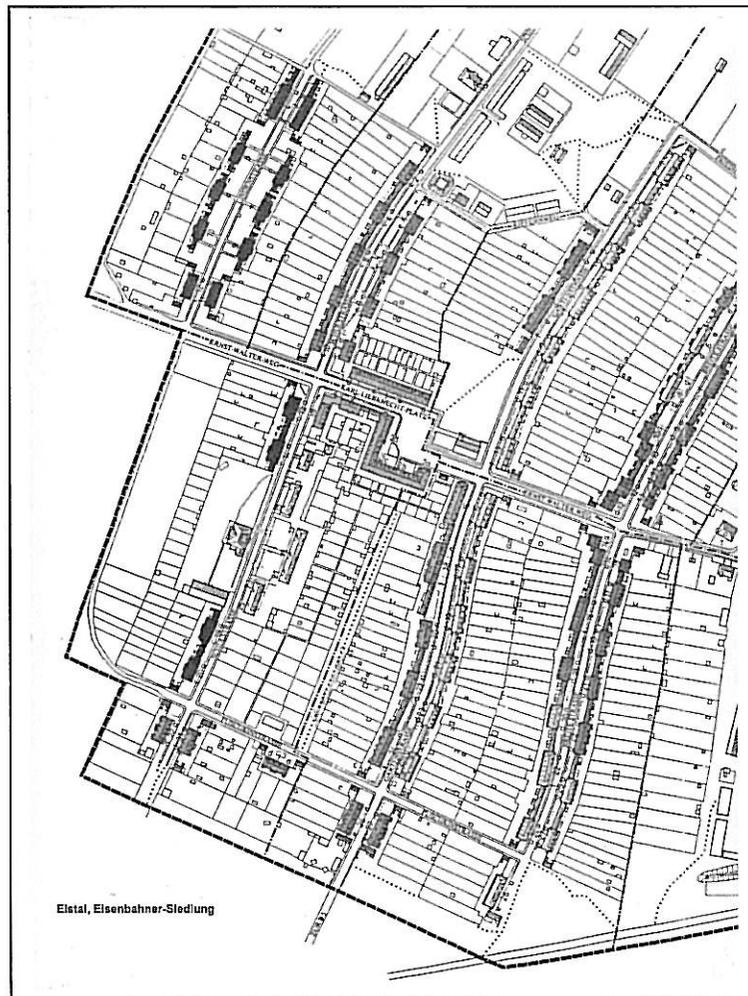


Landkreis Havelland  
Der Landrat  
Untere Denkmalschutzbehörde



Gemeinde Elstal,  
Eisenbahner-Siedlung  
**Antragsleitfaden**

**1. Fassung**  
**(August 2000)**

# **Inhalt**

**Einleitung**

**Baugeschichte**

- 1. Fenster, Rolläden**
- 2. Wohnungseingänge, Briefklappen u.ä.**
- 3. Putz, Gesimse, Umrahmungen, Verblechungen, Klinkerflächen**
- 4. Dachdeckung, Schornstein, Gauben**
- 5. Terrassen, Veranden**
- 6. Aussenbereich**
- 7. Private und halböffentliche Bereiche**
- 8. Öffentlicher Straßenraum**

**Hersteller, Anschriften**

## **Einleitung**

### **Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger der Eisenbahner – Siedlung Elstal,**

der mutige doch richtige Entschluß, die Eisenbahner- Siedlung in Elstal durch Satzung unter Denkmalschutz und damit unter Antragspflicht zu stellen, bedeutet für alle beteiligten eine Herausforderung. Dies gilt umso mehr, seit Eisenbahn - Siedlungsgesellschaft und Bundeseisenbahnvermögen vor einigen Jahren mit der Veräußerung der einzelnen Wohneinheiten begonnen haben. Gemeinde Elstal, IG Eisenbahner-Siedlung Elstal, Verein „Historia Elstal“ e. V., Amtsverwaltung Wustermark, Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises, Landesdenkmalamt, besonders aber die Bürgerinnen und Bürger - alteingesessene oder neu hinzugezogene - befinden sich seit einigen Jahren in einem nicht immer einfachen aber zunehmend erfolgreichen Dialog.

Es geht um nichts geringeres als den Schutz des äußeren Erscheinungsbildes in seiner Substanz; um den historischen Siedlungsgrundriß mit seiner Parzellen - und Bebauungsstruktur, seinem Straßennetz sowie seiner ursprüngliche Pflasterung. Es gilt die Bewahrung der Wohn - und Wirtschaftsgebäude mit ihren Gartenanlagen und deren einheitliche Ausrichtung ebenso zu bewerkstelligen, wie die Vielzahl der Einzelformen, d. h. der Giebelgestaltungen, der Fledermaus- und anderen Gauben, der unterschiedlichen Gesimse und Verdachungen, der Fenster und Hauseingangstüren, sowie deren Teilungen. Bei der einfachen Bauweise der Gebäude hängt das Gesamtbild sehr stark von diesen einzelnen Bauteilen ab. Daher sind sie bei der Komplett - oder auch Teilsanierung besonders zu berücksichtigen. Dabei soll dies im denkmalpflegerischen Sinne historisch und materialgerecht geschehen, aber doch auch heutigen Nutzungsansprüchen gerecht werden, nachvollziehbar und bezahlbar sein.

Die Beteiligten erfuhren dahingehend große Unterstützung durch das Büro für Architektur & Stadtgeschichte / Berlin. Werner Jockeit und seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hatten bereits ab 1992 im Auftrag der Eisenbahn - Siedlungsgesellschaft umfangreiche Untersuchungen zu wichtigen Teilaspekten der Siedlung (Grundstücks - und Gebäudedatei, Gutachten Gartenstraße, Farbbefunduntersuchung) vorgelegt und die Eisenbahner- Siedlung seitdem nicht aus den Augen verloren.

Bei der Vielzahl der Antragsteller und Baudetails drohten in den letzten Jahren Verwaltungsaufwand und einheitliche Entscheidung in ein Mißverhältnis zu geraten. Um dem zu begegnen, wurde erneut das Büro Jockeit für ein denkmalpflegerisches Gutachten gewonnen, dass die Baugeschichte und einen Maßnahmenkatalog bieten sollte. Finanziert aus Mitteln des Landkreises und des Landesdenkmalamtes, ist es seit Frühjahr 2000 fertiggestellt. Abgeglichen und erweitert durch Diskusserträge des Arbeitskreises „Eisenbahner-Siedlung Elstal“, die unter Leitung von Herrn Amtsdirektor Pohl gewonnen worden waren, ist daraus der vorliegende „Antragsleitfaden“ erwachsen. Er orientiert über den Umgang mit der Mehrzahl der denkmalpflegerisch zu beachtenden Bauteile und will Eigentümer bei ihrer Sanierungsplanung unterstützen. Die denkmalrechtliche Erlaubnis, die auf dessen Grundlage beantragt werden sollte, ist jedoch weiterhin unerlässlich und kann in Einzelfällen auch abweichende Lösungen festlegen. Dem Sanierungs - und Diskussionsfortschritt folgend, soll diese erste Fassung (August 2000) in loser Reihenfolge ergänzt werden. Vorliegend findet sich nach einem baugeschichtlichen Überblick eine systematische Behandlung zum Umgang mit den denkmalwerten Bauteilen sowie ein Verzeichnis der Anschriften und -exemplarisch - einzelner Hersteller (die auf das Büro für Architektur & Stadtgeschichte zurückgehen).

**Ihr Landrat**



## **Baugeschichte**

Die Gründung der späteren Siedlung Elstal steht im direkten Zusammenhang mit dem 1906-1909 ausgebauten Rangierbahnhof Wustermark. Bereits im Jahre 1907 kaufte die Eisenbahnverwaltung ca. 400 Morgen Land, um Wohnraum für ihre Mitarbeiter in Arbeitsplatznähe zu beschaffen. Nachdem bereits ab 1919 erste Wohnhäuser für auf dem Verschiebebahnhof beschäftigte Eisenbahner auf vorher landwirtschaftlich genutzter Fläche errichtet waren, erfolgte 1928 die Umwandlung in die neue Gemeinde Elstal; gleichzeitig wurde sie um 40 ha des Gutsbezirks Dyrotz erweitert.

Die Umstrukturierung des deutschen Eisenbahnverkehrs aufgrund der Versailler Verträge sowie die damalige allgemeine Wohnungsnot veranlaßte die Reichsbahn ab ca. 1919 ein umfangreiches Wohnungsbauprogramm durchzuführen, das eine Unterbringung der Eisenbahner in möglichst unmittelbarer Nähe ihrer Dienststellen vorsah. Entwurf und Ausführung der Bauten übernahm für die Deutsche Reichsbahn die gemeinnützige Reichsbahn-Siedlungsgesellschaft. Verantwortlich für die so errichteten Siedlungen wie z.B. Kirchmöser bei Brandenburg, Neu-Seddin und Elstal war Reichsbahn-Oberrat Architekt Hugo Röttcher als Leiter der Bau- und Entwurfsabteilung sowie Oberrat Günther Lüttich und die Regierungsbaumeister Richard Brademann und Züchner.

Der Bau der Eisenbahner-Wohnsiedlung Elstal nahe dem Wustermarker Verschiebebahnhof, zu dieser Zeit einer der größten Güterumschlagplätze Deutschlands, wurde 1919/20 begonnen. Als Rationalisierungsmaßnahme für den Materialtransport wurde als erstes eine Schmalspurbahn mit Lorenwagen vom Bahnhof zur Baustelle eingerichtet und ihr Gleisbett in der Folge entsprechend den Bauabschnitten mehrfach umgelegt. Noch bis 1945 waren Teile des Schienenstranges vorhanden. Bis ca. 1925 wurden so in fünf aufeinanderfolgenden Bauabschnitten 77 zweigeschossige (+ Dach und Keller) Einfamilien-Reihenhäuser mit je 4-6 Einheiten bzw. Mehrfamilienhäuser mit Geschoßwohnungen und je einem Aufgang errichtet, die alle mit eingeschossigen Nebengebäuden für Lagerzwecke und Kleintierhaltung untereinander kettenartig verbunden bzw. ergänzt (Schul- und Lindenstraße) sind. Im Anschluß an den parallel verlaufenden, halböffentlichen gartenseitigen Weg ist für jede Familie ein ca. 400-500 qm großer Nutzgarten im unbebauten Innenbereich der Baublöcke abgeteilt.

Der gestalterischen und typologischen Vielfalt der Eisenbahnersiedlung entspricht auch die Bandbreite der unterschiedlichen Wohnungsgrößen, des Zuschnittes und der Ausstattung. Nach den ihnen jeweils dienstrechtlich zustehenden Ansprüchen, konnten hier jeweils Eisenbahner verschiedener Ränge untergebracht werden

Nach mehrjähriger Pause wurden dann 1934 bis 1938 größere 2-3 geschossige Gebäude mit Geschoßwohnungen und je mehreren Aufgängen an der Schulstraße, um den Karl-Liebknecht-Platz (Marktplatz) als Ortszentrum in geschlossener Bebauung und mit zusätzlichen Ladengeschäften, die evangelische Kirche (Entwurf Hugo Röttcher) sowie die Turnhalle der bereits 1920 errichteten Schule erbaut. Diese Wohnbebauungen zeigen in ihrer Gestaltung bereits deutlich die spätere Entstehungszeit, so Merkmale des Siedlungsbaus der 30er Jahre (Karl-Liebknecht-Platz) sowie formale Einflüsse der nationalsozialistischen Ideologie (Schulstraße). Der städtebauliche Typus der Siedlungen mit Kleinwohnungs-Einfamilienhäusern und Nutzgärten, die zumindest in Krisenzeiten eine teilweise Selbstversorgung mit Lebensmitteln (Tierhaltung, Garten- und Feldfrüchte) möglich machten, wurde auf-

grund der wirtschaftlichen Notlage nach dem 1 Weltkrieg durch staatliche Wohnungsbauprogramme allgemein gefördert und erfuhr später insbesondere im Nationalsozialismus zusätzlich eine ideologische Überhöhung und Zuspitzung.

In den architekturtheoretischen und - praktischen Auseinandersetzungen der frühen 20er Jahre (Modernisten versus Traditionalisten) wurde jedoch argumentativ diskutiert sowie für beide Denkrichtungen beispielhafte Qualitäten verwirklicht, die uns bis heute in ihrer jeweiligen gestalterischen Schlüssigkeit, wie in Elstal, positiv ansprechen.

Die Eisenbahnersiedlung Elstal ist trotz ihrer Verwirklichung in zeitlich z.T. weit auseinander liegenden Bauabschnitten, der veränderten Planung für die Ortsmitte mit Geschoßwohnungszeilen und einer merkbaren Unfertigkeit besonders im westlichen und südsüdöstlichen Randbereich weitestgehend als integral zusammengehörige Raumstruktur erfahrbar, die gleichzeitig eine kontinuierliche Veränderung der zeitbedingten Architektursprache widerspiegelt. Dies ist vor allem dem grundsätzlich beibehaltenen, lediglich ergänzten (Marktplatz) Erschließungsraster und Gliederungsprinzip des ursprünglichen Siedlungsentwurfs zuzuschreiben, der von folgenden prägenden Grundzügen ausgeht:

- 4 schräg nord-süd verlaufende, beidseitig mit gegliederten Zeilen bebaute Wohnstraßen und 3 Querverbindungen als weitgehend offene Flanken
- wohngebäudeverbindende Wirtschaftsgebäude und damit klare Straßenraumbildung
- räumliche Betonung der Siedlungseingänge und Kreuzungsbereiche durch torartige Anordnung der Nebengebäude und Baumpflanzungen
- z.T. angerartig aufgeweitete Straßenräume (Lindenstraße)
- durchgehende Vorgartengestaltung und Baumpflanzungen (Hausbäume)
- durchgehende Zonierung in öffentliche (Fahrstraße, Fußweg), halbprivate (Vorgarten), private (Reihenhaus, Anteil am Wirtschaftsgebäude), halböffentliche (Torwege, Flächen vor den Nebengebäuden, rückseitiger Gartenweg) und wiederum private (Garten) Bereiche
- die Bebauung um den ehemaligen Marktplatz und gegenüber der Schule mit Geschoßwohnungen in durchgehender Blockrand- bzw. Platzbebauung und z.T. mit Läden in den Erdgeschossen. Die Gebäude im Mittelteil der Lindenstraße stellen hier als Geschoßwohnungen in kleineren Baukörpern einen Zwischentyp dar.

Die Bebauung wird charakterisiert durch längs den Straßen angeordnete zweigeschossige (~ Dach) Gebäude mit 2-5 Mietreihenhäusern in sich ähnelnden Bautypen, die wiederum miteinander meist durch eingeschossene Nebengebäude (Stall, Schuppen) einschließlich Durchfahrten verbunden sind. Rückseitige Terrassen, meist zu Veranden/ Wintergärten ausgebaut, führen auf einen gemeinsamen, halböffentlichen Weg, an den große Mietergärten angrenzen. Beginn und Ende einer Straßenzeile sind in den meisten Situationen beidseitig torartig mit entsprechend gestellten Nebengebäuden oder Häusern und Bäumen betont. Die Straßenräume sind zusätzlich leicht angerartig aufgeweitet und durch regelmäßige Baumpflanzungen, Vorgartenhecken etc. gegliedert.

Die Reihenhäuser werden durch folgende wesentlichen bauliche Merkmale geprägt:

- Fassaden in naturfarbenem Putz in verschiedenartig kombinierten Oberflächen
- Sockel und Eingangstrepfen in roten Klinkern
- Hauseingänge mit vielfältig ausgebildeten ornamentalen Türbekrönungen, farbig gefaßten Umrahmungen sowie Haustüren mit Glasausschnitten und unterschiedlich gestalteten Sprossen; teils als Eingangsloggien ausgeführt
- Holzfenster, je nach Gebäudetyp mit oder ohne Kämpfer, Sprossen, Holzrolläden und teils farbig gehaltene Klappläden
- Steile Sattel- und Walmdächer mit überstehenden Gesimsen Biberschwanzdeckung und verschiedenartigen Gaubenformen
- Gartenseiten mit ursprünglich pergolaüberdeckten offenen Terrassen oder Eingangsloggien.

An Grünbereichen kommt in der Eisenbahner-Siedlung neben den Vorgärten mit z. B. Ligusterhecken und je einer Birke als „Hausbaum“ pro Hauseinheit sowie den mit Großbäumen betonten Straßenecken vor allem den Nutzgärten in allen Siedlungsbereichen eine entscheidende ortsbildprägende Bedeutung zu. Je Garten sollten in unterschiedlicher Anordnung 4 Obstbäume gepflanzt werden. Die Straßen und Bürgersteige sollten laut einem Angebot von 1922 mit wassergebundener Decke ausgeführt werden („Masse einbauen, stampfen, durch Wässern befestigen“); roh bearbeitete Bordsteine aus Granit (30-35 cm hoch, 10-12 cm stark) sollten die Straßen begrenzen.

Eine wichtige Erlebnis- und Freizeitqualität, ganz besonders für Kinder und ältere Bewohner stellen die halböffentlichen Wege parallel hinter den Zeilen der Eisenbahnersiedlung dar, die mit den anschließenden großen Mietergärten der Blockinnenbereiche und dem umgebenden grünen Freiraum vernetzt sind. Gärten und kleine Waldstücke (z.B. hinter der Kirche) addieren sich zu größeren vielfältig strukturierten, von baulichen Nutzungen freien Grünzonen, die erhebliche stadökologische und - räumliche Auswirkungen haben (Artenreichtum, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Gliederung der Siedlungsflächen usw.).

(aus: Denkmalpflegerisches Gutachten Eisenbahnersiedlung Elstal / Büro für Architektur & Stadtgeschichte)

## 1. Fenster, Rolläden

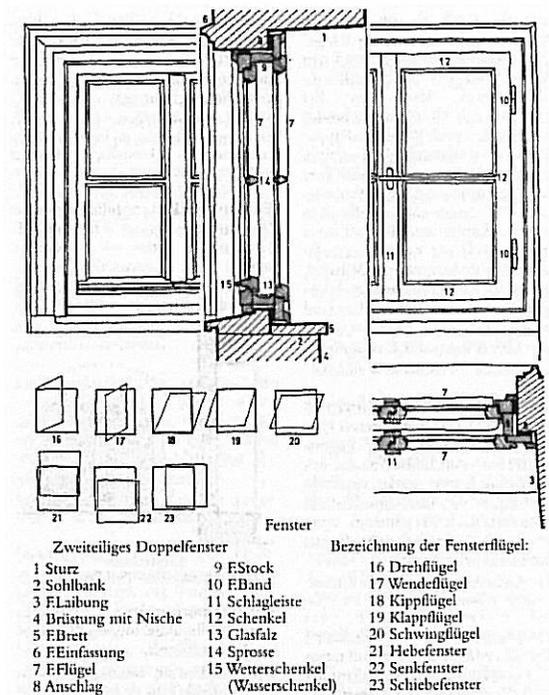
Eine gewisse Fugendurchlässigkeit tradierter Fensterkonstruktionen ist kein Mangel, sondern im Gegenteil für bauphysikalische und wohnphysiologische Vorgänge und damit für die Gesunderhaltung von Gebäude und Bewohner gewollt und auch heute unverzichtbar. Kastendoppelfenster sind in handwerksmäßig instandgehaltenem Zustand modernen Isolierglasfenstern in Hinsicht auf Wärme- und Schallschutz gleichwertig bis überlegen.

- ◆ Schon wegen der erhöhten Kosten für eine totale Neuherstellung der Kastendoppelfenster sollte besonders hier tischlermäßig durchrepariert sowie gang- und schließbar gemacht werden.
- ◆ Gleichzeitig mit diesen Maßnahmen sollte dann die weitgehend entfernte, glasteilende Sprossenteilung wiederhergestellt werden. Für die Verglasung der Fenster wird ausschließlich normales Bauglas verwendet; die schmalen Profilmäße der originalen Rahmen und vor allem der Sprossen können mit Isolierglas nicht realisiert werden. Eine ggf. gewünschte Verbesserung des Wärmeschutzes kann durch Verglasung der inneren Flügel mit K-Glas erreicht werden; im Ausnahmefall ist auch ein Austausch der Innenflügel durch zweiflüglige ungesprosselte Isolierglasflügel möglich. Diese Maßnahme entspricht mit geeigneter Wahl der Profilierung, Verglasung und zusätzlicher Abdichtung im Zargenbereich den erhöhten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, die für die Häusern nahe der neuen ICE-Trasse gestellt werden.



Regenschutzschienen o.ä. dürfen nicht verwendet werden; hierbei erhielte der untere Bereich ein völlig verändertes Aussehen. Farbfassungen: Festlegung gemäß Befunduntersuchung Weiß.

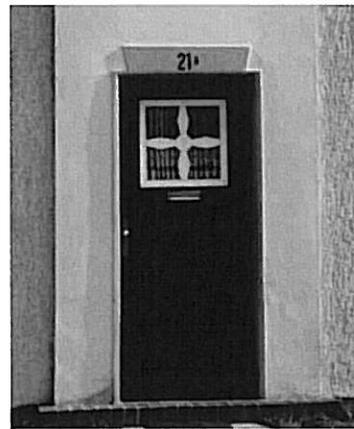
- ◆ Einfachfenster der Nebenräume sollten i.d.R. so belassen werden; in den Dachbereichen, die einer Wohnnutzung zugeführt werden, ist die Aufdoppelung zu Kastendoppel- oder Verbundfenstern eine sinnvolle und preiswerte Lösung (z.B. Gaubenfenster). Sind Neuanfertigungen nicht zu vermeiden (z.B. Ersatz nicht originaler Nachkriegs-Fenster), so sind sie in allen Einzelabmessungen (Profilstärken und Profilierungen von Blendrahmen, Wetterschenkel, Sprossenbreite (25 mm), Flügel (50/37 mm) Pfosten und Kämpfer (80 mm breit)), Aufteilung, Flügelanzahl und Öffnungsart, Glashalteleisten bzw. Verkittung detailliert dem Original entsprechend nachzubilden.



- ◆ Die vorhandenen Rolläden, soweit nicht reparabel, sind mit Holzpanzern und handelsüblicher Profilierung der Stäbe zu ersetzen. Farbfassung: Festlegung gemäß Befunduntersuchung. Grün RAL 6009/6005, Mischungsverhältnis 1:1 Tannengrün / Mossgrün; Rotbraun RAL 8012; Sepiabraun RAL 8014; Schokoladenbraun RAL 8017; Englischrot NCS 5030 – Y 70R, vergleichbar mit Kupferbraun RAL 8004).

## **2. Wohnungseingänge, Briefklappen u. a.**

Es ist unerlässlich, vorhandene bauzeitliche Hauseingangstüren zu reparieren bzw. lediglich verrottete Teile auszuwechseln; diese Möglichkeit sollte in jedem einzelnen Fall geprüft werden. Die Auswechslung der in den letzten Jahrzehnten ersetzten Türen durch die ursprünglichen Modelle einschließlich der unterschiedlichen Sprossungen erfolgt anhand des Befundes oder – wo nicht vorhanden – im Wege des Analogieschlusses und wird auf Antrag in der denkmalrechtlichen Erlaubnis genehmigt.

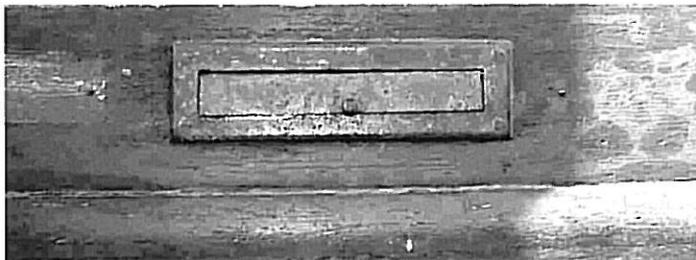


- ◆ Neben Holzqualität und Verarbeitung ist für die Lebensdauer dieser Bauteile der Aufbau der Oberflächenbehandlung ganz besonders entscheidend. Vorbehandeln mit Halböl, Spachtelung mit Ölkitt und Vor- und Deckanstriche mit Ölfarbe sind wegen der besseren Elastizität, der geringen Schichtdicke, ihrer guten Eindringtiefe und ihrer Holzschutzfunktion neueren Beschichtungssystemen durchaus vorzuziehen (Wenn, dann z.B. ventilierende Anstriche wie Sikkens Amarol 1-2-3 oder gleichwertig).
- ◆ Farbfassung der Glasfeldrahmen und Sprossen in Weiß. Türblatt z.B. in Grün RAL 6009/6005 (im Mischungsverhältnis 1:1 Tannengrün/Moosgrün) oder Rotbraun RAL 8012; Sepiabraun RAL 8014; Schokoladenbraun RAL 8017; Englischrot NCS 5030 – Y 70R vergleichbar mit Kupferbraun RAL 8004, nach Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

- ◆ Untrennbar von einer Tischler- und malermäßigen Wiederherstellung bzw. Reparatur der bauzeitlichen Eingangstüren ist die Auswahl der **Beschläge**. Ursprünglich waren hier die einfachen Eisenklinken mit Langschild verwendet (wie sie auch an den Innentüren zu finden sind). Um jedoch die geforderten Sicherheitsstandards zu erfüllen sowie gleichzeitig den denkmalpflegerischen Belangen entsprechen zu können, wird für die Außentüren heute eine Edelstahl / Wechselgarnitur mit rundem, feststehendem Knopf, Rosette sowie ZI-Schutzrosette siedlungsumfassend empfohlen (z.B. Fabrikat hagri: Garnitur Bestell-Nr. 544/501 mit Schutzrosette Bestell-Nr. C507 14 oder vergleichbar; siehe Produktinformation).
- ◆ Als **Klingelknopf** (keine Sprechanlagen) wird der Einbau einer runden Platte mit mittigem Druckknopf in die seitliche Türleibung in Höhe der Türklinke empfohlen (z.B. Fabrikat hagri: Edelstahl / Klingelkontaktplatte Nr.355) .



- ◆ Die teils noch vorhandene **gußeiserne Briefklappe** in der Eingangstür kann mit einem Durchwurf - Briefkasten vor Eingriffen von außen gesichert und mittels Bürste gegen Zugluft geschützt werden. (z.B. Fabrikat RENZ: Durchwurf-Briefkasten Bestell-Nr. 17-1-17112; Bürste Bestell-Nr. 97-9-8222; siehe Produktinformation). Bei Bedarf ist der Einbau einer größeren Briefklappe möglich. Hier werden moderne Lösungen empfohlen (z.B. Firma RENZ: Edelstahl-Einwurfklappe, Bestell-Nr. 17-0-17320 ohne Namensschild bzw. 17-0-17321 mit Namensschild; alternativ Fabrikat hagri: Briefeinwurfschild Nr. 261C oder vergleichbar; siehe Produktinformation).



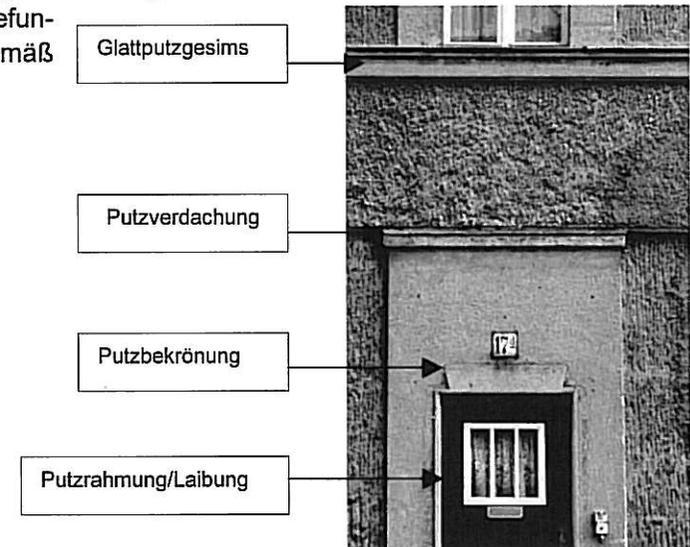
- ◆ Alternativ kann ein freistehender **Standard-Briefkasten** (z. B. Fa. Renz) auf rundem Pfahl, parallel zur Hauswand im Abstand von 10 cm, Höhe bis Unterkante Briefkasten max. 1, 20m aufgestellt werden.
- ◆ Die **Hausnummern** sind in den ursprünglichen Ziffern in Silikatfarbe neu auf den Glattputz der (je nach Bautyp unterschiedlich ausgeführten Türbekrönungen) aufzutragen, Farbton schwarz. Die später angebrachten Emaillehausnummern können zusätzlich belassen werden.
- ◆ Wenn erforderlich, kann eine **Türbeleuchtung** installiert werden, diese soll verdeckt im Sturzbereich (schiefecht gemauerter Sturz) angebracht werden. Möglich ist die Montage z.B. einer Niedervoltlampe mit Einbaugehäuse mittig im Sturzbereich; ein Betrieb mit Dämmerungsschalter ist möglich. Eine Montage von Hausnummernleuchten ist nicht möglich und ist auch im Land Brandenburg nicht gefordert.



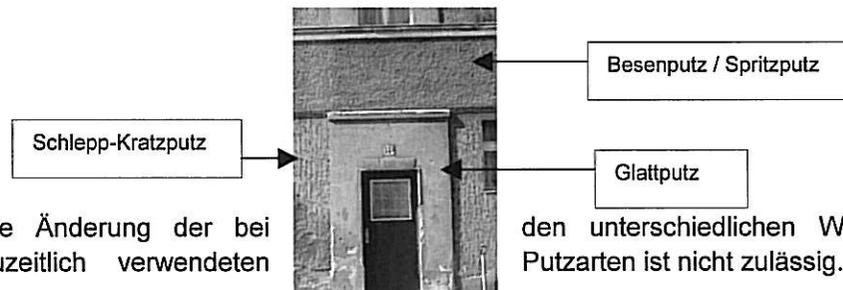
Türbeleuchtung im Sturz eingelassen

### 3. Putz, Gesimse, Umrahmungen, Verblechungen, Klinkerflächen

Die profilierten Putzumrahmungen und -Verdachungen/-bekrönungen der Eingangstüren sowie die Glattputzgesimse sollten so wenig wie möglich bearbeitet bzw. „verbessert“ werden; lediglich größere und fortschreitende Schadstellen sind im gleichen Material auszubessern; ggf. mit Schlitten und den jeweiligen Profilierungen entsprechenden Schablonen stukkateurmäßig neu zu ziehen. Eine Festigung des Mörtels, falls überhaupt notwendig ist mit Putzfestigern und Reparaturmörtel (z.B. von der Fa. Keim) zu erreichen, was einem völligen Abschlagen vorzuziehen ist. Die ursprüngliche Farbfassung der Türumrahmungen ist nach den Farbnummern der Festlegungen aufgrund der Befunde vorzunehmen; statt der originalen Kaseinfarbe sind hier nach Untergrundbehandlung gemäß Herstellervorschriften entsprechend pigmentierte Silikatfarben zu verwenden.

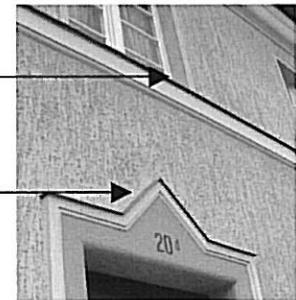


- ◆ Die Hauptwandflächen in den verwendeten Putzarten, wie Schleppputz, Besenputz, Glattputz und ihre Kombinationen sind teilweise schadhaft, bzw. in der Nachkriegszeit oft in der Oberflächenbehandlung verändert und/oder in schlechter Qualität ersetzt, so daß zumindest mittelfristig mit einem Entfernen von mehr oder weniger großen Flächen gerechnet werden muß - allerdings sind hier die Besenputzflächen nicht so stark betroffen. Das Entfernen des Putzes sollte möglichst von Hand oder mit nur kleinen Maschinen erfolgen, um eine Lockerung und Beschädigung des Mauerwerks zu minimieren.



- ◆ Eine Änderung der bei bauzeitlich verwendeten den unterschiedlichen Wandflächen, Laibungen, Faschen, Spiegel des jeweiligen Bautyps Putzarten ist nicht zulässig.

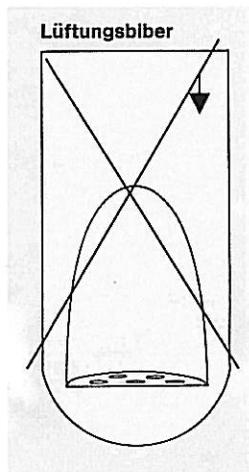
- ◆ Die schadhaftesten Schleppputzflächen in Kiesel-Korngröße bis 10/4 mm befinden sich direkt über dem Klinkersockel sowie darüber bis ca. zur Oberkante der EG-Fenster; jedoch nicht an allen Fassaden gleichmäßig. Dies sind im wesentlichen Flächen, die bereits mehrmals ausgebessert wurden; hier bestehen keine Bedenken, sie an schadhafte Flächen zu entfernen. Das trifft teilweise auch für Flächen im Obergeschoß zu. Körnung der Zuschlagsstoffe entsprechend der Putzanalyse.
- ◆ Die restlichen Originalputzflächen scheinen nicht nur in der Struktur, sondern auch in der Festigkeit von besserer Qualität zu sein. Sie könnten mittels Festigung und kleinerer Ausbesserungen erhalten bleiben.
- ◆ Die Glattputzflächen besonders in den Giebelbereichen sind ebenfalls in einem weitgehend schlechten, gelockerten Zustand. Ein Neuverputz bzw. großflächige Ausbesserungen sind hier weniger problematisch; eine mögliche Oberflächenverfestigung ist wie beschrieben auszuführen.
- ◆ Die Fassadenputzflächen waren ursprünglich ungestrichen und im Naturton des Putzes belassen. Da jedoch aufgrund der neuen Eigentümerstruktur lediglich punktuell und zeitgleich mit Neuverputz bzw. Ausbesserungen gerechnet werden muß sowie eine Angleichung an die inzwischen stark verschmutzten und chemisch verfärbten Altputze nicht wirklich möglich ist, wird ein Anstrichaufbau in Silikatmaterial im naturputzähnlichen Farbton 9292 der Keim-Palette (Farbhersteller Fa. Keim), lasierend und in Bürstenauftrag für sämtliche beabsichtigten Maßnahmen an Alt- und Neuputzflächen etc. der Gesimse festgelegt. Dabei ist die Laibung und Bekrönung der Hauseingangstüren farbig gemäß den Festlegungen abzusetzen.
- ◆ Der Putzanschluß der ggf. zu erneuernden Verblechungen von Gesimsen, Sohlbänken, Türverdachungen, Vordächern und anderen Verwahrungen in Zink darf nicht mit Kappleisten oder U-förmigen Unterschnitten hergestellt, sondern es (d.h. die Verblechung) muß direkt auf das gerade an das Mauerwerk stoßende Blech geputzt und mit der Kelle ein Fugenschnitt gezogen werden. Eine Abdichtung der Anschlußfuge mit dauerelastischen Materialien ist schon aus bauphysikalischen Gründen nicht sinnvoll und erzeugt Folgeschäden durch Staunässe dahinter. Die Befestigung der Bleche hat mit Schrauben und Hauerbuckeln zu erfolgen; eine zusätzliche Verklebung mit dem Untergrund ist möglich und heute üblich. Die Abkantungen und Überstände der Tropfnasen müssen auf das technische Mindestmaß beschränkt werden.
- ◆ Ausbesserungen der Klinkerflächen von Haus- und Terrassensockeln, gleichen Formats (Reichsformat 12 x 25 x 6,5 cm), gleicher Farbe Verlegeart vorgenommen werden.
- ◆ Nachfugungen bzw. Neuverfugungen in den Sockelbereichen erhalten eine etwas vertiefte Fuge in Kalkmörtel; im Stufenbereich als Glattstrich.



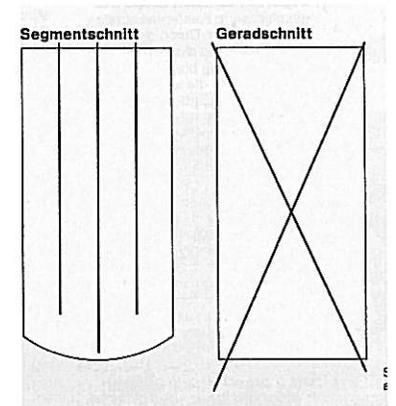
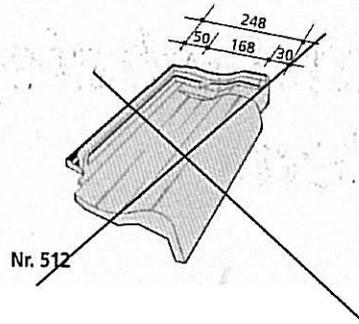
Stufen und Fußböden dürfen nur mit Steinen (naturrot) und Struktur sowie in gleicher

#### 4. Dachdeckung, Schornsteine, Gauben

Für die Neueindeckung aller Dächer und Dachteile sind nur maschinengezogene Ton-Biberschwanzziegel in Kronendeckung mit Segmentschnitt im originalen Format von 15 x 35 cm und mit 3 oberseitigen Graten (Wasserführung) in Kronendeckung einzusetzen; die Dicke sollte jedoch wegen der besseren Haltbarkeit auf 1,5 cm erhöht werden.



- Der zu verwendende Ziegel wird bemustert und kann bezogen werden bei den Fa. Jacobi oder BdK. Lüftungsziegel und Ortgang-Formsteine werden nicht verwendet; ein Belüftungsprofil unterhalb der Traufe sowie die Firstbelüftung ist zulässig. Die First- bzw. Gratziegel (23 x 32 cm) werden ohne Anschluß-Kunststoff-Blei-Lappen verlegt und müssen wegen der Dachsilhouette eine ausreichend große Nase besitzen. Die Kehlen der großen Dreiecksgauben bzw. Zwerchhäuser sowie alle Gaubendächer werden eingebunden ausgeführt.



- Der Ziegelüberstand am Ortgang beträgt 4 cm. Für sämtliche Kehlen, Schornsteinanschlüsse, Rinneneinhang, Rinnen, Fallrohre etc. wird ausschließlich Zinkblech im Naturton verwendet.
- Der Übergang der Dachrinnen zu den Fallrohren lüftungen (Dunstrohre) müssen als übliche den, Schneefanggitter in verzinkter Ausführung.



Eingebundene Kehle

Vordachartiges Gesims



Wasserkasten

wird mit Wasserkästen ausgeführt. Strangbe-Zinkblechrohre mit Hütchen ausgeführt wer-

Dunstrohr



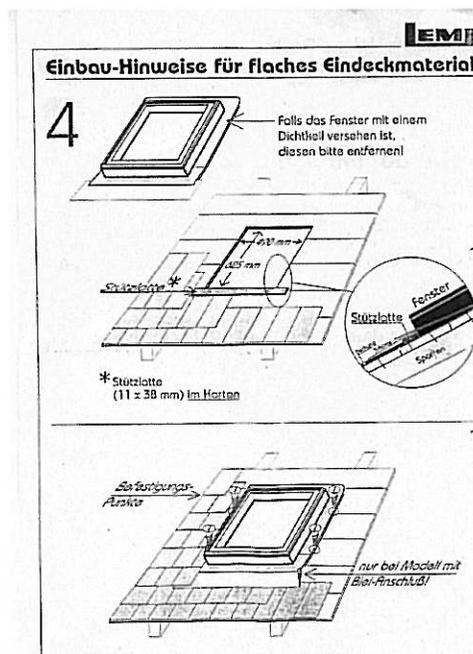
- Der Anschluß der giebelseitigen, bibergedeckten vordachartigen Gesimse an die aufgehende Giebelwand ist ohne sichtbare Verblechung mit Haarkalkmörtel auszuführen.

- ◆ Die Schornsteine sollten auf die bauzeitliche Höhe, 4 Schichten über First, zurückgeführt werden. Die oberste Reihe springt als Abschluß zurück; die unterste bildet dicht über der Dachfläche einen in der Schräge abgetreppten Sockel (Katzenstiege). Als Steine sind naturrote Klinker - Vollziegel zu verwenden; Zementabdeckungen o.ä. sind nicht zulässig. Abgasrohre (Edelstahl-, Kunststoffteile) dürfen nicht sichtbar über den Schornsteinkopf ragen oder mit einer Abdeckung versehen werden.
- ◆ Die Holzverkleidung der Gaubenwangen muß erhalten bzw. in gleicher Detaillierung der senkrechten Verbretterung, mit kleiner Kapitellausbildung der seitlichen Fensterpilaster der Wangenvorderseite sowie profiliert 3-seitig umlaufendem Holzgesims wiederhergestellt werden. Das Holz wird mit Holzschutzöl in dunklem Farbton lasierend behandelt. Die seitlichen Kehlen und der Sohlbankanschluß sind in Zinkblech mit Kappleiste auszuführen, die Höhe der Verwahrung (ca. 12 cm) ist auf das technische Minimum zu beschränken. Fehlende Gauben müssen bei einer Wiederherstellung in Material, Detail und Abmessungen originalgetreu wiederhergestellt werden.



Gaubenwange, mit Holz verkleidet

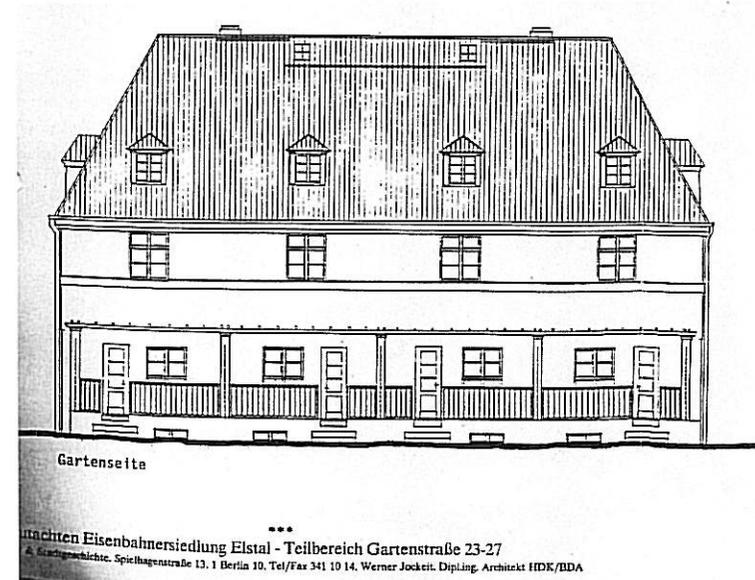
- ◆ Zusätzliche Belichtungen für weitere Dachausbauten sind nur auf der straßen-abgewandten Dachseite möglich, jedoch nicht im Walmbereich. Hier sind einfache oder Thermo-Dachflächenfenster der Fa. Lemp-Hirz bis zu einer Größe von 49 x 62,5 cm empfohlen; feuerverzinkt ohne Einfärbung des Einbaurahmens. Ebenfalls können hofseitig anstelle des Schornsteinausstiegs Dachflächenfenster der Abmessungen 70 cm hoch, maximale Breite wie Sparrenbreite, höchstens aber 55 cm, eingebaut werden.



## 5. Terrassen, Veranden

Das Problem zusätzlicher Anbauten und / oder teils erheblich störender Überformungen stellt sich fast ausschließlich an den Gartenseiten, wo die ehemals auch oben offenen, pergolaüberdeckten Terrassen bzw. die erdgeschossigen Loggien zu mehr oder weniger massiven Vorbauten oder Veranden wurden. Ein Rückbau zur originalen Fassung der berankten Pergola als Freisitz wäre in der Sommerzeit und auch gestalterisch und architekturhistorisch reizvoll, muß aber schon aus grundriß- und nutzungsfunktionalen sowie klimatischen (Pufferzone) Gründen den Bewohnern freigestellt werden. Dazu kommt, daß die vorwiegend vorhandene Ausrichtung zur West- bzw. Ostseite dafür nicht ideal ist.

- ◆ Das bedeutet jedoch nicht, daß hier eine durchgängig modern durchgestylte und gestalterisch gesäuberte Wintergartenzone zu entstehen hat, die die in einigen Fällen durchaus reizvoll in Selbstbau und Kleingartencharme und unter Verwendung der bauzeitlichen Terrassendetails (Holzbrüstung, die massiven Stützen mit ihren Kapitellen etc.) entstandenen, filigranen Holz/Glas-Veranden radikal beseitigt. Vielmehr sollte die neue Lösung ein weiterer Beitrag für diese halböffentliche Zone zwischen Haus und Gärten sein, die verbessert in ihrer Nutzbarkeit eher die Vielfalt bereichert. Dies erscheint insbesondere notwendig für die kleinen, meist massiven, Anbauten im ehemaligen Eingangsloggienbereich und für mehrere stark überformte Terrassen, die die Ursprungsform nicht mehr als erkennbare Grundlage zeigen. Terrassen mit originaler Holzbrüstung, besonders die gartenseitig noch offenen, sollten gesichert, instandgesetzt und auch in ihren Überformungszuständen als Zeugnis der Nutzungsgeschichte der Wohnungen möglichst erhalten bleiben.
- ◆ I. Als Umbauvarianten erscheinen bei den **Haustypen ursprünglich mit Pergola** gemäß Musterentwürfen möglich und denkmalverträglich:
  - Erhaltung und Wiederherstellung der bauzeitlichen Holzbrüstung; Dach als offene (begrünte) Pergola oder mit schwarzbesandeter Bitumenpappdeckung auf Holzschalung unter Erhaltung der Pergola-Sparren mit ihren profilierten Köpfen (Hohlkehle).



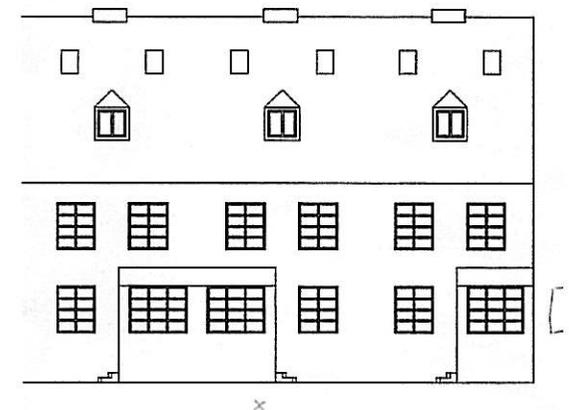
- Holzbrüstung wie vor; Errichtung einer zusätzlichen Holz-Glas-Verkleidung (kein Isolierglas) mit schmal profilierter Sprossung; Dach mit Pappdeckung wie vor; Fenster als teilweise Festverglasung, Schiebefenster, zum Aushängen oder nach außen aufschlagend sowie Glastür mit schmalen Rahmen; als zweite Schale wird als sommerlicher Wärme- und Sichtschutz ein z.B. mit Wein bewachsenes Rankgerüst/Spalier, auf Abstand und im Sprossenraster montiert, empfohlen.

- ◆ Die Lage der Brüstungsöffnung und -treppe kann dabei nicht verändert werden, ebenso die hausseitige Außentür und das anschließende Fenster in allen seinen Teilen.
- ◆ Die Außentreppe wird in roten Ziegeln als Rollschicht (siehe Klinkerflächen) erhalten; die unterste Stufe wie bauzeitlich als Beton-Fertigteil.
- ◆ **II.** Als Umbauvarianten sind bei den **Haustypen mit ursprünglich offener Loggia** gemäß Musterentwürfen möglich und denkmalverträglich:
  - Loggiaverglasung mit schmal profilierter Sprossung in Holzkonstruktion und Einfachverglasung als Wintergarten; kein zusätzlicher, über die Hausgrenze ragender Anbau (wie I.)



- ◆ **III.** Als Umbauvariante ist bei den **Haustypen mit nicht-bauzeitlichem Anbau**, gemäß Musterentwürfen möglich und denkmalverträglich wie folgt:

- ◆ Einzelentscheidungen sind auch hier möglich, Ziel ist ein hausblockweise einheitliches Bild!



## **6. Aussenbereich**

Der Außenbereich einschließlich der Schuppengebäude, Straßen- und Blockinnenräume kann hier nicht behandelt werden. Erst nach einem notwendigen, abgeschlossenen Grün- und Freiraumkonzept für die gesamte Eisenbahnersiedlung können dafür detaillierte Aussagen und Festlegungen getroffen werden.

## 7. Private und halböffentliche Bereiche

Als Vorgriff auf die Festlegungen zum Umgang mit dem Aussenbereich ist es jedoch schon jetzt sinnvoll, die in direktem Gebäudezusammenhang stehenden Vorgartenbereiche wiederherzustellen. Hier sollten fehlende Granit-Eingangsplatten ersetzt, Ligusterhecken (keinerlei Zäune) zwischen den Eingängen nach- bzw. neugepflanzt und die fehlenden Hausbäume (Birken) ersetzt werden. Die vorhandenen Birken stehen z.T. sehr dicht an den Häusern; als Schutz gegen das Eindringen der Wurzeln in den Fundament- und Kellerwandbereich kann eine Vertikalabdichtung (Dichtungsbahnen bzw. -beschichtungen, Perimeterdämmung o.ä.) unter Beachtung von von der Umweltbehörde genehmigten Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich (Wurzelvorhang etc.) ausgeführt werden.

- ◆ Die **Zuwege** zu den Hauseingängen (Betonplatten) sind auszubessern und ggf. zu ergänzen; die Zuwege zu den Nebengebäuden sind in Granit-Kleinsteinpflaster 10x10cm, Durchgänge in Ziegelflachsicht oder Granit-Kleinsteinpflaster auszuführen. Die Wasserführung von den freien Ausläufen der Regenfallrohre zum Rinnstein der Straße kann offen in Pflasterrinnen oder mit gusseisernen Rinnenabdeckungen angelegt werden.
- ◆ Nach den Putzarbeiten sollte auch wieder eine die Hauswände schützende, klimatisierende **Fassadenbegrünung** (Selbstklimmer) mit z.B. wahlweisen Varietäten wilden Weins (Parthenocissus) bzw. Efeu (Hedera Helix) angepflanzt werden; giebel- und ggf. gartenseitig ist auch das Anbringen und Bepflanzen von Rankgerüsten für Schlinger (z.B. echter Wein, Blauregen etc.) möglich.
- ◆ **Nebengebäude** sind in der bauzeitlichen Größe und Ausführung zu erhalten; Nutzung als Motorrad-bzw. Fahrradraum, als Abstellfläche, zur Kleintierhaltung sind möglich. Nutzungen als Pkw-Garage müssen dabei ausgeschlossen werden. Die Dachneudeckung sollte weitestgehend mit geborgenen Biberziegeln erfolgen, die bei der Neueindeckung der Hauptgebäude in großer Zahl anfallen.
- ◆ Verbreiterung der **Tore** können nicht vorgenommen werden, Anbauten sind nur als leichte Konstruktionen (Glas, Holz) in der Größe der ursprünglich umzäunten Ausläufe (2.92 x 2.36 m) möglich oder als weitgehend geschlossene Holzkonstruktion, senkrecht verschalt mit Pappdach bzw. als filigrane Gewächshausverglasung.
- ◆ Sämtliche bauzeitlichen Details wie Tore, Klappen, Türen und Außenfenster müssen in Material, Ausführung und Details inklusive aller Beschläge erhaltend repariert bzw. entsprechend erneuert werden. Für Material- und Farbfassungen gilt die in den entsprechenden Textabschnitten für die Wohngebäude festgelegte Verfahrensweise.
- ◆ Für den **Gartenbereich** wird empfohlen, vorwiegend Obstbäume und Sträucher möglichst in alten Sorten ggf. als Streuobstwiese und an den halböffentlichen Gartenwegen begleitend Flieder (Syringa) nachzupflanzen. Kleine Schuppen, Pavillions, Planschbecken etc. sind in untergeordneten Abmessungen in nichtmassiver Ausführung möglich. Der wegbegleitende Zaun sollte bei notwendigen Erneuerungen als Waldlattenzaun, ca. 1.20 m hoch, ausgeführt werden; die parzellenbegrenzenden Einfriedungen als Drahtgeflecht.

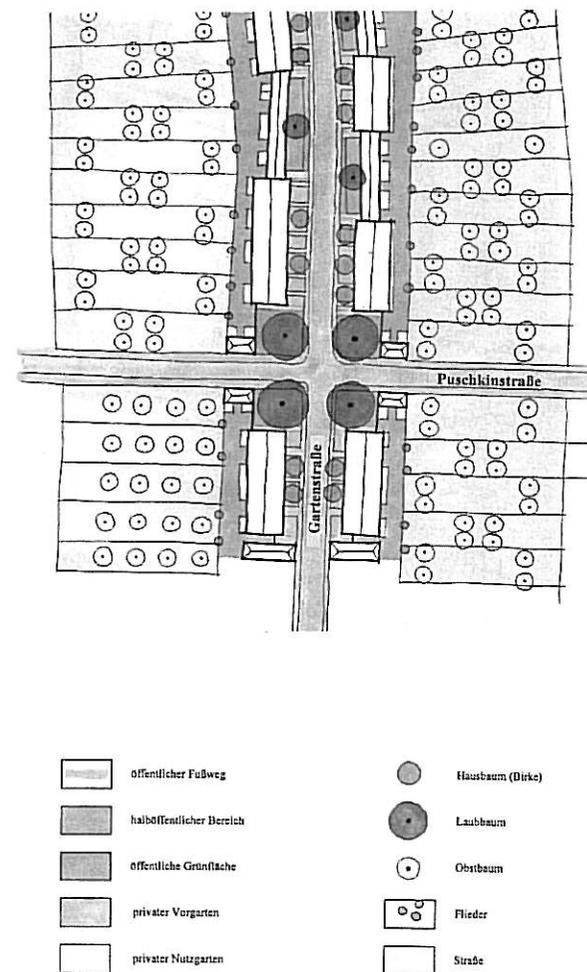


## 8. Öffentlicher Straßenraum

- ◆ Die Befestigung der Gehsteige, ursprünglich nur mit wassergebundener Decke versehen, kann bei einer umfassenden Sanierung mit Berliner Gehwegplatten in Diagonalverlegung und Bischofsmütze wie z.B. am Ernst-Walter-Weg und in Teilen der Breiten Straße ausgeführt werden.
- ◆ Ein wichtiges, ortsbildprägendes Außenraumdetail sind die torartig ausgebildeten Kreuzungsbereiche mit der Markierung durch Großbäume (Kastanien, Linden) und Ligusterheckenbepflanzung; fehlende Bäume und Hecken sollten nachgepflanzt werden (Problem: teilweise Privatbesitz!). Da sich die Verbesserung des Straßenraumbildes durch wirkungsvolle Bepflanzungen nur innerhalb längerer Zeiträume erreichen läßt, sollten sie zum frühest möglichen Zeitpunkt vorgenommen werden.
- ◆ Der Belag der Fahrbahnen sollte beibehalten und lediglich ausgebessert, jedoch nicht gegen eine Asphaltierung, Verbundpflaster etc. ausgewechselt werden (z.B. Verkehrsberuhigungseffekt).
- ◆ Bei Bedarf ist straßenseitig vor den Nebengebäuden die Ausweisung von Pkw-Stellplätzen (je max. 6 in Senkrechtaufstellung) und damit verbunden eine Bordsteinabsenkung sowie die Befestigung der Fläche mit Natursteinpflaster oder wassergebundener Decke in verstärkter Ausführung möglich; insbesondere scheint hier lediglich eine aktuelle Notwendigkeit im südlichen Bereich der Gartenstraße (Busroute) zu bestehen. Die vorhandenen Laubbäume (Ahorn, Linden u.a.) vor den Nebengebäuden sind dabei zu erhalten bzw. als prägendes Gliederungselement des Straßenraums in mittiger Anordnung nachzupflanzen; ebenso die teils erhaltenen Fliederbüsche als Abschirmung zu den Tordurchgängen (s. Konzept Außenraum).
- ◆ Für eine mittel- bis langfristig notwendige Erneuerung der Straßenbeleuchtung sollten bereits grundsätzliche Modellvarianten ggf. im Zusammenhang mit den angrenzenden anderen Bereichen Elstals bestimmt werden.

Denkmalpflegerisches Gutachten Eisenbahnersiedlung Elstal / Büro für Architektur &amp; Stadtgeschichte, 1999

Zonierungsplan: öffentlicher, halböffentlicher und privater Bereich



## **Anschriften, Hersteller**

**Hagri** (Hans Grimberg GmbH,  
Montebruchstraße 1-19, Postfach 18 52 23, 45 202 Essen  
Tel: 0 20 54/12 00-0

*Lieferung über Baubeschlaghandel und Schlüsseldienste:*

- Kibbel's GmbH

Groß - und Einzelhandel

Grosse Milower Str. 33

14712 Rathenow, Tel: 03385/529952

- Paul Hänchen

Inh. Andreas Oehler

Berliner Str. 30

14959 Trebbin, Tel: 033731/15506

- Gronau GmbH

Am Klingetal 25

15234 Frankfurt/Oder, Tel: 0335/6802901 + 62217

- VBH Ost GmbH Meistergasse 7

15366 Dahwitz-Hoppegarten, Tel: 03342/3580

### **Lemp Hirz**

Johann Lemp GmbH & Co. KG

Lempstraße 32

42859 Remscheid, Tel: 02191/31046 (Fax:-30035)

E. L. Hirz GmbH & Co. KG

Walpurgisstraße 40

47441 Moers, Tel: 02841/142-0 (Fax: - 14242)

*erhältlich in Baumärkten, oder FAX: 02191/30035*

**ROTO - Dachfenster** Roto Verkaufsbüro Ost

Brandenburg-Park

Seestraße 8

14974 Genshagen, Tel: 03378/867010 (Fax: - 867055)

*erhältlich in Baumärkten*

**Landkreis Havelland**

**Der Landrat**

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Postanschrift:

Platz der Freiheit 1, 14712 Rathenow

Dienststelle Nauen:

Sprechzeiten: Die 9.00 - 12.00, 13.00 - 18.00 Do 9.00 - 12.00

Tel: 03321/403 - 5222, 5221

Fax: 03321/403 - 5555

**Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege  
und Archäologisches Landesmuseum**

Verwaltungszentrum Wünsdorf, Teilbereich A,

Wünsdorfer Platz 4 – 5, 15838 Wünsdorf

Tel: 033702/71283, Fax: 033702/71202

**Amt Wustermark**

**Bau-und Liegenschaftsamt**

Hoppenrader Allee 1

14641 Wustermark

Sprechzeiten: Die 9.00 - 12.00, 14-17.30

Do. 9.00 - 12.00, 14-16.00

Fr. 9.00 - 12.00

Tel: 033234/ 73205

Fax: 033234/ 73-250