
GAGFAH-Siedlung Blankenfelde

Strategien für den Erhalt des Siedlungsbildes



Im Auftrag der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow



regioteam
Büro für Stadtplanung und Regioteamschaft

Im Auftrag der
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow - Gemeindeplanungsamt
Zülowstraße 12
15827 Blankenfelde-Mahlow

regioteam
Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft
Bundesplatz 8
10715 Berlin
Fon +49 30 78959451
Fax +49 30 78959459
www.regioteam-berlin.de
post@regioteam-berlin.de

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Christian Spath
M.Sc. Jan Szalucki
B.Sc. Merle Siegrist

Titelfotos: Kulturverein Blankenfelde-Mahlow / regioteam

Berlin, im Mai 2025

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Untersuchung	5
1.1	Ausgangssituation	5
1.2	Aufgabenstellung und Untersuchungsziele	6
2	Historische Prägung des Siedlungsbildes	7
2.1	Entstehung der Siedlung	7
2.2	Siedlungsstruktur	1
2.2.1	Der Hauptteil der Siedlung	8
2.2.2	Umbauung des Brandenburger Platzes	12
2.3	Städtebauliche Merkmale der Bebauung, Gebäudetypen	13
3	Bestandsanalyse	20
3.1	Vorgehensweise	20
3.2	Kriterien	22
3.2.1	Gebäudekubatur, Anbauten, Garagen und Nebengebäude	22
3.2.2	Straßenseitige Fassaden	23
3.2.3	Dachlandschaft	24
3.2.4	Gebäudevorzone	26
3.3	Gewichtungsfaktoren	26
3.4	Ergebnisse	27
3.4.1	Gebäudekubaturen, Anbauten, Garagen und Nebengebäude	27
3.4.2	Straßenseitige Fassaden	28
3.4.3	Dachlandschaft	28
3.4.4	Gebäudevorzonen	29
3.4.5	Zwischenfazit: Gesamtumfang der Veränderungen	30
4	Erhaltungsziele	32
4.1	Siedlungsstrukturelle Merkmale (übergeordnete Ziele)	32
4.2	Anbauten, Garagen und Nebengebäude	33
4.3	Straßenseitige Fassaden	34
4.4	Dachlandschaft	36
4.5	Gebäudevorzonen	37
5	Umsetzbarkeit der Erhaltungsziele	39
5.1	Aktueller Rechtsrahmen	39
5.1.1	Bauplanungsrecht	39
5.1.2	Bauordnungsrecht	43
5.1.3	Zwischenfazit: Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	45
5.2	Weitere Instrumente zur Umsetzung der Erhaltungsziele	47
5.2.1	Anzeigepflicht für genehmigungsfreie Vorhaben	47
5.2.2	Erhaltungssatzung	48
5.2.3	Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzung	52
5.2.4	Integration von Satzungen in einen Bebauungsplan	55
5.2.5	Denkmalbereichssatzung	56
5.2.6	Informelle Instrumente	56
5.2.7	Zwischenfazit: Informelle Instrumente	58

6	Öffentlichkeitsbeteiligung	61
6.1.1	Beteiligungskonzept	61
6.1.2	Auswertungskonzept	63
6.1.3	Ergebnisse	64
6.1.4	Rückbezug auf die Erhaltungsziele	68
6.1.5	Zwischenfazit: Öffentlichkeitsbeteiligung	69
7	Empfehlungen zum weiteren Vorgehen	73
8	Anhang	75
	Abbildungsverzeichnis	75
	Erläuterung von Fachbegriffen	75

1 Anlass und Ziel der Untersuchung

1.1 Ausgangssituation

Die in den 1930er Jahren entstandene GAGFAH-Siedlung im Ortsteil Blankenfelde stellt in ihrer einheitlichen Gestaltung eine besondere städtebauliche Einheit in der im Übrigen recht heterogenen Ortslage Blankenfelde dar. Als Reaktion auf die Weltwirtschaftskrise und die begrenzte Zahlungskraft der als Zielgruppe ins Auge gefassten Angestellten, in einer als „heimatverbundenen“ empfundenen und als solche in der Zeit des Nationalsozialismus verstärkt propagierten Architektur ist sie von siedlungsgeschichtlicher Bedeutung. Die standardisierte Gestaltung mit nur drei Gebäudetypen und die regelmäßige Anordnung schlichter Baukörper bestimmen das gleichmäßig einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung, die – auch aufgrund ihrer starken Durchgrünung – Ende der 1930er Jahre als „schönste GAGFAH-Siedlung Deutschlands“ bezeichnet wurde. Die u. a. durch den Kulturverein Blankenfelde e.V. dokumentierten besonderen Qualitäten der Siedlung werden zunehmend wertgeschätzt. Schritte zu ihrer Bewahrung wurden u.a. im Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (2021) empfohlen.

Seit dem Bau der Siedlung haben sich die Wohnbedürfnisse und die Anforderungen an das Wohnen im Eigenheim verändert. Die Haushaltsgrößen haben zwar abgenommen, die durchschnittlich in Anspruch genommene Wohnfläche je Einwohner hat jedoch erheblich stärker zugenommen, ein eigenes Kinderzimmer für jedes Kind ist fast schon zum Standard geworden. In jüngerer Zeit hat der Trend zum Home-Office den Wunsch nach einem (zusätzlichen) Arbeitszimmer befördert. Während 1934 nur sehr wenige Haushalte einen Pkw zur Verfügung hatten, ist heute der Autobesitz die Regel, in Randlagen der Region wird häufig sogar Platz für zwei oder mehr Pkw gewünscht. Anforderungen an die Barrierefreiheit haben an Gewicht gewonnen. Auch die Ansprüche an die technische Ausstattung der Wohnungen haben sich geändert. Im Zuge der Energiewende steigen die Anforderungen an die Wärmedämmung, der Einsatz neuer Heizungsformen auf Grundlage von Photovoltaik oder Wärmepumpen wird kostengünstiger und teilweise staatlicherseits gefordert und gefördert. Mit Inbetriebnahme des Flughafens BER hat die Schallsanierung der Gebäude an Bedeutung gewonnen. Nicht zuletzt sind neue Baumaterialien und -elemente verfügbar, die real oder vermeintlich den heutigen Anforderungen besser gerecht werden und häufig auch veränderten Gestaltungsvorstellungen der Bewohnerschaft entgegenkommen.

Diese veränderten Ansprüche an die Ausgestaltung der eigenen Häuslichkeit haben bereits in der Vergangenheit ihre Spuren im Siedlungsbild hinterlassen, u.a. in Form von Anbauten, Garagen und Carports, sprossenlosen Fenstern und modischen Türen, Solarpaneelen und versiegelt befestigten Vorgärten. In der Summe hat sich die ursprünglich relativ einheitliche städtebauliche Gestalt der Siedlung dadurch deutlich verändert. Es ist absehbar und durch jüngere Bauanträge bestätigt, dass sich diese Trends in Zukunft fortsetzen werden.

1.2 Aufgabenstellung und Untersuchungsziele

Mit der vorliegenden Untersuchung werden zunächst die Merkmale der GAGFAH-Siedlung, die ihr städtebauliches Erscheinungsbild prägen, aus ihrer historischen Entwicklung heraus erläutert (Kap. 2). In einem zweiten Schritt wird ermittelt, inwieweit die für die ursprüngliche Bebauungskonzeption charakteristischen Strukturen und Elemente noch vorhanden sind und weiterhin das Siedlungsbild prägen (Kap. 3). Auf Grundlage dieser Bestandsanalyse werden zunächst aus gutachterlicher Sicht und primär unter baukulturellen Aspekten Erhaltungsziele formuliert, die sich unter Berücksichtigung bereits erfolgter Veränderungen noch sinnvoll umsetzen lassen, um den Siedlungscharakter in den Grundzügen erkennbar zu halten, ohne heutige Anforderungen und Nutzungsansprüche zu negieren (Kap. 4).

Im zweiten Teil der Untersuchung (Kap. 5) wird geprüft, welche Steuerungsinstrumente zur Umsetzung dieser Erhaltungsziele in Frage kommen. Dabei werden zunächst die Möglichkeiten geprüft, die der aktuell für das Untersuchungsgebiet einschlägige planungsrechtliche Rahmen bietet. Dies sind insbesondere das Einfügungsgebot des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und (mehr oder weniger) gestaltwirksame Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBauO).

Da damit den Tendenzen einer Beeinträchtigung der besonderen städtebaulichen Eigenart der GAGFAH-Siedlung nur eingeschränkt entgegengewirkt werden kann, wird in Kap. 5.2 der mögliche Einsatz zusätzlicher planungs- bzw. bauordnungsrechtlicher Instrumente geprüft. Dazu gehört auftragsgemäß zuvorderst die städtebauliche Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB (Kap. 5.2.1). Ergänzend werden weitere Steuerungsinstrumente, die von anderen Gemeinden in ähnlichen Situationen angewendet wurden, in den Blick genommen. Dazu gehören örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 (1) BbgBauO, insbesondere der Erlass einer Gestaltungssatzung (Kap. 5.2.2), die Festsetzung eines (einfachen) Bebauungsplans, der Gestaltungsfestsetzungen integriert (Kap. 5.2.3), und der Erlass einer Denkmalbereichssatzung durch die Gemeinde (Kap. 5.2.4). Nicht zuletzt wird geprüft, inwieweit informelle Planungsinstrumente zur Bewahrung wesentlicher ortsbildprägender Merkmale der Siedlung beitragen können (Kap. 5.2.5). Die Vor- und Nachteile der einzelnen Steuerungsinstrumente werden in Form einer Matrix zusammengefasst.

Inwieweit die eingangs aus gutachterlicher und baukultureller Sicht formulierten Erhaltungsziele von der Eigentümerschaft mit getragen werden, war Gegenstand einer Beteiligung der Öffentlichkeit, deren Ergebnisse in Kapitel 6 dargestellt werden. In der Zusammenschau des unter baukulturellen Aspekten Wünschenswerten, der verfügbaren Umsetzungsinstrumente mit ihren jeweiligen Stärken und Schwächen und der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Öffentlichkeit werden dann in Kapitel 7 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen zusammengestellt.

2 Historische Prägung des Siedlungsbildes

2.1 Entstehung der Siedlung

Ab 1930 erwarb die Süd-Berlin AG, ein Ableger der Dresdner Bank, einen großen Teil des Gutsgeländes Blankenfelde und begann mit dessen Aufsiedlung. Die Fläche wurde in Parzellen unterteilt und verkauft. Auf durch die Süd-Berlin AG parzellierten Grundstücken entstanden ab 1935 in weitgehend unkontrollierter und unregelmäßiger Bauweise etwa 200 Einfamilienhäuser. Ein großer Teil des Baulandes wurde jedoch durch die Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH) erworben. 1934 begann auf Grundlage von Planungen ihrer Entwurfsabteilung (u.a. Architekt Otto Engeler) die systematische Erschließung und Bebauung.¹ Die Planungen gehen auf städtebauliche Vorstellungen zur Entwicklung von arbeitnehmerfreundlichen Kleinsiedlungen vor der Machtergreifung der Nationalsozialisten zurück. Das realisierte Ergebnis wurde jedoch in deren Sinne instrumentalisiert, wie sich u. a. aus der damaligen Benennung der Straßen erschließen lässt.

Das zusammenhängende Areal, auf dem die GAGFAH-Siedlung entstand, befand sich nordöstlich des alten Dorfkerns von Blankenfelde. Durch das entsprechende Bevölkerungswachstum verlagerte sich der Schwerpunkt der Gemeinde vom Dorfanger an der Blankenfelder Dorfstraße in Richtung des an der Dresdner Bahn geplanten, aber erst 1950 realisierten Bahnhofs. Bis dahin wurde die Siedlung über den etwa 1,5 km entfernten Bahnhof Dahlewitz erschlossen.

Die GAGFAH war das größte gemeinnützige Wohnungsunternehmen Deutschlands. In Paragraph 2 ihrer Gründungssatzung hieß es: „Ausschließlicher Zweck des Unternehmens ist die Beschaffung gesunder Wohnungen zu angemessenen Preisen für minderbemittelte Familien und Einzelpersonen, insbesondere den Kreis der nach dem Versicherungsgesetz für Angestellte versicherten Personen.“ Ursprünglich in Gewerkschaftsbesitz, ging die GAGFH nach deren Verbot 1933 in den Besitz der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte (RfA) über. Die Häuser der GAGFAH in Blankenfelde wurden dementsprechend an Angestellte verkauft, die bei der RfA versichert waren. Mit insgesamt 739 Wohnhäusern entstand dort die nach Stuttgart und Bremen drittgrößte GAGFAH-Siedlung Deutschlands.

Die drei 1934/35 begonnenen Bauabschnitte zwischen der Erich-Klausener-Straße und der Straße An den Vier Ruten (ohne die Randbebauung an der Heinrich-Heine-Straße und südlich der Straße Am Stechberg) umfasste ausschließlich Doppelhäuser, die in durchgehend graden Fluchten angeordnet waren. Etwas später folgten der westliche Teil der Siedlung und die Randstraßen im Norden und Süden und bis 1938 auch die Umbauung des Brandenburger Platzes. Das

¹ Peters, Jan (1975): 600 Jahre Blankenfelde Kr. Zossen. Seite 36-37.

Gesamtvorhaben war zu Kriegsbeginn – mit Ausnahme der geplanten Bebauung entlang der Straße zum späteren Bahnhof – im Wesentlichen fertig gestellt.

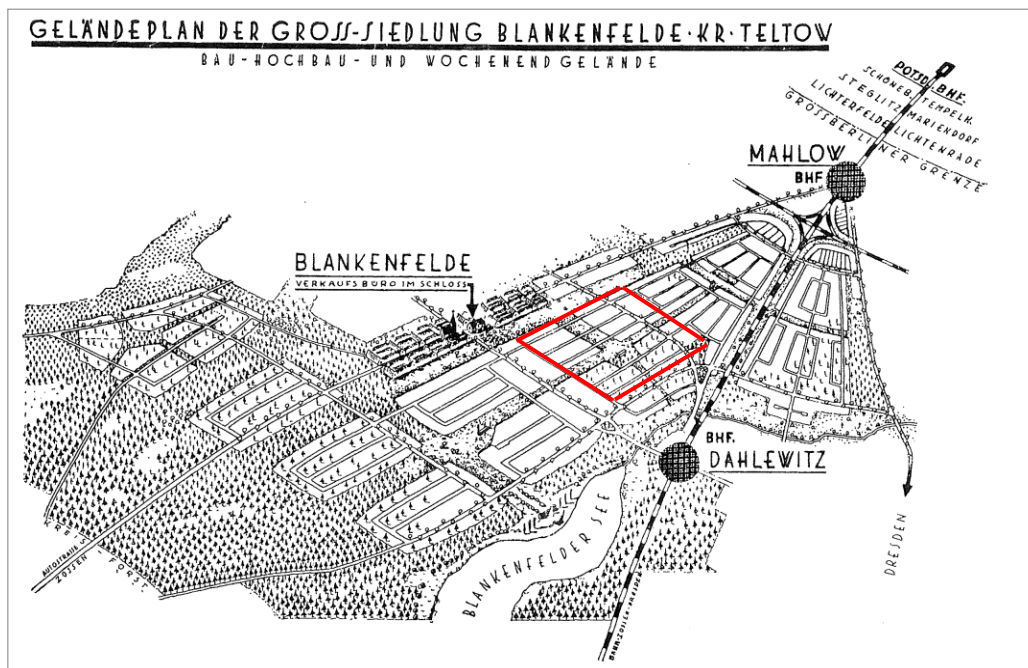


Abb. 1: Geländeplan der Süd-Berlin, schematisch; Hauptteil der GAGFAH-Siedlung rot umrandet.
Quelle: Archiv der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

2.2 Siedlungsstruktur

Die GAGFAH-Siedlung gliedert sich grob in zwei Teilbereiche: Der Hauptteil der Siedlung ist annähernd symmetrisch sowohl zur Nord-Süd Achse der heutigen Karl-Liebknecht-Straße und zur Grünachse der Märkischen Promenade angelegt. Im Nordosten bilden geschlossene Reihenhauszeilen um den Brandenburger Platz den Eingangsbereich der Siedlung nahe dem Bahnhof der Dresdner Bahn.

2.2.1 Der Hauptteil der Siedlung

Der Hauptteil der Siedlung wird im Norden durch die Bebauung entlang der Heinrich-Heine-Straße, im Süden durch die Bebauung entlang der Straße Am Stechberg eingefasst. Dazwischen sind westlich und östlich der Karl-Liebknecht-Straße jeweils vier parallel verlaufende gradlinige Nord-Süd-Straßen eingespannt. Die Siedlungsgrenzen bilden die Häuser westlich der heutigen August-Bebel-Straße und östlich der Erich-Klausener-Straße. Charakteristisch für diesen Teil der Siedlung ist ihre symmetrische und einheitliche Gestalt mit standardisierten Wohngebäuden in einem orthogonalen Straßenraster. Doppelhäuser stellen den weitaus am häufigsten vertretenen Gebäudetyp dar, während Einzelhäuser lediglich rahmend an den südlichen, nördlichen und westlichen Rändern der Siedlung gebaut wurden (s. Karte 1). Die gleichmäßige Anordnung der Baukörper in Verbindung mit ihrer standardisierten schlichten Gestaltung bedingt ein ruhiges Gesamtbild der Siedlungsstraßen.

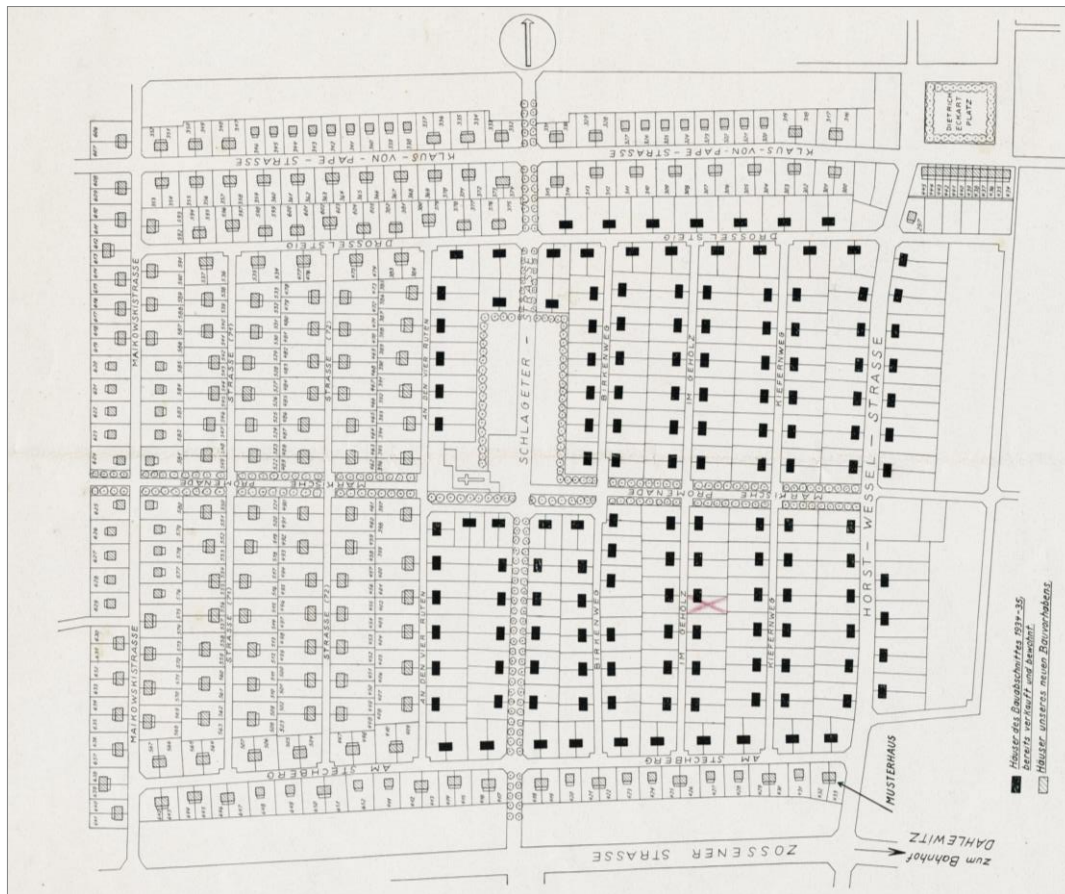


Abb. 2: Lageplan der Siedlung (Entwurfsplan GAGFAH-OST, datiert 1942).
 Quelle: GAGFAH: Werbemappe „Mein Haus von der Gagfah in Blankenfelde“.

Am Schnittpunkt der beiden Hauptachsen wurden Flächen für eine Kirche und eine Grünfläche freigehalten, die nach dem Zweiten Weltkrieg provisorisch und erst nach der Jahrtausendwende in der heutigen Form bebaut wurden. Eine von der übrigen Siedlung abweichende Bauweise mit vier kurzen Wohnzeilen der Nachkriegszeit findet sich auch im Nordwesten an der August-Bebel-Straße.

Mit Blick auf einen möglichen Beitrag zur Selbstversorgung der Bewohnenden wurden die Grundstücke großzügig bemessen. Eine typische Siedlungsparzelle wies in der östlichen Hälfte der Siedlung eine Breite von 15 m und eine Tiefe von 40 m (600 m²), im westlichen Teil eine Breite von 17,5 m und eine Tiefe von 45 m (787 m²) auf. Durch unterschiedliche Abstände der Nord-Süd-Straßen zueinander ergibt sich zwar ein noch breiteres Spektrum an Grundstücksgrößen, solche Abweichungen sind im äußeren Erscheinungsbild der Siedlung jedoch kaum wahrnehmbar.

Die Siedlung wird vorrangig geprägt durch traufständig entlang der Straßen gereichte Doppelhäuser einheitlichen Typs. Die Häuser stehen dabei i.d.R. in gespiegelter Anordnung einander gegenüber. Giebelständige Einzelhäuser auf etwas breiteren Grundstücken, aber ebenfalls einheitlichen Typs, finden sich in Gruppen entlang der nördlichen und westlichen Randstraße sowie eingestreut

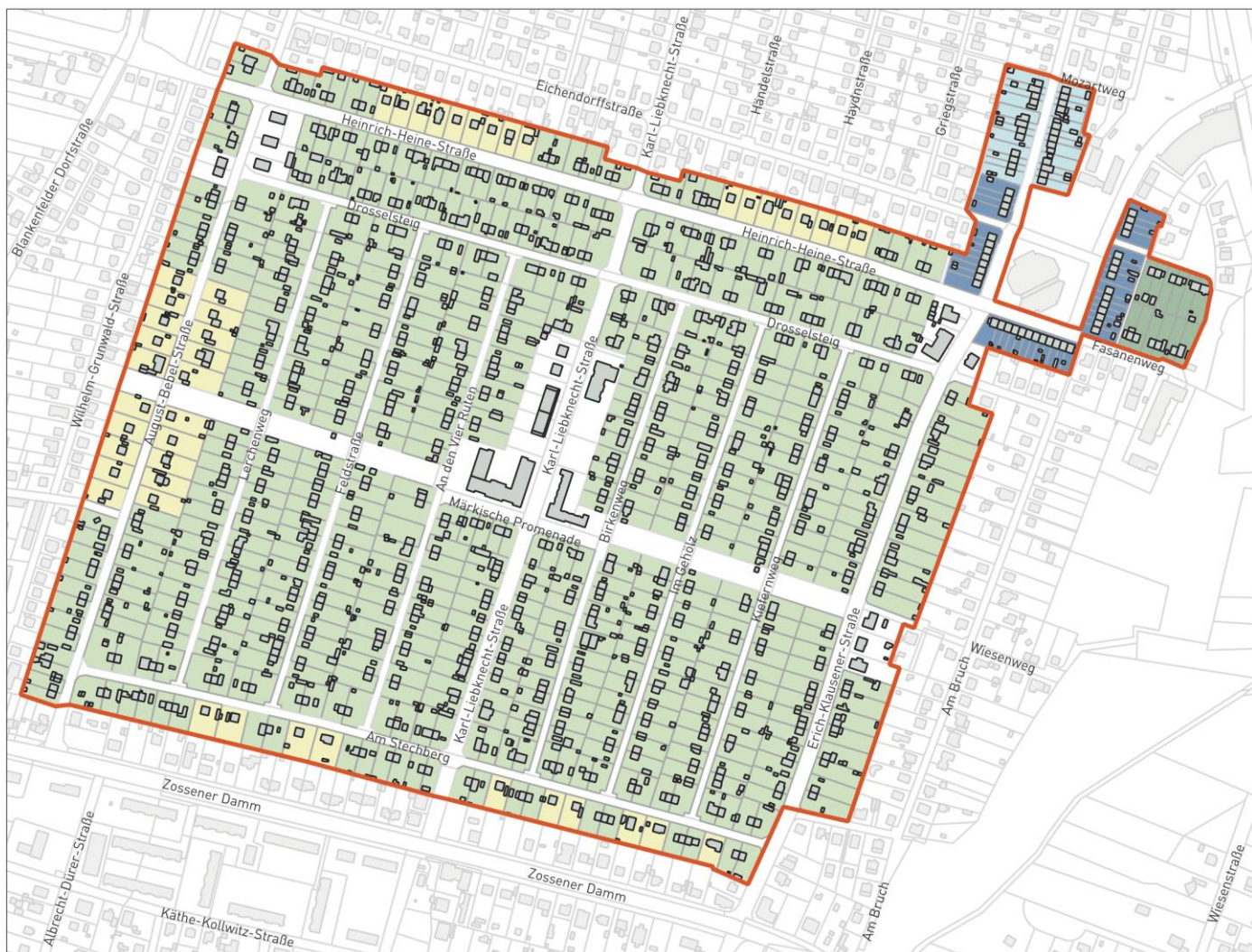
zwischen Doppelhäusern entlang der südlichen Randstraße. Die Einzelgebäude sind einfach gestaltet, entfalten jedoch in ihrer Gesamtheit eine starke ortsbildprägende Wirkung.²

Während die Doppelhäuser im östlichen Siedlungsteil, d.h. östlich der Straße An den vier Ruten noch gleichförmig hinter ihren Vorgärten entlang einer durchgehenden Flucht ausgerichtet sind, zeugt das städtebauliche Konzept im westlichen Teil sowie entlang der Heinrich-Heine-Straße und südlich der Straße Am Stechberg von dem Bemühen, durch leichte Variationen der Fluchten mehr Spannung in das Siedlungsbild zu bringen. So sind die Einzelhäuser entlang der August-Bebel-Straße und der Heinrich-Heine-Straße einheitlich um mehrere Meter hinter die Flucht der Doppelhäuser zurückgesetzt. Am (östlichen) Drosselsteig und im östlichen Teil der Straße am Stechberg weisen jeweils die Doppelhäuser gegenüber einer einmündenden Straße einen tieferen Vorgarten auf. Tiefere Vorgärten finden sich auch am Lerchenweg beiderseits der Märkischen Promenade und an den Einmündungen dieser Straße in die Heinrich-Heine-Straße und die Straße am Stechberg, außerdem an der Feldstraße und An den vier Ruten. Diese relativ geringen Abweichungen bewirken in der Längssicht der betreffenden Straßen eine deutliche Auflockerung des Siedlungsbildes, auch wenn die Wirkung aufgrund der inzwischen erfolgten Begrünung der Vorgärten geringer ist, als sie es im Ursprungszustand der Siedlung gewesen sein muss.

Trotz der genannten Variationen wird das Siedlungsbild vor allem durch die Reihungen immer gleicher einfacher Gebäudetypen geprägt, die sich mit ihren roten Satteldächern zu einem ruhigen Gesamtbild zusammenfügen, das sich gegen die umliegenden Baugebiete mit ihrer heterogenen Bebauung positiv absetzt. Durch die verhältnismäßig großen Gartengrundstücke, die mindestens 5 m tiefen Vorgartenzonen und breiten seitlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen ergänzte das stadtbildwirksame Grünvolumen die besondere Prägung der Siedlung. Die Einblicke in das Blockinnere sind allerdings seit der ursprünglichen Errichtung durch Anbauten und Garagen teilweise geschlossen worden. Auch die straßenbildwirksamen Einfriedungen durch einheitliche Holzlattenzäune und die im vormals bewaldeten Ostteil der Siedlung stehenden Waldkiefern, die das ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung mit bestimmt hatten, sind nur noch ansatzweise vorhanden.

Der Grünzug der Märkischen Promenade, lediglich unterbrochen im zentralen Bereich beiderseits der Karl-Liebknecht-Straße, wirkt vor allem durch seinen Baumbestand, die Bebauung nimmt darauf kaum Bezug.

² Es gab vereinzelt Bestrebungen, einen weiteren Haustyp zu ergänzen, um die befürchtete „Eintönigkeit“ des Siedlungsbildes aufzulockern. Dazu kam es aber nicht, vermutlich aus Zeitgründen und da die Finanzierung bereits abgeschlossen war.
Quelle: Diering, Norbert (1995): „Warum wollt ihr nicht in Blankenfelde bauen?“ In: Märkische Allgemeine Zeitung – Zossener Rundschau.

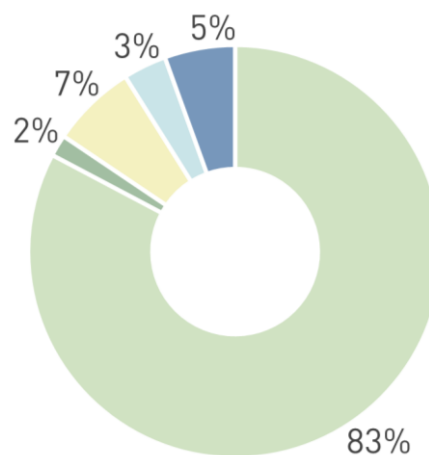


Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Erhaltungssatzung GAGFAH-Siedlung - Voruntersuchung

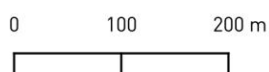
Gebäudetypen

- Doppelhaus (Typ I)
- Doppelhaus mit Gaube
- Einfamilienhaus (Typ III)
- Reihenhaus (ein Vollgeschoss)
- Reihenhaus (zwei Vollgeschosse)
- Anderer Haustyp
- Untersuchungsbereich



Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg
Darstellung: regioteam 01/2025

Anteil an der Gesamtzahl der Ursprungsgebäude



2.2.2 Umbauung des Brandenburger Platzes

Der heutige Brandenburger Platz, der nahe am damals geplanten S-Bahnhof einen stärker „städtischen“ Charakter mit Einrichtungen des Handels und der Infrastruktur erhalten sollte, wurde von Reihenhauszeilen eingefasst. Die Reihenhausbebauung setzt sich nördlich entlang der Erich-Klausener-Straße fort. In einem kleinen östlichen Bereich um die Paul-Gerhardt-Straße und nördlich des Fasanenwegs finden sich wiederum siedlungstypische Einzel- und Doppelhäuser. Auch am Mozartweg wurden einige GAGFAH-Typenhäuser errichtet, die jedoch nicht in einem engen Zusammenhang mit der übrigen Siedlung stehen.

Die Platzfläche des Brandenburger Platzes wurde begrünt, die am nördlichen Platzrand im Vorgriff auf die damalige Eröffnung des Bahnhofs Blankenfelde geplanten zentralen Einrichtungen (Kino, Gastwirtschaft) wurden jedoch nach Beginn des Zweiten Weltkriegs nicht mehr realisiert, heute befindet sich dort provisorischer Busbahnhof. In den 1990er Jahren wurde der ursprünglich als Freifläche vorgesehene Platzinnenbereich mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (u.a. Musik- und Kunstschule) überbaut. Diese reihen sich beiderseits einer diagonal geführten Passage auf und wenden den angrenzenden Parkplätzen teilweise ihre Rückseite zu.

Die bauliche Fassung der Karl-Marx-Straße als Verbindung zum Bahnhof wurde zunächst nicht realisiert. Die dort in den 1960er Jahren entstandenen Wohnzeilen sind kein Bestandteil der ursprünglichen Siedlung.

Mit seiner ähnlichen Architektursprache und trotz der etwas größeren Heterogenität der Bebauung

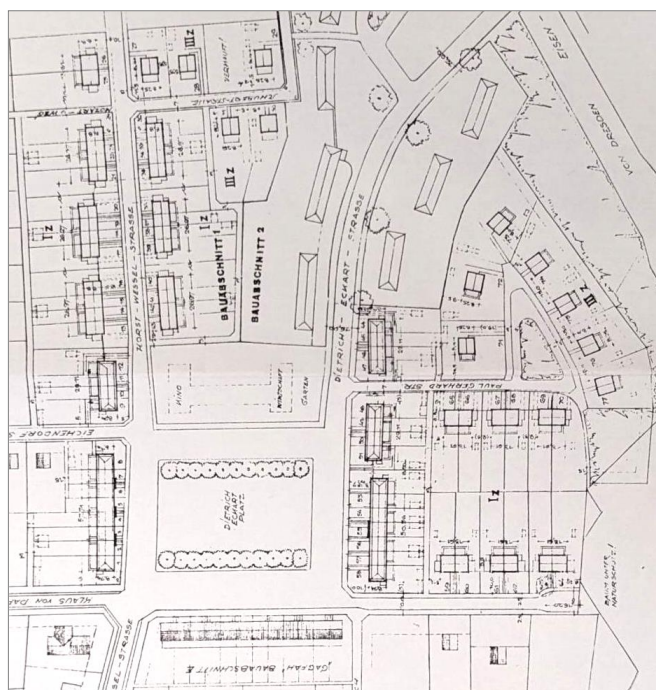


Abb. 3: Der nördliche Teil der GAGFAH-Siedlung mit dem heutigen Brandenburger Platz.

Quelle: Heimatgeschichtliches Archiv des Kulturvereins Blankenfelde e.V.

sowie der genannten späteren Veränderungen und Ergänzungen ist der Bereich um den Brandenburger Platz für das Verständnis der Gesamtkonzeption der Siedlung von Bedeutung. Er bildet ein besonderes städtebauliches Ensemble als Auftakt der Siedlung, gesehen vom damals projektierten Bahnhof. Die kleinen, baulich stark überformten Siedlungsteile um die Paul-Gerhardt-, am Fasanenweg und am Mozartweg wirken dagegen weniger als Teile des Gesamtensembles.

2.3 Städtebauliche Merkmale der Bebauung, Gebäudetypen

2.3.1 Übergreifende Gestaltungsmerkmale

Das Leitbild, das mit der GAGFAH-Siedlung in Blankenfelde verfolgt wurde, war die „Heimstätte“, die auf die Bedürfnisse der Angestellten als avisierte Käufer zugeschnitten war.³ Verglichen mit anderen Stadtrandsiedlungen wies sie für damalige Verhältnisse einen relativ hohen Wohnkomfort auf.⁴ Mit Rücksicht auf die Einkommenslage der potenziellen Zielgruppe wurden die Baukosten dennoch so gering wie möglich gehalten und in den späteren Bauphasen weiter reduziert, z. B. durch niedrigere Keller.

Unabhängig von ihrem Typ waren die Häuser außen verputzt. Der Putz wurde rau belassen und wies durchweg eine grau-beige Färbung auf. Die meist annähernd quadratischen, zweiflügeligen Fenster waren durch eine einfache Sprosseneinteilung gegliedert. Zusammen mit den mindestens straßenseitig vorhandenen Fensterläden wurden damit Elemente einer „Heimatschutz-Architektur“ aufgegriffen, wie sie seit 1933 durch die nationalsozialistische Ideologie übernommen wurde. Die Eingangstüren wurden meist im selben Farbton wie die Fensterläden dunkelgrün oder braun gestrichen und verfügten in ihrem oberen Teil über einen durch eine Quersprosse geteilten Glasausschnitt.

Die Häuser der Siedlung weisen fast durchweg etwa 50°steile Satteldächer (nur bei einigen Reihenhaustypen Walmdächer) auf. In Verbindung mit den knappen Dachüberständen an Traufe und zum Giebel hin Ortgang, einer schlichten Dacheindeckung aus roten Biberschwanz- oder Doppelfalzziegeln und dem Fehlen von straßenseitigen Gauben und Dachflächenfenstern ergab sich eine ruhige Dachlandschaft. Gemauerte Schornsteinköpfe, bei den Doppelhäusern in symmetrischer Anordnung mit einem daneben liegenden Schornsteinfegerausstieg, ergänzten das Bild.

Gärten waren ein Merkmal der GAGFAH Siedlungen in ganz Deutschland. Während sie einerseits als Nutzgärten das Haushaltsbudget ergänzen sollten, dienten sie außerdem als erweiterter Wohnbereich, der über eine rückwärtige Terrasse vom Wohnraum aus zugänglich war.⁵ Standardisierte, lediglich geölte Holzlattenzäune trugen zu einem einheitlichen Straßenbild bei.

³ Diering, Norbert (1995): Warum wollt ihr nicht in Blankenfelde bauen?“ In: Zossener Rundschau.

⁴ Peters, Jan (1975): 600 Jahre Blankenfelde Kr. Zossen. Seite 37.

⁵ GAGFAH (1993): GAHFAH – Innovation aus Tradition. Seite 193.



Abb. 4: Straßenansicht aus dem östlichen Teil der Siedlung, mit einheitlichen Holzlattenzäunen und in die Vorgärten eingebundenen Waldkiefern aus der Vornutzung des Geländes.
Quelle: Heimatgeschichtliches Archiv des Kulturvereins Blankenfelde e.V. / Diering, Norbert.

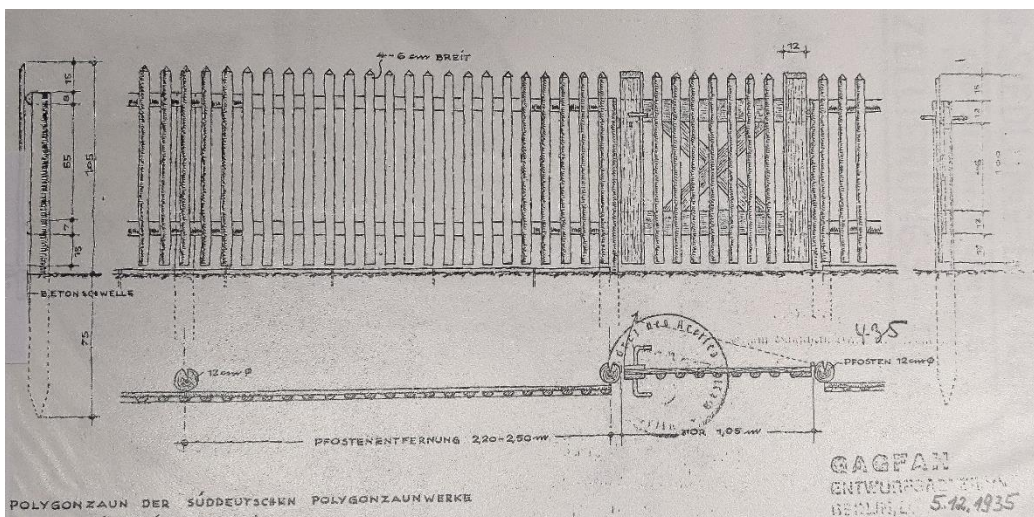


Abb. 5: Detail der straßenseitigen Grundstückseinfriedungen.
Quelle: Heimatgeschichtliches Archiv des Kulturvereins Blankenfelde e.V.

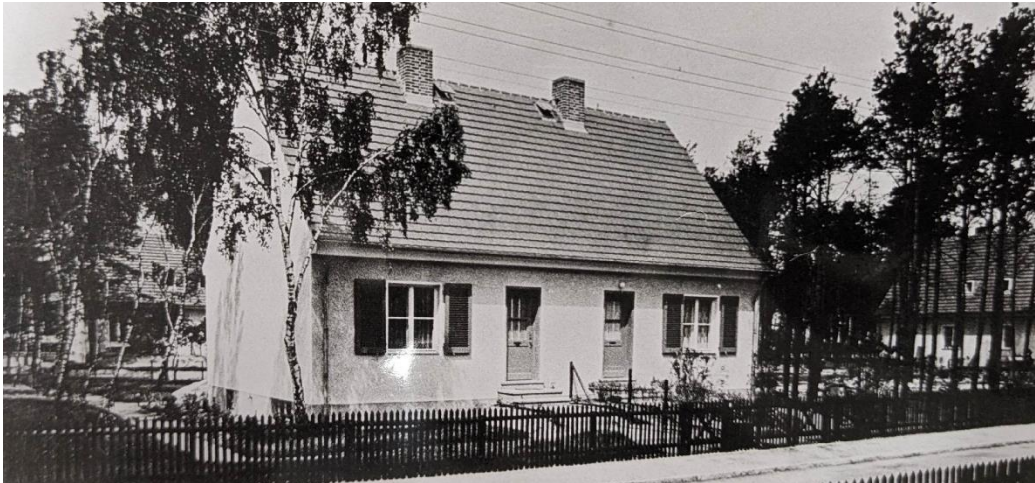


Abb. 6: Standardtyp des Doppelhauses.

Quelle: Heimatgeschichtliches Archiv des Kulturvereins Blankenfelde e.V. / Diering, Norbert

2.3.2 Doppelhäuser

Die überwiegende Mehrheit der in der Siedlung realisierten Gebäude waren vollunterkellerte eineinhalb-geschossige Doppelhäuser, auch als Typ I bezeichnet, die stets traufständig zur Straße ausgerichtet waren. Mit den Regelmaßen einer Hausbreite von 6,80 m und einer Haustiefe von 8,44 m⁶ betrug die Gesamtwohnfläche einer Doppelhaushälfte etwa 83 m².⁷ In Verbindung mit den steilen für Wohnzwecke ausgebauten Satteldächern sowie der symmetrischen Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ergab sich die typische Kubatur der Gebäude, die in ihren einheitlichen Reihungen die Siedlung maßgeblich prägt. Anbauten, soweit in Einzelfällen überhaupt vorhanden, waren so platziert, dass sie im Straßenbild kaum in Erscheinung treten.

Um die Kosten für die Ausschachtung der Keller und die Entsorgung des Aushubs zu minimieren, stehen die meisten Doppelhäuser auf einer Anschüttung und benötigen Zugangstreppe zur Haustür und von der Terrasse zum Garten. Ein fensterloser Gebäudesockel setzte sich durch eine andere Oberflächenstruktur gegen die aufgehende Wand ab.

Im Übrigen finden sich die in Kap. 2.3.1 dargestellten übergreifenden Gestaltungsmerkmale auch in den Doppelhäusern: Ungestrichen verputzte Wände, einheitliche, sprossengeteilte Türen und Fenster mit Fensterläden, tonziegelgedeckte Satteldächer ohne straßenseitige Gauben oder Dachflächenfenster, mit knappen Überständen und Ortgängen, symmetrisch angeordneten gemauerten Schornsteinköpfen und kleinen Schornsteinfegerausstiegen.

⁶ GAGFAH: Werbemappe „Mein Haus von der Gagfah in Blankenfelde“.

⁷ Diering, Norbert (1995): „Warum wollt ihr nicht in Blankenfelde bauen?“ In: Zossener Rundschau.

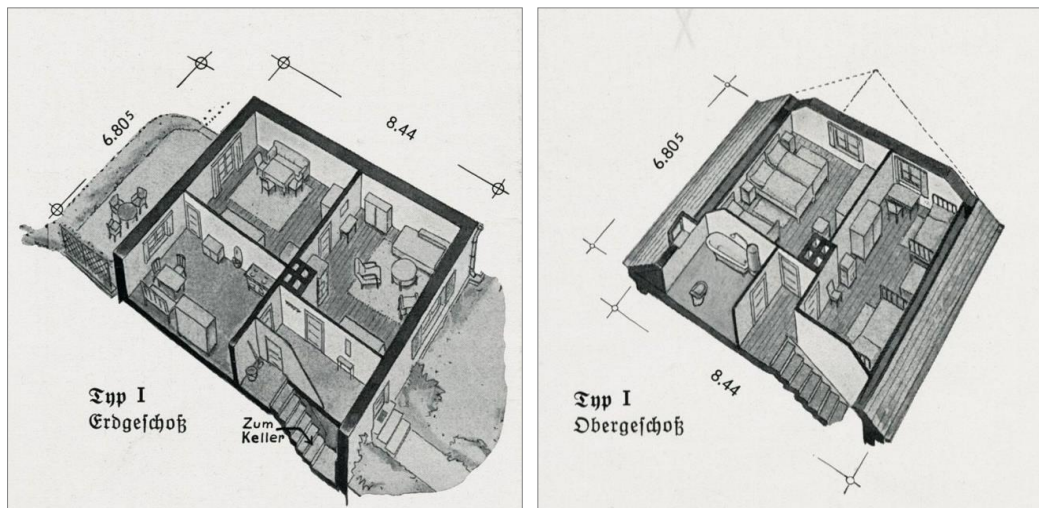


Abb. 7-10: Aufteilung der Doppelhäuser (EG und OG) und straßenseitige Ansichten.
 Quelle: Werbemappe „Mein Haus von der Gagfah in Blankenfelde“; Heimatgeschichtliches Archiv des Kulturvereins Blankenfelde e.V.



In der Paul-Gerhardt-Straße und im Fasanenweg östlich des Brandenburger Platzes wurden die Doppelhäuser in leicht abweichender Gestaltung realisiert (bezeichnet als Typ I Z), mit straßenseitigen Gauben und einem zusätzlichen kleinen Fenster neben der Eingangstür.

Vereinzelt wurden bereits beim Bau der Häuser Ausnahmen und Sonderwünsche berücksichtigt. Dazu gehörten seitliche Anbauten, die gegenüber dem Haupthaus deutlich zurückgesetzt und ihm mit einer Fläche von etwa 17 m² in der Größe deutlich untergeordnet waren. Sie verfügten i.d.R. über eine Garage im Untergeschoss, ihr Flachdach wurde als vom Obergeschoss zugänglicher Balkon ausgebildet.⁸ Auch viele der in der Nachkriegszeit realisierten seitlichen Anbauten fügen sich in dieses Muster ein, wobei die Breite des Anbaus und die Größe und Lage der Fenster variieren.

⁸ Diering, Norbert (1995): „Warum wollt ihr nicht in Blankenfelde bauen?“ In: Zossener Rundschau.

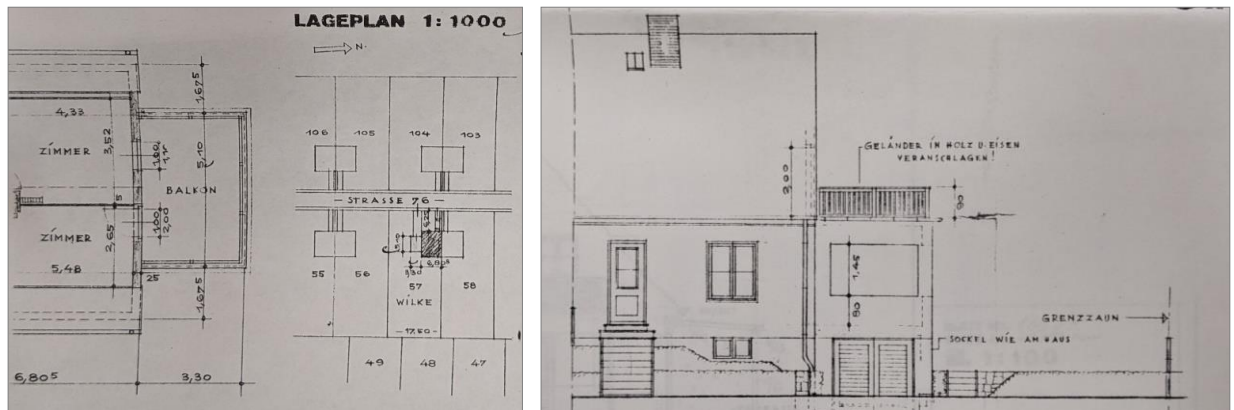


Abb. 11-13: Typischer, als „Sonderwunsch“ bereits bauzeitlich realisierter Anbau.

Quelle: Heimatgeschichtliches Archiv des Kulturvereins Blankenfelde e.V. / Diering, Norbert



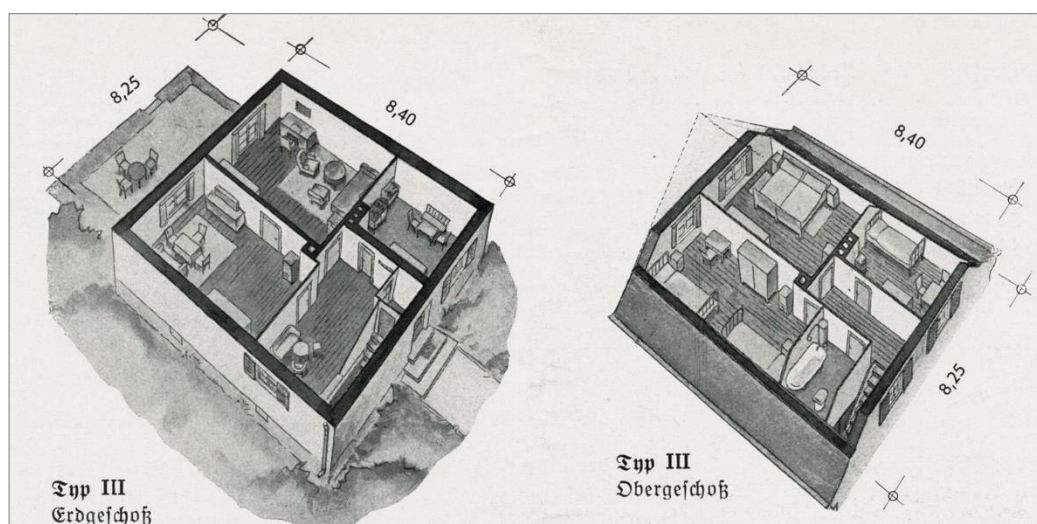
2.3.3 Einzelhäuser

Einzelhäuser, einheitlich vom „Typ III“, wurden ausschließlich an den Rändern der Siedlung platziert, namentlich an der Heinrich-Heine-Straße, der August-Bebel-Straße und der Straße Am Stechberg (s. Karte 1). Sie stehen durchweg giebelseitig zur Straße und sind i.d.R. deutlich hinter die Flucht der Reihenhäuser zurückgesetzt; nur in der Straße Am Stechberg und an der August-Bebel-Straße angrenzend an die Märkische Promenade stehen sie weiter vorn.

Kennzeichnend für den Ursprungstyp war – wie bei den Doppelhäusern – der grau-beige Außenputz und das steile, tonziegel-gedechte Satteldach mit einer einseitigen Gaube, knappen Dachüberständen und einem gemauertem Schornsteinkopf. Straßenseitig fanden sich im Erdgeschoss rechts oder links von der Haustür (in der Heinrich-Heine-Straße der Terrassentür) ein einzelnes, im Obergeschoss zwei annähernd quadratische, waagrecht und senkrecht geteilte Fenster mit Fensterläden. Ausnahme davon sind wenige Häuser in der Paul-Gerhardt-Straße und im Mozartweg, die nur über ein zentrales Fenster im Obergeschoss verfügten. Die Seitenansichten sind bei den tief zurückgestaffelten Häusern wenig ortsbildwirksam. Prägend für das Siedlungsbild ist dagegen die Reihung gleicher Giebel im Kontrast zu den Reihungen der traufständigen, typologisch ähnlichen Doppelhäuser und die durch die abweichenden Baufluchten und unterschiedlichen Vorgartentiefen erreichte Belebung des Straßenraums.



Abb. 14-16: Einzelhäuser in der August-Bebel-Straße (links) und der Heinrich-Heine-Straße (rechts).
Quelle: Heimatgeschichtliches Archiv des Kulturvereins Blankenfelde e.V. / Diering, Norbert.
Raumaufteilung (unten). Quelle: GAGFAH: Werbemappe „Mein Haus von der Gagfah in Blankenfelde“.



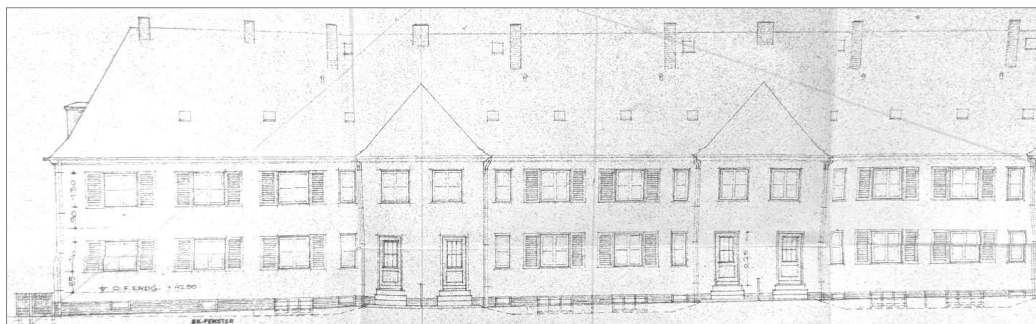
2.3.4 Reihenhäuser

Der heutige Brandenburger Platz im Nordosten des Untersuchungsgebiets wird zu drei Seiten von Reihenhäusern in unterschiedlichen Ausführungen gerahmt, die sich in die nördliche Erich-Klausener-Straße hinein fortsetzen (s. Karte 1).

Die Reihenhäuser, die unmittelbar an den Platz angrenzen, verfügen über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Die drei Reihen unterschieden sich u.a. darin, welche Fenster (ursprünglich) mit Fensterläden versehen waren, ob sie über Walm- oder Satteldächer verfügten und ob Gauben vorhanden waren. Die Reihenhauseilen Brandenburger Platz 1-8 und 16-22 wurden durch Risalite mit gepaarten Eingangstüren gegliedert. Trotz dieser individuellen Unterschiede wirkten die Reihenhäuser in ihrer Gesamtheit einheitlich. Ihre Zugehörigkeit zum Ensemble der GAGFAH-Siedlung wurde u.a. durch die Putzsichtigkeit, die hohen rot eingedeckten Dächer und die überwiegend annähernd quadratischen Fensterformate – i.d.R. im Erdgeschoss mit Fensterläden – deutlich.

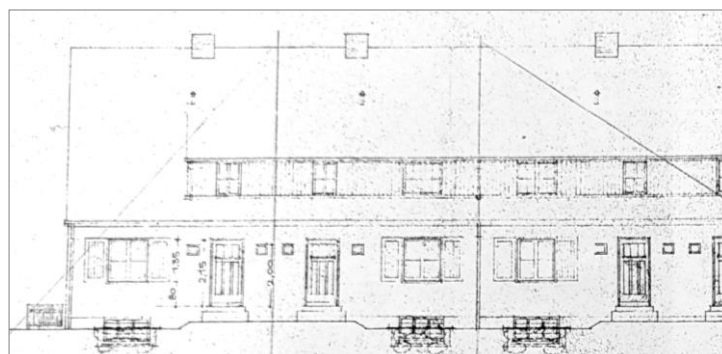


Abb. 17-18: (oben) Reihenhausumbauung des Brandenburger Platzes: Ostseite, Südseite, Westseite und Blick in die Erich-Klausener-Straße. (unten) Reihenhauszeile entlang der westlichen Platzseite. Quelle: Heimatgeschichtliches Archiv des Kulturvereins Blankenfelde e.V. / Diering, Norbert.



Die Reihenhäuser, die in der damaligen Horst-Wessel-Straße, der heutigen Erich-Klausener-Straße nördlich des Brandenburger Platzes errichtet wurden, verfügen (mit Ausnahme der Hausnummern 59-61a) über nur ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss, das über eine mehrere Häuser übergreifende, lang gestreckte Gaube belichtet wird. Sie ähneln den Doppelhaushälften in der Paul-Gerhardt-Straße, die sich durch zwei kleine Fenster beiderseits der Eingangstür sowie straßenseitige Dachgauben von den Doppelhaushälften im Hauptteil der Siedlung unterscheiden.

Abb. 19: Reihenhäuser an der nördlichen Erich-Klausener-Straße. Quelle: Heimatgeschichtliches Archiv des Kulturvereins Blankenfelde e.V.



3 Bestandsanalyse

Seit der Entstehung der GAGFAH-Siedlung sind Jahrzehnte vergangen, die ihre Spuren an der Bebauung hinterlassen und damit auch das Ortsbild verändert haben. Viele der ehemals schlicht gestalteten Häuser wurden auf unterschiedliche Art und Weise überformt. Gründe dafür waren u.a. gestiegene Ansprüche an die Wohnfläche, die Deckung der Nachfrage nach Parkraum, energetische oder gebäudealtersbedingte Sanierungen, Schallschutzmaßnahmen aufgrund des benachbarten Flughafens, verfügbare Baumaterialien und -teile oder einfach veränderte ästhetische Vorstellungen. Art und Umfang der Veränderungen gegenüber dem Ursprungszustand variieren. Um einen Überblick über den heutigen Zustand der Siedlung zu erlangen und einschätzen zu können, welche – mehr oder weniger – ortsbildprägenden Merkmale noch vorhanden oder in welchem Ausmaß überformt sind, wurden diese Veränderungen für jedes Haus der Siedlung erfasst und dokumentiert (zusammengefasst dargestellt in Karte 2).

3.1 Vorgehensweise

Die Bestandsanalyse umfasste drei Schritte: (1) Erfassung der Bestandsgebäude mit ihren wesentlichen stadtbildwirksamen Elementen, (2) Einschätzung von Veränderungen gegenüber der Ursprungssituation und (3) thematische Kartierung und Zusammenfassung der Ergebnisse.

Als Grundlage der Analyse wurden sämtliche Bestandsgebäude im Rahmen von Ortsbegehungen erfasst und in ihren Straßenansichten fotografisch dokumentiert. Dies wurde ergänzt durch Informationen der Gemeinde zu seit 2019 genehmigten baulichen Veränderungen. Die so erhobenen Informationen wurden mit dem Ursprungszustand der jeweiligen Gebäude abgeglichen, um die ortsbildwirksamen Veränderungen ihrer ursprünglichen baulichen Gestalt zu erfassen. Damit wurde ein umfassendes Gesamtbild über Veränderungen des Siedlungsbildes gewonnen. Dabei konzentriert sich die Erfassung auf die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereiche, soweit sie für die spezifische Eigenart des Ortsbildes prägend sind. Die Wirkung rückwärtiger Grundstücksflächen und dortiger baulicher Veränderungen wird – einige Eckgrundstücke ausgenommen – als weniger ortsbildwirksam eingeschätzt und daher nicht in die Betrachtung einbezogen.

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die für das städtebauliche Gesamtbild der GAGFAH-Siedlung charakteristischen baulichen Merkmale der einzelnen Siedlungshäuser bestimmt (u.a. Anbauten, Dachflächen, Carports, Türen und Fenster). Dabei wurde zwischen den verschiedenen Haustypen und teilweise auch ihrer Stellung auf dem Grundstück (zurückgesetzt, Ecksituation...) differenziert, da hier teilweise unterschiedliche gestalterische Details oder Positionierungen von Bauteilen bei der Ersterrichtung zum Einsatz kamen. Bereits bei der ursprünglichen Errichtung der Siedlungshäuser vorgenommene Abwei-

chungen von den Standardtypen wurden – soweit aus den historischen Unterlagen ablesbar – berücksichtigt.

Im zweiten Schritt wurde für sämtliche Gebäude der Grad der baulichen Veränderung gegenüber dem „Ursprungszustand“ bestimmt. Dazu wurden historische Fotos, Pläne und Bauunterlagen ausgewertet und hinsichtlich möglicher Veränderungen ortsbildrelevanter Merkmale mit aktuellen Fotos abgeglichen. Um die Erheblichkeit der festgestellten Veränderungen zu bewerten, wurde ein spezielles Punkteraster entwickelt, wobei eine niedrige Punktzahl für die Nähe zum Ursprungszustand, höhere Punktzahlen für demgegenüber deutlich bzw. stark ortsbildwirksame Veränderungen vergeben wurden: Null Punkte stehen für keine bzw. sehr geringe Veränderungen; deutliche, jedoch die Eigenart des Siedlungsbildes nicht erheblich beeinträchtigende Veränderungen wurden mit einem Punkt bewertet; zwei Punkte stehen für stark ortsbildwirksame bauliche Überformungen. Bei einigen weniger stark ortsbildwirksamen Merkmalen (z.B. Fensterläden), wurde nur das Vorhandensein bzw. das Nicht-Vorhandensein einer Veränderung mit Null Punkten bzw. einem Punkt bewertet.

Um die unterschiedliche Bedeutung der in die Betrachtung einbezogenen Merkmale für die Eigenart des Ortsbildes zu berücksichtigen, wurde eine Gewichtung vorgenommen. Dazu wurden die dem jeweiligen Merkmal zugeordneten Punkte vor der Summierung mit einem Multiplikator von 0,5 (relativ geringe Ortsbildwirksamkeit) bis 1,5 (sehr hohe Ortsbildwirksamkeit) des Merkmals multipliziert. Als besonders ortsbildwirksam wurden dabei die Kubatur der Hauptgebäude und in Verbindung damit die Wirkung von Anbauten und größeren Nebenanlagen (Garagen, Schuppen, Carports, etc.) eingestuft, außerdem der Erhalt der charakteristischen Dachlandschaft. Ebenfalls als ortsbildwirksam wurden signifikante Veränderungen der straßenseitigen Fassade sowie bauliche Eingriffe in die Vorgartenzone eingeschätzt. Die Summe aller so gewichteten Bewertungspunkte gibt einen Hinweis auf die Gesamtwirkung der ortsbildwirksamen Veränderungen auf dem einzelnen Grundstück.

In einem letzten Schritt wurden die Ergebnisse thematisch zusammengefasst und in Kartenform dargestellt, um ein differenziertes Bild der Bestandssituation zu gewinnen. Mit Hilfe einer GIS-Anwendung wurden die gewichteten Bewertungen der Veränderungen auf der Grundstücksebene geolokalisiert und in Form von Themenkarten veranschaulicht. Die Grundstücke wurden darin farbig abgestuft markiert, abhängig vom Umfang und Gewicht der jeweiligen Veränderungen. Aus den Karten lassen sich der Gesamtzustand der Siedlung in ihren Teilbereichen sowie die Veränderungen in Bezug auf einzelne Merkmale bzw. Merkmalscluster ablesen.

3.2 Kriterien

Die in die Analyse von Veränderungen des Ursprungszustandes der Siedlung eingegangenen, für die Eigenart des Ortsbildes relevanten Merkmale der einzelnen Siedlungshäuser und ihrer jeweiligen Ausprägungen werden wie folgt thematisch zusammengefasst betrachtet (geclustert):

3.2.1 Gebäudekubatur, Anbauten, Garagen und Nebengebäude

Bei der Betrachtung von baulichen Ergänzungen wurden im Cluster „Gebäudekubatur“ folgende Merkmale erfasst:

- Position von baulichen Ergänzungen im Verhältnis zum Hauptbaukörper
- Höhe und Dachformen baulicher Ergänzungen
- Dimension von Ergänzungen im Verhältnis zum Hauptbaukörper

Kubatur Ursprungsgebäude / Anbauten

0	1	2
Kubatur des Ursprungsgebäudes in der Straßenansicht unverändert	Ursprungsgebäude ergänzt aber weiterhin dominant	Dominanz des Ursprungsgebäudes beeinträchtigt
keine Anbauten	eingeschossiger Anbau in oder hinter der Flucht des Ursprungsgebäudes	Anbau vor der Bauflucht des Ursprungsgebäudes
ausschließlich rückwärtige Anbauten	Ähnlichkeit mit einer bereits in der ursprünglichen Planung berücksichtigten Sonderform	zweigeschossiger seitlicher Anbau
		annähernde Verdoppelung der Straßenbreite durch Anbau

Garagen / Schuppen

0	1	2
keine Beeinträchtigung des Ortsbildes	geringe Beeinträchtigung	ortsbildwirksam dominante Garage
keine Garage	Garage in der Bauflucht oder geringfügig dahinter zurückgesetzt, OK < 3 m	Garage vor der Bauflucht, z.B. unmittelbar an der Straße
Garage gegenüber der Bauflucht stark zurückgesetzt	Garage im Untergeschoss	Garage geringfügig zurückgesetzt, aber OK < 3 m
		Doppelgarage bzw. ähnliche Breite wie Hauptbaukörper

Carports

0 keine Beeinträchtigung	1 untergeordneter Carport	2 ortsbildwirksam dominanter Carport
kein Carport	Carport in der Bauflucht oder geringfügig zu- rückgesetzt, OK < 3 m, ohne Seitenwände,	Carport vor der Bau- flucht, z.B. unmittelbar an der Straße
Carport gegenüber der Bauflucht deutlich zurückgesetzt		Carport geringfügig zurückgesetzt, OK > 3 m oder mit Seitenwand
		Doppelcarport bzw. ähnliche Breite wie Hauptbaukörper

3.2.2 Straßenseitige Fassaden

Im Cluster Fassadengestaltung wurden folgende Merkmale erfasst:

- Hervorstechende Farbigkeit oder Materialität der Fassade
- Veränderte Position von Türen und/oder Fenstern
- Erweiterung von Fenster- und/oder Türöffnungen
- Verlust der Fensterläden

Nicht eingeflossen sind folgende Merkmale:

- Fensterteilung, Gestaltung und Farbe der Tür, Fassadendämmung.

Farbe und Materialität der Fassade

0 geringe Veränderung	1 ortsbildwirksame Veränderung
Rauputz ohne Farbanstrich	Farbanstrich nicht hell/ mehrfarbig
Farbanstrich weiß/ beige / hell	Verblendmauerwerk oder Holzverkleidung

Fenster

0 geringe Veränderung	1 ortsbildwirksame Veränderung
Fensterteilung verän- dert oder weggefallen	Fenster vergrößert
	Fenster verschoben
	mehr als ein Fenster zur Straße

Fensterläden

0 geringe Veränderung	1 ortsbildwirksame Veränderung
original oder ähnlich vorhanden	nicht vorhanden oder stark abweichend neu

Türen

0 geringe Veränderung	1 ortsbildwirksame Veränderung
Tür nahe am Originalzustand	Position der Tür verändert
Fenster in der Tür ver- ändert oder fehlt	Türöffnung erweitert oder zugemauert

Vordächer

0 geringe Veränderung	1 ortsbildwirksame Veränderung
kein Vordach	Vordach > 0,8 m ²
Vordach < 0,8 m ² , keine Seitenwände	Vordach mit Seitenwand
	geschlossener Windfang

3.2.3 Dachlandschaft

Bei der Betrachtung von Veränderungen der Dachlandschaft wurden folgende Merkmale erfasst:

- Dachfarbe
- Position und Anzahl von Dachfenstern
- Ergänzung von Gauben
- Position und Anordnung von Solarmodulen (einschl. Solarthermie)
- Auffällige Veränderungen des Schornsteins

Nicht eingeflossen sind folgende Merkmale:

- Ziegelform, Innendämmung des Daches

Dachfarbe

0 geringe Veränderung	1 ortsbildwirksame Veränderung
Originaldeckung	Neueindeckung mit andersfarbigen Ziegeln
Neueindeckung mit roten/rötlichen Ziegeln	

Dachgauben und -fenster

0 geringe Veränderung	1 untergeordnete Veränderung	2 ortsbildwirksame Veränderung
Doppelhäuser		
kein Dachfenster/ nur Schornsteinfegeraustritt	mehrere Dachfenster, in einer Reihe/ gleichmäßig angeordnet	straßenseitige Gaube eingefügt
ein Dachfenster (bis 1 m ²)		Fenster über mehrere Geschosse/ ungleichmäßig angeordnet
Einzelhäuser		
nur eine seitliche Dachgaube, höchstens ein Dachflächenfenster	mehr als eine Gaube/ mehrere Fenster gleichmäßig angeordnet	Fenster über mehrere Geschosse/ ungleichmäßig angeordnet
	Gaube stark verändert, z.B. zugemauert	
Reihenhäuser		
	Gaube neu/ verändert/ durch Fenster ersetzt	

Solaranlagen / Solarthermie

0 keine Veränderung	1 untergeordnete Veränderung	2 ortsbildwirksame Veränderung
nicht vorhanden	mindestens zwei Ziegelbreiten Abstand zu den Dachrändern	weniger als zwei Ziegelbreiten Abstand zu den Dachrändern
	gleichmäßige Anordnung, gradlinige Abgrenzung	stark ungleichmäßige Anordnung, z.B. abgetreppte Abgrenzung

Schornsteine

0 geringe Veränderung	1 ortsbildwirksame Veränderung
Originalschornstein	Position verändert oder Schornstein fehlt
geringe Vergrößerung	starke Vergrößerung
Schornsteinabdeckung oder Kaminhaube <0,4m	Schornsteinabdeckung oder Kaminhaube >0,4m

3.2.4 Gebäudevorzone

In den Gebäudevorzonen wurden Veränderungen folgender Merkmale betrachtet:

- großflächige Versiegelungen
- bauliche Elemente in der Vorgartenzone
- die Sicht auf den Hauptbaukörper beeinträchtigende Einfriedungen.

Vorgärten:

0	1
Siedlungstypische Gestaltung	stark ortsbildwirksame Veränderung
Eindruck der gärtnerischen Gestaltung überwiegt, weniger als 40% Versiegelung	auffällige Größe oder Positionierung einer Wärmepumpe
	mehr als 40% Versiegelung oder Schottergarten
	gewerbliche Lager- nutzung im Vorgarten

Zäune

0	1	2
keine Beeinträchtigung des Ortsbildes	geringe Beeinträchtigung	ortsbildwirksame Beeinträchtigung
Zäune ähnlich Originalzustand	kein Zaun	Zäune höher als 1,2 m
	sonstige Zäune niedriger als 1,2 m	gemauerte Einfriedungen, blickdichte Kunststoffzäune
	Zäune mit gemauertem Sockel	

Hecken

0	1
geringe Beeinträchtigung des Ortsbildes	ortsbildwirksame Veränderung
Hecke niedriger als 1,4 m Vorgarten einsehbar	Hecke höher als 1,4 m über mehr als 2/3 der Grundstücksbreite/ Vorgarten nicht einsehbar

3.3 Gewichtungsfaktoren

Die in die Betrachtung eingegangenen baulichen Merkmale der Siedlungshäuser und ihre jeweiligen Ausprägungen wurden zur Berücksichtigung ihrer unterschiedlich starken Auswirkungen auf das Siedlungsbild wie folgt gewichtet:

Cluster	Kriterium	Multiplikator
Gebäudekubatur, Anbauten/ Garagen / Schuppen	Kubatur / Anbau	1,5
	Garagen / Schuppen	1,5
	Carport	1
Fassade	Fassadenfarbe	1
	Fenster	1
	Fensterläden	0,5
	Türen	1
	Türvordächer	1
Dachlandschaft	Dachfarbe	1
	Dachfenster	1
	Photovoltaik Elemente	0,5
	Schornsteine	0,5
Gebäudevorzone	Versiegelte Flächen / Bauliche Elemente im Vorgarten	0,5
	Zäune	1
	Hecken	1

3.4 Ergebnisse

3.4.1 Gebäudekubaturen, Anbauten, Garagen und Nebengebäude

Der Wunsch nach einer vergrößerten Wohnfläche oder der Unterbringung eines oder mehrerer Pkw auf dem eigenen Grundstück sind die häufigsten Gründe für Ergänzungen der ursprünglichen Kubatur der Doppelhäuser im Hauptteil der Siedlung. Auf den meisten Grundstücken wurden zusätzliche Baukörper in Form von Anbauten, Garagen oder Carports errichtet, die von der Straße aus sichtbar sind (s. Karte 3). Lediglich 22% der Grundstücke verfügen über keine solchen Ergänzungen. Auf 42% der Grundstücke wurde jeweils nur ein einzelner zusätzlicher Baukörper errichtet, der dem Hauptgebäude meist noch untergeordnet ist. Auf mehr als einem Drittel der Grundstücke wurden dagegen mehrere Baukörper ergänzt. Bei 30% aller Grundstücke stellen Anbauten durch ihre Dimension, ihre Positionierung auf dem Grundstück oder ihre Anzahl eine deutliche Beeinträchtigung der Eigenart des Siedlungsbildes dar. Bei 6% der Grundstücke wurde nach den in Kap. 3.2 erläuterten Kriterien eine starke Beeinträchtigung des Siedlungsbildes konstatiert.

Bei den festgestellten deutlichen oder starken Beeinträchtigungen sind Garagen und Carports deutlich häufiger vertreten als Anbauten, die die Wohnfläche des Gebäudes erweitern. Die meisten Anbauten zur Erweiterung der Wohnfläche sind eingeschossig und dem Hauptbaukörper untergeordnet. Auf 4% der Grundstücke wurden jedoch Wohnanbauten errichtet, die in ihrer Wirkung so dominant sind, beispielsweise durch ihre Höhe oder Breite, dass die charakteristische Kubatur der ursprünglichen Doppelhäuser kaum noch erkennbar ist.

Garagen oder – etwas seltener – Carports wurden auf rund 74% aller Grundstücke errichtet. Bei 34% der Grundstücke führt dies zu einer deutlichen oder starken Beeinträchtigung des Siedlungsbildes. Gründe dafür sind ihre Höhe, ihre Anzahl und Breitenausdehnung und/oder ihr Vortreten vor die Bauflucht des Haupthauses bzw. die des jeweiligen Straßenabschnitts.

3.4.2 Straßenseitige Fassaden

Bei fast allen Gebäuden im Untersuchungsgebiet wurden im Laufe der Jahre Änderungen an der straßenseitigen Fassade vorgenommen, beispielsweise durch den Austausch von Fenstern und Türen, eine Veränderung ihrer Lage oder Größe, die Entfernung von Fensterläden oder eine Änderung der Materialität und Farbigkeit der Putzflächen. Man kann insofern nicht mehr von einer Prägung des Siedlungsbildes durch die ursprüngliche Fassadengestaltung der unterschiedlichen Haustypen ausgehen und diese als Maßstab für die Bewertung künftiger Veränderungen heranziehen. Die in Karte 4 für das Cluster „Fassaden“ eingegangenen Einstufungen beziehen sich deshalb nicht darauf, ob überhaupt Veränderungen der Fassadengestaltung vorgenommen wurden, sondern ob diese einen Umfang angenommen haben, der die heutige, diesbezüglich bereits wesentlich überformte Eigenart des Siedlungsbildes noch weitergehend beeinträchtigt.

Gemessen an diesem Maßstab werden Veränderungen an 40% der straßenseitigen Gebäudefassaden als „geringe Beeinträchtigung“ und bei weiteren 44% als „leichte Beeinträchtigung“ eingestuft, da sie in ihrer Wirkung mit dem heutigen Erscheinungsbild der Siedlung noch vereinbar sind bzw. dieses nicht in besonderem Maße weiter beeinträchtigen. So fallen fehlende Unterteilungen durch Fenstersprossen, neue Türen, unauffällige Türvordächer oder in hellen Farben gehaltene Fassadenanstriche im Siedlungsbild nicht mehr besonders ins Gewicht.

Soweit mehrere Veränderungen wie eine veränderte Anordnung von Fenstern und Türen, fehlende Fensterläden, auffällige Fassadenfarben, oder ein im Straßenbild auffälliges Türvordach vorliegen, wird eine deutliche Beeinträchtigung der Eigenart des Siedlungsbildes angenommen. Dies trifft auf 14% der Gebäude zu. Auf 2% der Grundstücke wurden so viele oder so weitgehende Veränderungen der Fassade vorgenommen, dass das Siedlungsbild dadurch stark beeinträchtigt wird.

3.4.3 Dachlandschaft

Hinsichtlich der Dachlandschaft wurde das ursprüngliche Erscheinungsbild der Gebäude am wenigsten verändert; sie prägt weiterhin die heutige städtebauliche Eigenart der Siedlung (s. Karte 5). Dies betrifft insbesondere die Einheitlichkeit der Dachneigung, die Flächigkeit der Dachdeckung und deren rote Farbe. Bei rund 54% der Gebäude wurden keine oder nur relativ geringe, die prägende Dachlandschaft ihrer jeweiligen Umgebung beeinträchtigende Änderun-

gen vorgenommen. Darin enthalten sind auch solche Dächer, die neu eingedeckt wurden, deren neue Ziegel jedoch weiterhin einen roten oder wenigstens rötlichen Farbton aufweisen, sowie Gebäude, bei denen höchstens ein zusätzliches Dachfenster ergänzt wurde.

Bei 15% der Dächer wurden Maßnahmen vorgenommen, die die (heutige) Eigenart des Siedlungsbildes leicht beeinträchtigen, wie die Einordnung von mehreren gleichen Dachflächenfenstern in einer Reihe, die Installation von Solaranlagen, die als rechteckig begrenzte Fläche wirken und einen angemessenen Abstand zu den Dachrändern halten, oder auffällige Veränderungen der Schornsteine.

Auf 28% der Grundstücke wurden dagegen Veränderungen vorgenommen, die die Dachlandschaft in ihrer Straße deutlich beeinträchtigen, z.B. durch Einfügung einer (zusätzlichen) straßenseitigen Dachgaube oder von Dachflächenfenstern in mehreren Größen oder Ebenen, durch eine Eindeckung mit blauen oder anthrazitfarbenen Ziegeln, oder durch abgetreppte oder bis an die Traufe, den First oder den Ortgang heranreichende Solarpaneele. Bei weiteren 3% wurde das Dach in mehreren Merkmalen so weitreichend verändert, dass die Einheitlichkeit der die jeweilige Umgebung prägenden Dachlandschaft stark beeinträchtigt wird.

3.4.4 Gebäudevorzonen

Das Cluster „Gebäudevorzone“ beinhaltet Änderungen der Vorgärten, Zäune und Hecken (s. Karte 6). Bei knapp einem Drittel der Grundstücke (31%) liegen hier keine erheblichen Auswirkungen auf das charakteristische Siedlungsbild vor. Die Vorgärten wirken weiterhin überwiegend durch ihre Bepflanzung im Straßenbild und werden nicht durch auffällige bauliche Elemente wie Schuppen, Carports oder Treppenanlagen beeinträchtigt. Die Zäune gleichen oder ähneln den ursprünglichen Zäunen aus senkrechten, ungestrichenen Holzlaten, deren Höhe den Blick auf Vorgärten und Gebäude nicht verstellt. Auch ggf. vorhandene Hecken sind nur so hoch, dass sie die Sicht auf die Gebäude nicht verdecken. Von der Straße aus betrachtet tragen diese Gebäudevorzonen zum charakteristischen Erscheinungsbild der Siedlung bei.

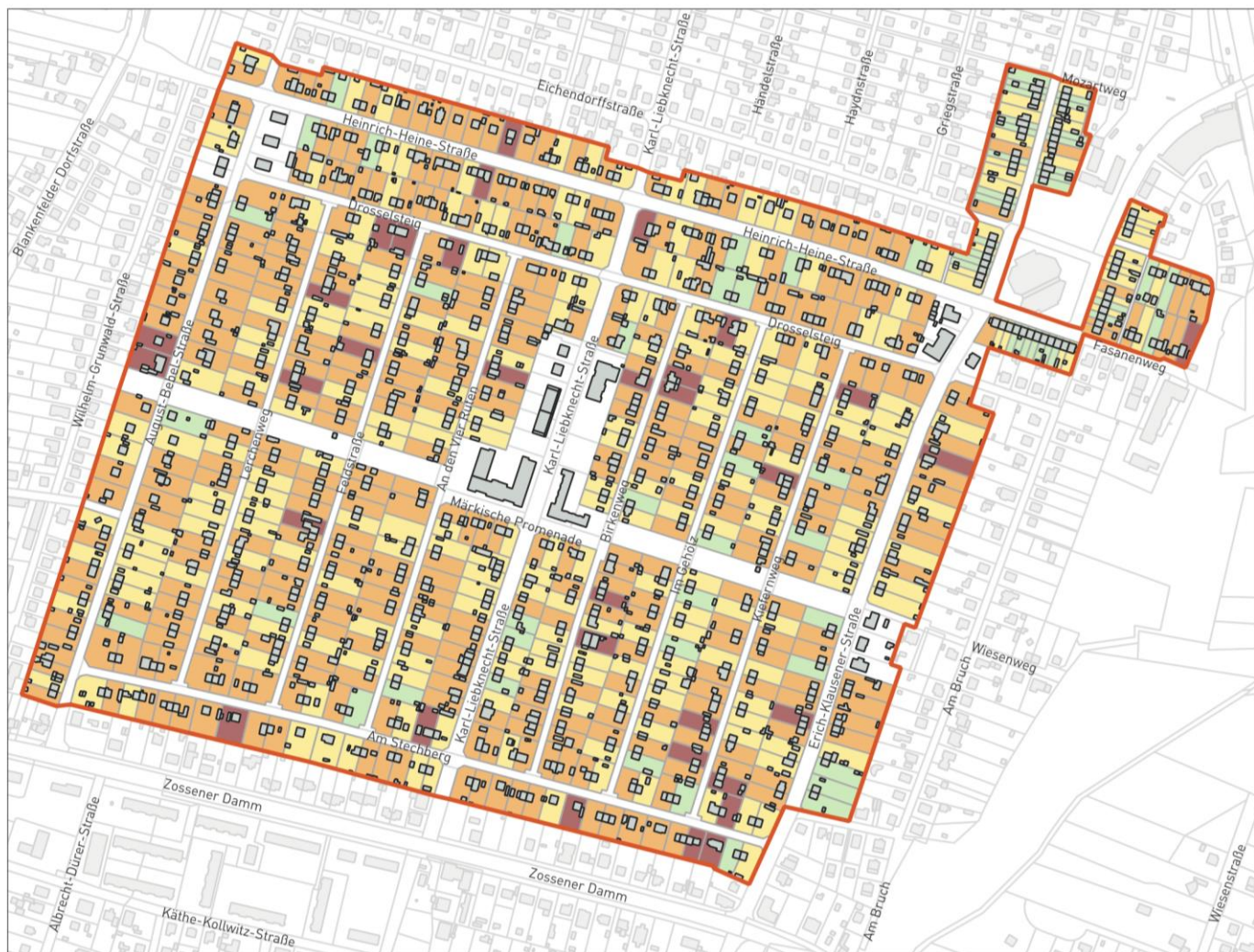
Zu einer leichten Beeinträchtigung der Eigenart des Siedlungsbildes kommt es bei rund 58% der Grundstücke. Meist ist dies auf neue Zäune zurückzuführen, die aufgrund ihrer Andersartigkeit die Einheitlichkeit des Straßenbildes stören, teilweise auch auf eine Versiegelung erheblicher Teile der Vorgartenzone, so dass diese nicht mehr durch ihren Grünbestand im Straßenbild wirksam wird. Bei 11% der Grundstücke wird die Beeinträchtigung der Eigenart des Siedlungsbildes durch Veränderungen der Gebäudevorzone als deutlich eingestuft. In diesen Fällen wurden entweder mehrere gestaltwirksame Merkmale erheblich verändert oder neue Zäune sind so hoch, dass sie keinen Einblick in das Grundstück oder auf das Gebäude gewähren.

3.4.5 Zwischenfazit: Gesamtumfang der Veränderungen

Wie bereits ausgeführt, hat sich in den vergangenen rund 90 Jahren Vieles im Erscheinungsbild der GAGFAH-Siedlung verändert. Nur 9% der Grundstücke weisen in der Gesamtbetrachtung (s. Karte 2) einen „sehr geringen“ Umfang an stadtbildwirksamen Veränderungen auf. Bei immerhin 35% der Grundstücke wird der Umfang solcher Veränderungen in seinen Auswirkungen auf die Eigenart des Siedlungsbildes, so wie es sich heute darstellt, jedoch noch als „gering“ eingeschätzt. Sie weisen zwar einzelne bauliche Überformungen auf, die die gestalterische Qualität des einzelnen Gebäudes betreffen, jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des jeweiligen Straßenbildes oder des Siedlungsbildes in seiner Gesamtheit führen.

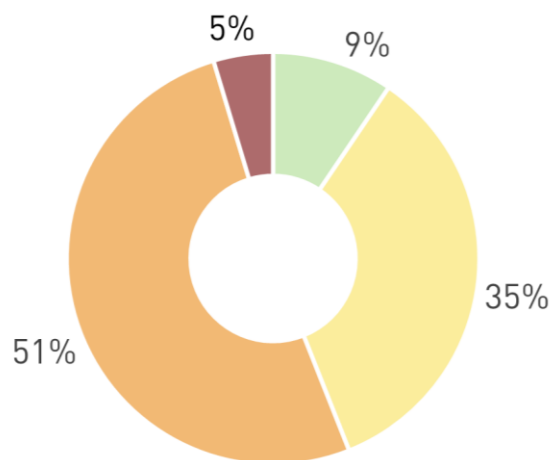
Ein Großteil der Siedlung mit rund 51% der Gebäude weist einen mittleren ortsbildwirksamen Veränderungsgrad auf. Hier kommen meist mehrere Veränderungen zusammen oder einzelne veränderte Merkmale stechen stark heraus. In diesen Fällen liegt eine deutliche Beeinträchtigung des Siedlungsbildes vor, weitere Veränderungen würden sich erheblich störend auswirken. Bei 5% des Gebäudebestandes wurden so viele bzw. so umfangreiche Veränderungen vorgenommen, dass die Beeinträchtigung des Ortsbildes in der Gesamtschau als „hoch“ eingestuft wird. Am stärksten flossen dabei Änderungen der im Straßenbild wirksamen Gebäudekubatur, z.B. durch Ergänzung um in Breite oder Höhe erheblich größer dimensionierte oder gegenüber der Straßenflucht vortretende zusätzliche Baukörper in die Wertung ein. Im Hauptteil der Siedlung ist der Umfang solcher Änderungen relativ gleichmäßig verteilt. So gibt es keine Straßen, die sich durch eine Häufung von hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Siedlungsbildes als besonders gering oder hoch eingestuften Grundstücken auszeichnen. Bei den Reihenhäusern am Brandenburger Platz sind die Möglichkeiten einer Veränderung der Gebäudekubaturen und der Dächer begrenzt, so dass Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes sich in der Gesamtbetrachtung aller Merkmale weniger stark auswirken.

Das Überwiegen von Grundstücken, die einen nicht nur geringen Umfang an das Siedlungsbild in seiner Gesamtheit prägenden Veränderungen aufweisen, spiegelt den Gesamteindruck wider, der sich bei der Begehung der Siedlung ergibt: Die Siedlung ist zwar noch in ihrer Grundstruktur mit regelmäßigen Baukörpern und einer einheitlichen Dachlandschaft erkennbar. Es wurden jedoch bereits so viele Änderungen vorgenommen, dass das charakteristische Siedlungsbild vor allem durch weitere Veränderungen der Gebäudekubaturen und der Dachlandschaft verloren gehen könnte.

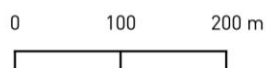


Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Erhaltungssatzung GAGFAH-Siedlung - Voruntersuchung
Umfang baulicher Veränderungen (gesamt)

- Sehr gering
- Gering
- Mittel
- Hoch
- Nicht Bestandteil der historischen Siedlung
- Untersuchungsbereich



Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg
Darstellung: regioteam 01/2025



Anteil an der Gesamtzahl der Ursprungsgebäude

4 Erhaltungsziele

Die GAGFAH-Siedlung hat nicht nur die historische Entwicklung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow beeinflusst, sondern zeichnet sich auch heute noch durch städtebauliche Qualitäten einer weitgehend homogenen Siedlung der 1930er Jahre aus. Die Analyse hat jedoch gezeigt, dass diese Qualitäten bereits durch eine Vielzahl kleinteiliger Änderungen beeinträchtigt wurden und in der weiteren Entwicklung verloren gehen könnten.

Ein Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, die noch vorhandenen erhaltenswerten Merkmale der GAGFAH-Siedlung herauszuarbeiten und daraus aus baukultureller Sicht Erhaltungsziele abzuleiten. Diese Ziele beziehen sich einerseits auf übergeordnete Strukturmerkmale der Siedlung, andererseits auf ortsbildwirksame Merkmale der einzelnen Gebäude. Die Problematik struktureller Veränderungen am städtebaulichen Konzept der Siedlung ist meist unschwer erkennbar. Dagegen lassen sich die Auswirkungen von Veränderungen an den Einzelhäusern auf die Eigenart des Ortsbildes nur schwer an einzelnen Merkmalen festmachen und entfalten oft erst in kumulativer Häufung eine das Siedlungsbild insgesamt negativ beeinflussende Wirkung.

Im Folgenden werden zunächst Ziele formuliert, die den Erhalt der Siedlungsstruktur insgesamt zum Gegenstand haben. Anschließend werden Merkmale in den Blick genommen, die sich auf Veränderungen an einzelnen Gebäuden beziehen. Dabei werden die der Analyse zugrunde gelegten Merkmals-Cluster (Gebäudekubatur, Fassaden, Dachlandschaft und Gebäudevorzonen) genauer betrachtet, um zu verdeutlichen, welche Merkmale den Charakter der Siedlung in besonderem Maße prägen und insofern erhaltenswert sind.

Die Formulierung von Erhaltungszielen erfolgt zunächst aus gutachterlicher Sicht primär unter baukulturellen Aspekten. Inwieweit sich diese Ziele mit den verfügbaren Steuerungsinstrumenten jeweils umsetzen lassen, wird nachfolgend in Kapitel 5 erläutert. Inwieweit sie von der betroffenen Bevölkerung und insbesondere der Eigentümerschaft mit getragen werden, ist Gegenstand von Kapitel 6, das auf den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung beruht. In der Zusammenschau dieser drei Aspekte werden dann in Kapitel 7 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen zusammengestellt.

4.1 Siedlungsstrukturelle Merkmale (übergeordnete Ziele)

Das von den öffentlichen Räumen aus ablesbare ruhige Gesamtbild der GAGFAH-Siedlung ist trotz zahlreicher baulicher Überformungen auch heute noch wahrnehmbar. Städtebaulich prägend ist die **Gliederung der Siedlung** in einen symmetrisch um zwei Achsen entwickelten Hauptteil mit gradlinigen parallelen Straßenzügen und in einen wesentlich kleineren Teilbereich um den Brandenburger Platz. Zwar entspricht die Bebauung um das mittig im Hauptteil der Siedlung gelegene Achsenkreuz Karl-Liebknecht-Straße / Märkische Promenade und

auf dem Brandenburger Platz nicht dem anfänglichen städtebaulichen Konzept, das prägende Straßennetz und die Gesamtheit der ursprünglichen Bausubstanz der Siedlung sind aber weiterhin erkennbar.

Übergeordnetes Ziel I ist es, die strukturgebenden Merkmale der städtebaulichen Figur und des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung zu erhalten.

Prägend für die einzelnen Straßenzüge ist die **Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken**, die im östlichen Teil der Siedlung symmetrisch entlang einheitlich gradliniger Baufluchten aufgereiht stehen. Im westlichen Teil der Siedlung und entlang der nördlichen und südlichen Randstraßen wurden durch Rückverlegung der Baufluchten im Bereich von Einmündungen bzw. vor Einzelhäusern Akzente gesetzt, die das Straßenbild auflockern. Diese Fluchtlinien bestimmen bis heute das äußere Erscheinungsbild der Siedlung.

Übergeordnetes Ziel II ist es, bei baulichen Ergänzungen die den jeweiligen Straßenabschnitt bestimmende Bauflucht einzuhalten. Dies gilt auch für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude und -anlagen. Sie sollten nicht gegenüber der jeweiligen Bauflucht des Hauptgebäudes vortreten, ihr Zurücktreten ist dagegen erwünscht. Die Position der Hauptbaukörper auf den Grundstücken soll auch bei Neuerrichtung von baulichen Anlagen respektiert werden.

Weiterhin (**übergeordnetes Ziel III**) soll auch das als Einheit wirksame Erscheinungsbild der Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhausbereiche in den Grundzügen erhalten bleiben. Eine grundstücksübergreifende Bebauung würde der Siedlungsstruktur widersprechen.

Nicht zuletzt ist auch die **Nutzungsstruktur** der Siedlung ortsbildprägend gestaltwirksam. Sie entspricht im ursprünglichen wie im heutigen Zustand einem Wohngebiet mit vereinzelt, wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen. Gewerbliche Nutzungen, die diesen Rahmen überschreiten, sind häufig mit Veränderungen des Siedlungsbildes verbunden, z.B. mit Werbeanlagen und Vorgartennutzungen als Parkplatz oder Lagerfläche, die den Siedlungscharakter beeinträchtigen.

Übergeordnetes Ziel IV ist es, sowohl im Hauptteil der Siedlung als auch in der Umbauung des Brandenburger Platzes den Charakter eines Wohngebiets zu bewahren. Ausgenommen davon sind die Bereiche um das zentrale Achsenkreuz und die Platzfläche des Brandenburger Platzes, die eine abweichende Nutzungsstruktur aufweisen.

4.2 Anbauten, Garagen und Nebengebäude

Ein weiteres siedlungsstrukturell prägendes Merkmal ist die **einheitliche Kubatur** der standardisierten Wohngebäude im jeweiligen Siedlungsteil bzw. Straßenabschnitt. Veränderungen der vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren Dimensionen der Hauptgebäude, z.B. durch Verlängerung, Veränderung der Dach-

neigung oder der Traufhöhe würden das Gebäude aus seinem Umfeld herausstechen lassen und die Einheitlichkeit des Siedlungsbildes empfindlich stören.

Ziel (1) ist es, die Kubatur der Hauptgebäude, soweit vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar, unverändert zu erhalten. Bei einer Neubebauung, z. B. nach Feuerschaden, sollte die Kubatur des Ursprungsgebäudes als Vorgabe dienen.

Veränderte Nutzeranforderungen haben sich in **baulichen Erweiterungen** niedergeschlagen, die das ursprüngliche Siedlungsbild in Teilen überformt haben. Teilweise konnten Erweiterungswünsche bereits in der Bauphase geäußert und umgesetzt werden. Der Prozess der Anpassung an sich ändernde Nutzeransprüche wird sich weiter fortsetzen. Dafür sollen entsprechende Spielräume ermöglicht werden. Die Bestandsanalyse zeigt, dass sich die insbesondere die Höhe und die – ggf. kumulative – Breite von in den öffentlichen Raum hineinwirkenden baulichen Ergänzungen störend auf das Erscheinungsbild der Siedlung auswirken, wenn sie sich nicht dem Hauptgebäude unterordnen. Von besonderer Bedeutung ist dabei ein Zurücktreten gegenüber der straßenseitigen Bauflucht der Hauptbaukörper oder wenigstens deren Einhaltung. Erweiterungen mit einer Breitenausdehnung, die die des Hauptgebäudes überschreitet, sowie solche mit einem Obergeschoss oder einem eigenen Schrägdach widersprechen dem Grundprinzip der Unterordnung. Weiterhin ist die Möglichkeit von Durchblicken auf den begrünten Blockinnenbereich ein Merkmal, das auch heute noch die städtebauliche Eigenart der Siedlung prägt.

Ziel (2) ist es, Wohnanbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen so zu gestalten, dass sie sich durch ihre Breite, ihre Höhe und ihre Position hinter der Bauflucht dem Hauptgebäude deutlich unterordnen und dieses nicht überformen. Durchblicke auf den Blockinnenbereich sollten in einer Breite von mindestens einem Drittel des Bauwuchs, gemessen vom ursprünglichen Hauptgebäude, gewahrt werden.

4.3 Straßenseitige Fassaden

Prägend für die Doppelhäuser ist die **Symmetrie** ihrer straßenseitigen Fassaden mit je einer Eingangstür und einer annähernd quadratischen, von Fensterläden eingerahmten sprossengeteilten Fensteröffnung. Auch die Giebelseiten ohne Öffnungen im Erdgeschoss und mit kleinen Fenstern im ersten Stock prägen die Straßenansicht. Prägend für die Gebäudezeilen am Brandenburger Platz ist die gleichartige Gestaltung der einzelnen Reihenhäuser. Prägend für die Gruppen von Einzelhäusern ist ebenfalls deren einheitliche Straßenansicht. Dabei handelt es sich um wesentliche ortsbildwirksame Gestaltungsmerkmale.

Ziel (3) ist die einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Doppelhaushälften sowie von Einzelhausgruppen und Reihenhausezeilen.

Weiterhin sind die **Materialität und Farbgebung** der aufgehenden Wände wesentlich für das Erscheinungsbild der Siedlung. Die ursprünglich einheitliche Fassadengestaltung mit beige-grauem Rauputz trug dazu bei, dass sich die

einzelnen Häuser zu einem ruhigen Gesamtbild zusammenfügten. Dieses Merkmal kann jedoch nicht mehr die ursprüngliche ortsbildprägende Wirkung entfalten, da viele Häuser heute glatt verputzt und weiß oder farbig gestrichen sind. Dennoch sollten künftig Veränderungen der Materialität und Farbgebung vermieden werden, die einzelne Häuser aus dem Straßenbild und der Siedlung insgesamt herausstechen lassen.

Ziel (4) ist eine Annäherung an die ursprüngliche Behandlung der Wandoberflächen, zumindest eine helle Farbgebung von Fassadenanstrichen. Fassadenverkleidungen mit Holzelementen, Ziegelverblendern oder anderen gestaltungswirksamen Materialien sind mit diesem Erhaltungsziel nicht vereinbar. Alle vom Straßenraum aus sichtbaren Wandflächen sollen die gleiche Farbgebung aufweisen.

Viele der ursprünglichen **Türen und Fenster** wurden wegen Materialverschleiß, für einen normgerechten Wärme- bzw. Schallschutz oder aus gestalterischen Gründen ausgetauscht. Damit einhergehende gestalterische Veränderungen wie sprossenlose Fenster oder modische Haustüren können zwar eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des einzelnen Hauses darstellen, sind für das Siedlungsbild jedoch nur in Extremfällen entscheidend. Der bereits eingetretene Umfang entsprechender Veränderungen lässt überdies auf den Erhalt der ursprünglichen Gestaltung von Türen und Fenstern bezogene Erhaltungsziele unrealistisch erscheinen. Jedoch sollten Veränderungen der ursprünglichen Lage und Größe von straßenseitigen Fassadenöffnungen vermieden werden. Durch Erweiterung oder Schließung vorhandener Fenster- und Türöffnungen und Einfügung zusätzlicher Fenster wird das äußere Erscheinungsbild der Gebäude meist so stark verändert und die Symmetrie von Doppelhaushälften und die Gleichmäßigkeit von Einzelhausgruppen und Reihenhauszeilen beeinträchtigt, dass regelmäßig von einer erheblichen Störung der städtebaulichen Eigenart des Siedlungsbildes auszugehen ist.

Ziel (5) ist es, Größe und Position von Fassadenöffnungen an der ursprünglichen Fassadenaufteilung zu orientieren. Zusätzliche Fenster in den Giebelfassaden von Doppelhaushälften sollen sich hinsichtlich ihrer Maße und ihrer Positionierung an den Fenstern im Obergeschoss orientieren.

Fensterläden sind bei der Mehrzahl der Häuser, wenn auch teilweise in veränderter Form, straßenseitig vorhanden. Im Erscheinungsbild der Siedlung sind sie ein wichtiges Gestaltungsmerkmal, mit dem das Konzept einer traditionellen „Heimstätte“ betont wird. Ihr Fehlen führt zu einer unausgewogenen Fassadenaufteilung, die sich auch auf den Charakter der Siedlung insgesamt auswirkt.

Ziel (6) ist es, Fensterläden, die (annähernd) dem Ursprungsbild entsprechen, zu erhalten.

Vortretende Gebäudeteile wie Windfänge und Türvordächer sind aus praktischen Gründen (Regen- und Windschutz) sinnvoll, können die Einheitlichkeit des Straßenbildes jedoch empfindlich stören. Insbesondere Wintergärten, mas-

siv wirkende Vorbauten mit eigenen Schrägdächern und intransparente Seitenwände zu Türvordächern können in der perspektivischen Ansicht aus dem Straßenraum stark hervorstechen und sind i.d.R. nicht mit einem gleichmäßig ruhigen Straßenbild, der Symmetrie von Doppelhaushälften und der Gleichmäßigkeit von Einzelhaus- und Reihenhauszeilen vereinbar.

Ziel (7) ist deshalb die Vermeidung von vortretenden Gebäudeteilen, seitlichen Windschutzelementen, Säulen oder Pfeilern. Türvordächer sollten eine Tiefe von 1,1 m nicht überschreiten und nicht übergiebelt werden.

4.4 Dachlandschaft

Die **Form und die Neigung der Dächer** bestimmen bis heute maßgeblich das Siedlungsbild in den verschiedenen Siedlungsteilen. Prägend wirken insbesondere die Satteldächer (am Brandenburger Platz z. T. auch Walmdächer) mit einer Neigung von etwa 50°, knappen Überständen, einer flächigen Eindeckung mit roten Ziegeln und einer Firstrichtung bei Doppel- und Reihenhäusern parallel, bei Einzelhäusern senkrecht zum Straßenraum. Die ruhige Einheitlichkeit der Dachlandschaft wird heute durch Dachflächenfenster und Photovoltaik-elemente, selten auch durch zusätzliche Gauben durchbrochen, bleibt jedoch grundsätzlich prägend für das Bild der einzelnen Straßen und für das Siedlungsbild in seiner Gesamtheit.

Ziel (8): Die für den jeweiligen Gebäudetyp charakteristische Firstrichtung und Dachform sowie das flächige Erscheinungsbild der vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Dachflächen sollten bei allen baulichen Änderungen beibehalten, Vergrößerungen der Überstände an Traufe und Ortgang vermieden werden.

Die **Dachdeckung** mit roten Ziegeln trägt trotz erheblicher Veränderungen bei einzelnen Gebäuden weiterhin noch prägend zur Eigenart des Siedlungsbildes bei. Änderungen standen häufig im Zusammenhang mit Maßnahmen zum Wärme- oder Schallschutz, die grundsätzlich nicht in Frage stehen. Dabei vor allem aus ästhetischen Gründen vorgenommene Änderungen der Dachfarbe, soweit sie sich vom Kanon der Rottöne entfernt haben, lassen einzelne Gebäude oder Doppelhaushälften in ihrer Wirkung auf den öffentlichen Raum herausstechen und wirken sich störend auf die im Übrigen noch relativ einheitliche Dachlandschaft aus. Dabei ist mehr die Farbgebung der Ziegel maßgeblich als deren Materialität. Insbesondere Dachdeckungen aus anthrazitfarbenen, blauen, grünen oder glasierten Ziegeln können das einheitliche Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen.

Ziel (9) ist es, bei einer Neueindeckung von Dächern rote Ziegel bzw. Dachsteine zu verwenden, mindestens sollte ein Rotton beibehalten werden. Bei der Verwendung von andersfarbigen Photovoltaik-Dachziegeln sind die weiter unten genannten Maßstäbe für Photovoltaikanlagen anzuwenden.

Dachflächenfenster können die charakteristische Flächigkeit der straßenzugewandten Dächer beeinträchtigen. Der Wunsch, die Belichtung und Belüftung von

Dachräumen zu verbessern, ist nicht von der Hand zu weisen. Werden jedoch zu viele Fenster oder gar Gauben oder Zwerchhäuser ergänzt, besteht die Gefahr, dass die ruhige Wirkung einer Dachfläche und die Symmetrie von Doppelhäushälften empfindlich gestört werden, insbesondere wenn Fenster in mehreren Ebenen oder unterschiedlicher Größe angeordnet werden.

Ziel (10) ist die Begrenzung auf maximal zwei in die Dachfläche eingebundene, in einer Reihe angeordnete Dachflächenfenster gleicher Größe (zusätzlich zum typischen Schornsteinfegerausstieg). Zu allen Dachrändern sollte ein Abstand von mindestens zwei Ziegelbreiten eingehalten werden.

Photovoltaikanlagen und Anlagen für Solarthermie auf der Dachfläche sind unter energetischen Gesichtspunkten sinnvoll. Eine damit verbundene Veränderung der ursprünglich einheitlichen Wirkung straßenseitiger Dachflächen ist daher hinzunehmen, soweit eine anzustrebende Konzentration auf der Gebäuderückseite energetisch nicht sinnvoll ist. Bei der konkreten Ausführung solcher Anlagen sind jedoch Gestaltungsmöglichkeiten gegeben, die sich in ihrer Störwirkung auf das Siedlungsbild unterscheiden. Diese ist relativ gering, wenn die Photovoltaikanlagen ein flächiges Erscheinungsbild aufweisen, gradlinig abgegrenzt sind, einen Abstand von den Dachkanten halten und nicht durch Dachflächenfenster unterbrochen werden. Auch Photovoltaik-Dachziegel stellen eine zunehmend preisgünstige Möglichkeit dar, solche Anlagen relativ unauffällig in die Dachfläche zu integrieren.

Ziel (11) ist es, Photovoltaik- oder Solarthermieelemente so in die Dachfläche einzuordnen, dass deren flächenhafte Wirkung möglichst wenig beeinträchtigt wird. Zu allen Dachrändern sollte ein Abstand von mindestens zwei Ziegelbreiten gehalten werden, abgetreppte oder unterbrochene Anordnungen der Elemente sind zu vermeiden.

Gemauerte **Schornsteinköpfe** sind Teil des ursprünglichen Erscheinungsbildes der Siedlung. Sie sind trotz einzelner Veränderungen insbesondere hinsichtlich ihrer symmetrischen Anordnung auf den Doppelhäusern weiterhin prägend.

Ziel (12) ist eine Ziegelsichtigkeit der Schornsteinköpfe und ihre symmetrische Anordnung bei den Doppelhäusern.

4.5 Gebäudevorzonen

Das Siedlungsbild wird wesentlich durch die Gestaltung und Einfriedung der **Vorgärten** geprägt. Typisch war anfangs eine fast lückenlose Abfolge immergleicher Holzlattenzäune, die den Einblick in eine begrünte, von baulichen Anlagen und Versiegelungen im Wesentlichen freie Vorgartenzone gewährten, in der einzelne Waldkiefern erhalten wurden. Auch hier hat sich jedoch im Laufe der Zeit ein Wandel vollzogen. Zwar prägt die Begrünung der Vorgärten weiterhin das Erscheinungsbild der meisten Straßenabschnitte. Vielfach wird das Vorgartengrün jedoch durch überwiegend oder vollständig befestigte Stellplätze, durch Schottergärten oder großzügige Treppenanlagen, in jüngster Zeit auch

durch Aufstellung von Wärmepumpen beschränkt. Eine weitere Zunahme solcher Änderungen und damit massive Auswirkungen auf das grün geprägte Straßen- und Siedlungsbild sind zu befürchten.

Ziel (13) ist die Vermeidung von umfangreichen Versiegelungen und gestaltwirksamen baulichen Elementen in der Vorgartenzone. Soweit unvermeidbar, ist eine unauffällige Einordnung in eine primär „grüne“ Vorgartengestaltung anzustreben. Die Fläche zwischen Bauflucht und Zaun sollte zu mindestens zwei Dritteln gärtnerisch angelegt werden.

Die ursprünglichen **Zäune** wurden in aller Regel bereits ausgetauscht und sind einer Vielzahl unterschiedlicher Zauntypen und Materialien gewichen, so dass in dieser Hinsicht die Einheitlichkeit des Siedlungsbildes verloren gegangen ist. Zwar können ganz oder teilweise gemauerte Einfriedungen, Jägerzäune oder Zäune aus Metall- oder Kunststoffelementen, insbesondere bei starker Farbigkeit, eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes darstellen. In dieser Hinsicht erscheint eine Annäherung an den Ursprungszustand allerdings kaum noch umsetzbar. Zäune, die den Blick auf Vorgarten und Gebäude verstellen, sind zwar erst in wenigen Fällen vorhanden, ihr weiteres Vordringen ist jedoch zu befürchten und würde das Siedlungsbild nachteilig verändern. Auch große Zaunlücken, die meist in Verbindung mit breiten Zufahrten und großflächigen Versiegelungen der Vorgartenzone stehen, widersprechen dem Charakter der Siedlung mit ihren eingefriedeten und begrünten privaten Vorgärten.

Ziel (14) ist es, Zäune und Hecken auf eine Höhe von maximal 1,25 m zu begrenzen, die Sichtbeziehungen auf das Wohnhaus und Einblicke in den Vorgarten gewährleistet. Zaunlücken sollten auf die Breite von einer Zufahrt begrenzt und/oder durch Tore geschlossen werden.

5 Umsetzbarkeit der Erhaltungsziele

Im Folgenden werden die rechtlichen Möglichkeiten zum Erhalt der prägenden Merkmale der GAGFAH-Siedlung unter Bezug auf die in Kap. 4 erläuterten Erhaltungsziele untersucht. Dabei werden zunächst die Möglichkeiten geprüft, die im aktuellen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Rahmen gegeben sind. Anschließend werden über den aktuell anwendbaren Rechtsrahmen hinaus gehende Instrumente in den Blick genommen. Die Vor- und Nachteile der jeweiligen Instrumente im Hinblick auf die Umsetzung der Erhaltungsziele werden jeweils erläutert, um eine Grundlage für die Auswahl geeigneter Umsetzungsinstrumente zu bilden. In die Entscheidungsfindung werden außerdem der voraussichtliche Verwaltungsaufwand und die Mitwirkungsbereitschaft und Akzeptanz seitens der Eigentümerschaft (s. Kap. 6) einzubeziehen sein.

Bereits vorgenommene genehmigte bzw. genehmigungsfreie bauliche Änderungen unterliegen dem Bestandsschutz. Eine Umsetzung von Erhaltungszielen ist hier allenfalls im Zusammenhang mit geplanten weiteren Änderungen möglich.

5.1 Aktueller Rechtsrahmen

5.1.1 Bauplanungsrecht

Die GAGFAH-Siedlung ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, ergibt sich aus § 34 BauGB:

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von genehmigungspflichtigen Vorhaben ist somit maßgeblich von der Umgebungsbebauung abhängig.⁹ Die in § 34 Abs. 1 BauGB aufgezählten Kriterien für ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gelten kumulativ. Der Betrachtungsraum für das Einfügungsgebot umfasst den Bereich, auf den sich ein Vorhaben auswirken kann und der umgekehrt prägend für das Baugrundstück wirkt. Der von der Umgebung vorgegebene Rahmen ist dabei umso enger, je einheitlicher die das Grundstück in bodenrechtlicher Hinsicht prägende Umgebung ist.¹⁰ Die GAGFAH-Siedlung ist als einheitlich geplante und realisierte städtebauliche Siedlung entstanden und

⁹ vgl. BVerwG Urteil vom 01.12.1972 – 4 C 6/71

¹⁰ vgl. BVerwG, Urteil vom 26.5.1978 – 4 C 9/77

noch als solche erkennbar. Für Vorhaben im Hauptteil der Siedlung dürfte diese also die planungsrechtlich relevante **nähere Umgebung** darstellen. Vorhaben am Brandenburger Platz müssen sich in die dort vorhandene Bebauung einfügen. Die **Eigenart** der jeweils einschlägigen Umgebung ergibt sich sowohl aus den noch vorhandenen historischen als auch den zwischenzeitlich hinzugekommen Gegebenheiten.

Der weitgehend homogene Siedlungskörper ist durch eine Wohnbebauung geprägt, die nur stellenweise ergänzende Nutzungen aufweist, z.B. durch nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** entspricht das Siedlungsgebiet somit faktisch einem allgemeinen Wohngebiet und es sind somit gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nur die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulassungsfähig.¹¹ Nutzungen wie Handwerksbetriebe, Läden und Gaststätten (soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen), können ausgeschlossen werden, wenn zu erwarten ist, dass sie mit Veränderungen einhergehen, die den Erhaltungszielen entgegen stehen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nach Faktoren bewertet, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Als Bezugsgrößen gelten die absolute Größe der Grundfläche, die Geschosszahl und die Höhe der Gebäude sowie bei offener Bebauung das für die maßgebliche Umgebung typische Verhältnis der überbauten zur nicht überbauten Grundstücksfläche.¹² Die von außen wahrnehmbare Erscheinung der meisten Gebäude in der GAGFAH-Siedlung ist nach wie vor durch die in den 1930er Jahren errichteten Typenhäuser geprägt. Die in Kapitel 2.3 genannten Gebäudemäße, aber auch die im heutigen Bestand vorgefundenen Veränderungen (siehe Kapitel 3) stellen Bezugsgrößen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung dar.

Für den Erhalt der Siedlungsstruktur ist insbesondere die Zulässigkeit von Überschreitungen der Grundfläche durch Anbauten relevant. Diese sind im Einzelfall möglich, wenn die entstehende Bebauung sich harmonisch in die Umgebung einfügt und keine bodenrechtlichen Spannungen auslöst. Beim Maß der baulichen Nutzung können solche Spannungen dann auftreten, wenn ein Vorhaben den gegebenen Rahmen, der auch durch bereits vorhandene Anbauten gesetzt wird, in unangemessener Weise überschreitet. Das Erfordernis des Einfügens hindert jedoch nicht daran, den vorgegebenen Rahmen zu überschreiten und zwingt nicht zur Uniformität.¹³ Der fortgeschrittene Verände-

¹¹ vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 34 Rn. 26-

¹² BVerwG, Beschluss vom 3.4.2014 - 4 B 12/14

¹³ Vgl.- BVerwG, Urteil vom 28.05.1978 - 4 C 9.77

rungsgrad der Siedlung, der wiederum prägend für neue Vorhaben wirkt, lässt vielmehr Spielräume für weitere Veränderungen zu.

Auf Grundlage von § 34 BauGB können somit grobe Abweichungen von der Kubatur, der Geschossigkeit und den Dimensionen der den jeweiligen Teilbereich der Siedlung prägenden Hauptbaukörper sowie grob untypisch dimensionierte Anbauten verhindert werden. Dies gilt jedoch nicht für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen und somit auch im Bauwich und in den Vorgartenzonen zulässig sind. Das Gebot des Einfügens ist auf diese nur eingeschränkt anwendbar, zumal die ursprüngliche offene Bebauungscharakteristik teilweise bereits verloren gegangen ist.

Die **Bauweise** des Hauptteils der Siedlung entspricht historisch wie aktuell der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet wurden. Innerhalb der in der ursprünglichen Konzeption vorgesehenen Freiflächen sind zwar häufig Anbauten an den Hauptbaukörper oder Nebenanlagen errichtet worden, die jedoch einer offenen Bauweise nicht grundsätzlich widersprechen.

Ein „Zusammenwachsen“ der Hauptbaukörper von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern über Grundstücksgrenzen hinweg wäre nach § 34 BauGB unzulässig, stellt allerdings bisher auch kein Problem dar. Ein Zusammenwachsen durch Garagen und Nebenanlagen findet dagegen punktuell bereits statt und könnte weiter fortschreiten, wäre jedoch mit einer offenen Bauweise vereinbar und daher auf Grundlage von § 34 BauGB nicht zu verhindern.

Die **überbauten Grundstücksflächen** ergeben sich aus den straßenabschnittsweise jeweils klar erkennbaren Baufluchten sowie den teilgebietstypischen seitlichen Grenzabständen. Abweichungen von den Fluchtlinien sowie ein weitgehendes „Zuwachsen“ der Bauweise durch Hauptanlagen (nicht jedoch durch Garagen oder Nebenanlagen) stünden diesbezüglich im Widerspruch zum Gebot des Einfügens.

Das bis heute erhaltene Straßenraster mit den symmetrisch darauf bezogenen, regelhaft angeordneten und einheitlich gestalteten Doppel- und Einzelhäusern stellt eine aus dem Üblichen herausragende städtebauliche Prägung des **Ortsbildes** im Hauptteil der Siedlung dar. Das Ortsbild um den Brandenburger Platz wird durch die einheitliche Reihenhausbauung bestimmt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB wäre regelmäßig dann anzunehmen, wenn ein Vorhaben diese Regelmäßigkeit, Einheitlichkeit und Symmetrie auffallend verletzen würde.

Das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB schützt dagegen kaum gegen den Erhaltungszielen widersprechende gestalterische Veränderungen an einzelnen Siedlungshäusern. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat klargestellt, dass das Ortsbild durch § 34 Abs. 1 BauGB ausschließlich aus der Sicht des Bodenrechts geschützt ist. Bauästhetische Gesichtspunkte, wie

verwendete Materialien oder die Konstruktionsweise sind dabei nicht von Belang. Form, Maßstab, Werkstoff, Farbgebung sowie das Verhältnis der Bauteile zueinander sind Gestaltungsfragen, die bodenrechtlich regelmäßig keine Rolle spielen¹⁴ und somit auch nicht als Argument für eine „Beeinträchtigung des Ortsbildes“ gemäß § 34 Abs. 1 BauGB herangezogen werden können. Der VGH München sieht auch Dachform und -neigung als gestalterische Merkmale und damit nicht von Einfügungsgebot des § 34 BauGB erfasst.¹⁵ Im Grundsatz kann der Schutz des Ortsbildes nach § 34 Abs. 1 S. 2 somit nur im Hinblick auf Vorhaben verfolgt werden, die auch Gegenstand einer *planungsrechtlich* begründeten Regelung in einem Bebauungsplan sein könnten.

§ 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt, dass das **Vortreten von Bauteilen** gegenüber festgesetzten Fluchtlinien in geringfügigem Ausmaß *ausnahmsweise* zugelassen werden kann. § 6 Abs. 6 Nr. 4 BbgBO gibt Anhaltspunkte dafür, welche Überschreitungen als geringfügig angesehen werden können. Wendet man diese auch auf die nach § 34 BauGB für das Einfügungsgebot relevanten real vorhandenen Fluchtlinien an, wären Vorbauten wie Windfänge oder Wintergärten mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m und einer Breite von mehr als einem Drittel der straßenseitigen Fassade unzulässig. Solche Überschreitungen der Bauflucht stellen in der GAGFAH-Siedlung bisher kein Problem dar. Geringere Überschreitungen könnten – auch wenn sie den Erhaltungszielen (s. Kap. 4.3 „vortretende Gebäude“)) widersprechen – nach dieser Regelung allenfalls unter engen Voraussetzungen durch Verweigerung einer Ausnahmegenehmigung verhindert werden, soweit eine solche erforderlich ist.

§ 248 BauGB trifft eine **Sonderregelung für Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie**: In den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zweck der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Absatz 1 Satz 1) hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Dies gilt auch für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen.

Die ohnehin begrenzten Möglichkeiten einer Versagung von Maßnahmen, die den Erhaltungszielen widersprechen, auf Basis des Bauplanungsrechts werden dadurch weiter eingeschränkt. Um eine Versagung zu rechtfertigen, müssten (gewichtige) baukulturelle Belange konkret nachgewiesen oder eine Überschreitung der Geringfügigkeitsschwelle näher begründet werden.

¹⁴ VGH Bad.-Württ., Urt. v. 29.1.1992, NVwZ 1993, 84, Leitsatz

¹⁵ VGH München, Urt. v. 18.07.2013 - 14 B 11.1238, openJur 2013, 32602, Rn.33

5.1.2 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrechtlich wird die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen durch das **Verunstaltungsverbot des § 9 BbgBO** eingeschränkt:

„Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.“

Vor dem Hintergrund der verfassungsrechtlich gewährleisteten Baufreiheit muss das Verunstaltungsverbot nach herrschender Rechtsprechung¹⁶ grundsätzlich eng ausgelegt werden. So genügt eine bloße Beeinträchtigung des ästhetischen Empfindens Einzelner für einen Verstoß nicht. Vielmehr wäre es erforderlich, dass das Gebäude von einem für ästhetische Eindrücke offenen, gebildeten Durchschnittsmenschen als derart hässlich empfunden wird, dass das ästhetische Empfinden nicht bloß beeinträchtigt, sondern verletzt wird.

Auch von einem Gebäude, das für sich genommen nicht als „verunstaltet“ wahrgenommen wird, kann eine verunstaltende Wirkung auf die Umgebung ausgehen. So können in einem Baugebiet, das durch eine einheitlich qualitätsvolle Bebauung geprägt ist, bereits Veränderungen z.B. der typischen Fenstergrößen oder der Farbigkeit verunstaltend aus dem Straßen- oder Ortsbild herausstechen. Bezogen auf die Wirkung der baulichen Anlage auf ihre Umgebung müsste der Gegensatz zwischen beiden allerdings als so belastend empfunden werden, dass er schlechterdings nicht hingenommen werden kann. Das Verunstaltungsverbot kann nicht dazu dienen, einheitliche Gestaltung dort herbeizuführen, wo sie nicht (mehr) besteht.

Angesichts der bereits vorhandenen Veränderungen an den ursprünglichen Typenhäusern der Siedlung erscheint es kaum möglich, auf Grundlage des Verunstaltungsverbots Erhaltungsziele wirksam umzusetzen. Dies betrifft u.a. die Zulässigkeit von seitlichen Anbauten, Veränderungen der Dachdeckung, der Farbgebung der Fassaden oder an Fenstern und Türen. Bei diesen Merkmalen ist die ursprüngliche Einheitlichkeit des Siedlungsbildes nicht mehr gegeben, so dass weitere Veränderungen insofern nicht mehr besonders „herausstechen“ und das ästhetische Empfinden zusätzlich verletzen würden. Allenfalls könnten auf dieser Grundlage grobe Abweichungen gegenüber noch einigermaßen einheitlich vorhanden Merkmalen wie Fluchtlinien, Gebäudekubaturen, Dachneigungen oder zumindest teilweise unversiegelten Vorgärten verhindert werden.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim Begriff der Verunstaltung um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt und darauf gegründete Einzelfallentscheidungen einer vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegen. An-

¹⁶ Z.B. BVerwG, Urt. v. 28.6.1955 – I C 146.53 –, BVerwGE 2, 172/175 ff.

gesichts der damit verbundenen Unsicherheiten in der Beurteilung und einer umfangreichen Rechtsprechung, die solchen Entscheidungen enge Grenzen setzt, dürfte die zuständige Baugenehmigungsbehörde häufig zögern, Erhaltungsziele auf diesem Wege umzusetzen, selbst in Fällen, in denen dies rechtlich nicht ausgeschlossen erscheint.

Auch das **Abstandsflächenrecht** bietet mit § 6 Abs. 8 BbgBO nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten, in Kap. 4 aufgeführte Erhaltungsziele sicherzustellen:

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. *Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 Meter und einer Gebäudelänge je Grundstücksgrenze von 9 Meter; die Dachneigung darf 45 Grad nicht überschreiten...*

Danach könnten die seitlichen Abstände zwischen Hauptgebäude und Grundstücksgrenze vollständig mit Garagen, Carports und Nebenanlagen bebaut und damit die charakteristischen Durchblicke auf die grünen Blockinnenbereiche geschlossen werden. Die Beschränkungen der Wandhöhe und Dachneigung sind nicht ausreichend, um das Erhaltungsziel zu gewährleisten, dass sich solche Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Höhe dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.

Im Hinblick auf das Erhaltungsziel einer primär „grünen“ Vorgartengestaltung bietet § 8 Abs. 1 BbgBO einen Ansatzpunkt:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

2. *wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
3. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Damit kann dem Erhaltungsziel der unversiegelten Anlage und Begrünung der Gebäudevorzonen zumindest teilweise Rechnung getragen werden. Ob das Ziel einer Begrünung von mindestens zwei Dritteln der Vorgartenfläche damit erreicht werden kann, ist abhängig davon, in welchem Umfang „andere zulässige Verwendungen“ der Fläche wie Stellplätze, Zugangswege und -treppen in Frage kommen. Bei typischen Grundstücksbreiten von 18-20 m und einer Vorgartentiefe von 5 m dürften diese zusammen dann 30-33 m² umfassen. Es erscheint zumindest zweifelhaft, ob nach aktueller Rechtslage der Umfang anderer zulässiger Verwendungen der Fläche im Einzelfall nicht über dieses Maß hinausgehen darf.

Die Verpflichtung zu einer Begrünung, Bepflanzung und wasseraufnahmefähigen Anlage der betreffenden Flächen schließt so genannte „Schottergärten“ über einer wasserundurchlässigen Folie aus.

Abschließend ist festzuhalten, dass viele Vorhaben, die potenziell den Erhaltungszielen widersprechen, nach § 61 Abs. 1 BbgBO **genehmigungsfrei** gestellt sind. Dazu gehören u.a. Garagen und Fahrradabstellanlagen mit ihren Zufahrten, Solaranlagen, Mauern und Einfriedungen <2 m, Fenster und Türen sowie die dafür vorgesehenen Öffnungen, Außenwandbekleidungen und Hauseingangsüberdachungen. Die Genehmigungsfreiheit ist dabei an keine städtebaulichen oder gestalterischen Voraussetzungen gebunden.

Die Gemeinde kann zwar gemäß § 87 Abs. 7 BbgBO durch örtliche Bauvorschrift bestimmen, welche der nach § 61 genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor ihrer Durchführung der Gemeinde anzuzeigen sind, hat dies aber bisher nicht getan. I.d.R. ist somit davon auszugehen, dass ihr solche Vorhaben erst mit ihrer Durchführung zur Kenntnis gelangen und eine nachträgliche Versagung auf Grundlage z.B. von § 9 BbgBO umso schwerer durchsetzbar wäre.

5.1.3 Zwischenfazit: Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass einige der in Kap. 4 formulierten Erhaltungsziele unter dem aktuell auf die GAGFAH-Siedlung anwendbaren Rechtsrahmen – wenn auch mit Einschränkungen – sichergestellt werden können. Dies betrifft den Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur der Siedlung, die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und die Einhaltung der Fluchtlinien (**übergeordnete Ziele I-III**), die Nutzungsstruktur als allgemeines Wohngebiet (**übergeordnetes Ziel IV**), die Ablesbarkeit der Kubatur (Höhe, Breite, Stellung baulicher Anlagen [einschl. Firstrichtung]) der prägenden Hauptgebäude (**Ziele 1 und 2**) sowie – mit Abstrichen – eine primär „grüne“ Vorgartengestaltung (**Ziel 13**). Ob die Einhaltung der Fluchtlinien auch in Straßenabschnitten mit differenziert gestaffelter Gebäudestellung und die Dachform und Dachneigung auf Grundlage von § 34 BauGB sichergestellt werden kann, erscheint zumindest unsicher.

Umfang und Gestaltung von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im aktuellen Rechtsrahmen – abgesehen von groben Verunstaltungen – kaum beeinflussbar. Insbesondere kann das **Ziel 2**, Durchblicke auf den Blockinnenbereich offen zu halten, nicht gewährleistet werden. Vielmehr ist ein „Zuwachsen“ der seitlichen Bauwiche durch eine Kette von (Doppel-)Garagen und Nebenanlagen kaum zu beeinflussen.

Erhaltungsziele, die sich auf Gestaltmerkmale einzelner Häuser beziehen, lassen sich unter den gegenwärtig wirksamen planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht oder nur sehr eingeschränkt erreichen. Dies betrifft sowohl die Gestaltung der von der Straße aus einsehbaren Fassaden (einschließlich ihrer Materialität und Farbgebung sowie von Türen, Fenstern und Vorbauten) (**Ziele 3-7**), als auch die Gestaltung der Dächer (Dachdeckung, Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen, Schornsteine) (**Ziele 8-12**). Auch die

Gestaltung von straßenseitigen Einfriedungen (**Ziel 14**) ist mit den gegenwärtig wirksamen rechtlichen Vorgaben kaum beeinflussbar. Lediglich das Ortsbild in städtebaulicher Hinsicht erheblich beeinträchtigende sowie grob verunstaltende Veränderungen der betreffenden Merkmale könnten auf Grundlage des Einfügungsgebots gemäß § 34 BauGB bzw. des Verunstaltungsverbots gemäß § 9 BbgBO abgewendet werden.

Die Zuständigkeit für Entscheidungen auf Grundlage der bestehenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften liegt beim Landkreis als Genehmigungsbehörde, der dabei ein Ermessensspielraum zukommt. Die Gemeinde wird zwar beteiligt, es ist aber nicht sichergestellt, ob sie sich mit ihrer Einschätzung der planungs- oder bauordnungsrechtlichen Unzulässigkeit eines Vorhabens, das ihren Erhaltungszielen widerspricht, durchsetzen kann. Außerdem müsste sie rechtzeitig Kenntnis über geplante, derzeit genehmigungsfreie Vorhaben erlangen, die den Erhaltungszielen entgegenstehen könnten.

Im Hinblick auf die bereits in der Vergangenheit erfolgten baulichen Veränderungen an einzelnen Gebäuden, die weiterhin bestehenden Änderungsbedarfe sowie die derzeit begrenzt vorhandenen Steuerungsmöglichkeiten ist mit einer fortschreitenden Veränderung des spezifischen Charakters der GAGFAH-Siedlung zu rechnen. Ein ungünstiges Szenario könnte u.a. die folgenden städtebaulich-gestalterischen Entwicklungen umfassen:

Eine weitere Schließung seitlicher Grenzabstände durch Anbauten und Nebenanlagen könnte das Ziel des Erhalts der offenen Siedlungsstruktur dauerhaft beeinträchtigen. Auch wäre nicht auszuschließen, dass nach und nach bauliche Erweiterungen in einer Höhe und Breite vorgenommen werden, die die siedlungsbildprägende Dominanz der ursprünglichen Hauptbaukörper überlagern.

Veränderungen der bislang ruhigen Flächigkeit der Dächer, z.B. durch das Einsetzen von Dachgauben, das Ergänzen von Dachflächenfenstern und Photovoltaikerelementen werden – schon aus energetischen und Belichtungsgründen – zunehmen. Bei unsensibler Einpassung und Ausführung würde dadurch die Dachlandschaft in ihrer Wirkung als eines der wesentlichen verbindenden Merkmale der Siedlung weiter beeinträchtigt.

Ähnlich steht es um Erhaltungsziele, die die Gestaltung der von der Straße aus sichtbaren Fassaden betreffen. Soweit sie den weit gesteckten Rahmen einer groben „Verunstaltung“ nicht überschreiten und keine bodenrechtlichen Spannungen auslösen, steht ihnen rechtlich wenig entgegen. Insbesondere auffällige Fassadenverkleidungen und Farbgebungen, aber auch überdimensionierte Vorbauten und veränderte Tür- und Fensteröffnungen würden die charakteristische Einheitlichkeit des Siedlungsbildes weiter beeinträchtigen.

Nicht zuletzt sind auch die Möglichkeiten, einer weiteren Versiegelung der Gebäudevorderebenen entgegenzutreten, begrenzt. Das noch weitgehend durch Vor-

gartengrün geprägte Erscheinungsbild der Straßenräume könnte dadurch nach und nach verloren gehen.

Besonders weitreichend in Bezug auf das Ziel der Bewahrung des Siedlungsbildes ist die Genehmigungsfreiheit des Abbruchs von Gebäuden, der gemäß § 6 BbgBauVorlV bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 1000 Kubikmeter umbautem Raum der Baugenehmigungsbehörde auch nicht angezeigt werden muss. Angesichts des Alters der Siedlungshäuser und ihres relativ beengten Zuschnitts bei sich weiter entwickelnden Wohnbedürfnissen ist nicht auszuschließen, dass Abrisse künftig verstärkt zum Thema werden. Zwar werden sich die Ersatzneubauten nach § 34 BauGB in ihre Umgebung einfügen müssen, sie werden voraussichtlich dennoch in vielen Details aus dem Siedlungszusammenhang herausstechen.

Veränderungen, die das Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen und den formulierten Erhaltungszielen entgegenstehen, können durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht derzeit nur teilweise abgewehrt werden. Insbesondere in Bezug auf die Fassaden- und Dachgestaltung können weder die Einheitlichkeit der Bebauung in den verschiedenen Teilbereichen noch deren äußeres Erscheinungsbild wirksam sichergestellt werden. Vielfach bedürfen solche Veränderungen weder einer Genehmigung noch müssen sie bei der Gemeinde auch nur angezeigt werden. Durch vorgenommene Veränderungen kann sich der Maßstab des Zulässigen weiter verschieben. Es ist zu erwarten, dass die besondere städtebaulich-gestalterische Qualität der Siedlung nach und nach verloren geht, wenn dieser Prozess nicht durch ergänzende Instrumente aufgehalten wird.

5.2 Weitere Instrumente zur Umsetzung der Erhaltungsziele

Als Grundlage für Empfehlungen, welche städtebaulichen Instrumente für den Erhalt der städtebaulich charakteristischen Aspekte der GAGFAH-Siedlung über den aktuell wirksamen Rechtsrahmen hinausgehend aufgegriffen werden können, wird der Leitfaden des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (2018) „Satzungen zur Erhaltung und Gestaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz“ herangezogen. Dieser setzt sich mit den Instrumenten der Erhaltungssatzung, der Gestaltungssatzung und der Denkmalbereichssatzung und ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen auseinander.

5.2.1 Anzeigepflicht für genehmigungsfreie Vorhaben

Um ihre Erhaltungsziele umsetzen zu können, muss die Gemeinde rechtzeitig Kenntnis über Vorhaben erlangen, die diese Ziele beeinträchtigen können, auch wenn sie genehmigungsfrei sind. Die Gemeinde kann – auch unabhängig von einer möglichen Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung – auf Grundlage von § 87 Abs. 7 BbgBO eine diesbezügliche örtliche Bauvorschrift erlassen:

Die Gemeinde kann durch örtliche Bauvorschrift bestimmen, welche der nach § 61 BbgBO genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor Durchführung des Vorhabens der Gemeinde anzuzeigen sind. In diesem Fall kann eine vorläufige Untersagung für höchstens zwölf Monate von der Gemeinde vorgenommen werden. Vor Erlass der Satzung ist den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat zu geben.

Mit einer solchen Anzeigepflicht können genehmigungsfreie Vorhaben, die das Ortsbild in städtebaulicher Hinsicht beeinträchtigen oder die Schwelle der „Verunstaltung“ im Sinne von § 9 BbgBO überschreiten würden, frühzeitig erkannt und damit einer Einflussnahme durch die Gemeinde zugänglich werden. Diese könnte die Genehmigungsfreiheit zwar nicht in Frage stellen, ihr würde jedoch Zeit gegeben zu prüfen, ob das angezeigte Vorhaben zum Anlass genommen werden soll, eine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung zu erlassen oder andere Maßnahmen zu ergreifen.

Da eine solche Prüfung mit der vorliegenden Untersuchung bereits erfolgt, dürfte dies mit Bezug auf die GAGFAH-Siedlung keine wesentlichen Vorteile bringen. Falls eine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung aufgestellt wird, kann die Anzeigepflicht in diese integriert werden. Es wäre nicht notwendig, sie vorlaufend in einem gesonderten Aufstellungsverfahren einzuführen, es sei denn, um problematischen Anträgen zu begegnen, die möglicherweise „noch schnell“ vor Inkrafttreten einer Satzung gestellt werden. Falls keine Satzung beabsichtigt ist, würde eine separate Anzeigepflicht weitgehend ins Leere laufen.

5.2.2 Erhaltungssatzung

Für Gebiete wie die GAGFAH-Siedlung, die eine besondere städtebauliche Eigenart aufweisen, kann die Gemeinde eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufstellen. Dadurch können – unabhängig von etwaigen Baugenehmigungserfordernissen – Genehmigungspflichten für bauliche Veränderungen begründet werden, die sich negativ auf die städtebauliche Gestalt auswirken würden:

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen 1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt [...] der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung [sowie die Errichtung] baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

(3) [...] die Genehmigung [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 der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die

städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Mit einer Erhaltungssatzung wird ein Erhaltungsgebiet in seinen Abgrenzungen festgelegt und insoweit bestimmt, dass dieses Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhaltenswürdig ist und dass mit dem Ziel des Erhalts der städtebaulichen Eigenart bestimmte Vorhaben hier einer Genehmigung bedürfen. Die möglichen Gründe für die Versagung einer Genehmigung werden in der Satzung selbst nur allgemein formuliert. Ob für ein konkretes Vorhaben die Versagungsgründe vorliegen, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu entscheiden. § 173 Abs. 2 BauGB begründet dazu eine Erörterungspflicht:

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung ist die Schutzwürdigkeit der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsgebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Es obliegt der Gemeinde zu prüfen, ob diese Voraussetzung vorliegt und ob die in § 172 Abs. 3 angeführten möglichen Versagungsgründe für den Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gebiets notwendig und geeignet sind. Es genügt der Nachweis einer erkennbaren städtebaulichen Besonderheit des Gebiets von einigem Gewicht, verbunden mit der planerischen Abwägung, diese Besonderheit für die Zukunft bewahren zu wollen.¹⁷

Für die GAGFAH-Siedlung steht eine besondere städtebauliche Eigenart außer Frage. Diese ist zweifelsfrei in ihrer städtebaulichen Gestalt, auch im Kontrast zu den umliegenden Baugebieten, begründet. Wie in Kap. 3 ausgeführt, zeichnet sich die Siedlung trotz umfangreicher Änderungen weiterhin durch städtebauliche Merkmale aus, die den ursprünglichen Gestaltungswillen erkennen lassen. Dazu gehören u.a. die schlichte Kubatur der wenigen Gebäudetypen, die klaren Baufluchten und die ruhige Dachlandschaft.

Die vorhandenen Gebäude prägen in ihrem Zusammenwirken das Ortsbild in diesem Teil der Gemeinde. Als Ausgangspunkt der Entwicklung von Blankenfelde als Wohnort und als seinerzeit eine der größten einheitlich konzipierten Siedlungen im Berliner Umland kommt der GAGFAH-Siedlung auch eine geschichtliche Bedeutung zu. Sie spiegelt die bauliche Entwicklung der späten Weimarer Republik im Übergang zu den Anfängen der nationalsozialistischen Herrschaft wider und ist typisch für die Baukultur dieser Zeit. Eine Ausweisung als Erhaltungsgebiet mit dem Ziel, das Siedlungsbild prägende Merkmale nicht

¹⁷ S. dazu die Entscheidung (Beschluss) des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg OVG 2 A 6.18 vom 24.07.2020.

durch Änderung, Rückbau oder Neuerrichtung baulicher Anlagen zu beeinträchtigen, wäre insofern begründbar.

Wirkungen einer Erhaltungssatzung

Die Gemeinde kann in eigener Zuständigkeit, d.h. unabhängig von etwaigen Entscheidungen der Baugenehmigungsbehörde, über die Genehmigung von Änderungen und Nutzungsänderungen sowie über den Rückbau oder die Errichtung baulicher Anlagen entscheiden. Dies betrifft bauliche Anlagen¹⁸, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die städtebauliche Eigenart des Gebiets prägen. Nicht erfasst werden Veränderungen von nicht-baulichen Elementen, etwa die Pflanzung oder Beseitigung von Bäumen oder Gehölzen, auch wenn diese ebenfalls das Ortsbild prägen.

Unter **Änderungen** sind bauliche Maßnahmen zu verstehen, die die äußere, für das Ortsbild relevante Bausubstanz einer Anlage berühren. Dazu gehören z.B. der Austausch von Türen und Fenstern, die Änderung der Art der Dachdeckung, die Farbgebung der Außenwände oder die Ergänzung von Dachflächenfenstern. Die Genehmigungspflicht beschränkt sich dabei auf Änderungen, die sich auf die städtebauliche Gestalt der Siedlung auswirken können. Maßnahmen zur bloßen Instandhaltung oder Instandsetzung oder zur Beseitigung von Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen von Dritten entstanden sind, bleiben dagegen genehmigungsfrei.

Nutzungsänderungen sind in einem Erhaltungsgebiet auch dann genehmigungspflichtig, wenn damit unmittelbar keine bauliche Veränderung einher geht, sie aber auf andere Weise die Erhaltungsziele beeinträchtigen können. In der Regel bedürfen solche Nutzungsänderungen bereits auf Grundlage von § 34 BauGB in einem de-facto-Wohngebiet wie der GAGFAH-Siedlung einer Genehmigung, für die dann allerdings die Baugenehmigungsbehörde, nicht die Gemeinde zuständig ist.

Unter **Rückbau** ist nicht nur die völlige Beseitigung einer baulichen Anlage zu verstehen, sondern auch ein Teilabriss. Die Genehmigungspflicht gilt für beides, denn auch der teilweise Abbruch von Gebäuden kann zu einer Veränderung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets führen. Da ein Abriss von Gebäuden in den Dimensionen der GAGFAH-Siedlung bauordnungsrechtlich i.d.R. genehmigungsfrei ist, bietet eine Erhaltungssatzung diesbezüglich eine wichtige ergänzende Handhabe.

¹⁸ § 2 BbgBO: "Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht (...)". Dazu gehören definitionsgemäß auch Aufschüttungen und Abgrabungen, Stellplätze und Lagerplätze, Wärmepumpen, Müllschränke und Zäune, auf die sich die Genehmigungspflicht somit ebenfalls erstrecken kann, soweit sie die städtebauliche Eigenart des Gebiets (mit) prägen.

Auch im Hinblick auf die **Errichtung** baulicher Anlagen, z.B. eines Anbaus an ein Bestandsgebäude oder eines Neubaus nach einem Feuerschaden, erhält die Gemeinde eine direkte Mitentscheidungsmöglichkeit, um sicherzustellen, dass die Erhaltungsziele durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Die städtebauliche Gestalt bzw. das Ortsbild kann in einer Erhaltungssatzung im Gegensatz zu § 34 Abs. 1 BauGB auch durch Gestaltungselemente bestimmt sein, die ausschließlich landesrechtlich, etwa durch das Bauordnungsrecht oder örtliche Bauvorschriften regelbar sind, wie Dachformen, Dachneigungen, Dachausbauten, Fenstergrößen, Fensteranordnungen, Fensterformen oder Hauseingänge.¹⁹ Der Schutz des Ortsbildes nach § 172 reicht somit über den durch § 34 BauGB begründeten Schutz hinaus.

Versagung von Genehmigungen

Die Genehmigung eines Vorhabens darf nach § 172 Abs. 3 S. 1 versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt. Dieser Versagungsgrund dient dem Ziel der Abwehr von nicht nur unwesentlichen Beeinträchtigungen der mit der Erhaltungssatzung verfolgten Ziele.

Die allgemein gehaltene Formulierung im Gesetzestext bedarf dazu einer näheren Konkretisierung. Voraussetzung für eine rechtssichere Umsetzung im Genehmigungsverfahren ist eine Verständigung über die mit der Satzung verfolgten gebietsspezifischen Erhaltungsziele. Dies erfolgt i.d.R. nicht im Satzungstext selbst, sondern in seiner Begründung oder in der Form eines Anwendungsleitfadens. Dazu bedarf es einer Analyse der baulichen Merkmale, die für die städtebauliche Eigenart und Gestalt des Gebiets maßgeblich sind, und eine darauf gegründete Konkretisierung der auf das jeweilige Gebiet bezogenen Erhaltungsziele. Eine solche Analyse wurde für die GAGFAH-Siedlung im Rahmen des vorliegenden Berichts durchgeführt.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele ist regelmäßig anzunehmen bei einem Abriss eines der typischen Siedlungshäuser oder wesentlicher Teile davon. In Kap. 4 wurden weitere Ziele für die GAGFAH-Siedlung formuliert, die sich auf mögliche bauliche Änderungen an den Bestandsgebäuden beziehen. Diesen Erhaltungszielen entgegen stehende bauliche Vorhaben können grundsätzlich bei entsprechender Ausgestaltung und Anwendung des Instruments der Erhaltungssatzung verhindert werden.

Planerische Zurückhaltung

Wie in Kap. 3 ausgeführt, gibt es für viele der genannten Erhaltungsziele Präzedenzfälle für in der Vergangenheit realisierte Vorhaben, die mit diesen Zielen

¹⁹Seith in: BeckOK Baugesetzbuch, § 172 BauGB Rn. 7

nicht konform sind. Es ist schwer vermittelbar, vergleichbaren Vorhaben künftig die Genehmigung zu versagen. Die Akzeptanz einer konsequenten Umsetzung eines umfangreichen Katalogs von Erhaltungszielen seitens der Eigentümerschaft dürfte ohnedies gering sein (s. Kap. 6). Aus diesen Gründen ist bei der Entscheidung für eine Erhaltungssatzung und deren Ausgestaltung planerische Zurückhaltung angeraten.

Nicht zuletzt bindet eine Erhaltungssatzung Arbeitskapazitäten in der Verwaltung. Die Entscheidung über Vorhaben, die unter die Erhaltungssatzung fallen, wird von der Gemeinde getroffen.

Der Aufwand kann reduziert werden, wenn die Entscheidungsfindung durch einen – möglichst von der Gemeindevertretung beschlossenen – differenzierten Leitfa- den zur Anwendung der Satzung erleichtert wird, bleibt aber auch dann beträchtlich. Weiterer Verwaltungsaufwand entsteht, wenn vor Gericht auf Erteilung von Genehmigungen geklagt wird, was angesichts der mit einer Versagung verbundenen Beeinträchtigung privater Belange zu erwarten ist. Auch der Aufwand für die Bürgerinnen und Bürger (Antragstellungen, ggf. Gebühren) ist beträchtlich. Bei Entscheidung für eine Erhaltungssatzung sind auch diese Aspekte in die Überlegungen einzubeziehen.

Der Aufwand sowohl für die Verwaltung als auch für die Bürgerinnen und Bürger könnte erheblich reduziert werden, wenn die Erhaltungssatzung so formuliert wird, dass lediglich der Rückbau und die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig sind.²⁰ Damit würde der Gemeinde wenigstens in diesen Fällen eine Mitsprachemöglichkeit gegeben, zumal Rückbaumaßnahmen ansonsten i.d.R. genehmigungsfrei wären.

5.2.3 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzung

Die Brandenburgische Bauordnung gibt in § 87 den Gemeinden die Möglichkeit, ihre baugestalterischen oder städtebaulichen Absichten durch örtliche Bauvorschriften zu untersetzen:

(1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen...

Die Gemeinde kann die örtlichen Bauvorschriften [...]erlassen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher,

²⁰ Ob eine solche Formulierung der Satzung zulässig ist, bedürfte einer vertieften juristischen Prüfung. Es sind jedoch einzelne Erhaltungssatzungen bekannt, die nur bestimmte bauliche Änderungen dem Genehmigungsvorbehalt unterwerfen.

künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern und Naturdenkmälern erforderlich ist.

(7) Die Gemeinde kann [...] durch örtliche Bauvorschrift bestimmen, welche der nach § 61 genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor Durchführung des Vorhabens der Gemeinde anzuzeigen sind.

(8) Die Gemeinde erlässt die örtlichen Bauvorschriften als Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes. [...]. Vor dem Erlass der Satzung ist den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat zu geben.

Die im Gesetz benannten Voraussetzungen für den Erlass örtlicher Bauvorschriften sind im Fall der GAGFAH-Siedlung grundsätzlich gegeben, soweit die Gemeinde dort bestimmte baugestalterische oder städtebauliche Absichten verwirklichen will. Auch die geschichtliche und städtebauliche Bedeutung der Siedlung dürfte außer Frage stehen.

Eine Zusammenfassung mehrerer örtlicher Bauvorschriften mit baugestalterischer oder städtebaulicher Zielsetzung wird i.d.R. als Gestaltungssatzung bezeichnet. Es ist aber durchaus möglich, einzelne der Gemeinde besonders wichtige Bauvorschriften als Satzung zu beschließen, ohne den Eindruck einer umfassenden Regelung von Gestaltungsfragen zu erwecken, der sich landläufig mit dem Begriff der Gestaltungssatzung verbindet. Für andere Aspekte kann ergänzend auf eine Erhaltungssatzung zurückgegriffen werden, soweit dies zur Umsetzung weiterer Erhaltungsziele sinnvoll ist.

Anders als bei einer Erhaltungssatzung, die auf Versagungsgründe abstellt, müssen örtliche Bauvorschriften nach BbgBO konkret benennen, was zulässig sein soll. Es gilt der Bestimmtheitsgrundsatz, d.h. die Betroffenen müssen aus dem Inhalt der Satzung heraus wissen, was sie zu tun haben. Ebenso muss die Gemeinde Anträge auf der Grundlage klarer Vorgaben beurteilen können. Eine Verlagerung inhaltlicher Aspekte der Entscheidung in das Genehmigungsverfahren, wie bei der Erhaltungssatzung, ist hier ausgeschlossen. Die erwünschte Gestaltung ist daher nachvollziehbar zu beschreiben und nötigenfalls zeichnerisch zu verdeutlichen. Dies kann auch durch Verweis auf einen neben der Satzung von der Gemeinde beschlossenen Gestaltungsleitfaden erfolgen.

Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass örtliche Bauvorschriften keine bodenrechtlich relevanten Regelungen treffen dürfen, die Gegenstand des Bundesrechtes sind und insofern nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB in

einem Bebauungsplan getroffen werden können.²¹ Wenn kein Bebauungsplan vorliegt, kann dadurch eine Regelungslücke entstehen: Bestimmte Gestaltungsziele, die z.B. die Einhaltung von Baufluchten, die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen oder die zulässigen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen betreffend, können nur in einem Bebauungsplan oder – i.d.R. mit Einschränkungen – auf Grundlage des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB umgesetzt werden (s. Kap. 5.1.1).

Ein Vorteil von örtlichen Bauvorschriften gegenüber einer Erhaltungssatzung liegt in der Möglichkeit einer Beschränkung auf wenige in einer örtlichen Situation noch sinnvoll umsetzbare, klar kommunizierbare und nachvollziehbare Gestaltungsregelungen. Dies könnte sich im Fall der GAGFAH-Siedlung z.B. auf die zulässige Dachform und Dachneigung beziehen, die für das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung von besonderer Bedeutung ist; ob diese auf Grundlage von §34 BauGB entsprechend den Erhaltungszielen geregelt werden können, ist in der Rechtsprechung umstritten. Der mit der Vielzahl von Vorhaben im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung verbundene Verwaltungsaufwand könnte durch Konzentration auf wenige Gestaltungsregelungen reduziert, wenn auch nicht gänzlich vermieden werden. Andererseits müsste bei einer solchen Beschränkung in Kauf genommen werden, dass nicht das gesamte Spektrum der in Kap. 4 formulierten Erhaltungsziele umgesetzt würde.

Als Nachteil einer Gestaltungssatzung wird deren geringe Akzeptanz bei der Eigentümerschaft angeführt, der gem. § 87 Abs. 8 BbgBO vor Erlass der Satzung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Dies wurde auch bei dem in den 1990er Jahren eingeleiteten, aber letztlich gescheiterten Versuch deutlich, eine solche Satzung mit umfangreichen und differenzierten Gestaltungsvorschriften für die GAGFAH-Siedlung aufzustellen. Durch Konzentration auf einige wenige örtliche Bauvorschriften, die für die Bewahrung der städtebaulichen Qualität der Siedlung entscheidend sind und in geringerem Maße in die Baufreiheit der Eigentümer eingreifen, würden sich Akzeptanzprobleme jedoch vermeiden oder jedenfalls begrenzen lassen.

Der häufig vorgebrachte Vorwurf, durch Gestaltungsvorschriften würde eine gestalterische Uniformität gleichsam erzwungen, greift im Fall der GAGFAH-Siedlung nicht, da deren besondere Qualität gerade in der Einheitlichkeit ihres Erscheinungsbildes begründet ist. In Teilen der Einwohnerschaft wird dies allerdings anders gesehen.

²¹ Bundesverwaltungsgericht Beschl. v. 10.07.1997, Az.: 4 NB 15/97 und Beschl. v. 31.05.2005 Az: 4 B 14/05. In dem Fall ging es konkret um eine baugestalterisch begründete Vorschrift zu Stellplätzen im Vorgartenbereich, die für unzulässig befunden wurde, da sie bodenrechtlichen Charakter habe. Eine solche Regelung könne auch in einem Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) getroffen werden.

5.2.4 Integration von Satzungen in einen Bebauungsplan

Sowohl die Inhalte einer Erhaltungssatzung als auch örtliche Bauvorschriften können nach § 172 Abs. 1 BauGB bzw. § 87 Abs. 9 BbgBO in einen Bebauungsplan übernommen werden. In diesen Fällen sind die Verfahrensvorschriften für die Aufstellung von Bebauungsplänen anzuwenden. Damit ist es möglich, einen – ggf. einfachen – Bebauungsplan mit Vorschriften zur Erhaltung bzw. zur Gestaltung baulicher Anlagen zu verknüpfen. Auf diese Weise können Regelungslücken geschlossen werden, die dadurch bedingt sind, dass gemeindliche Satzungen keine bodenrechtlich relevanten Regelungen treffen können, die dem Bundesrecht (und damit dem Bebauungsplan) vorbehalten sind (s.o.), auch wenn diese für die Umsetzung von Erhaltungszielen relevant sind. Im Leitfaden des MIL wird eine solche Vorgehensweise auch für Bestandsquartiere empfohlen.²²

Im Fall der GAGFAH-Siedlung wäre in diesem Zusammenhang die Möglichkeit eines bestandssichernden einfachen Bebauungsplans mit wenigen nach Einschätzung der Gemeinde für das städtebauliche Erscheinungsbild besonders wichtigen örtlichen Bauvorschriften zu prüfen. Ohne einer solchen Prüfung vorzugreifen zu wollen, käme z.B. die Festsetzung von straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen oder zu Flächen auf denen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen werden, in Frage, ergänzt um örtliche Bauvorschriften z.B. zur Dachneigung und zur Höhenentwicklung von Nebenanlagen und Garagen. Um darüber hinausgehend eine gemeindliche Mitsprache bei einem Rückbau und einer Neuerrichtung von baulichen Anlagen sicherzustellen, könnte ergänzend eine auf diese Tatbestände fokussierende Erhaltungssatzung in den Bebauungsplan übernommen werden (s. Fußnote Nr. 20). Um die Anwendung auf genehmigungsfreie Vorhaben zu gewährleisten, kann auch eine örtliche Bauvorschrift über die Anzeigepflicht bestimmter genehmigungsfreier Vorhaben, z.B. von Rückbaumaßnahmen, gemäß § 87 Abs. 7) BbgBO in den Bebauungsplan integriert werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung, einschließlich der Geschossigkeit könnten aufgrund der diesbezüglich immer noch gegebenen einheitlichen Prägung der Siedlung mit einem einfachen Bebauungsplan, weiterhin einer Beurteilung durch die Baugenehmigungsbehörde auf der Grundlage von § 34 BauGB überlassen bleiben, ohne dadurch wichtige Planungs- oder Erhaltungsziele zu beeinträchtigen.

Da die Verfahrensvorschriften für die Bebauungsplanung gelten, ist auch bei geringer Regelungstiefe von einem relativ aufwändigen, Personalkapazitäten bindenden und voraussichtlich kontrovers diskutierten Aufstellungsverfahren auszugehen. Da es sich im Fall der GAGFAH-Siedlung um einen Bebauungsplan

²² Leitfaden des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (2018) „Satzungen zur Erhaltung und Gestaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz“, S. 13.

der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) handeln würde, könnte allerdings auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und so der Verfahrensaufwand begrenzt werden.

5.2.5 Denkmalbereichssatzung

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) gibt in § 4 der Gemeinde die Möglichkeit, ihre Erhaltungsziele auch durch Beschluss einer Denkmalbereichssatzung umzusetzen:

(1) Denkmalbereiche können von den Gemeinden im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde durch Satzung unter Schutz gestellt werden.

Dazu ist [...] der räumliche Umgriff des Denkmalbereichs festzulegen und der Denkmalbereich zu beschreiben; der Schutzzumfang sowie die wesentlichen Gründe für die Unterschutzstellung sind zu benennen.

Der Beschluss, eine solche Satzung zu erlassen, erfolgt durch die Gemeinde. Sie muss die Untere Denkmalbehörde beteiligen und kann von deren Äußerung nur aus überzeugenden sachlichen Gründen abweichen. Da die Zuständigkeit für den Vollzug einer Denkmalbereichssatzung bei der Denkmalbehörde liegt, ist deren Mitwirkungsbereitschaft unverzichtbar.

Das brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege hat sich zur Frage der Erhaltenswürdigkeit der GAGFAH-Siedlung in einem Schreiben vom 19.2.2025 geäußert. Darin wird die Einschätzung der Gemeinde bestätigt, dass die Siedlung in ihrer Gesamtheit aufgrund der bereits erfolgten Überformungen nicht für eine Unterschutzstellung als Denkmal bzw. Denkmalbereich in Frage kommt. Entscheidend dafür wäre ein möglichst hoher Anteil originaler Substanz, z.B. Putze, Türen, Fenster oder Dachdeckungen. Da die Siedlung einen nicht unwichtigen Teil der Siedlungsgeschichte von Blankenfelde darstellt und bis heute zentrale Bereiche prägt, wird jedoch das Ziel unterstützt, charakteristische bauliche Strukturen, ggf. mit dem Instrument einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung, zu bewahren. Es wird nicht ausgeschlossen, dass einzelne, bislang noch relativ wenig veränderte Gebäude Denkmalwert besitzen – gewissermaßen exemplarisch für Haustypen der Siedlung.

Die Möglichkeit einer Denkmalbereichssatzung als Instrument zur Umsetzung der Erhaltungsziele wird aus den in der Stellungnahme genannten Gründen hier nicht weiter verfolgt.

5.2.6 Informelle Instrumente

Gestaltungsleitfäden

Gestaltungsleitfäden, teilweise auch als Arbeitshilfe, Kriterienkatalog oder Gestaltfibel bezeichnet, werden von vielen Gemeinden zur Verdeutlichung ihrer Anforderungen oder gestalterischen Vorstellungen erarbeitet und häufig auch

von der Gemeindevertretung beschlossen. Eine (rechtliche) Verbindlichkeit entfalten sie aber nur in Kombination anderen Instrumenten.

Im Falle einer **Erhaltungssatzung** ist die Erarbeitung einer solchen Leitfadens stets angeraten (wenn auch nicht verpflichtend), um eine einheitliche und nachvollziehbare Verwaltungspraxis und Gleichbehandlung vergleichbarer Vorhaben im Genehmigungsverfahren sicherzustellen; in seiner starken Generalisierung möglicher Versagungsgründe kann der Satzungstext allein dies nicht gewährleisten und bedarf insofern einer Konkretisierung. Die Position der Gemeinde ist umso stärker, je eindeutiger sie ablehnende Entscheidungen begründen kann.

Im Falle von **örtlichen Bauvorschriften** zur Gestaltung von baulichen Veränderungen können die Gestaltungsanforderungen im Satzungstext selbst fixiert und mit diesem beschlossen werden. Dies ist insbesondere bei einer Beschränkung auf wenige Anforderungen angeraten, um Vorbehalten gegenüber den meist umfangreichen Regelungen einer „Gestaltungssatzung“ entgegenzuwirken. Bei einem umfassenderen Ansatz, der die zukünftige Gestaltung einer Siedlung in vielen Details regeln soll, kann es dagegen sinnvoll sein, diese neben der Satzung in Form eines Gestaltungsleitfadens in Text und Zeichnung zu konkretisieren. Auch dieser sollte dann durch die Gemeinde beschlossen werden, um an der Rechtswirkung der Satzung teilzunehmen.²³

Nicht zuletzt kann ein Gestaltungsleitfaden auch ergänzend zu oder unabhängig von einer Satzung als **Instrument der Öffentlichkeitsarbeit** begriffen werden, das eher beratenden Charakter hat. So kann ein die verwaltungsinterne Genehmigungspraxis regelnder „Kriterienkatalog“ durch eine an die Eigentümer gerichtete Informationsbroschüre ergänzt werden, die die geschichtliche Entwicklung des Gebiets, die mit der Satzung verfolgten Ziele und die zu sichernden Qualitäten anschaulich erläutert, Best-Practice-Beispiele für bauliche Maßnahmen zeigt und ggf. auch Tipps und Hilfen für deren Umsetzung anbietet (z. B. zum Umgang mit regelmäßig vorgebrachten Änderungswünschen, zu geeigneten Materialien, Bezugsquellen usw.). Die Veröffentlichung könnte auch im Rahmen einer Informationsveranstaltung oder einer Begleitausstellung beworben werden, um eine breite Bekanntheit zu erreichen. Auch ist es sinnvoll, von Zeit zu Zeit öffentlichkeitswirksam oder im direkten Kontakt mit den Eigentümern auf eine solche Broschüre hinzuweisen, damit sie nicht „in Vergessenheit gerät“.

Grundsätzlich ist eine solche Broschüre, die sich an die Eigentümerschaft im Gebiet richtet, auch unabhängig von einer Satzung als unverbindliches Informations- und Beratungsinstrument denkbar, um die Identifikation mit der Örtlichkeit zu stärken, ein Bewusstsein für deren besondere Identität und Qualität zu

²³ Leitfaden des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (2018) „Satzungen zur Erhaltung und Gestaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz“, S. 32.

wecken und gute Lösungen für die Umsetzung von berechtigten Veränderungswünschen aufzuzeigen. Ohne den Hintergrund einer Satzung, die wichtige Aspekte verbindlich regelt oder zumindest unter Genehmigungsvorbehalt stellt, können mit einer solchen Informationsbroschüre jedoch nur Teilerfolge bei der Sicherung der Eigenart der Siedlung erreicht werden.

Weitere Instrumente

Mit der Formulierung von Erhaltungszielen geht regelmäßig die Notwendigkeit einer **Beratung** einher, um potenziellen Vorhabenträgern die Möglichkeiten und Grenzen für eine Umsetzung ihrer Änderungswünsche zu verdeutlichen und ein mögliches Klagerisiko zu reduzieren. Im Falle der Erhaltungssatzung verpflichtet § 173 Abs. 2 die Gemeinde zur Durchführung eines „Erörterungstermins“, um vor der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag die für die Entscheidung erheblichen Aspekte zu erörtern. Dabei geht es um eine Art Verhandlungsprozess, in dem zunächst ein Austausch über die Ziele der Gemeinde und die Vorstellungen des Bauherrn stattfinden soll.

Auch im Falle von örtlichen Bauvorschriften ist eine solche Beratung sinnvoll, um deren Anwendbarkeit auf ein konkretes Vorhaben zu klären, wobei für die betreffende Genehmigungsentscheidung i.d.R. ein geringerer Spielraum gegeben ist, als bei einer Erhaltungssatzung. Selbst wenn keine Satzung besteht, sondern lediglich eher unverbindliche Erhaltungsziele formuliert werden, kann eine darauf gerichtete Bauberatung zu deren Umsetzung beitragen. Es ist davon auszugehen, dass durch solche Beratungsleistungen nicht unerhebliche Verwaltungskapazitäten gebunden werden.

Der o.g. Leitfaden des Ministeriums schlägt die Einsetzung eines **Gestaltungsbeirats** vor, der die Umsetzung der Satzung(en) beratend begleitet.

Eine Verständigung innerhalb der Gemeinde auf bestimmte Erhaltungsziele könnte auch ihre Position gegenüber der Genehmigungsbehörde stärken und dazu beitragen, dass diese die auf Grundlage des aktuellen Rechtsrahmens, insbesondere von § 34 BauGB umsetzbaren gestalterischen Ziele (s. Kap. 5.1) im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens bei ihren Entscheidungen berücksichtigt.

Nicht zuletzt könnte die **Bereitstellung von Fördermitteln** für kleine Maßnahmen, wie etwa den Erhalt von Fensterläden oder den Austausch der straßenseitigen Einfriedungen, bei einem verhältnismäßig geringen Aufwand an öffentlichen Mitteln zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes führen. Damit verbunden wäre auch eine Signalwirkung, dass der Erhalt der besonderen Qualitäten der Siedlung der Gemeinde wichtig ist und ihre Unterstützung findet.

5.2.7 Zwischenfazit: Informelle Instrumente

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gemeinde mit einer **Erhaltungssatzung** ein Instrument bekommen würde, mit dem die meisten in Kap. 4 for-

mulierten möglichen Erhaltungsziele verfolgt werden können. Damit verbunden wäre allerdings ein hoher Verwaltungsaufwand. Seitens der Eigentümerschaft wären erhebliche Akzeptanzprobleme zu erwarten (s. dazu Kap. 6), die sich auch auf den politischen Raum übertragen könnten. Alternativ sollte deshalb auch die Möglichkeit einer Erhaltungssatzung geprüft werden, die nur einige wenige Vorhaben unter Genehmigungsvorbehalt stellt, entsprechend weniger verwaltungsaufwändig und kontrovers wäre, allerdings ihre Wirkung auf diese Vorhaben beschränkt.

Eine **Gestaltungssatzung** mit umfassenden Regelungen zur baulichen Gestaltung könnte im Grundsatz ebenfalls die meisten der formulierten Erhaltungsziele abdecken. Sie böte allerdings eine geringere Flexibilität gegenüber Änderungen, die im Bestand in ähnlicher Form bereits vielfach vorhanden sind, bei konsequenter Anwendung der Satzung jedoch versagt werden müssten. Bei einem der Erhaltungssatzung vergleichbaren Verwaltungsaufwand wären daher eher noch stärkere Akzeptanzprobleme zu erwarten. Als Alternative wäre eine Beschränkung auf wenige **örtliche Bauvorschriften** denkbar, die für die Bewahrung des Siedlungscharakters essentiell sind, auf die Umsetzung weiterer in Kap. 4 formulierter Ziele dagegen verzichtet. Abrisse und Rückbauten lassen sich durch örtliche Bauvorschriften nicht steuern. Durch örtliche Bauvorschriften bzw. eine Gestaltungssatzung können keine bodenrechtlich relevanten Regelungen, z.B. hinsichtlich der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen getroffen werden, die einem Bebauungsplan vorbehalten sind.

Sofern Aspekte für den Erhalt des Siedlungscharakters als wesentlich erachtet werden, die nicht über das Einfügungsgebot des § 34 BauGB durchgesetzt werden können und/oder die Möglichkeiten einer Erhaltungssatzung überfordern würden, müsste ein – ggf. einfacher – **Bebauungsplan** aufgestellt werden. Eine Erhaltungssatzung sowie örtliche Bauvorschriften, auch in „abgespeckter Form“, können in den Bebauungsplan eingebunden werden.

Eine Erhaltungssatzung ist i.d.R. durch einen **Leitfaden** zu ergänzen, der die im Gesetz formulierten allgemeinen Kriterien für die Versagung von Genehmigungen ortsspezifisch konkretisiert, um ein einheitliches Verwaltungshandeln sicherzustellen. Auch örtliche Bauvorschriften sind sinnvollerweise durch eine solche Anwendungshilfe zu ergänzen, wenn sie einen Umfang annehmen, der den eigentlichen Satzungstext überfrachten würde.

Ein Gestaltungsleitfaden oder – einfacher – eine Informationsbroschüre kann auch ergänzend zu oder unabhängig von einer Satzung als **Instrument der Öffentlichkeitsarbeit** mit beratendem Charakter begriffen werden, das die durch die Gemeinde verfolgten städtebaulich-gestalterischen Ziele anschaulich erläutert, gute Lösungen aufzeigt und Hilfen für die Umsetzung von Änderungswünschen anbietet. Auch ohne den Hintergrund einer Satzung könnte damit die Identifikation mit der Örtlichkeit gestärkt und ein Bewusstsein für deren erhal-

tenswerte Qualitäten geschaffen werden, das – so wäre zu hoffen – auf die Gestaltung von baulichen Maßnahmen zurückwirkt.

Das folgende Schema stellt die zur Umsetzung von Erhaltungszielen verfügbaren Instrumente noch einmal vergleichend nebeneinander.

mögl. Wirkung Instrument	städtebauliche Identität, Ge- bäudebestand	Anbauten, Garagen, Nebenanlagen	Fassaden, Oberflächen, Öffnungen	Dachformen, Dachdeckung, Photovoltaik	Gebäude- vorzone, Einfriedung	Einfluss der Gemeinde	Rechts- wirkung	Aufwand für die Gemeinde	Akzeptanz durch Eigentümer
Aktueller Rechts- rahmen (u.a. §34)	mittel	mittel	gering	teilweise	gering	mittel	hoch	gering	mittel
Erhaltungssatzung	hoch	hoch	hoch	hoch	mittel	hoch	hoch	hoch	gering
Erhaltungssatzung vereinfacht*	hoch	hoch	gering	gering	mittel	hoch	hoch	mittel	mittel
Gestaltungs- satzung**	gering	mittel	hoch	hoch	mittel	hoch	hoch	hoch	gering
B-Plan + Satzung(en)**	hoch	hoch	hoch	hoch	hoch	mittel	hoch	hoch	gering
Denkmal- bereichssatzung	hoch	hoch	hoch	hoch	hoch	gering	hoch	gering	gering
Informeller Leitfaden***	gering	gering	gering	gering	mittel	hoch	keine	gering	mittel

* Genehmigungsvorbehalt beschränkt auf Rückbau und Neuerrichtung von baulichen Anlagen

** Die Wirkung dieser Instrumente, der Verwaltungsaufwand für die Gemeinde und die Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft sind abhängig von der konkreten Ausgestaltung des jeweiligen Instruments. Bei Beschränkung auf wenige örtliche Bauvorschriften wären die Umsetzung der Erhaltungsziele negativer, Aufwand und Akzeptanz positiver einzuschätzen, als in der Tabelle aufgeführt.

*** Die Wirkungen eines informellen Leitfadens sind schwer einzuschätzen und abhängig u.a. von einer ergänzenden Öffentlichkeitsarbeit.

Bei der Entscheidung für eines (oder mehrere) dieser Instrumente sind die Belange und die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten in die Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile einzubeziehen. Dabei sind die Ergebnisse der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung zu berücksichtigen, die im folgenden Kapitel erläutert werden.

6 Öffentlichkeitsbeteiligung

Um die fachliche Analyse der GAGFAH-Siedlung und der Instrumente zum Erhalt des Siedlungsbildes um die Perspektive der Einwohner zu ergänzen, wurde am 15. Mai 2025 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Dabei stand die Frage im Mittelpunkt, wie die baukulturellen Merkmale der Siedlung von der Bewohnerschaft wahrgenommen werden, wie Änderungen ihres städtebaulichen Erscheinungsbildes bewertet werden und inwieweit diesbezügliche Regelungen der Gemeinde Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft finden könnten. Die Ergebnisse der Beteiligung bilden – neben baukulturell begründeten Erhaltungszielen (Kap. 4) und den verfügbaren Steuerungsinstrumenten mit ihren Vor- und Nachteilen (Kap. 5) eine Grundlage für die in Kap. 7 zusammengestellten Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.



6.1.1 Beteiligungskonzept

Zielsetzung

Im Rahmen der Beteiligung sollten die aus der Analyse der Siedlungsentwicklung und des Ist-Zustands der Bebauung gewonnenen Erkenntnisse der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Weiterhin sollte ermittelt werden, welche gestalterischen Merkmale der Siedlung der Bewohnerschaft wichtig sind, um die aus der externen Expertensicht gewonnenen Eindrücke entsprechend zu ergänzen. Kernanliegen war es jedoch, ein qualifiziertes Meinungsbild zu gewinnen, wie das Siedlungsbild und seine Veränderungen gesehen und bewertet werden. Die Bürgerinnen und Bürger sollten sich – jenseits juristischer Fragestellungen – mit der Frage auseinandersetzen, inwieweit sie die Bewahrung der besonderen Qualitäten der Siedlung für wichtig und schützenswert ansehen und welche Bedeutung sie demgegenüber der Gestaltungsfreiheit bei der Realisierung von Änderungswünschen zumessen. Damit sollten Hinweise auf die Akzeptanz be-

stimmter Regelungsvorschläge und Entscheidungsgrundlagen für die Entwicklung von Handlungsempfehlungen gewonnen werden.

Beteiligungsformat: partizipativer Plakatrundgang

Um einen Überblick über die Teilnehmenden und ihr Verhältnis zur GAGFAH-Siedlung zu erhalten, wurden die Bürgerinnen und Bürger um die Beantwortung einiger Eingangsfragen gebeten: Ob sie in der Siedlung wohnen, wenn ja wie lange und ob zur Miete oder im Eigentum, und wie sie die baulichen Veränderungen der Siedlung wahrnehmen und bewerten.

Nach einem kurzen Vortrag zu den bisherigen Ergebnissen der Untersuchung wurde die eigentliche Beteiligung als partizipativer Plakatrundgang durchgeführt. Die Teilnehmenden wurden dabei zu den vier in der Analyse identifizierten Themenclustern um ihre Meinung gebeten:

- Anbauten und Erweiterungen (Wohnanbauten, Garagen und Carports)
- Fassadengestaltung (Fassadenfarben, Fenster, Türen und Vordächer),
- Dachlandschaft (Dachfarben, Dachdeckungen, Solaranlagen und Dachfenster, Schornsteine)
- Vorgärten (Zäune und Hecken, Vorgartengestaltung und Versiegelung).

Zu jedem dieser Themencluster gab es zwei Stände mit je vier Plakaten. Die Teilnehmenden konnten selbstständig zwischen den Ständen wechseln. Auf zwei Plakaten konnten jeweils drei – tlw. durch Skizzen veranschaulichte – Fragen durch Vergabe von zur Verfügung gestellten „Klebepunkten“ beantwortet werden. Dabei wurden sowohl persönliche Einschätzungen („Mich stört es, wenn ...“) als auch ortsbildbezogene Bewertungen („Wie wichtig ist ... für das Erscheinungsbild?“) anhand von i.d.R. vier standardisierten Antwortmöglichkeiten abgefragt (bspw. „stimme zu“, „stimme eher zu“, „stimme eher nicht zu“, „stimme nicht zu“).

In einer Kontrollfrage war bezogen auf das jeweilige Unterthema der Handlungsbedarf auf einer Skala zwischen den Extremen „Handlungsbedarf“ und „kein Handlungsbedarf“ einzuordnen. Die Kontrollfragen zielten darauf ab, die im jeweiligen Themenfeld vorangegangenen Einzelbewertungen zu bündeln und die Relevanz des jeweiligen Themas aus Sicht der Teilnehmenden einzuschätzen.

Weiterhin gehörte zu jedem Stand ein Plakat mit Beispielfotos aus der Siedlung, um zu einer Auseinandersetzung mit typischen baulichen Veränderungen anzuregen. Ein leeres Plakat bot Platz für ergänzende Anmerkungen. Für deren Aufnahme sowie für Rückfragen und Erläuterungen stand jeweils eine Moderatorin oder ein Moderator bereit.

Mit diesem Beteiligungsformat wurde eine niedrighschwellige Möglichkeit der Meinungsäußerung geboten und eine offene Gesprächsatmosphäre geschaffen, in der sich die Teilnehmenden untereinander austauschen und ihre Wahrneh-

mungen reflektieren konnten. So konnte ein differenziertes Stimmungsbild gewonnen und sichtbar gemacht werden, welche Gestaltungsmerkmale befürwortet oder abgelehnt werden, wo es Unsicherheiten oder geteilte Meinungen gibt und zu welchen Aspekten eine Offenheit für individuelle Lösungen besteht.

Beispielplakate zum Thema „Anbauten und Erweiterungen“

GAGFAH-Siedlung Blankenfelde – Strategien für den Erhalt des Siedlungsbildes

Anbauten und Erweiterungen

Worüber wollen wir reden?

- Die ursprüngliche Form der Gebäude
- Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche
- Die Straßensicht

Anbauten, die das Haus deutlich verbessern, würden mich als Nachbar stören.

stimme zu stimme eher zu stimme eher nicht zu stimme nicht zu

Die Gestaltung von Anbauten ist mir als Nachbar wichtig.

ja nein

Im Bereich Anbauten und Erweiterungen besteht Handlungsbedarf, um den Charakter der Siedlung zu bewahren.

Kein Handlungsbedarf Handlungsbedarf

GAGFAH-Siedlung Blankenfelde – Strategien für den Erhalt des Siedlungsbildes

Anbauten und Erweiterungen

Worüber wollen wir reden?

- Die ursprüngliche Form der Gebäude
- Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche
- Die Straßensicht

Wie wichtig ist Ihnen die Möglichkeit Ihr Haus zu erweitern?

sehr wichtig eher wichtig eher unwichtig sehr unwichtig

Die typischen Einzel- und Doppelhäuser sollten so solche erkennbar bleiben.

stimme zu stimme eher zu stimme eher nicht zu stimme nicht zu

An welcher Stelle finden Sie Anbauten vernünftig für das Siedlungsbild?

vorne zur Straße hin (Vorgarten) seitlich in der Bauflucht seitlich etwas zurückgesetzt im hinteren Garten

Zwei Plakate mit Fragen zum jeweiligen Unterthema

GAGFAH-Siedlung Blankenfelde – Strategien für den Erhalt des Siedlungsbildes

Anbauten und Erweiterungen

Beispielfotos aus dem Bestand

Historisches Beispielfoto

GAGFAH-Siedlung Blankenfelde – Strategien für den Erhalt des Siedlungsbildes

Anbauten und Erweiterungen

Worüber wollen wir reden?

- Die ursprüngliche Form der Gebäude
- Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche
- Die Straßensicht

Ihre Anregungen:

Ein Plakat mit Platz für Anregungen und Hinweise

Ein Plakat mit Beispielfotos

6.1.2 Auswertungskonzept

Grundlage für die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung waren die durch Positionierung von „Klebe Punkten“ markierten Antworten auf die auf 16 thematischen Plakaten zusammengestellten Fragen. Ergänzend wurden handschriftliche Anmerkungen sowie mündliche Kommentare und Gesprächsbeiträge einbezogen, die an den Ständen geäußert wurden. Die Moderatorinnen und Moderatoren notierten typische Rückfragen sowie Äußerungen zu Einzelthemen und Gestaltungsbeispielen und konnten so auch Zwischentöne und Widersprüche

erfassen, die aus der quantitativen Auswertung der Befragung nicht unmittelbar ersichtlich sind.

Als methodisch sinnvoll erwiesen sich auch die Kontrollfragen zum Handlungsbedarf, deren Beantwortung nicht immer mit den Antworten auf die vorangehenden Einzelfragen korrelierte. So kam es vor, dass weitreichende Veränderungen des Siedlungsbildes zunächst akzeptiert wurden, dann jedoch für den gleichen Themenbereich ein Handlungsbedarf zur Steuerung solcher Veränderungen angegeben wurde– oder umgekehrt.

Die Auswertung erfolgte in mehreren Schritten. Zunächst wurde zu jeder Frage die Verteilung der Klebepunkte den Kategorien „mehrheitliche Zustimmung“, „geteilte Meinung“ oder „mehrheitliche Ablehnung“ zugeordnet. Die Bewertungen wurden dann thematisch gebündelt und mit den Inhalten der schriftlichen Anmerkungen und der Gespräche in Beziehung gesetzt. Dabei zeigte sich häufig ein Spannungsverhältnis zwischen individueller Toleranz („mich stört das nicht“) und der konkreten Einschätzung von sichtbaren Veränderungen im Straßenraum („so sollte es aber nicht aussehen“). So konnten nicht nur eindeutige Meinungsbilder, sondern auch Ambivalenzen und Unsicherheiten identifiziert werden.

Abschließend wurden die Ergebnisse für jeden der vier Themenbereiche zusammengeführt. Daraus wurden qualitative Aussagen abgeleitet, die mehrheitlich getragene Einschätzungen und typische Haltungsmuster der örtlichen Bevölkerung wiedergeben und somit Handlungsmöglichkeiten und -spielräume aufzeigen. Die so verdichteten Ergebnisse bilden eine Grundlage für die Entwicklung von Empfehlungen zum künftigen Umgang mit städtebaulich wirksamen Veränderungen des Siedlungsbildes.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach Themen geordnet zusammengefasst. Eine ausführliche, detailliert auf die insgesamt 80 Einzelfragen und acht „Kontrollfragen“ eingehende Auswertung ist separat verfügbar, würde hier jedoch den Rahmen sprengen.

6.1.3 Ergebnisse

Verhältnis zur Siedlung

Die weitaus meisten der etwa 75 Teilnehmenden (92 %) gaben an, in der GAGFAH-Siedlung zu wohnen, nur etwa 8 % kamen von außerhalb. Die Kartierung der Wohnorte zeigt eine breite Streuung innerhalb der Siedlung. 95 % der Befragten sind Eigentümerinnen oder Eigentümer, lediglich 5 % wohnen zur Miete. Etwa die Hälfte der Befragten wohnen bereits länger als 25 Jahre, einige wenige sogar länger als 50 Jahre in der Siedlung. Jeweils etwa 25 % sind in den in den 2000er und 2010er Jahren zugezogen.

Auf die Frage, ob in der Siedlung starke bauliche Veränderungen stattgefunden haben, antwortete rund die Hälfte der Teilnehmenden zustimmend. Demgegenüber stand eine ähnlich große Gruppe (45 %), die keine starken Veränderungen wahrnimmt, ein geteiltes Meinungsbild, das sowohl unterschiedliche Erfahrungen als auch unterschiedliche Maßstäbe für Veränderung widerspiegeln könnte. 64 % der Teilnehmenden bewerteten die Veränderungen als „eher“ oder „überwiegend positiv“. Damit steht eine klare Mehrheit baulichen Veränderungen grundsätzlich offen und wohlwollend gegenüber, während nur ein kleiner Anteil (19 %) die Veränderungen eher oder überwiegend negativ sieht. Die eher positive Haltung legt nahe, dass viele Veränderungen in der Siedlung als funktional oder gestalterisch nachvollziehbar empfunden werden, selbst dann, wenn sie das ursprüngliche Erscheinungsbild partiell verändern. Zugleich zeigt die Bewertung aber auch, dass es eine relevante Gruppe gibt, die sich um das Erscheinungsbild sorgt oder Veränderungen kritisch begleitet.

Insgesamt spricht die Zusammensetzung der Teilnehmenden für eine engagierte Eigentümerschaft mit teilweise langjährigem Bezug zur Siedlung, die sich mit dem Wohnumfeld identifiziert und mit aktuellen Veränderungsprozessen aktiv auseinandersetzt.

Kubatur der Hauptgebäude, Anbauten, Garagen, Nebenanlagen

Die Auswertung der Antworten zu diesem Themenfeld zeigt ein vielschichtiges Meinungsbild. Erweiterungen der Gebäudekubaturen durch Anbauten sowie zusätzliche bauliche Anlagen wie Garagen und Carports werden von einem großen Teil der Befragten als funktional nachvollziehbar und grundsätzlich legitim betrachtet. Eine große Mehrheit sprach sich für die Möglichkeit baulicher Ergänzungen aus. Zugleich wurden aber auch Wünsche zu deren Gestaltung und Einbindung in das bestehende Umfeld geäußert.

Eine zentrale Rolle spielt dabei die **Positionierung der baulichen Ergänzungen im Verhältnis zum Hauptgebäude**. Bei Anbauten zeigt sich eine klare Präferenz für rückwärtige oder seitlich zurückgesetzte Lösungen. Erweiterungen und Anbauten, die zur Straße hin besonders exponiert in Erscheinung treten, erhielten weniger Zustimmung. Ähnlich verhält es sich bei Garagen und Carports: Diese wurden meist dann als akzeptabel bewertet, wenn sie nicht dominierend im Straßenraum wirken. Die Bewertung unterschiedlicher Positionen auf dem Grundstück zeigt dabei eine höhere Akzeptanz für zurückgesetzte bzw. dem Hauptgebäude untergeordnete Varianten.

Dabei wurden **unterschiedliche Auffassungen zur gestalterischen Einbindung** deutlich. Während manche Rückmeldungen auf die Bedeutung der Straßensichten verweisen – etwa durch Betonung der Symmetrie oder Kritik an gestalterisch dominanten oder stark abweichenden Anbauten – formulierten andere Teilnehmende den Wunsch nach Offenheit für individuelle Lösungen. Formale Gestaltungsvorgaben wurden zurückhaltend bis ablehnend bewertet: Sowohl zu

Anbauten als auch zu Garagen und Carports wurden bei den Kontrollfragen zum Handlungsbedarf mehrheitlich Positionen im Bereich „kein Handlungsbedarf“ bis „nur begrenzter Handlungsbedarf“ gewählt, wobei in beiden Fällen auch Stimmen für eine stärkere Steuerung vorhanden waren. Dies verweist auf ein **ausdifferenziertes Meinungsbild**.

Ergänzende Anmerkungen zu diesen Themen belegen diesen Befund. Sie reichen von konkreten Kritikpunkten an einzelnen baulichen Situationen über allgemeine Erwartungen an eine zurückhaltende Gestaltung bis hin zu Forderungen nach mehr Vielfalt und Gestaltungsspielraum.

In der Gesamtschau lässt sich festhalten, dass **bauliche Erweiterungen, Garagen, Carports und Nebengebäude grundsätzlich akzeptiert** werden, jedoch die Bestandssituation erheblich überformende Änderungen häufig als störend empfunden werden. Die konkrete Bewertung ist dabei stark kontextabhängig – sowohl hinsichtlich der Maßstäblichkeit als auch der Einbindung in das Gesamtbild der Siedlung. Welche Veränderungen als angemessen beurteilt werden, scheint dabei weniger durch starre Prinzipien, als durch den konkreten Einzelfall und dessen Wirkung im öffentlichen Raum bestimmt zu sein.

Fassaden, Türen, Fenster, Vorbauten

Insgesamt zeigen die Rückmeldungen zum Themenbereich „Fassadengestaltung“ ein differenziertes Bild. Während viele Befragte großen Wert auf persönliche Gestaltungsfreiheit legen und auch deutlich sichtbare Änderungen im Sinne von Modernisierung oder individuellen Bedürfnissen als unproblematisch ansehen, werden bestimmte Eingriffe dennoch als potenziell störend für das Siedlungsbild wahrgenommen.

Im Unterthema „Fassadenfarbe und Vorbauten“ wurde mehrheitlich einer persönlichen Gestaltungsfreiheit zugestimmt. Das Hinzufügen von kleineren Vorbauten wurde überwiegend nicht als störend empfunden. Bei der Verteilung der Antworten auf die Frage nach dem Handlungsbedarf streuen die Bewertungen zwar leicht, der Schwerpunkt liegt jedoch eindeutig im Bereich „kein Handlungsbedarf“. Es gab aber auch Vorbehalte gegenüber grellen Farbanstrichen, der Nutzung gänzlich abweichender Materialien oder der Zulässigkeit „überdimensionierter“ Vorbauten.

Im Unterthema „Fenster, Türen und Fensterläden“ wurde die Erhaltung der Symmetrie von Doppelhaushälften mehrheitlich befürwortet. Dagegen sprechen die Einschätzungen zur Positionierung und Gestaltung von Fenstern und Türen für eine ausgeprägte Toleranz gegenüber funktional motivierten Änderungen, etwa bei der Anordnung von Haustüren oder der Einführung bodentiefer Fenster. Auch hier spiegeln die Kommentare die Spannung zwischen einem Bedürfnis nach Individualität und kostengünstigen Lösungen und der Wahrung eines gewissen Rahmens wider.

Über beide Unterthemen hinweg lässt sich ein Spannungsfeld zwischen gestalterischer Freiheit und dem Wunsch nach einer Begrenzung von ausgeprägten gestalterischen „Ausreißern“ feststellen. Änderungen an den Fassaden werden in vielen Fällen als akzeptabel empfunden, sofern sie nicht aus dem Gesamtbild der Siedlung stark herausstechen. Insbesondere im Hinblick auf die Symmetrie von Doppelhäusern und auf dominante Farbtöne wird eher Zurückhaltung erwartet.

Die Gesamttendenz in diesem Themenfeld lässt sich als **ambivalent mit starker Tendenz zu gestalterischer Offenheit** charakterisieren. Zwar gibt es Hinweise auf Gestaltungsmerkmale, die geschützt werden sollten, jedoch überwiegt der Wunsch nach Flexibilität und Pragmatismus im Umgang mit modernen Anforderungen und individuellen Bedürfnissen.

Dachlandschaft

Im Themenbereich „Dachlandschaft“ standen vor allem die visuelle Wirkung der Dachflächen und die Gestaltung und Positionierung von Dachflächenfenstern, Photovoltaikanlagen, Gauben und Schornsteinen zur Diskussion. Dabei zeigte sich insgesamt eine hohe Toleranz gegenüber Veränderungen, insbesondere wenn diese funktional begründbar und gestalterisch einigermaßen zurückhaltend umgesetzt werden.

Die Dächer werden zwar als prägendes Element der Siedlung wahrgenommen, zugleich besteht jedoch ein breites Verständnis dafür, dass eine Anpassung an heutige Nutzungsbedarfe und energetische Anforderungen erforderlich ist. Dabei wird insbesondere dem funktionalen Nutzen von Dachfenstern und Solaranlagen ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die Mehrheit der Teilnehmenden bewertet deren Einbau nicht als störend, viele legen jedoch Wert auf eine ruhige, geordnete Gestaltung. Auch hinsichtlich der Dachdeckung überwiegt eine pragmatische Haltung. Einheitliche Lösungen, etwa bei dem Material und der Farbe der Dachdeckung oder der Gestaltung von Schornsteinen, werden mehrheitlich nicht als notwendig oder wünschenswert gesehen.

Auch die ergänzenden Kommentare drücken eine klare Präferenz für individuelle Entscheidungsspielräume aus. Die Eigenverantwortung sollte allenfalls durch Planungshilfen, Empfehlungen und ggf. Fördermittel unterstützt und nicht durch verpflichtende Regelungen behindert werden. Die Dächer werden als Teil des charakteristischen Siedlungsbildes wahrgenommen, ohne dass einheitliche Vorgaben dafür mehrheitlich für sinnvoll gehalten werden.

Vorgärten, Zäune und Hecken

Beim übergreifenden Themenbereich „Vorgärten“ zeigt sich ein differenziertes Meinungsbild, das durch ein Spannungsverhältnis zwischen individueller Gestaltungsfreiheit, funktionalen Anforderungen und dem Wunsch nach einem gepflegten, offenen Straßenbild geprägt ist. Einerseits werden verbindliche

Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen oder Vorgärten eher kritisch sehen, andererseits aber auch bestimmte Qualitätsansprüche formuliert.

Eine Mehrheit legt Wert auf die Freiheit, Zäune individuell zu gestalten oder auch ganz darauf zu verzichten. Die ästhetische Wirkung tritt dabei häufig gegen funktionale Aspekte wie Sicherheit, Hundehaltung oder Sichtschutz zurück. Mindestens ein unverstellter Blick von der Straße auf die Gebäude wird jedoch vielfach als wichtig für das Siedlungsbild bewertet. Bei der konkreten Zaungestaltung – etwa hinsichtlich Transparenz oder Höhe – bestehen unterschiedliche Vorstellungen. Neben der Forderung nach individueller Gestaltungsfreiheit wurde auch gewünscht, die Durchsehbarkeit und die maximale Höhe von Zäunen zu regeln.

Ähnlich ambivalent fallen die Meinungen zur Vorgartengestaltung aus. Dabei treten pragmatische, nutzungsorientierte Positionen neben den Wunsch nach einem gepflegten, grünen und sichtdurchlässigen Straßenraum. Eine Mehrheit spricht sich für eine Begrünung der Vorgartenzone unter Einbindung möglichst weniger Nebenanlagen aus, ohne jedoch stärker versiegelte oder anderweitig genutzte Flächen pauschal abzulehnen. Das Parken im Vorgarten wird teils als wenig störend in Kauf genommen, teils wegen der Wirkung auf das Siedlungsbild und der Versiegelung abgelehnt. Mehrere Beteiligte nahmen Anstoß an ungepflegten Flächen oder äußerten den Wunsch nach kommunaler Unterstützung.

Vorgärten werden somit durchaus als bedeutendes Element des Siedlungsbildes wahrgenommen, hinsichtlich dessen Gestaltung bestimmte Vorgaben vermittelbar erscheinen. Das Meinungsbild ist jedoch nicht eindeutig, vielmehr wird ein ausbalanciertes Verhältnis zwischen individuellen Gestaltungsansprüchen und dem Wunsch nach Orientierung und Qualität zu suchen sein. Ein verbindliches Regelwerk wird eher kritisch gesehen. Bevorzugt werden demgegenüber Empfehlungen, Rahmenvorgaben oder Anreize, die Eigenverantwortung und Gestaltungsfreiheit mit dem Ziel eines dem Siedlungscharakter gerecht werdenden Erscheinungsbildes verbinden.

6.1.4 Rückbezug auf die Erhaltungsziele

Die Auswertung der Bürgerbeteiligung zeigt, dass einige viele der in Kap. 4 aus baukultureller Sicht formulierten Erhaltungsziele grundsätzlich mit den Wertvorstellungen der Teilnehmenden vereinbar sind – darauf bezogene verbindliche Regelungen dagegen in vielen Fällen abgelehnt werden.

Siedlungsstruktur (übergeordnete Ziele I-IV):

Die grundlegende Struktur der GAGFAH-Siedlung – insbesondere die klar ablesbare städtebauliche Figur mit ihren Fluchten, Baukörperstellungen und der Gliederung durch symmetrische Straßenräume (übergeordnete Ziele I-III) wurde von den Teilnehmenden nicht in Frage gestellt. Kritische Anmerkungen zu gewerblichen Einflüssen (z. B. Lagerflächen oder Werbeanlagen) zeigen zudem,

dass übergeordnetes Ziel IV – der Schutz des Wohncharakters – breite Unterstützung findet.

Gebäudekubatur und Anbauten (Ziele 1-2):

Die Mehrheit der Teilnehmenden spricht sich für Erweiterungsmöglichkeiten aus – dies allerdings unter bestimmten Voraussetzungen. Die Befragten wünschen sich die Freiheit zu baulichen Erweiterungen, fordern aber auch eine zurückhaltende Positionierung und maßvolle Dimensionierung von Anbauten und Nebengebäuden, die sich an der Kubatur der Hauptgebäude orientieren (Ziel 1) und möglichst hinter der Bauflucht zurückbleiben sollten (Ziel 2).

Fassadengestaltung (Ziele 3-7):

Die straßenseitige Einheitlichkeit der Fassaden wird wertgeschätzt, eine symmetrische Gestaltung von Doppelhaushälften (Ziel 3) mehrheitlich befürwortet. In Bezug auf Materialität und Farbgebung (Ziel 4) werden aus dem Gesamtbild herausstechende Farben oder Verkleidungen abgelehnt, im Zweifel wird der individuellen Gestaltungsfreiheit jedoch Priorität zugemessen. Ähnliches gilt für die Position und Größe von Fassadenöffnungen (Ziel 5). Ziel 6 – der Erhalt ortstypischer Fensterläden – polarisiert: Für einige stellen sie ein identitätsstiftendes Merkmal dar, andere sehen darin eher einen entbehrlichen Aufwand. Bei Türvordächern und Vorbauten (Ziel 7) stoßen nur sehr massive Ausführungen auf Ablehnung.

Dachlandschaft (Ziele 8–12):

Die typischen flächenhaften roten Dächer (Ziele 8 und 9) werden von vielen als prägend für das Siedlungsbild anerkannt – allerdings ohne, dass diesbezügliche Regulierungen eine Mehrheit finden. Vielmehr überwiegt der Wunsch nach Flexibilität bei der Nutzung der Dachflächen für energetische oder funktionale Verbesserungen. Solaranlagen, Dachfenster und selbst Gauben (Ziele 10 und 11) werden nicht in Frage gestellt, darauf gerichtete Gestaltungsziele sollten eher als Empfehlungen denn als feste Vorgaben formuliert werden. Mit Bezug auf Schornsteine (Ziel 12) wird kein Regelungsbedarf gesehen.

Gebäudevorzonen (Ziele 13 und 14):

Eine Mehrheit befürwortet eine überwiegend grüne Gestaltung der Vorgärten unter Einbindung von unvermeidbaren Nebenanlagen wie Mülltonnenschränken oder Wärmepumpen (Ziel 13). Eine Beschränkung auf transparente, maximal 1,25 m hohe Einfriedungen (Ziel 14) wird von vielen begrüßt, andere sehen darin einen Eingriff in das Sicherheitsbedürfnis und die Gestaltungsfreiheit.

6.1.5 Zwischenfazit: Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zur GAGFAH-Siedlung hatte das Ziel, die Ergebnisse der Bestandsanalyse transparent zu machen und um die Perspektiven der Bewohnerschaft zu ergänzen. Im Mittelpunkt stand nicht die Diskussion städtebaulicher oder denkmalschutzrechtlicher Instrumente, sondern das Meinungs-

bild der Einwohnerinnen und Einwohner zur baulichen Entwicklung ihrer Siedlung. Damit sollten sowohl die fachlich identifizierten „baukulturell erhaltenswerten“ Merkmale überprüft als auch Hinweise für ein konsensfähiges weiteres Vorgehen gewonnen werden.

Die Auswertung der Eingangsfragen zeigt, dass die Beteiligung lokal verankert war. Über 90 % der Teilnehmenden wohnen in der Siedlung, die räumliche Verteilung ihrer Wohnorte dort ist breit gestreut. Fast alle Befragten wohnen im Eigentum, was eine starke Identifikation mit dem Quartier vermuten lässt. Etwa die Hälfte der Teilnehmenden ist in den beiden letzten Jahrzehnten zugezogen, aber auch langansässige Bewohner bis hin zur Erstbelegung der Siedlung waren vertreten. Insgesamt lässt sich ein aktives, engagiertes Bewohnerspektrum feststellen, das sowohl langjährige als auch neue Perspektiven auf das Wohnumfeld einbringt.

Die Auswertung zu den einzelnen thematischen Schwerpunkten macht die Interessenschwerpunkte deutlich: Besonders viele „Klebspunkte“ und Kommentare entfielen auf die Themenfelder „Anbauten und Erweiterungen“, „Zäune und Vorgärten“, sowie „Fassadengestaltung“. Hier wird das Spannungsfeld zwischen funktionalen Bedürfnissen, individuellen gestalterischen Vorstellungen und dem Wunsch, das Siedlungsbild in den Grundzügen zu bewahren, besonders deutlich. Veränderungen der das Siedlungsbild ebenfalls prägenden Dachlandschaft waren demgegenüber weniger umstritten.

Zu mehreren Themen ergibt sich ein klares Meinungsbild: Rückwärtige und seitlich zurückgesetzte Anbauten finden breite Zustimmung, Anbauten und Garagen vor der Bauflucht und ein Zusammenwachsen zu reihenhausartigen Strukturen werden eher abgelehnt. Die meisten Teilnehmenden sprachen sich für eine Freiheit bei der Gestaltung der Fassaden aus, sofern diese nicht aus dem Siedlungskontext geradezu herausstechen. Dachfenster und Solaranlagen werden als unverzichtbar akzeptiert, ein allzu unruhiges Erscheinungsbild sollte jedoch vermieden werden. Vorgärten sollten überwiegend begrünt, dort notwendige Nebenanlagen eingegrünt werden.

Demgegenüber stehen Themen, bei denen die Meinungen auseinandergehen. Dies gilt für die Positionierung und Gestaltung von Fenstern und Türen, die Größe von Vorbauten, den Erhalt von Fensterläden, die Anordnung von Stellplätzen in der Vorgartenzone und die Notwendigkeit und Gestaltung von Einfriedungen. Hier stehen Wünsche nach individueller Gestaltungsfreiheit und funktionalen Lösungen einerseits und nach einer angemessenen, siedlungsverträglichen Gestaltung andererseits einander gegenüber. Die Fragen nach dem jeweiligen Handlungsbedarf spiegeln diese Ambivalenz wider, wenn auch die Skepsis gegenüber formalen Regelungen überwiegt.

Wiederholt wurden strukturelle Änderungsanlässe benannt: steigender Flächenbedarf (z. B. Kinderzimmer, Homeoffice), zunehmender Pkw-Besitz, Anfor-

derungen an Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Sicherheit. Diese neuen Anforderungen treffen auf ein Siedlungsbild, das ursprünglich von Einfachheit, Gleichförmigkeit, bescheidener Maßstäblichkeit und offener Durchgrünung geprägt war – ein Spannungsverhältnis, in dem viele zunächst ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche in den Vordergrund stellen.

Ein zentrales Ergebnis der Beteiligung ist die ausgeprägte Zurückhaltung gegenüber verbindlichen Vorgaben. Während einzelne Regelungsbedarfe – etwa bei überdimensionierten Garagen, Zäune mit Plastikverkleidung oder grellen Farben – gesehen werden, überwiegt insgesamt der Wunsch nach Orientierung anstelle von Vorschriften. Vielfach wird ein Interesse an Empfehlungen, Planungsleitfäden oder stadtbildverträglichen „Musterlösungen“ für bestimmte Änderungsanlässe geäußert. Mehrere Teilnehmende wiesen zudem auf die Möglichkeit finanzieller Anreize hin, um bestimmte aus stadtgestalterischer Sicht sinnvolle Maßnahmen zu unterstützen (z. B. Zuschüsse für Fensterläden oder besondere Dachdeckungen).

Die im Beteiligungsprozess geführten Gespräche und übermittelten Kommentare lieferten zahlreiche Hinweise zu Einzelthemen: Neben der wiederholten Forderung nach Eigenverantwortung bei der Umsetzung von Änderungen wurde auch das Anliegen artikuliert, besondere Qualitäten der Siedlung zu bewahren – etwa bei der Grünpflege, der Höhe und Transparenz von Zäunen oder der Eingrünung technischer Nebenanlagen. Einzelne Anmerkungen beziehen sich auf Veränderungen, die als störend wahrgenommen werden, z. B. massive Anbauten oder das Parken im Vorgarten, ohne dass daraus ein Regelungswunsch abgeleitet wird. Dabei wird auch auf Abstimmungen unter Nachbarn als Mittel zur Erhaltung des Siedlungsbildes im Sinne einer gemeinschaftlichen Gestaltungsverantwortung verwiesen.

Zusammenfassend ist als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung festzuhalten, dass sich viele der Teilnehmenden mit dem Ziel einer Bewahrung des Siedlungscharakters identifizieren können, jedoch diesbezügliche Regelungen meist kritisch sehen und Orientierungshilfen statt verbindlicher Vorgaben bevorzugen. Daraus ergeben sich folgende Implikationen:

1. **Differenzierte Herangehensweise:** Während bei einzelnen Erhaltungszielen nachvollziehbare und klar verständliche Regelungen Akzeptanz finden könnten, ist dies bei anderen, die stärker in die Wohnbedürfnisse und die individuelle Gestaltungsfreiheit eingreifen, nicht der Fall. Ansätze zur Bewahrung des Siedlungsbildes sollten entsprechend differenzieren.
2. **Erhaltung und Ermöglichung verbinden:** Viele Teilnehmende formulieren den Wunsch, auch in einer gestalterisch geordneten Umgebung individuelle Lösungen realisieren zu können. Die Umsetzung von Erhaltungszielen sollten deshalb auch mehrheitlich gewünschte Änderungen ermöglichen.

3. **Anreiz- und Beratungsmodelle nutzen:** Wo bestimmte Erhaltungsziele auf geringe Zustimmung stoßen, könnten Beratung und/oder Förderanreize zu einer höheren Mitwirkungsbereitschaft führen.
4. **Spielräume aufzeigen:** Statt detaillierter Vorgaben sollte für umstrittene Aspekte wie die Farbigkeit von Fassadenanstrichen ein Gestaltungsrahmen aufgezeigt werden, innerhalb dessen individuelle Änderungswünsche realisiert werden können, ohne das übergeordnete Ziel einer Bewahrung des Siedlungscharakters grundsätzlich zu konterkarieren.
5. **Ambivalenzen adressieren:** Viele gestaltwirksame Eingriffe – etwa durch Solartechnik, Anbauten oder Veränderungen im Vorgarten werden je nach ihrer konkreten Ausführung akzeptiert oder abgelehnt. Diese Ambivalenzen sollten zum Anlass genommen werden, konkrete Gestaltungsbeispiele für siedlungsbildverträgliche Lösungen zu vermitteln.
6. **Zukunftsfähigkeit und Gestaltung zusammendenken:** Die Bewohnerschaft verbindet zeitgemäße Anforderungen an Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und Nutzungsflexibilität mit einem Bewusstsein für den besonderen Charakter der Siedlung. Die Aufgabe besteht somit darin, diese Aspekte miteinander in Einklang bringen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat gezeigt, dass die Siedlung als Ort mit eigener Identität wahrgenommen wird – eine Identität, die im Wandel steht, aber nicht beliebig werden soll. Handlungsempfehlungen, die diesen Befund ernst nehmen, können wesentlich zur Weiterentwicklung des GAGFAH-Quartiers im Sinne eines gemeinschaftlich getragenen Siedlungsbildes beitragen.

7 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die folgenden Empfehlungen gründen auf einer Zusammenschau der aus baukulturell-fachlicher Sicht definierten Erhaltungsziele, der für ihre Umsetzung verfügbaren Instrumente und der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung. Dabei sind die jeweilige Bedeutung der einzelnen Erhaltungsziele für die Bewahrung des charakteristischen Siedlungsbildes, die potentielle Wirksamkeit der verschiedenen Steuerungsinstrumente, der Aufwand, der damit jeweils für die Gemeinde verbunden ist und nicht zuletzt die Mitwirkungsbereitschaft der Bewohnerschaft in die Überlegungen einzubeziehen. In der Abwägung dieser Aspekte erscheinen angesichts der bereits fortgeschrittenen Veränderungen des Siedlungsbildes zwei Strategieansätze noch realistisch:

1. **Auf Kernprobleme fokussierender Regelungsumfang:** Beschluss einer „einfachen“ Erhaltungssatzung, in der lediglich der Rückbau und die Errichtung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden, in Verbindung mit einer örtlichen Bauvorschrift zur Sicherung der charakteristischen Dachlandschaft (Dachform, -neigung und ggf. -farbe, Einbindung von straßenseitigen Dachflächenfenstern und Photovoltaik-elementen). Diese beiden Elemente könnten in einen einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung integriert werden, der die Einhaltung der für das Siedlungsbild wichtigen Baufluchten sowie die Lage von Anbauten, Garagen und Nebenanlagen auf den Grundstücken regelt. Der Verfahrensaufwand würde damit auf eine einzige Satzung beschränkt. In einem Leitfaden wäre zu konkretisieren, in welchen Fällen der Genehmigungsvorbehalt und die Bauvorschrift greifen sollen.
2. **Unverbindliche Gestaltungsbroschüre:** Beschränkung auf eine Informationsbroschüre zu Gestaltungsfragen, ohne Hinterlegung durch eine oder mehrere rechtsverbindliche Satzungen. Darin sollten die besonderen Qualitäten der Siedlung beschrieben und der Mehrwert erläutert werden, der sich für die einzelnen Eigentümer durch die Bewahrung des besonderen Siedlungscharakters ergeben kann. Weiterhin sollten dort gute Beispiele und Musterlösungen für die Umsetzung wiederkehrender Nutzerwünsche enthalten sein. Schließlich könnten auch Hinweise auf Beratungsangebote, Bezugsquellen o.ä. gegeben werden. Nicht zuletzt sollte informiert werden, welche Grenzen individuellen Änderungswünschen durch das aktuell geltende Planungs- und Bauordnungsrecht gesetzt sind und welche Genehmigungspflichten diesbezüglich bereits bestehen.

Mit der unter Punkt 1 beschriebenen Vorgehensweise lassen sich einige für die Bewahrung des Siedlungscharakters besonders wichtige Erhaltungsziele umsetzen, insbesondere Abrisse und Teilabrisse verhindern, wesentliche Merkmale der charakteristischen Dachlandschaft sichern und die Positionierung und Gestaltung von Wohnanbauten, Garagen und Stellplätzen einer gewissen Kon-

trolle unterziehen. Angesichts des relativ geringen Regelungsumfangs dürfte sich der Aufwand für die Gemeinde in vertretbaren Grenzen halten. Ein Teil der vorgeschlagenen Regelungen, bezogen auf Abrisse, Neubauten und die Einhaltung des nach § 34 BauGB bereits gegebenen Einfügungsgebots, dürfte in der Bewohnerschaft vermittelbar und relativ unstrittig sein. Wie bei allen Regelungsansätzen sind dennoch Akzeptanzprobleme zu erwarten.

Die Wirksamkeit der unter Punkt 2 genannten Alternative, sich auf einen unverbindlichen Gestaltungsleitfaden zu beschränken, ist schwer einzuschätzen und abhängig u.a. vom Umfang einer begleitenden Öffentlichkeitsarbeit und eines Beratungsangebots. Günstigenfalls kann es gelingen, die Identifizierung mit der Siedlung zu stärken, das Verständnis für bestimmte Gestaltungsziele zu wecken und die Bereitschaft zu fördern, überzeugenden Vorschlägen zur Umsetzung von Änderungswünschen zu folgen bzw. sich ihnen anzunähern.

Auch im Fall einer Entscheidung für die Vorgehensweise gemäß Punkt 1 wäre ein solcher Gestaltungsleitfaden hilfreich, um zumindest eine begrenzte Wirkung auf die von einer Regelung ausgenommenen Änderungsanlässe zu erzielen. Hilfreich wären schließlich auch Förderanreize, die mit den Vorschlägen verbundene Mehrkosten ganz oder teilweise auffangen.

8 Anhang

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Geländeplan der Süd-Berlin, schematisch.
 Abb. 2: Lageplan der Siedlung (Entwurfsplan GAGFAH-OST, datiert 1942).
 Abb. 3: Der nördliche Teil der GAGFAH-Siedlung.
 Abb. 4: Straßenansicht aus dem östlichen Teil der Siedlung.
 Abb. 5: Detail der straßenseitigen Grundstückseinfriedungen.
 Abb. 6: Standardtyp des Doppelhauses.
 Abb. 7-10: Aufteilung der Doppelhäuser und straßenseitige Ansichten.
 Abb. 11-13: Typischer bauzeitlich realisierter Anbau.
 Abb. 14-16: Einzelhäuser sowie Raumaufteilung.
 Abb. 17-18: Reihenhausembauung des Brandenburger Platzes.
 Abb. 19: Reihenhäuser an der nördlichen Erich-Klausener-Straße.

Erläuterung von Fachbegriffen

Begriff	Erläuterung
Bauwisch	Seitlicher Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze.
Einfriedung	Äußere Begrenzung eines Grundstücks, z. B. durch Zaun, Mauer oder Hecke.
Gebäudekubatur	Das äußere Volumen eines Gebäudes – d.h. seine dreidimensionale Form mit Höhe, Breite und Tiefe.
Giebelständig bzw. traufständig	Beschreibt die Dachausrichtung zum Straßenraum: Giebelständig = Dachfirst senkrecht zur Straße; Traufständig = Dachtraufe parallel zur Straße.
Ortgang Putzsichtigkeit	Seitlicher Abschluss eines geneigten Daches an der Giebelseite. Sichtbares Belassen einer verputzten Fassade ohne weitere Verkleidung; der Putz ist das prägende Fassadenmaterial.
Risalit	Über mehrere Geschosse vorspringender Gebäudeteil, meist zur Fassadengliederung oder Betonung des Eingangsbereichs.
Zwerchhaus	Rechtwinklig zum Hauptdach stehender Dachaufbau mit eigenem Giebel. Schließt mit der Hauswand ab, enthält oft Fenster und dient der Belichtung und Belüftung des Dachraums.