele

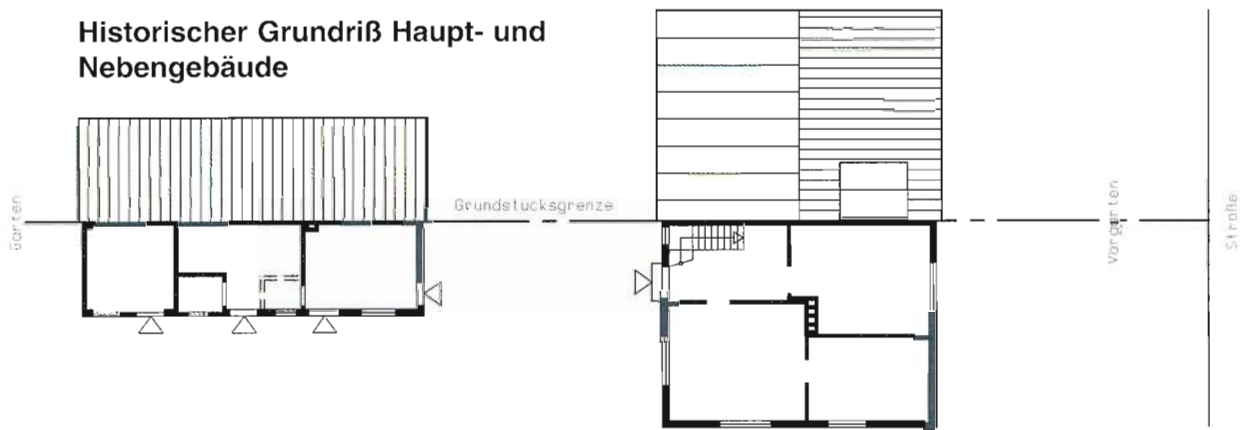
- **Erhaltung** der Ablesbarkeit des historischen traufständigen **Doppelhauses** in **einheitlicher Gestaltung**
- **Trauf- und Firsthöhen** der Hauptgebäude sind beizubehalten
- Erweiterung der Nutzungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenze durch **Neubau** hinter Haupt- und Nebengebäude und Anbau an das Nebengebäude zulässig; **max. Bautiefe 23,0m**
- **Erweiterung** erhält Pult- bzw. Satteldach mit **geringerer Firsthöhe** (mind. 0,50m) als das Hauptgebäude (Zustimmung des Nachbarn) und ist mit geringerer Baukörperbreite (Rücksprung von mind. 0,50m) auszubilden
- bei **Neueindeckung des Daches** sind Doppelmuldenfalzziegel oder andere Plattenziegel (Flachziegel)/ Dachsteine im Normalformat zu verwenden; in Ausnahmefällen sind Schindeln zulässig; Farbe und Form sind für das Doppelhaus einheitlich zu wählen, **Farbe**: naturrot bis rotbraun, grau/ anthrazit (auch engobiert); die Dachüberstände des Hauptdaches sind im Ortgangsbereich max. 0,15m und im Traufbereich max. 0,30m tief; Ortgangziegel sind zulässig
- die **Dachdeckung** der flachgeneigten rückwärtigen **Anbauten** (< 30°) ist auch in Pappe oder Metall (z.B. Zink als Stehfalz) zulässig
- der Einbau von **Dachflächenfenstern** und max. zwei **Gauben** auf den rückwärtigen Anbauten entlang der seitlichen Grundstücksgrenze ist zulässig (max. Größe u. Form wie Gaube auf dem Hauptgebäude); auf der Hofseite der Hauptgebäude sind nur Dachflächenfenster zulässig
- die Proportionen der vorhandenen **Gauben** können auf eine max. **Breite von 2,0m** erweitert werden; die **Höhe** darf **max. 1,70m** betragen; zwischen Gaube und Traufe müssen mind. 3 Ziegelreihen sichtbar bleiben; die Verkleidung der Gaubenseitenwände ist in Holz, Metall oder Schindeln (Farbe wie Hauptdach) zulässig; die Gauben sind als Kastengauben mit Flachdach herzustellen
- die ursprünglichen **Fensterformate** in den Hauptgebäuden sind beizubehalten; bei geteilten Fenstern ist die Teilung mittig auszuführen; am Giebel des Haupthauses ist der Einbau eines zweiten Fensters analog zum vorhandenen zulässig (ca. 1,0m x 1,20m); Holzfenster werden empfohlen
- außenliegende **Rolladenkästen** sind in rechteckiger Ausführung (H/T ca. 14x14cm) einheitlich (Farbe u. Form) zulässig; Fensterläden sind wünschenswert
- **Wärmedämmmaßnahmen** sind zulässig bis zu einer max. Stärke des Dämmmaterials von 8 cm zzgl. Außenputz; die Fensterlaibungen sind davon ausgenommen
- Verwendung von **Glatt- oder Spritzputz** (max. Korngröße 2 mm) für die Fassade; Putzsockel
- Verwendung **einheitlicher Farben** für das Doppelhaus (helle Steintöne)

ENTWICKLUNG HAUSTYP 4

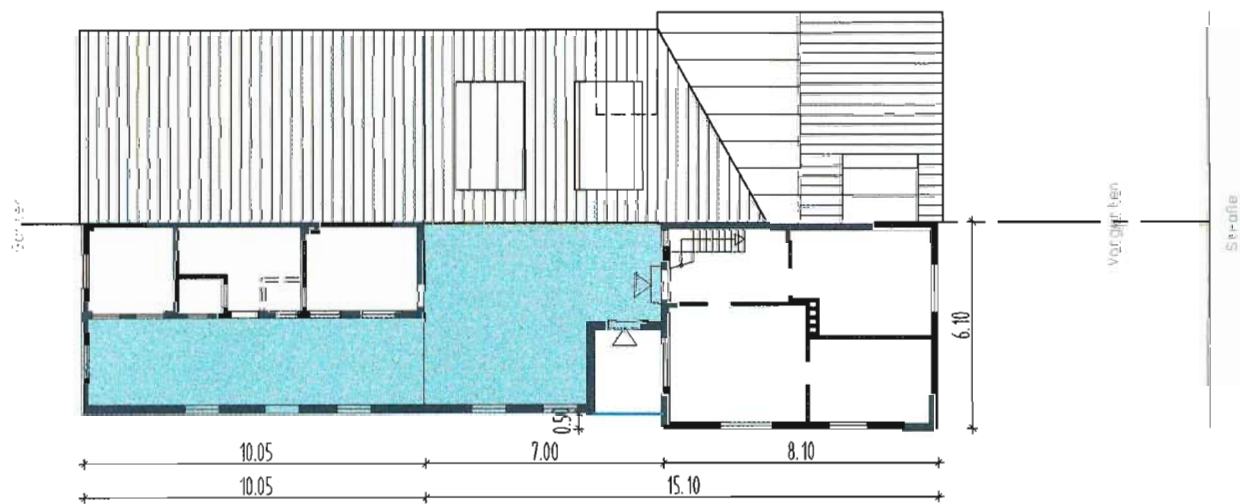
Historische Straßen- und Hofansicht



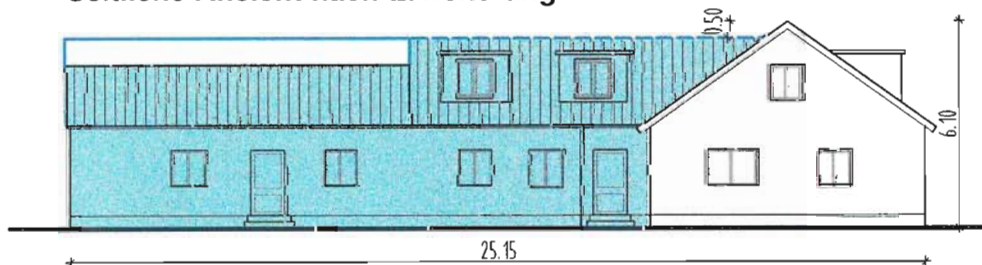
Historischer Grundriß Haupt- und Nebengebäude



Möglichkeiten der baulichen Erweiterung



Seitliche Ansicht nach Erweiterung



M 1: 200



Beispiel: Ortnitstraße 29/31

Kennziffern im Bestand

Außenmaße		
Hauptgebäude	6,10 x 8,10	49,41qm
Stallgebäude	10,05 + 2,79	27,94qm
Gesamt		= 77,35qm
Wohnfläche		
Erdgeschoß		42,56qm
Dachgeschoß		23,58qm
Gesamt		= 66,14qm
Nutzfläche		
Stall		23,43qm

Kennziffern bei Erweiterung des Bestandes

Außenmaße		
Hauptgebäude	6,10 x 8,10	49,41qm
Nebengebäude	5,60 x 17,05	95,48qm
Gesamt		=144,89qm
Max. Bebauungstiefe		
		25,15m
Max. Breite		
Hauptgebäude		6,10m
Anbauten und Nebengebäude		5,60m

Historische Gestaltmerkmale

- Doppelhaus, traufständig
- Satteldach; Gaube direkt an der Grundstücksgrenze/ mit der Nachbargaube verbunden
- Geringer Dachüberstand (Ortgang vermörtelt oder max. 0,10m; Traufe ca. 0,15m)
- Dachneigung ca. 40°
- 1- achsig
- Fenster: 2- flügelig mit glasteilenden Sprossen und Fensterläden, fast quadratische Formate
- Eingang hinten
- Küche hinten
- Minimaler Sockel/ Fassade Glattputz
- Nebengebäude/ Stall getrennt vom Hauptgebäude im hinteren Grundstücksbereich/ Pultdach
- Trockenklosett im Nebengebäude

blaue Markierung = maximale Erweiterung

Gestalterische Ziele

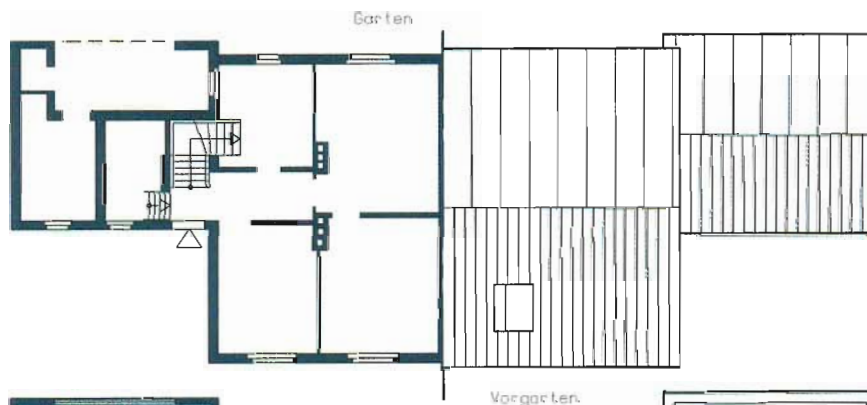
- **Erhaltung** der Ablesbarkeit des historischen traufständigen **Doppelhauses** in **einheitlicher Gestaltung**
- **Trauf- und Firsthöhen** der Hauptgebäude sind beizubehalten
- Erweiterung der Nutzungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenze durch **Neubau** zwischen Haupt- und Nebengebäude und Erweiterung des Nebengebäudes; **max. Bautiefe 25,15 m**
- **Erweiterung** erhält Pultdach mit **geringerer Firsthöhe** (mind. 0,50m) als das Hauptgebäude (Zustimmung des Nachbarn) und ist mit **geringerer Baukörperbreite** (Rücksprung von mind. 0,50m) auszubilden
- bei **Neueindeckung des Daches** sind Doppelmuldenfalzziegel oder andere Plattenziegel (Flachziegel)/ Dachsteine im Normalformat zu verwenden; in Ausnahmefällen sind Schindeln zulässig; Farbe und Form sind für das Doppelhaus einheitlich zu wählen, **Farbe:** naturrot bis rotbraun, grau/ anthrazit (auch engobiert); die Dachüberstände des Hauptdaches sind im Ortgangsbereich max. 0,15m und im Traufbereich max. 0,30m tief; Ortgangziegel sind zulässig
- die **Dachdeckung** der flachgeneigten rückwärtigen **Anbauten** (< 30°) ist auch in Pappe oder Metall (z.B. Zink als Stehfalz) zulässig
- der Einbau von **Dachflächenfenstern** und max. zwei **Gauben** auf den rückwärtigen Anbauten entlang der seitlichen Grundstücksgrenze ist zulässig (max. Größe u. Form wie Gaube auf dem Hauptgebäude); auf der Hofseite der Hauptgebäude sind nur Dachflächenfenster zulässig
- die Proportionen der vorhandenen **Gauben** können auf eine max. **Breite von 2,0m** erweitert werden; die **Höhe** darf **max. 1,70m** betragen (Außenmaße); zwischen Gaube und Traufe müssen mind. 3 Ziegelreihen sichtbar bleiben; die Verkleidung der Gaubenseitenwände ist in Holz, Metall oder Schindeln (Farbe wie Hauptdach) zulässig; die Gauben sind als Kastengauben mit Flachdach herzustellen
- die ursprünglichen **Fensterformate** in den Hauptgebäuden sind beizubehalten; bei geteilten Fenstern ist die Teilung mittig auszuführen; am Giebel des Haupthauses ist der Einbau eines zweiten Fensters (Proportion der vorhandenen Fenster Straßenfassade - ca. 1,20m x 1,30m) zulässig; Holzfenster werden empfohlen
- außenliegende **Rolladenkästen** sind in rechteckiger Ausführung (H/T ca. 14x14cm) einheitlich (Farbe u. Form) zulässig; Fensterläden sind wünschenswert
- **Wärmedämmmaßnahmen** sind zulässig bis zu einer max. Stärke des Dämmmaterials von 8 cm zzgl. Außenputz; die Fensterlaibungen sind davon ausgenommen
- Verwendung von **Glatt- oder Spritzputz** (max. Korngröße 2 mm) für die Fassade; Putzsockel
- Verwendung **einheitlicher Farben** für das Doppelhaus (helle Steintöne)

ENTWICKLUNG HAUSTYP 5

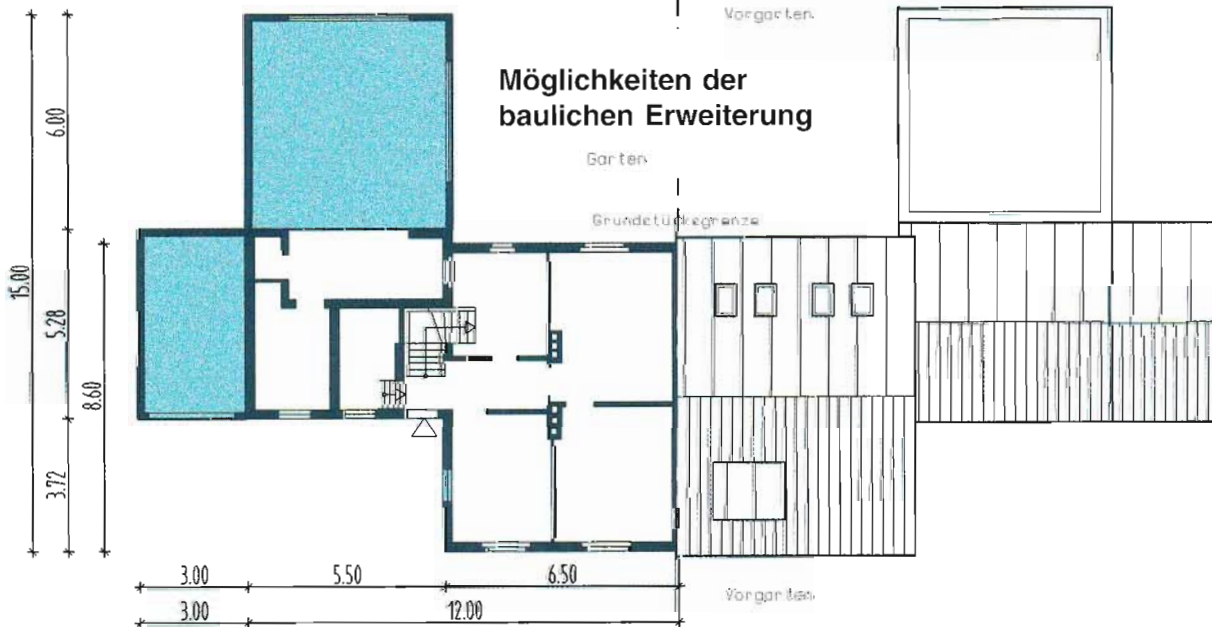
Historische Straßen- und Hofansicht



Historischer Grundriß Haupt- und Nebengebäude



Möglichkeiten der baulichen Erweiterung



Straßenansicht nach Erweiterung

Hofansicht nach Erweiterung



M 1: 200

GESTALTUNG HAUSTYP 5



Beispiel: Tronjepfad 5

Kennziffern im Bestand

Außenmaße		
Hauptgebäude	6,50 x 8,60	55,90qm
Anbau/ Stall	5,50 x 5,28	29,04qm
Gesamt		= 84,94qm
Wohnfläche		
Erdgeschoß		51,55qm
Dachgeschoß		28,24qm
Gesamt		= 79,79qm
Nutzfläche		
Stall		20,44qm

Kennziffern bei Erweiterung des Bestandes

Außenmaße		
Hauptgebäude	6,50 x 8,60	55,90qm
Nebengebäude	5,50 x 11,28	
	+ 3,00 x 5,28	77,88qm
Gesamt		=133,78qm
Max. Bebauungsbreite		
		15,00m
Max. Tiefe		
Hauptgebäude		8,60m
Anbauten und Nebengebäude		5,28/ 11,28m

Historische Gestaltmerkmale

- Doppelhaus, traufständig
- Satteldach; freistehende Einzelgaube
- Geringer Dachüberstand (Ortgang vermörtelt max. 0,10m; Traufe ca. 0,15m)
- Dachneigung ca. 42°
- 2- achsig
- Fenster: 2- flügelig mit glasteilenden Sprossen und Fensterläden, fast quadratische Formate
- Eingang vorne im Anbau
- Küche vorne
- Minimaler Sockel/ Fassade Glattputz
- Nebengebäude/ Stall direkt seitlich am Hauptgebäude/ Satteldach
- Trockenklosett im Nebengebäude

Gestalterische Ziele

- **Erhaltung** der Ablesbarkeit des historischen traufständigen **Doppelhauses** in **einheitlicher Gestaltung**
- **Tauf- und Firsthöhen** der historischen Gebäude- substanz sind beizubehalten
- Erweiterung der Nutzungen durch **Ausbau des Neben- gebäudes**; Beibehaltung des Satteldaches auf dem ehemaligen Nebengebäude; **rückwärtiger Anbau** (Flachdach) zulässig; **max. Bautiefe 15,0m**
- **seitlicher Anbau** einer Garage mit flachgeneigtem Dach (ca. < 30°) zulässig; max. Breite 15,0m (abhängig von der Grundstücksbreite)
- bei **Neueindeckung des Daches** (Haupt- und vorhandenes Nebengebäude) sind vorzugsweise Doppelmuldenfalzziegel oder andere Plattenziegel (Flachziegel/ Dachsteine) im Normalformat zu verwenden; in Ausnahmefällen sind Schindeln zulässig; Farbe und Form sind für das Doppelhaus einheitlich zu wählen, **Farbe**: naturrot bis rotbraun, grau/ anthrazit, (auch engobiert); die Dachüberstände des Hauptdaches sind im Ort- gangbereich max. 0,15m und im Traufbereich max. 0,30m tief; Ortgangziegel sind zulässig
- die **Dachdeckung der Garage** ist auch in Pappe oder Metall (z.B. Zink als Stehfalz) zulässig
- der Einbau von **Dachflächenfenstern** im Hauptdach ist an der Rückfront (Gartenseite) zulässig
- die Proportionen der vorhandenen **Gauben** können auf eine **max. Breite von 2,0m** erweitert werden; die **Höhe** darf **max. 1,70m** betragen (Außenmaße); zwischen Gaube und Traufe müssen mind. 3 Ziegelreihen sichtbar bleiben; die Verkleidung der Gaubenseitenwände ist in Holz, Metall (z.B. Zink als Stehfalz) oder Schindeln zulässig; die Gauben sind als Kastengauben mit Flach- dach herzustellen
- die ursprünglichen **Fensterformate** sind beizubehalten; bei geteilten Fenstern ist die Teilung mittig auszuführen; auch im Nebengebäude sind Fenster in gleicher Größe zulässig; am Giebel des Haupthauses ist der Einbau eines Fensters (Proportion der vorhandenen Fenster Straßenfassade - ca. 1,10m x 1,20m) zulässig; Holz- fenster werden empfohlen
- **Haustüren** in der Straßenfassade sind in einfacher Gestaltung (Holz wird empfohlen) auszuführen
- außenliegende **Rolladenkästen** sind in rechteckiger Ausführung (H/T ca. 14x14cm) einheitlich (Farbe u. Form) zulässig; Fensterläden sind wünschenswert
- **Wärmedämmmaßnahmen** sind zulässig bis zu einer max. Stärke des Dämmmaterials von 8 cm zzgl. Außen- putz; die Fensterlaibungen sind davon ausgenommen
- Verwendung von **Glatt- oder Spritzputz** (max. Korn- größe 2 mm) für die Fassade; Putzsockel
- Verwendung **einheitlicher Farben** für das Doppelhaus (helle Steintöne)

blaue Markierung = maximale Erweiterung

ERHALTUNGSVERORDNUNG

Die Erhaltungsverordnung für die Stadtrandsiedlung Malchow ist am 29. Juli 1998 mit folgendem Wortlaut im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet worden:

Erhaltungsverordnung

gemäß §172 BauGB

für das Gebiet „Stadtrandsiedlung Malchow“ im Bezirk Weißensee von Berlin

vom 8. Juli 1998

Aufgrund des §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit §18 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764), wird im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

Die Verordnung gilt für das in der anliegenden Karte im Maßstab 1:5.000 mit einer durchbrochenen Linie eingegrenzte Gebiet. Es wird begrenzt durch den Muspelsteig, Haakonweg, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Nachtalbenweg 13, 15, Jötunsteig 55/13, Tronjepfad 5/11, den östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Lindwurmweg 31, Ostaraweg 102, 101, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Ostaraweg 101/71, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Nachtalbenweg 1 und 2, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Ostaraweg 63/51, Am Heimenstein 9/1 und der Straße Am Graben. Die Innenkante der durchbrochenen Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2

Gegenstand der Verordnung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in §1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3

Zuständigkeit

Die Genehmigung wird durch das Bezirksamt Weißensee von Berlin erteilt.

§ 4

Verletzung von Vorschriften

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß

1. eine Verletzung der im Gesetz zur Ausführung des Bau-

gesetzbuches enthaltene Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb eines Jahres oder

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Weißensee von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach §215 Abs. 1 BauGB und §20 Abs. 2 AGBauGB ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereiches dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2 erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß §213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß §213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 6

Ausnahmen

§2 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in §26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen, und nicht auf die in §26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Weißensee von Berlin unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von §2, hat er dies dem Bezirksamt anzuzeigen.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 26 vom 29. Juli 1998, Seite 212

BEGRÜNDUNG ERHALTUNGSVERORDNUNG

1. Beschlußfassung politischer Gremien

Das Bezirksamt Weißensee von Berlin hat in seiner Sitzung am 04.02.1997 die Aufstellung der Erhaltungsverordnung „Stadtrandsiedlung Malchow“ gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Bezirk Weißensee beschlossen (Beschluß - Nr. 024/97). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 13 am 07.03.1997 auf Seite 756 - 757.

2. Planungsanlaß und Zielsetzung der Erhaltungsverordnung

Die Siedlungs- und Wohnungsbaugeschichte dieses Jahrhunderts hat Ende der 20er Jahre, Anfang der 30er Jahre unter den Bedingungen wirtschaftlicher Rezession die besondere Form der Erwerbslosen- und Kurzarbeitersiedlung hervorgebracht. Die Standorte des Siedlungstyps befinden sich ausschließlich in Stadtrandzonen. Daher erklärt sich auch der später gebräuchliche Name „Stadtrandsiedlung“. Im heutigen Bezirk Weißensee befinden sich zwei Siedlungen diesen Typus, die zwischen 1932 und 1938 entstanden sind: die Stadtrandsiedlung **Malchow** und die Stadtrandsiedlung Karow.

Charakteristisch sind **Ortsbild und Stadtgestalt**, der systematische Wechsel von Bebauung und Freiraum als städtebauliches Strukturmerkmal.

Das bestehende Ordnungsgefüge, die halboffene Bauweise, die vorhandenen historischen Kubaturen (Haustypen) drohen durch ungesteuerte bauliche Erweiterungen überformt und unkenntlich gemacht zu werden.

Die ursprünglichen Haustypen, die in ihrer Addition ein geschlossenes Erscheinungsbild darstellen, sind durchaus als ästhetische Qualität zu begreifen.

Allerdings sind sie hinsichtlich des funktionellen Standards und des Raumangebotes überholt. Allein die heute mangelhafte Ausstattung des ursprünglichen Haustyps (2 Zimmer, Küche, Kammer, Außentoilette und Stall) führte und führt zu baulichen Veränderungen. Zudem haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen grundlegend verändert; der Anspruch, Selbstversorger zu sein, ist nicht mehr tragfähig. Die mangelnde Ausstattung und Grundrißgestaltung der ursprünglichen Haustypen hat in den letzten Jahren zu verstärkten Bestrebungen nach Substanzaufwertung geführt.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, daß es sich in der Mehrzahl um Gebäudeerweiterungen, Dachausbauten mit einhergehender Umgestaltung der Dachlandschaft, Umbau der Nebengebäude zu Wohnzwecken und damit um Veränderungen des Erschei-

nungsbildes handelt. Die Folge ist eine gestalterische Überformung und Unkenntlichmachung des eigentlichen Haustypus.

Insbesondere gibt es in der Stadtrandsiedlung Malchow durch die vorhandenen großen Grundstücke (von 700m² bis 1.300m²) Bestrebungen zu einer Bebauung der großen rückwärtigen Gärten mit atypisch freistehenden Einzelhäusern.

Ziel der Verordnung ist der städtebauliche Ensemble-schutz, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes (d.h. der Stadtgestalt einschließlich der Bauungsstruktur und Freiräume) und des historischen Ortsbildes (einschließlich Ortssilhouette, Straßenbild).

Der **Gebietscharakter** wird insbesondere bestimmt durch

- Größe und Typ der Gebäude
- ihre Stellung zum Straßenraum
- die Bauweise sowie die Baustruktur (Grundstücksgrundriß).
- Garten- und Freiraumstrukturen

Das **Ortsbild** wird bestimmt durch regelmäßig wiederkehrende Gestaltungsmerkmale, wie

- Erscheinungsbild der Gebäude
- Dachform und Dachaufbauten
- Dacheindeckung
- Putzart
- Fassadengliederung
- Art, Lage und Format der Fassadenöffnungen
- Garten- und Freiraumstrukturen
- Öffentlicher Raum/ Straßenbild

und prägt damit in Zusammenwirken dieser Standortfaktoren spezifisch das Ortsbild.

Gleichzeitig erfordern die Geschichte und der Charakter dieser Stadtrand- und Erwerbslosensiedlung eine Klärung des Umgangs mit dieser Wohnform unter den aktuellen Bedingungen:

Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen, Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für erwachsene Familienangehörige, Vermarktungsinteressen der Eigentümer.

Hieraus ergab sich das Erfordernis gutachterlicher Untersuchungen zur Entwicklung der Stadtrandsiedlung Malchow. In diesem Sinne hat die Planungsgruppe „WERKSTADT“ die städtebauliche Voruntersuchung zur Entwicklung der Stadtrandsiedlung Malchow im Auftrag des Landes Berlin durchgeführt. Diese städtebauliche Untersuchung führte zu der Entscheidung, die Erhaltungsverordnung für die „Stadtrandsiedlung Malchow“ aufzustellen, deren Erlaß wiederum eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Siedlung absichern soll.

BEGRÜNDUNG ERHALTUNGSVERORDNUNG

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches/ Begründung der Abgrenzung

Der Geltungsbereich ist im Beschluß des Bezirksamtes Weißensee von Berlin, Beschluß - Nr. 024/97 beschrieben und in einer Karte 1:5.000 dargestellt. Der Geltungsbereich erklärt sich aus der in der Entstehungszeit vorgenommenen Parzellierung des betreffenden Areals für Siedlerstellen, aus denen sich die Stadtrandsiedlung entwickelt hat.

4. Charakterisierung des Gebietes

a) Historische Entwicklung

Die Entstehung der Stadtrandsiedlung Malchow ist wie andere Siedlungen dieser Art im Zusammenhang mit der 3. Notverordnung (NotVO) unter der Regierung Brünnings (1931) zu betrachten. Um die Selbsthaftmachung der Bevölkerung auf dem Lande zu fördern, die Erwerbslosigkeit zu mindern und den Erwerbslosen den Lebensunterhalt zu erleichtern, wurden die landwirtschaftlichen Flächen und Kleinsiedlungen in der Umgebung von Städten und größeren Industriegebieten gefördert. Die 3. NotVO war Ausdruck einer Politik, die durch die Wirtschaftskrise mit ihrer sehr hohen Arbeitslosigkeit, durch eine starke Position der Agrarkonservativen mit ihrem traditionellen Großstadthaß und durch zunehmende Kritik am „Neuen Bauen“ geprägt war.

Erwerbslose, die sich an der Errichtung der Siedlungsstellen beteiligen wollten, konnten sich dafür melden. Sie wurden nach sozio-, physio- und psychologischen Gesichtspunkten ausgewählt. Nach dreijähriger Probezeit wurden den Siedlern die zunächst verpachteten Stellen in Eigentum oder Erbbaurecht übertragen.

Die Kleinsiedlungen hatten die Funktion einer sozialen Befriedung durch Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen und boten durch die Größe der Gärten die Möglichkeit der Selbstversorgung.

Die Programmatik der 3. NotVO wurde 1933 mit der Übernahme des Brünningschen Siedlungsprogramms durch die NSDAP von der Erwerbslosen- zur Stammarbeitersiedlung geändert. Ab Oktober 1934 fanden „Nicht-Arier“ keine Berücksichtigung mehr bei der Übernahme von Siedlerstellen. Bis Ende 1941 wurden in Deutschland 184.000 Siedlerstellen mit 355 Mill. RM gefördert.

b) Städtebauliche Strukturmerkmale/ Stadtgestalt (Bebauungsstruktur und Freiräume)

Die Stadtrandsiedlung Malchow entstand zwischen 1932 und 1938. Ihr Siedlungstypus stellt in seiner Form

eine nach einheitlichen Maßstäben geplant angelegte Wohnbebauung dar (siehe Haustypen 1/ 2/ 4/ 5, Studie „Städtebauliche Voruntersuchungen“ der Planungsgruppe „WERKSTADT“ vom April 1997, S. 16 - 18).

Die relativ typisierte und rationalisierte Bauweise bestimmte die städtebauliche Anlage und das Erscheinungsbild der Siedlung. Die Addition gleicher Grundstücke und Häuser wurde zum wichtigen Gestaltungselement. Einheitliche Baufluchten, überwiegend orthogonales Straßenraster und angelegte Plätze schaffen Geschlossenheit, Orientierbarkeit und Gegensatz zur „willkürlichen Landnahme“ traditioneller Stadtrandzonen.

Die Parzellen der Stadtrandsiedlung Malchow weisen eine Größe von 700m² bis 1.300m² auf. Leitbild der Kleinsiedlung ist das eingeschossige traufständige **Einfamilienhaus** mit ausgebautem Satteldach, aus Wirtschaftlichkeitsgründen als **Doppelhaus** erbaut.

Die sich hierdurch ergebende „halboffene“ Bauweise, der Wechsel zwischen bebauter und unbebauter Grundstücksgrenze, ist ein charakteristisches Strukturmerkmal der Kleinsiedlung.

Die großflächige, prägende Freiraumstruktur ist wesentlicher Bestandteil der Stadtgestalt. Sie ist noch überwiegend erkennbar, wobei sich die Nutzgartenstruktur (ortstypische Obstbaumstrukturen) z.T. zum Ziergarten verändert hat.

Alle Siedlerstellen hatten vom Wohnhaus getrennte Abort- und Stallanlagen, die ebenfalls an der bebauten Grenze errichtet wurden.

Der Grundriß der Häuser sah die Küche als Arbeits- und Aufenthaltsraum vor - sie war der größte Raum des Hauses. Die Hauseingänge befanden sich an der Rückfront der Häuser. Die historische Kubatur der Wohngebäude ist in vielen Fällen noch ablesbar. Das ursprüngliche Erscheinungsbild der einzelnen Haustypen ist zum Teil noch vorzufinden.

c) Ortsbild (Ortssilhouette/ Straßenbild)

Von den unter 4 b) erwähnten Haustypen sind in der Stadtrandsiedlung Malchow nur 4 vorzufinden. In der folgenden Beschreibung sind diese bezüglich der Stellung des Wohnhauses zum Straßenraum, ihrer ortsbildprägenden Merkmale und der Lage ihrer Nebengebäude in Gruppen zusammengefaßt.

- I. traufständige Doppelhäuser mit rückwärtig gelegenen Nebengebäude
- II. traufständige Doppelhäuser mit seitlich gelegenen Nebengebäude

BEGRÜNDUNG ERHALTUNGSVERORDNUNG

Merkmale des Ortsbildes:

Gruppe I: Haustypen 1, 2 und 4

- traufständige Doppelhaushälfte
- Satteldach, geringer Dachüberstand
Dachneigung ca. 43° (bei 1 u. 2)
Dachneigung ca. 40° (bei 4)
- freistehende Gaube, fast quadratisches Format; symmetrische Lage zur spiegelseitigen Haushälfte (bei 1 u. 2);
Gaube an der Grundstücksgrenze, Doppelgaube zur spiegelseitigen Haushälfte (bei 4)
- Eingang rückwärtig
- Fassade Glattputz oder feinkörnig
- straßenseitig zwei fast quadratische Fenster; giebelseitig Fensteröffnung im EG und DG (bei 1 und 2);
straßenseitig ein fast quadratisches Fenster; giebelseitig Fensteröffnung(en) im EG und DG (bei 4)
- zweiachsige Hauptfassade (bei 1 und 2);
einachsige Hauptfassade (bei 4)
- Dacheindeckung Ziegel oder Schindeln

Gruppe II: Haustyp 5

- traufständige Doppelhaushälfte als Haupthaus mit seitlich (straßenseitig) angrenzendem Nebengebäude mit deutlichem Höhen- und Rückversatz
- Satteldach, geringer Dachüberstand, Dachneigung ca 42°
- freistehende Gaube, fast quadratisches Format, symmetrische Lage zur spiegelseitigen Haushälfte
- Eingang straßenseitig (ursprünglich Nebengebäude)
- Sockel max. 0,30m
- Fassade Glattputz oder feinkörnig
- straßenseitig zwei fast quadratische Fenster
- zweiachsige Hauptfassade
- Dacheindeckung Ziegel oder Schindeln

5. *Zur Sicherung der schützenswerten städtebaulichen Eigenart der „Stadtrandsiedlung Malchow“ werden folgende Kriterien für die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen im Erhaltungsgebiet benannt:*

- Merkmale zur Erhaltung des Bestandes
- Erhaltung der Kubatur des Haupthauses
- Dachform als Satteldach
- Dachüberstände, Dachneigungen, Gaubenausbildung entsprechend der Haustypen
- annähernd quadratische Formate der Fenster
- Putzfassade, glatt bis feinkörnig
- Dacheindeckung: Ziegel, Schindeln, bei Nebengebäuden Bitumendachbahnen möglich

- Kriterien für mögliche Erweiterungen
- Anpassung an die Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild der bestehenden Gebäudetypologie (Ableitbarkeit des historischen Haustyps als Doppelhaus)
- Erkennbarkeit des Haupthauses nach Gebäudelänge und Gebäudehöhe
- Höhenversatz der Firsthöhen vom Haupt- und Nebengebäude um mind. 0,50m
- Rückversatz des rückwärtigen Nebengebäudes zum Hauptgebäude $\geq 0,50m$.
(bei Haustyp 5: original ca. 4,0m)
- Dachausbildung des eingeschossigen Nebengebäudes als Pultdach mit geringerer Firsthöhe (bei Haustyp 5 Satteldach mit deutlich geringerer Firsthöhe); Höhe der ursprünglichen Traufe ist annähernd beizubehalten.
- Hintere Baugrenze entspricht der vorhandenen Umgebungsbebauung, atypische Gebäudelängen sind ausgenommen
- Erweiterung der Wohnnutzung entlang der Grundstücksgrenze im Rahmen der zulässigen Tiefe des Bauraumes (bei Haustyp 5 Erweiterung des seitlich am Hauptgebäude angebauten Nebengebäudes in angemessener Proportion)
- Ausnahmeregelung
- In Ausnahme dürfen an die von Bebauung frei zu haltende Grenze ein offener Carport bzw. eine Einzelgarage (max. 3,0 x 6,0m) errichtet werden.
- Freiraumstruktur
- Die außerhalb des Bauraumes liegenden Nutzgärten und die im Gebiet vorhandenen Freiraumstrukturen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Sichtachsen in die Freiräume sind weitgehend zu erhalten.
- Öffentlicher Raum/ Straßenbild
- Der ortstypische öffentliche Raum/ Straßenbild ist als städtebauliche Eigenart zu erhalten.

6. Baugenehmigungen bzw. Versagungen

Die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigung wird gemäß §172 BauGB dann versagt, wenn die städtebauliche Eigenart des Gebietes/ ihre städtebauliche Gestalt durch die beabsichtigte Maßnahme beeinträchtigt wird. Dies ist der Fall, wenn die unter Nr. 4 und 5 genannten Kriterien nicht beachtet wurden.

Quellenverzeichnis

“Dritte Verordnung des Herrn Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen usw. vom 6. Oktober 1931”
Auszug aus: Deutsches Archiv für Siedlungswesen Arbeitslosigkeit und Siedlung 1932

“Die amtlichen Richtlinien zur vorstädtischen Kleinsiedlung und Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose.
vom 10. November 1931”
Auszug aus: Deutsches Archiv für Siedlungswesen Arbeitslosigkeit und Siedlung 1932

“Die Siedlungsgesetze” Richard Haak, 1922

“Genossenschaftsbewegung” Klaus Novy

“Die Wohnungsnot und das Wohnungselend in Deutschland” Bruno Schwan, 1929

“Wohnen im Wandel” Lutz Niethammer / darunter “Kleinhaus und Mietskaserne” R. Kastorff-Viehmann

“Straßen und Straßennamen Weißensee” Weißenseer Hefte, G. Nitschke 1989

“Siedeln in der Not” T. Harlander, K. Hater, F. Meiers in Stadtplanung Geschichte 10, 1988

“Städtebaulich-wirtschaftliche Fragen der Erwerbslosen-Stadtrandsiedlung” Adolf Baumann, Brandenburg 1933
(Dissertation)

Bauwelt / XXIII Jahrgang / Heft 42 “Ein Jahr vorstädtische Kleinsiedlungen” v. Erich Cramer

Bauwelt / XXIV Jahrgang / Heft 19 “Kritik und Ratschläge zur Kleinsiedlung”

“Die private Stadtrandsiedlung, untersucht am Berliner Beispiel” Deutsches Archiv für Siedlungswesen, Berlin 1933

„Städtebauliche Voruntersuchungen zur Entwicklung der Stadtrandsiedlungen Malchow und Karow“ Planungsgruppe
WERKSTADT, April 1997

Herausgeber:

Bezirksamt Weißensee von Berlin,
Abt. Bau- und Wohnungswesen, Bildung

Bearbeitung und Koordination:

Planungsgruppe **WERKSTADT**
Kadiner Str. 20, 10243 Berlin
Christina Lindemann, Elfi Czaika,
Stefanie Michels

Text, Fotos und Layout:

Planungsgruppe **WERKSTADT**
(historische Fotos: GEHAG-Archiv Berlin)

Herstellung:

KÖNIGSDRUCK GmbH, Berlin

