

GAGFAH-Siedlung Blankenfelde



Empfehlungen zur Gestaltung baulicher Veränderungen

**Qualitäten bewahren
und heutigen Wohn-
bedürfnissen
gerecht werden.**



Vorwort

Die GAGFAH-Siedlung in Blankenfelde stellt mit ihrer einheitlichen Architektur und ihrem durchgrünten Erscheinungsbild ein städtebauliches Ensemble von besonderer geschichtlicher und baukultureller Bedeutung dar. Errichtet in den 1930er Jahren, war sie ein frühes Beispiel für eine serielle und kostengünstige Bauweise mit hohem gestalterischem Anspruch.

Nach rund 90 Jahren sind heute gestiegene Ansprüche an Wohnfläche und Wohnkomfort sowie neue bautechnische Erfordernisse und Möglichkeiten zu berücksichtigen. Diese lassen das äußere Erscheinungsbild der Siedlung nicht unberührt. Ziel der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist es, trotz Anpassungsbedarf an heutige und zukünftige Wohnbedürfnisse das charakteristische Siedlungsbild erlebbar und sichtbar zu lassen.

Die Gemeinde hat deshalb untersuchen lassen, wie die Qualitäten der GAGFAH-Siedlung auch unter heutigen Bedingungen bewahrt werden können. Dazu wurden zunächst die bereits vorgenommenen baulichen Veränderungen betrachtet. In einem zweiten Schritt wurden Merkmale identifiziert, die noch heute das Siedlungsbild in positivem Sinne prägen. Schließlich war zu klären, ob und inwieweit vorhandene Qualitäten auch künftig bewahrt werden können und sollen.

Dabei war es das Anliegen der Gemeinde, die Bewohnerschaft in die Entscheidungsfindung einzubinden. In einer gut besuchten öffentlichen Veranstaltung stand die Frage im Mittelpunkt, welche Gestaltungsmerkmale der Siedlung als erhaltenswert, welche als eher unwichtig eingeschätzt werden, und inwieweit formelle Regelungen zur Bewahrung des Siedlungscharakters Zustimmung finden würden.

Im Ergebnis hat die Gemeindevertretung entschieden, sich anstelle von verbindlichen Gestaltungsvorgaben auf Empfehlungen und Beispiele zu konzentrieren. In diesem Sinne will die vorliegende Broschüre die prägenden Auswirkungen von Um- und Ausbauten auf das Siedlungsbild sichtbar machen und dazu anregen, sich bei geplanten Baumaßnahmen an guten Beispielen zu orientieren.

Inhalt

Vorwort	3
Entwicklung und Bedeutung der Siedlung	4
Gestaltungsziele und Wohnbedürfnisse	6
Der aktuelle Rechtsrahmen	7
Bauliche Erweiterungen	8
Dachlandschaft	10
Außenwände, Fenster und Türen	12
Vorgärten	14



„Mein Haus von der GAGFAH“

war der Wunsch von 300 Heimstätten, den wir im vergangenen Jahre in Blankenfelde erfüllen konnten. Die Freude und Anerkennung über diese Leistung beweist erneut unsere solide Bauausführung und günstige Finanzierung. Durch die Erstellung von nahezu 20000 Heimstätten in über 350 Städten des Reiches stützen wir uns auf langjährige, reiche Erfahrungen. Die zahlreichen Anfragen geben Veranlassung, beschleunigt einen neuen Bauabschnitt in Angriff zu nehmen.

FVP III
Ein Haus üblicher Art
im Bezirk Zehlendorf

Entwicklung und Bedeutung der Siedlung

1934-1939: Die GAGFAH-Siedlung entstand zwischen 1934 und 1939 auf Flächen des Gutes Blankenfelde. Ziel war die Schaffung bezahlbaren, gesunden Wohnraums für Angestellte. Anfangs wurden nur Doppelhäuser in strenger Reihung errichtet. Später kamen noch die Einzelhäuser an den Siedlungsrandern und die Reihenhäuser um den Brandenburger Platz hinzu.

1945-1990: im Nordwesten der Siedlung und an der Verbindung mit dem erst 1951 eröffneten Bahnhof entstanden einige neue Wohnzeilen. Im Übrigen beschränkte man sich auf zurückhaltende Anbauten, wie sie schon in der ursprünglichen Planung mitgedacht worden waren, und auf die Bestandserhaltung.

Seit 1990: Die verbesserte Erreichbarkeit machte die Siedlung attraktiver für Pendelnde. Vermehrt wurden jetzt auch größere Umbauten und Erweiterungen der GAGFAH-Häuser realisiert. Die „Grüne Passage“ und die Neubauten im Zentrum der Siedlung entstanden auf ursprünglich als Freiräume vorgesehenen Flächen.

Heute: Die städtebauliche Struktur der Siedlung ist in den Grundzügen noch gut erkennbar. Viele der ehemals schlichten Wohnhäuser wurden jedoch überformt, um veränderten Wohnbedürfnissen und Gestaltungsvorstellungen Rechnung zu tragen.

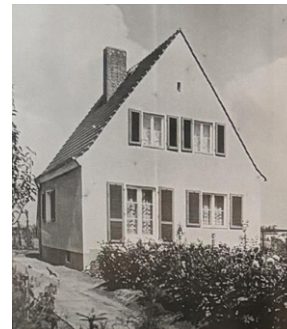
Was macht die Siedlung besonders?

Das von den öffentlichen Straßenräumen aus ablesbare ruhige und grüne Gesamtbild der GAGFAH-Siedlung ist trotz zahlreicher baulicher Überformungen auch heute noch erkennbar. Städtebaulich prägend ist die Gliederung der Siedlung in einen symmetrisch um die Achsen der Karl-Liebnecht-Straße und der Märkischen Promenade entwickelten Hauptteil mit gradlinigen parallelen Straßenzügen, und in den wesentlich kleineren Teilbereich um den Brandenburger Platz.

Klare Baufluchten, eine Beschränkung auf wenige, ausgewogen gestaltete Gebäudetypen, eine dank einheitlicher Dachformen und Dacheindeckungen harmonische Dachlandschaft, Gebäudeabstände, die den Blick auf die grünen Blockinnenbereiche ermöglichen sowie tiefe begrünte Vorgärten machen die besondere Qualität der Siedlung aus und unterscheiden sie von den meisten herkömmlichen Einfamilienhausgebieten.

Drei Gebäudetypen:

Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser



Gestaltungsziele und Wohnbedürfnisse

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Äußerungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung machten eine starke Identifikation mit der Siedlung deutlich. Diese sollte ihren Charakter bewahren, ein allzu unruhiges Erscheinungsbild und grobe gestalterische „Ausreißer“ sollten vermieden werden. Andererseits wurde gefordert,

- die Notwendigkeit baulicher Erweiterungen und funktional sinnvoller Modernisierungen anzuerkennen,
- die Gestaltung der Fassaden, Fenster und Türen den individuellen Vorstellungen zu überlassen und
- von detaillierten Gestaltungsvorschriften abzusehen.



Städtebauliche Grundsätze

Um den Charakter der Siedlung zu bewahren, sollten bei allen baulichen Maßnahmen, die zur Straße hin in Erscheinung treten,

- der Wohngebietscharakter gewahrt,
- die Grundstruktur und die städtebauliche Eigenart der Siedlung respektiert,
- der jeweils besondere Charakter der Einzel-, Doppel- und Reihenhausbereiche erhalten,
- eine grundstücksübergreifende Bebauung ausgeschlossen und
- die straßenseitige Gebäudekante der Hauptgebäude (Bauflucht) nicht überschritten werden.

Der aktuelle Rechtsrahmen

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Die Gemeindevertretung ist dem Wunsch der Bürgerinnen und Bürger gefolgt, keine verbindlichen Gestaltungsregelungen zu beschließen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bereits das bestehende Baurecht für baugenehmigungspflichtige Vorhaben bestimmte Regelungen trifft.

Einfügungsgebot

Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies betrifft die Nutzung der Gebäude, ihre Lage auf dem Grundstück – dazu gehört die Einhaltung der Bauflucht – und grob auch die Dimensionen und die Dichte der Bebauung. Soweit das Gesetz Abweichungen vom Einfügungsgebot zulässt, ist eine Zustimmung der Gemeinde erforderlich, die dabei das Ziel einer Bewahrung des Siedlungscharakters im Auge behalten wird.

Verunstaltungsverbot

Nach der Brandenburgischen Bauordnung müssen bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Sie dürfen auch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Das Verunstaltungsverbot kann allerdings nicht dazu dienen, einheitliche Gestaltung dort herbeizuführen, wo sie nicht mehr besteht.

Begrünungsverpflichtung

Weiterhin schreibt die Bauordnung vor, dass nicht überbaute Grundstücksflächen – und dazu gehören vor allem die Vorgärten – wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Ausgenommen davon sind Flächen mit einer anderen zulässigen Verwendung. Überbreite Zufahrten und so genannte Schottergärten sind damit nicht vereinbar.

Die Einhaltung dieser nicht immer zweifelsfrei verständlichen gesetzlichen Vorgaben wird unter Beteiligung der Gemeinde durch die Baugenehmigungsbehörde des Kreises geprüft.

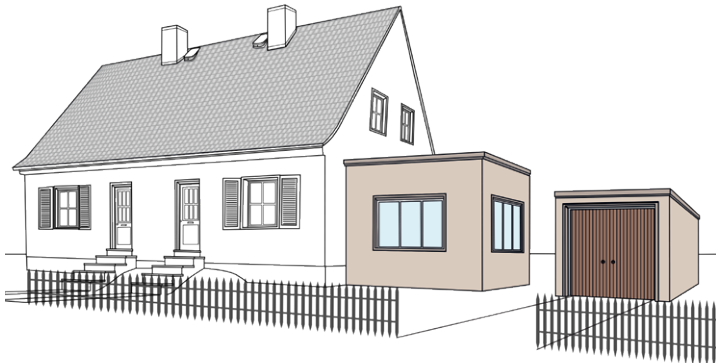
Bauliche Erweiterungen

Größe und Zuschnitt der ursprünglichen Wohnungen, besonders in den Doppelhäusern, sind mit heutigen Wohnvorstellungen oft nicht mehr vereinbar. Der Wunsch nach Erweiterung der Wohnfläche durch Anbauten ist daher nicht von der Hand zu weisen. Ein Abstellplatz für das Auto, eine Garage oder ein Carport sind heute kaum verzichtbar.

Jedoch treten bauliche Erweiterungen im vorderen und seitlichen Bereich der Grundstücke stets auch im Straßenbild in Erscheinung. Ihre Größe und Gestaltung sollten sich deshalb in das Siedlungsbild einfügen und wohl überlegt werden.

Grundsätze für eine siedlungsverträgliche Gestaltung

- Die äußeren Abmessungen der Ursprungsgebäude sollten erkennbar bleiben und sich von baulichen Erweiterungen und Ergänzungen deutlich absetzen.
- Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen sich in ihrer Breite, Höhe und Lage auf dem Grundstück dem Ursprungsgebäude unterordnen.
- Lücken zwischen den Gebäuden erhalten den Blick auf die hinteren Grünbereiche und unterstützen das durchgrünte Siedlungsbild.
- Die straßenseitige Gebäudekante des Hauptgebäudes sollte durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Anbauten und Nebenanlagen sollten gegenüber dem Hauptgebäude etwas zurückgesetzt werden.



Ursprungsgebäude prägen die Siedlung



Unterordnung von Anbauten



Zurücktreten hinter die Bauflucht



Durchblick auf den hinteren Garten

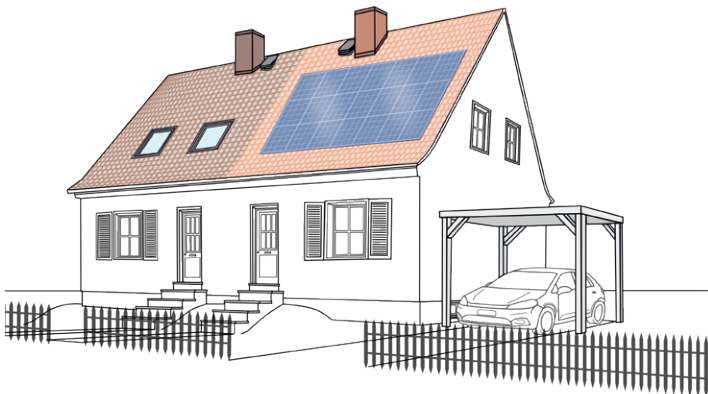
Dachlandschaft

Dachdeckungen müssen von Zeit zu Zeit erneuert werden. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer wünschen sich eine Verbesserung der Lichtverhältnisse im Dachgeschoss. Isolierung und Photovoltaikanlagen helfen, Energie einzusparen.

Die ruhige Dachlandschaft mit einheitlich geneigten Satteldächern und ursprünglich auch einheitlich roter Dachdeckung ist ein charakteristisches Merkmal der GAGFAH-Siedlung und prägt den Gesamteindruck. Diesen Qualitäten sollte bei baulichen Veränderungen im Dachbereich Rechnung getragen werden.

Grundsätze für eine siedlungsverträgliche Gestaltung

- Die Dachform, die Firstrichtung und die Flächigkeit der Dächer sollten nicht verändert, die Dachüberstände nicht vergrößert werden.
- Bei Neueindeckung von Dächern sollten Ziegel oder Dachsteine mit einer roten oder rotbraunen Farbe verwendet werden.
- Dachgauben sollten auf die Rückseite der Häuser beschränkt bleiben. Straßenseitig sind ein oder zwei gleich große, in einer Reihe angeordnete Dachflächenfenster dagegen gut vertretbar.
- Photovoltaikmodule sollten mindestens zwei Ziegelbreiten Abstand von den Dachrändern einhalten. Abgetreppte oder unterbrochene Anordnungen stören den flächenhaften Eindruck und sind zu vermeiden.



Einheitliche Dachneigungen



Großflächig rote Dacheindeckung



Ruhige Anordnung von Dachfenstern



Flächig integrierte Solarmodule

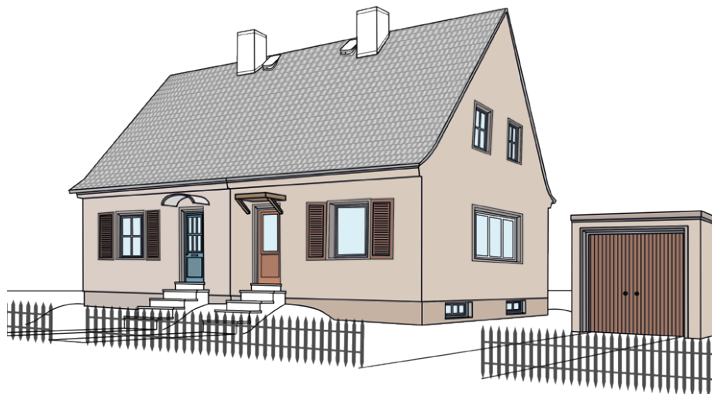
Außenwände, Fenster und Türen

Außenwände müssen öfter neu gestrichen, Türen und Fenster aufgearbeitet oder ersetzt werden. Individuelle Gestaltungsvorstellungen haben dabei zu einer Vielfalt unterschiedlicher Lösungen geführt, die aus dem Siedlungsbild nicht mehr wegzudenken ist.

Dennoch sollten bei anstehenden Veränderungen die folgenden Grundsätze beachtet werden, um zu den Straßenseiten hin ein Mindestmaß an Einheitlichkeit zu bewahren, wie es für die Siedlung typisch ist.

Grundsätze für eine siedlungsverträgliche Gestaltung

- Bei der Gestaltung von benachbarten Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Einzelhäusern sollten in Absprache mit den Nachbarn gemeinsame, einander ähnliche Lösungen angestrebt werden.
- Für Fassadenanstriche sollte eine Farbe gewählt werden, die sich in ihrer Helligkeit am ursprünglichen Beigeton orientiert. Aus dem Rahmen fallende Buntfarben sind dem Siedlungscharakter ebenso wenig angemessen wie Fassadenverkleidungen.
- Die Größe und die Position der straßenseitigen Fenster und Türen sollten unverändert belassen werden.
- Fensterläden prägen das „Gesicht“ des Hauses und sollten nach Möglichkeit erhalten werden.
- Vordächer über den Eingängen sollten zurückhaltend gestaltet und ohne Seitenwände ausgeführt werden.



Abgestimmte Doppelhaushälften



Zurückhaltende Farbgebung



Tür- und Fensteröffnungen unverändert



Einfache Vordächer ohne Seitenwände

Vorgärten

In der Vorgartenzone müssen Zufahrten und Zuwege, Mülltonnenschränke und immer öfter auch Wärmepumpen ihren Platz finden. An die Stelle der ursprünglich einheitlichen Holzlattenzäune ist eine bunte Vielfalt unterschiedlicher Modelle getreten.

Von der Straße aus einsehbare und begrünte Vorgärten tragen zum charakteristischen durchgrünten Erscheinungsbild der Siedlung bei. Diese Qualität sollte erhalten bleiben. Dabei sind die aktuellen und künftigen Anforderungen der Bewohnerschaft zu berücksichtigen.

Grundsätze für eine siedlungsverträgliche Gestaltung

- Mindestens zwei Drittel der Vorgartenfläche sollten begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.
- Carports, Schuppen, Schutzdächer und befestigte Pkw-Stellflächen haben ihren Platz nicht in der Vorgartenzone, sondern seitlich zwischen den Häusern.
- Kleinere bauliche Elemente sind unauffällig in eine primär „grüne“ Vorgartengestaltung zu integrieren.
- Zäune und Hecken sollen nicht als Barrieren wirken, sondern den Blick auf Gebäude und Vorgartengrün ermöglichen. Dies ist bei einer Höhe von höchstens 1,20 m gewährleistet.
- Lücken in der Einfriedung sollten auf die Breite eines Zuwegs und einer Zufahrt begrenzt und durch Pforten bzw. Tore geschlossen werden können.



Vorgartengrün wirkt in die Straße hinein



Keine großflächige Versiegelung



Zaun als Einfriedung, nicht als Barriere



Einfriedung ohne größere Lücken

