

BRANDENBURGER  
**Agrar** und **Umwelt Journal** 9  
DEZEMBER 2001

NATURA 2000



—  
Vorwort: Margot Wallström

—  
NATURA 2000

—  
Siedlungsgestaltung

—  
BSE

—  
Waldzertifizierung  
Forstreform

—  
Biotonne

—  
Störfallschutz

—  
Bevölkerungsentwicklung

# Typisch Dorf

Ein vom brandenburgischen Agrar- und Umweltministerium geförderter Gestaltungsleitfaden für die Region Potsdamer Havelseen soll zu einer harmonischen Siedlungsentwicklung beitragen. Es werden Empfehlungen zur Erhaltung und Gestaltung von historischen ländlichen Wohngebäuden und Gebäudeensembles in einem traditionell geprägten Umfeld gegeben. Die Dokumentation ist in kurzer Zeit zu einem wichtigen Instrument der Dorferneuerung geworden.



Bild 1: Regionaltypische Ziegel-Stuck-Fassade in Neu Geltow um 1890

In der Ausgabe 7/8 informierte das Agrar- und Umweltjournal über einen Gestaltungsleitfaden zur harmonischen Dorferneuerung, der sich mit dem Erhalt charakteristischer Siedlungstypen sowie prägender dörflicher Gestaltungsmerkmale beschäftigt. Der Beitrag, der insbesondere als Anregung und Ausflugstipp für die BUGA-Besucher gedacht war, beschränkte sich auf eine Kurzdarstellung der Aufgaben und Ziele des Projekts. Das Thema hat aber ein sehr viel breiteres Interesse bei Bürgern und Gemeinden gefunden. In zahlreichen Zuschriften wurde die Redaktion um weitere Informationen gebeten. Wegen der großen Resonanz haben wir uns daher entschlossen, die Studie, die im Auftrag des Gemeindeforums Havelseen und des Amtes Fahrland vom Glienicke Architekturbüro Norbert Rauscher erarbeitet und vom Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung Brieselang unterstützt wurde, ausführlicher vorzustellen.

Die kurz als „Gestaltungsleitfaden“ bezeichnete umfangreiche Dokumentation

im A3-Format mit mehr als 250 Abbildungen (Karten, Zeichnungen, Fotos) betrifft folgende Gebiete:

- Amt Fahrland: Gemeinden Seeburg, Uetz-Paaren, Satzkorn und Neu Fahrland;
- Stadt Potsdam: Ortsteile Bornim, Grube und Nattwerder;
- Amt Werder: Gemeinden Töplitz und Golm;

- Stadt Werder: Ortsteile Bliesendorf und Petzow;
- Amt Schwielowsee: Gemeinden Ferch und Geltow.

Mehrere dieser Gemeinden stellen in ihrer heutigen Form bereits Zusammenschlüsse aus ehemals eigenständigen Dörfern dar (Töplitz besteht z.B. aus Alt Töplitz, Neu Töplitz, Göttin und Leest); die Untersuchung erstreckt sich daher auf den Baubestand von insgesamt 18 historischen Ortslagen. Zur Charakterisierung der Siedlungsgebiete wurden mehrere Gruppen gebildet mit dem Ziel, auf strukturelle Ähnlichkeiten hinzuweisen. Aus der Eingruppierung als „dörflich“ kann z.B. für eine Gemeindevertretung die Frage entstehen, ob der dörfliche Charakter in Zukunft durch Einsatz planungsrechtlicher Instrumente gesichert und gefördert werden soll oder ob eine freie Entwicklung als unbeplanter Bereich nach § 34 BauGB gewünscht ist. Kommunale Willensbekundungen dieser Art könnten in Dorferneuerungsplänen oder informellen städtebaulichen Rahmenplänen dokumentiert werden und später in rechtsverbindliche Planungen einfließen. Im Gestaltungsleitfaden wird deshalb zwischen drei Siedlungstypen unterschieden:

- Siedlungsgebiete mit dörflichem Charakter
- Siedlungsgebiete mit vorstädtischem Charakter
- Sonstige Siedlungsgebiete

### Alte Siedlungsstrukturen bewahren

Für die zentralen und im weitesten Sinne „historisch“ geprägten Bereiche der Ortslagen wird in knapper Darstellung die ge-



Bild 2: Vorstädtisches repräsentatives Wohngebäude um 1910



Bild 3: Großbauernhaus im Zustand des Verfalls in Seeburg um 1880



Bild 4: Oft stehen unterschiedliche Hausformen in direkter Nachbarschaft wie hier in Bornim bei Potsdam

genwärtige städtebauliche Situation mit ihren Eigenarten und Probleme bewertet. Des Weiteren sind die möglichen und aus Sicht der jeweiligen Problemlage empfehlenswerten städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Planungsinstrumente im Leitfaden genannt. Die Aufzählung enthält alle sinnvollen Varianten. Vorteile, Nachteile und Grenzen der Verfahren werden erläutert. Die Entscheidungen müssen letztlich unter Berücksichtigung der kommunalpolitischen bzw. baupolitischen Zielsetzung durch die Gemeindevertretungen getroffen werden.

Die Vorschläge für Planung und Baugestaltung in diesen Siedlungsgebieten erfolgen mit dem Ziel, erhaltenswerte städtebauliche und architektonische Strukturen zu dokumentieren. Gleichzeitig wird die Abgrenzung schutzwürdiger Bereiche gegenüber sonstigen Arealen begründet. Der Leitfaden enthält daher neben der Formulierung von Gestaltungsprinzipien für Einzelgebäude auch Vorschläge zur Auswahl von städtebaulichen Teilbereichen für Planungen, die geeignet sind, erhaltenswerte Strukturen bauordnungs- bzw. bauplanungsrecht-

lich zu sichern und so vor Verunstaltung zu schützen.

**Historische Hausformen erhalten**

Der Leitfaden beschreibt im Wesentlichen Wohngebäude und ihre städtebaulich-gestalterischen Rahmenbedingungen. Nebengebäude (Scheunen, Ställe usw.), die sonst das ländliche Ortsbild stark prägen, treten im betrachteten Gebiet nur vergleichsweise wenig in Erscheinung. Dies erklärt sich teilweise aus der historischen Entwicklung des Gebietes, in dem vorwiegend Fischerei, Obst- und Gartenbau sowie Ziegelproduktion angesiedelt waren.

Der Planungsraum war ursprünglich durch zwei verschiedene Haustypen geprägt: das märkische Mittelflurhaus und das mitteldeutsche Ernhaus (Querflurhaus). Von beiden Grundtypen gab es verschiedene Varianten. Beide sind in ihrer ursprünglicher Form im heutigen Baubestand des Gebietes nicht mehr nachweisbar oder als solche nicht mehr erkennbar. Vorhanden ist jedoch eine Vielzahl von veränderten (umgebauten) oder aus diesen Grundtypen abgeleiteten Formen. Die Bestandsaufnahme ergab etwa 14 historische Bauformen aus dem Zeitraum von etwa 1800 bis 1950, von denen 10 als Typenzeichnungen dargestellt und durch eine Vielzahl von Beispielfotos belegt sind. Jeder Zeichnung ist eine baugeschichtliche Beschreibung und eine Auflistung der baugestalterischen Besonderheiten zugeordnet. Die Auflistung kann unter anderem in den Gemeinden als Diskussionsgrundlage für Erhaltungs- und Baugestaltungssatzungen dienen.

Der praxisnahe Gestaltungsleitfaden konzentriert sich auf den gegenwärtig noch vorhandenen Baubestand. Für jeden Gebäudetyp werden die baugeschichtlichen, kulturhistorischen und aktuellen baugestalterischen Aspekte erläutert. Der Bestand wird dabei drei großen Gruppen zugeordnet:

- Wohngebäude in alter märkischer Tradition (etwa 1800-1880)
- Wohngebäude der Gründerzeit und Folgejahre (etwa 1860-1910)
- Wohngebäude mit stilistischen Besonderheiten (etwa 1910-1955).

Die Bauten der „Gründerzeit“ stammen überwiegend aus den Jahren nach der Gründung des Deutschen Reiches 1871. Durch zunehmenden Wohlstand und bautechnische Verbesserungen wurden die Gebäude von da an solider und vor allem massiv gebaut. Der bis Mitte des 19. Jahrhunderts im ländlichen Raum vorherrschende Fachwerkbau wurde nahezu vollständig verdrängt.

Typisch für die Region waren um 1870 bis 1900 4-achsige Gebäude sowie kleine 3-achsige „halbe“ Häuser. In beiden Fällen handelt es sich um rückseitig erschlossene, voll unterkellerte Gebäude mit hohem Kellersockel und flach geneigten Satteldächern mit Drempeel und Drempeelfenstern. Die Hauptfenster besitzen den zeittypischen Kämpfer, die Unterflügel der Fenster haben jedoch schon keine Sprossen mehr (im Gegensatz zu den älteren märkischen Wohnhäusern vor etwa 1880). Typisch für Gebäude der Gründerzeit ist ein historisierender und besonders in der Spätzeit teilweise stark profilierter Fassadenstuck. In vielen Fällen ist die Erdgeschosszone der Straßenfassade durch eine Ziegelverblendung zwischen Eckquaderung und Stuckteilen gestaltet (Bilder 1 und 5). Der Sockel ist in der Regel nur verputzt. Die meist gelbe oder ockerfarbene Ziegelverblendung ist eine ganz besonders regionaltypische Erscheinung. Sie geht auf die hiesige, im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts sehr wirtschaftsstarke Zie-



Bild 5: Tür-, Fenster- und Fassadengestaltung in Petzow um 1870-1900

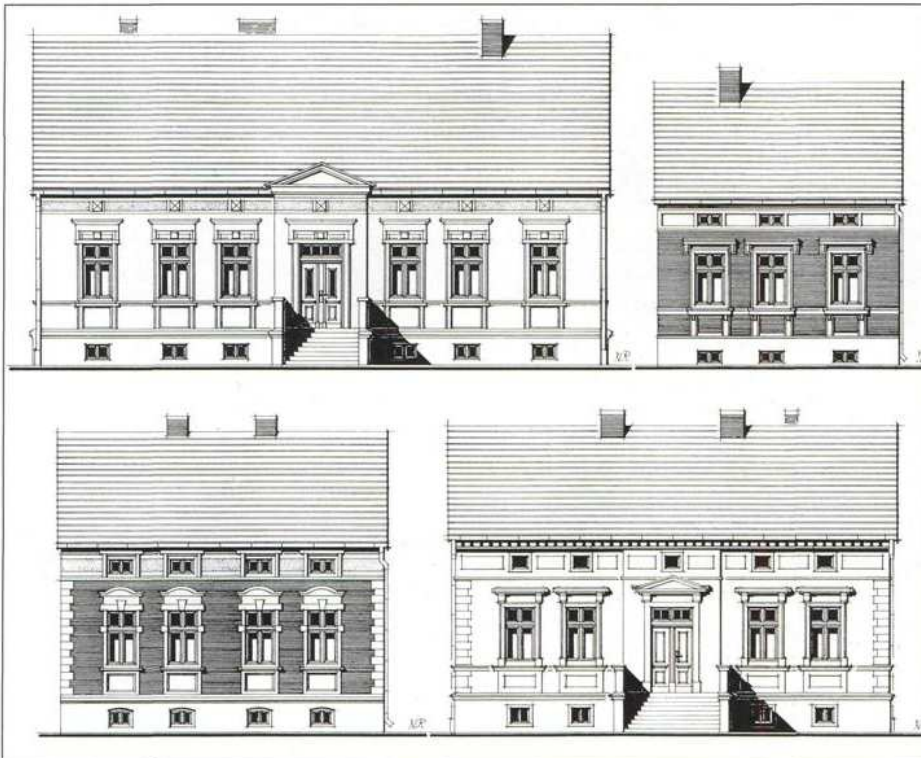
gelindustrie zurück (z.B. in Glindow). Häuser dieser Art wurden vorwiegend von Handwerkern, Gärtnern, Angestellten und ähnlichen Berufsgruppen bewohnt.

Besonders in den ehemals dörflich geprägten Gemeinden existieren noch einige große Bauernhäuser, oft nur in mäßigem Erhaltungszustand (Bild 3) oder stark verändert. Als Beispiel sei hier ein quer erschlossenes 7-achsiges Bauernhaus (Bild 6) vorgestellt. Das Gebäude

hat eine zweiflügelige Haustür mit Kämpfer und Oberlicht, wie sie noch vielfach in der Region anzutreffen ist (Bild 5). Wer Originaltüren dieser Art für Sanierungsarbeiten sucht, kann bei regionalen Händlern für historische Bauelemente fündig werden. Der Eingangsbereich des gezeichneten Haustyps ist deutlich betont durch einen übergiebelten Risalit mit Freitreppe; die Giebelseite zeigt zwei Blendfenster, die nur der Fassadengestaltung dienen. Der noch relativ zurückhaltende Fassadenstuck orien-



Bild 6: Großes Bauernhaus mit übergiebeltem Risalit um 1870-1880



Titelblatt der Dokumentation mit verschiedenen Hausformen

tiert sich an spätklassizistischen Formen.

Die quer erschlossenen Gebäude der Gründerzeit haben sich baugeschichtlich aus den kleinen 5-achsigen Doppelstübchenhäusern der friderizianischen Zeit entwickelt. Diese wurden vorwiegend von Bauern und Kolonisten bewohnt. Die Häuser hatten Sattel- oder Krüppelwalmdächer ohne Drempele, über dem Eingang häufig kleine Fledermaus- oder Schleppgauben zur Belichtung des Treppenraumes im Dachgeschoss und fast immer Klapppläden vor den Fenstern. Die Gauben sind inzwischen meist entfernt, Klapppläden sind als regionales Gestaltungselement jedoch bis heute noch in relativ großer Anzahl vorhanden.

Im stadtnahen Umfeld entwickelte sich nach 1900 aus dem großbäuerlichen Wohnhaus der Gründerzeit ein villenähnlicher Haustyp, der teils noch von Großbauern oder Plantagenbesitzern genutzt wurde, teils aber auch nur von Rentiers bewohnt oder bereits damals als reines Renditeobjekt vermietet wurde. Auch diese Gebäudegruppe ist in verschiedenen Abstufungen noch deut-

lich in der Region erkennbar (Bilder 2 und 4).

#### Auf die Details kommt es an

Aus den im Gestaltungsleitfaden detailliert beschriebenen Haustypen ergeben sich einige Grundregeln für den Umgang mit der Bausubstanz sowie Schlussfolgerungen für zukünftige Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten. Sinngemäß lassen sich diese auch auf Neubauten übertragen. Die Kenntnis der historischen Bau- und Konstruktionsformen ist Voraussetzung für eine sachgerechte Wiederherstellung des äußeren Erscheinungsbildes eines Baukörpers und damit seiner Wirkung im räumlichen Gesamtbild. Wenn beabsichtigt ist, ein historisches Gebäude möglichst detailgenau zu sanieren oder zu rekonstruieren, ist darauf zu achten, dass zumindest im sichtbaren Bereich nur zeittypische Bauelemente, Materialien und Konstruktionsformen zum Einsatz kommen. Ein spätfriderizianisches Haus aus der Zeit um 1800 darf z.B. bei bauhistorisch korrekter Sanierung nicht mit Dachziegelmodellen eingedeckt werden, die erst in

der Gründerzeit um 1880 erfunden wurden. Ebenso verbietet es sich, bei diesem Gebäude das märkische Sparrendach durch ein süddeutsches Pfettendach mit sichtbaren Pfettenköpfen und großen Dachüberständen zu ersetzen.

Der letzte Teil der Studie gibt deshalb einen Überblick über gebäudetypische äußere Gestaltungsmerkmale der Hausformen. Dieser Abschnitt beinhaltet auch allgemeine, über das Einzelgebäude hinausgehende Erläuterungen, u.a. zu den Themenkomplexen Baukörper, Dächer und Dachaufbauten, Türen und Fenster, Farbgebung und Fassadengestaltung, Einfriedungen, usw. Auch hier werden die theoretischen Darstellungen durch eine Vielzahl von Bildbeispielen anschaulich erläutert.

#### Die Mühe lohnt sich

Es bedarf mancherorts einiger Mühe, das öffentliche Interesse und Verständnis an der Bewahrung und Gestaltung eines historisch gewachsenen Ortsbildes zu wecken und reglementierende Bauauflagen im Siedlungsgebiet nicht nur als Kostenfaktor und Einschränkung individueller Gestaltungsfreiheit zu betrachten, sondern vielmehr als Möglichkeit zur konzeptionellen Bewahrung, Pflege und Aufwertung historisch geprägter Bereiche und ihres individuellen Charakters. Die Mühe lohnt sich und gibt Zuversicht. Unübersehbar breitet sich auch im Berliner und Potsdamer Umland zunehmend die Erkenntnis aus, dass Baukultur, Bewahrung von schutzwürdigen Einzelobjekten als Zeitzeugen der lokalen Geschichte sowie gepflegte orts- und landschaftstypische Grünstrukturen im öffentlichen Raum langfristig Wertsteigerungsfaktoren sind, auch wenn sie im Einzelfall zunächst mit Belastungen und Einschränkungen verbunden sein mögen. Es ist sicher kein Zufall, dass Baugrundstücke in kulturvoller Umgebung zumeist etwas teurer sind.

#### Weitere Infos bei:

Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung Brieselang, Tel.: 033232/30144 oder Architekturbüro Norbert Rauscher Glienicke, Tel.: 033056/80010 ■