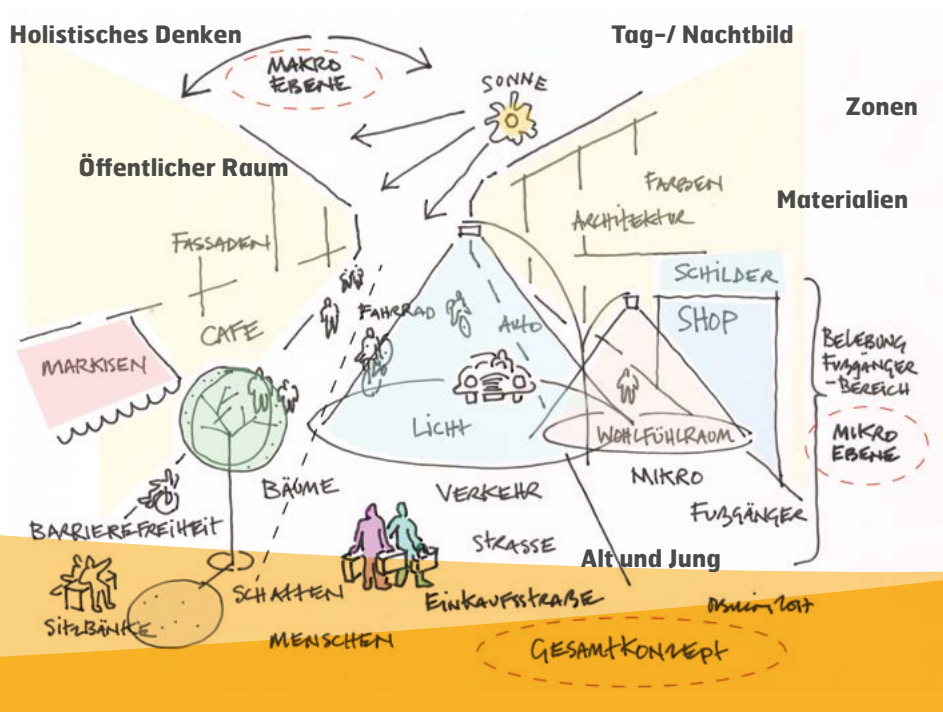
Bahnhofstraße Lichtenrade
Neue Perspektiven für alle

Gestaltfibel
Bahnhofstraße Lichtenrade



Einleitung

Die Bedeutung des öffentlichen Raums und seiner Anmutung für das urbane Leben wächst beständig. Der öffentliche Raum entwickelt sich zum Wohnzimmer der Stadt, in dem sich Menschen kennenlernen, begegnen und austauschen, in dem Kultur stattfindet.

Die Bahnhofstraße in Lichtenrade besitzt mit ihrer vielfältigen Mischung aus kleinen Geschäften und Bauwerken unterschiedlicher Epochen und Architekturtypologien eine einzigartige Atmosphäre. Dieser Reichtum an Zeitzeugnissen soll bewahrt, weiter ausgebaut, modernisiert und in seinem Charakter betont werden. Dafür müssen zahlreiche Elemente und Themen, kleine und große, im Zusammenspiel betrachtet werden. Die Mikroebene der Details und die Makroebene der gesamten Straße miteinander zu verknüpfen benötigt eine holistische Denkweise. Die Gestaltfibel ist ein wichtiger Baustein in der Entwicklung eines zukunftsorientierten Gesamtkonzepts. Sie bietet eine Systematik an, mit deren Hilfe Potentiale erkannt, sichtbar gemacht und Leitideen strukturiert umgesetzt werden können. Zudem ist sie ein Beratungsinstrument und eine Kommunikationshilfe für den Dialog zwischen Mieter_innen, Investor_innen, Bürger_innen und Behörden.

Historische Entwicklung und Typologie

Die abgebildete Karte zeigt die Bahnhofstraße sowie den nordöstlichen Teil der Goltzstraße und den östlichen Teil der Prinzessinnenstraße in der heutigen Gesamtsituation. Farblich hervorgehoben sind Gebäude, die in spezifischen zeitlichen Abschnitten im Gesamtzeitraum zwischen 1875 und 2016 gebaut wurden.
Die unterschiedliche Schraffur kennzeichnet zusätzlich charakteristische Merkmale des jeweiligen Zeitabschnitts.

1875-1912: Architekt R. Schober
1875-1912: Architekt R. Zimmermann
1875-1912: Architekt G. Haufe
1875-1912: Architekt unbekannt
1921-1938: Reihenbebauung, freistehende Wohnhäuser
1951-1968: eingeschossige Flachbauten
1969-1989: Geschosswohnungsbau, Gewerbebauten
1990-2016: Wohn- und Gewerbebauten

Fassadentypologie

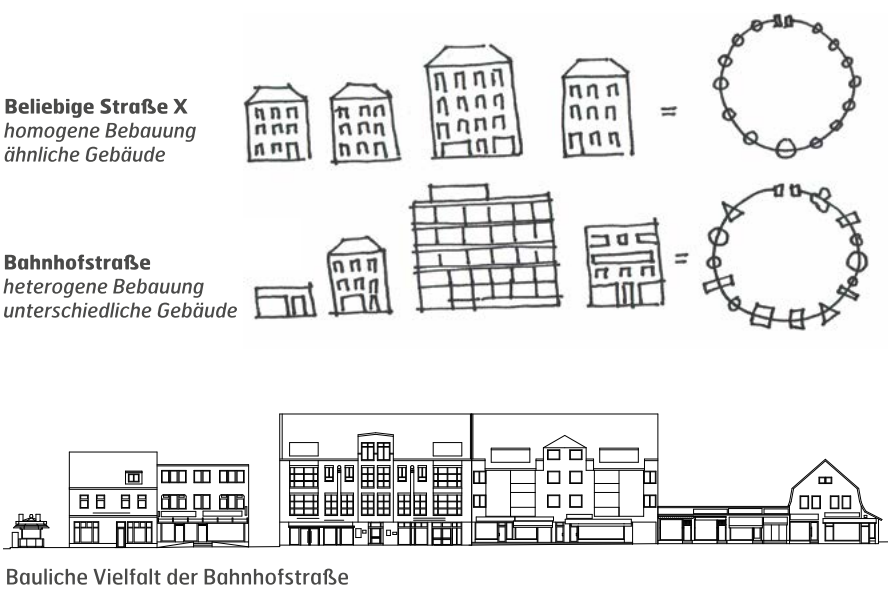
Typ 1 - Schober (Reformarchitektur)
Typ 4 freistehende Wohnhäuser
Typ 7 Flachdachbauten, 2 OG
Typ 10 - Zeitgenössiche Bauten, histor. Formsprache
Typ 13 Sonderbauten

Typ 2 - Zimmermann (Späthistorismus)
Typ 5 Reihenhäuser 1-2 OG
Typ 8 gestaffelte Gewerbebauten
Typ 11 - eingeschossige Gewerbebauten (Anbau, Reihe)

Typ 3 - Wohnhaus Beginn 20. Jh. (Historismus)
Typ 6 Neue Sachlichkeit
Typ 9 Nachkriegsmoderne
Typ 12 Fliegende Bauten

Die Bahnhofstraße besteht aus sehr vielfältigen, ein- und mehrgeschossigen, Gebäude- und Fassadentypen, die anhand ihrer architektonischen Merkmale, ihrer Nutzung und des Zeitraums ihrer Erbauung 13 Gruppen zugeordnet werden können. Die Fassadentypologie bildet die Grundlage für die spezifischen Gestaltungsempfehlungen.

Perlenkette, Vielfalt in der Bahnhofstraße



Bauliche Vielfalt der Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße mit ihrer baulichen Vielfalt ist wie eine Kette mit einer Aneinanderreihung unterschiedlicher Perlen oder Edelsteine. Man muss diese Besonderheit der Straße, die ihren einzigartigen Charakter bestimmt, als Stärke erkennen und sie in den Gestaltungsempfehlungen berücksichtigen, um der Aufgabe einer „Gestaltfibel" gerecht werden zu können.

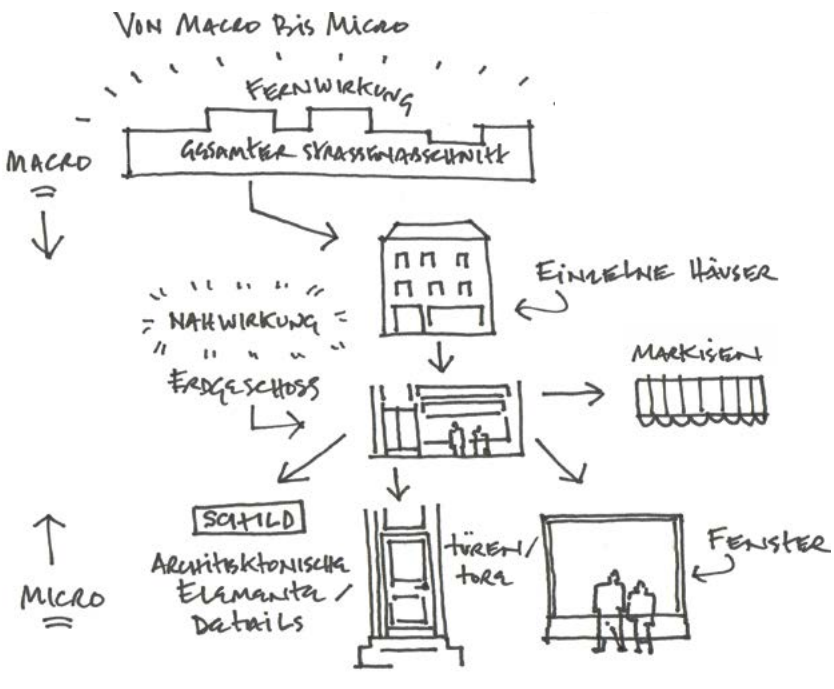
Durch das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Baualtersklassen, Größen und Nutzungen sind weder die Gebäudegrößen noch die Traufkanten einheitlich. Die Gebäude besitzen verschiedene Dachformen und vielfältige Dachdeckungsmaterialien. Die Fassaden sind in der Regel Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil. Anzutreffen sind Fassadentypologien ohne Vor- und Rücksprünge ebenso wie Gebäude mit Erkern, Balkonen und Loggien. Im Bereich der Erdgeschoßzone (überwiegend genutzt durch Geschäfte und Gastronomien) findet sich eine große Anzahl unterschiedlich gestalteter Außenwerbeanlagen.

Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Zu den gestalterischen und städtebaulichen Aufgaben im Kontext der Herstellung eines einheitlichen Straßenbildes gehört die Betrachtung aller im Zusammenhang stehender Ebenen – von der Gesamtstraßenansicht über die einzelnen Gebäude und deren Erdgeschossbereich bis hin zu Details wie Türen, Fenster oder Beschilderung.

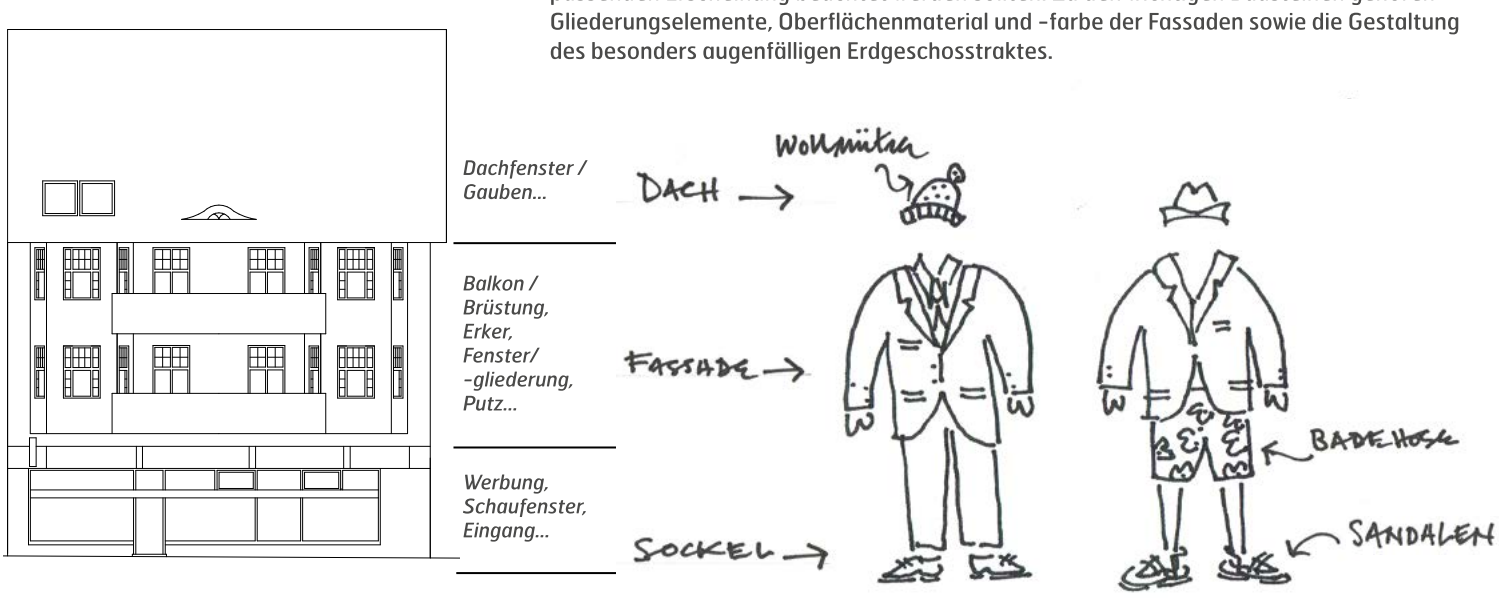
Jeder einzelne Mikrobaustein kann ein Stück Baukultur sein und das gesamte Erscheinungsbild einer Straße, die Makroebene, positiv beeinflussen.

Wesentliche Aspekte, die es dabei zu prüfen und gegebenenfalls zu modifizieren gilt, sind Bauweise und Bauflucht, Traufhöhe, Barrierefreiheit, Oberflächenmaterial und -farbe, Fassadengliederungselemente, Erdgeschossgestaltung und Elemente in dem Teil des öffentlichen Raumes, der direkt an die Fassaden angrenzt.



Die Persönlichkeit eines Bauwerks

Manche Bauwerke besitzen eine Persönlichkeit. Ihr äußeres Erscheinungsbild ist ähnlich wie die Kleidung eines Menschen von Gestaltungsregeln bestimmt, die im Interesse einer passenden Erscheinung beachtet werden sollten. Zu den wichtigen Bausteinen gehören Gliederungselemente, Oberflächenmaterial und -farbe der Fassaden sowie die Gestaltung des besonders augenfälligen Erdgeschosstraktes.

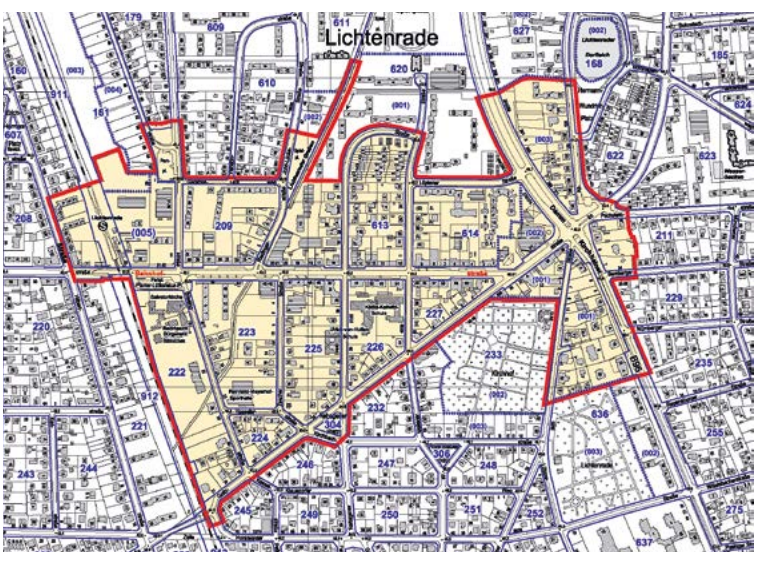


Impressum

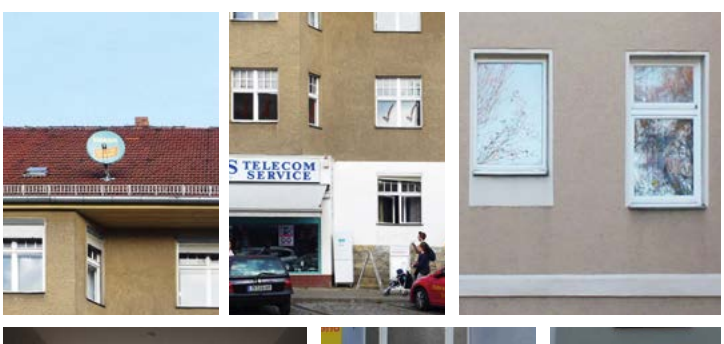
Erarbeitung
Ruairí O'Brien. Architektur. Licht. Raumkunst.
Villa Augustin, Antonstr. 1, 01097 Dresden
www.ruairiobrien.de

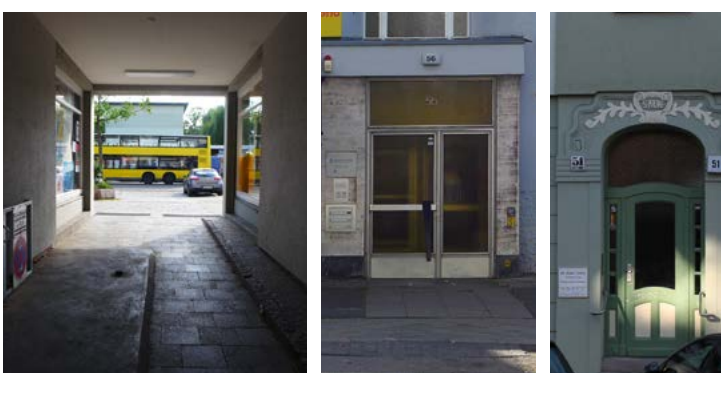
Auftraggeber
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Koordinierungsstelle lokales Planen und Handeln (OE SPK)
John-F.-Kennedy-Platz
10820 Berlin

Stand September 2017



Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden
aktive zentren Berlin
RUAIRÍ O'BRIEN. ARCHITEKTUR. LICHT. RAUMKUNST.
dieraumplaner
Tempelhof-Schöneberg
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Berlin





Gestaltfibel Bahnhofstraße
Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Fassaden-Gliederung

Der Charakter einer Fassade wird durch das Verhältnis ihrer Elemente zueinander geprägt.
Öffnungen und Vorsprünge bieten beispielsweise die Möglichkeit, Fassaden durch eine Rasterung oder eine rhythmische Struktur aufzuwerten. Die horizontale Gliederung kann z.B. durch die Verwendung von Sockeln, Fensterbändern, Gesims oder Fensterbänken gestärkt werden; zum Unterstreichen der vertikalen Gliederung dienen durchlaufende Achsen der Öffnungen von Erd- und Obergeschossen oder die Verwendung von Erkern, Risaliten, Pfeilern, Lisenen.
Die Fassaden der Bahnhofstraße bestehen überwiegend aus einer Mauer mit Öffnungen für Fenster und Türen. Deren Anzahl, Lage und Größe sind das wichtigste Mittel der Fassadengestaltung.
Das Erscheinungsbild eines Daches – und damit auch des gesamten Gebäudes – wird z.B. durch seine Form, Neigung, Eindeckung und Gliederung sowie durch die Größe und Farbe der Dachflächen bestimmt.
Sonstige Aufbauten und Anlagen wie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, außenliegende Lüftungsgeräte, Satellitenempfangsanlagen, Entwässerungsrinnen, Fallrohre und Schneefanggitter sollten optisch nicht bestimmend sein.

Oberflächenmaterial und -farbe

Oberflächenmaterial und Farbe von Fassaden können dazu beitragen, Bauten aus verschiedenen Stilepochen zu einem harmonischen Gesamtbild zusammen zu fassen oder den Charakter einzelner Gebäude (Leitbauten) hervorzuheben.

Die Mehrheit der Fassaden in der Bahnhofstraße besitzt eine farbig verputzte Oberfläche. Trotz unterschiedlicher Farbpaletten sind gemeinsame Gestaltungsprinzipien einzelner Abschnitte erkennbar, wodurch jeweils ein stimmiges Straßenbild vermittelt wird.

Bei farblicher Neugestaltung sollte darauf geachtet werden, dass Fassadengrundtöne den aufgeführten Farbpaletten (s. Gestaltfibel S. 32-33) weitgehend entsprechen. Außerdem sollte die jeweilige Farbe auf die benachbarte Bebauung abgestimmt sein.

Die verwendeten Materialien sollten sich ebenfalls an der Farbpalette orientieren. Für eine Absetzung des Sockel-/Geschosses können in Abstimmung mit der Gesamtfassade hochwertigere Materialien, z.B. Naturstein, verwendet werden. Authentische Materialien sind Imitationen stets vorzuziehen.

Die RAL-Farbpalette wurde unter Berücksichtigung der Farben des Bestandes ausgewählt und dient der Orientierung für zukünftige Fassadengestaltungen.

Abschnitt 1: Bahnhofstraße bis Wünsdorfer Straße

Abschnitt 2: Prinzessinnenstraße bis Steinstraße

Abschnitt 3: Steintraße bis Riedingerstraße

Abschnitt 4: Riedingerstraße bis Rehagener Straße

Abschnitt 5: Rehagener Straße bis Mellener Straße

Abschnitt 6: Mellener Straße bis Goltzstraße

Abschnitt 7: Bahnhofstraße bis Lichtenrader Damm

Abschnitt 1 Nord: *1000, 1013-1015*

Abschnitt 1 Süd: *1000, 1013-1015, 1020*

Abschnitt 2 Nord: *1000, 1013-1015*

Abschnitt 2 Süd: *1000, 1013-1015, 1020*

Abschnitt 3 Nord: *1000, 1013-1015, 7032, 7035, 7038, 7044*

Abschnitt 3 Süd: *1000, 1013-1015, 1020*

Abschnitt 4 Nord: *1000, 1015, 1017, 1019, 7034,7035, 9003*

Abschnitt 4 Süd: *1000, 1020, 1035, 7034, 7035*

Abschnitt 5 Nord: *1000, 1013-1015, 7000*

Abschnitt 5 Süd: *1000, 1014, 1020, 7002, 7033-7035*

Abschnitt 6 Nord: *1014, 1020, 9003*

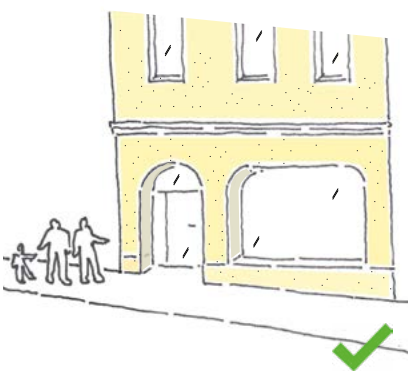
Abschnitt 6 Süd: *1000, 1014, 1015, 1017, 1020, 1035, 3012, 3015, 5007, 7034, 7035*

Abschnitt 7 Nord: *1013-1015*

Abschnitt 7 Süd: *1013-1015, 3012, 3015, 5007, 7000*

Erdgeschossgestaltung allgemein

Im Zuge früherer Modernisierungen hat das Erdgeschoss einen losgelösten eigenständigen Charakter bekommen. Durch die Vollverglasung fehlt den Obergeschossen die tragende Basis.



Gebäude mit intaktem Fassadenbild, Erdgeschoss und Obergeschosse ergeben ein stimmiges Bild. Das Erdgeschoss wird durch andere Öffnungsformate und ein Gesims herausgehoben und ist dennoch als Bestandteil einer einheitlichen Fassade wahrnehmbar.

Der Charakter der Bahnhofstraße als Einkaufsstraße wird maßgeblich durch die Erdgeschosszone mit ihren Geschäften und Schaufenstern geprägt.

Das Erdgeschoss hat auf die gesamte Erscheinung eines Gebäudes wesentlichen Einfluss. Es nimmt innerhalb eines Gebäudes eine Sonderstellung ein und kann z.B. durch differenzierten Materialeinsatz, abgesetzte Strukturierung, Farbgebung und größere Fensterformate herausgehoben werden und sich dennoch in eine abgestimmte Gesamterscheinung der Fassade eingliedern.

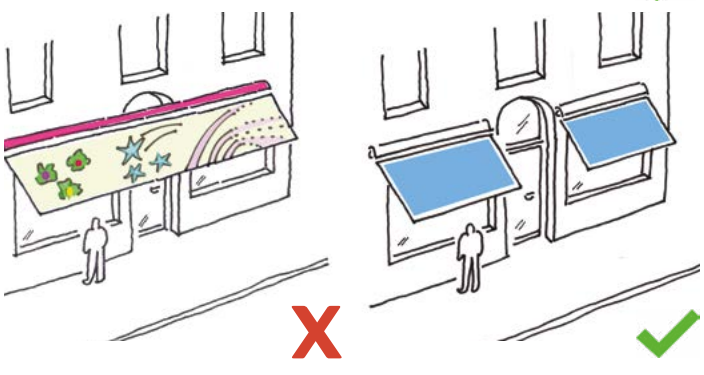
Die Erdgeschossgestaltung betrifft Türen und Tore, Durchgänge, Außenwerbung, Beleuchtung, Schaufenstergestaltung und Markisen sowie Elemente in dem Teil des öffentlichen Raums, der direkt an die Fassaden angrenzt.

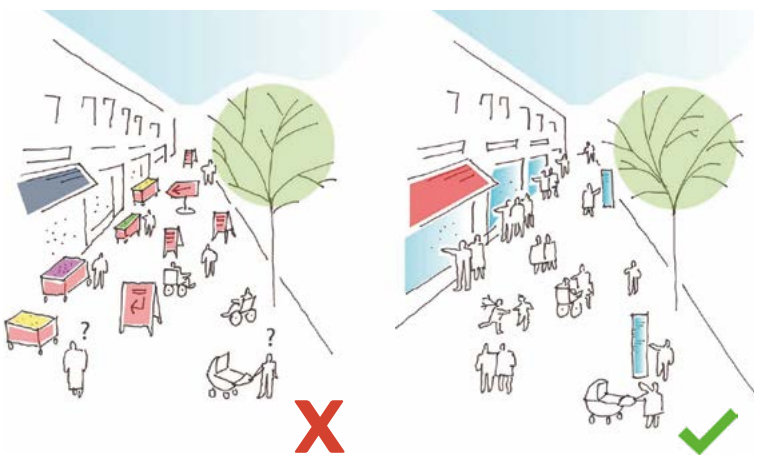
Außenwerbung / Schaufenster

Außenwerbungen an den Gebäuden bestimmen den Charakter der Bahnhofstraße als zentrale Geschäftsstraße Lichtenrades. Um optimal zu funktionieren, müssen Werbebotschaften dosiert und gezielt eingesetzt werden. Im Interesse aller Teilhabenden sollten Form, Anzahl, Größe und Anbringungsort der Werbeanlagen abgestimmt und geordnet werden.
Schaufenster sollten eine attraktive Gestaltung innerhalb einer abgestimmten Fassadengliederung besitzen. Hierbei spielen Anordnung, Brüstungen, Verglasung, Zuhängen oder Zustellen sowie die Beleuchtung der Fenster eine entscheidende Rolle.

Markisen

Die Gestalt des Gebäudes kann aufgewertet werden, indem Markisen auf den Gebäudetyp und auf die Fassadenstruktur abgestimmt werden. Sie sollten sich in ihrer Größe, Farb- und Materialwahl der Fassade unterordnen. Eine Aufteilung entsprechend der Schaufenster-, Fenster- und Türgliederung ist empfehlenswert. Es ist ratsam, Markisen unterhalb der Hauptwerbung anzubringen, damit diese dauerhaft gut sichtbar bleibt. Markisen sollten eine einfarbige, textilähnliche Oberfläche haben. Die Farbwahl orientiert sich an der Farbgebung des jeweiligen Gebäudes, empfehlenswert sind daneben auch frische, satte Farbtöne mit Akzentwirkung.





Elemente im angrenzenden öffentlichen Raum

Auch Elemente des direkt an die Fassaden angrenzenden Raums, wie mobile Werbeträger, Sonnenschirme, Gastronomiemöblierung, die Präsentation von Waren, Einfriedungen oder Rampen haben einen starken Einfluss auf die Wirkung von Fassaden, insbesondere auf die Erlebbarkeit der Erdgeschosszonen. Sie sollten daher mit der Fassaden- und Erdgeschossgestaltung abgestimmt werden.

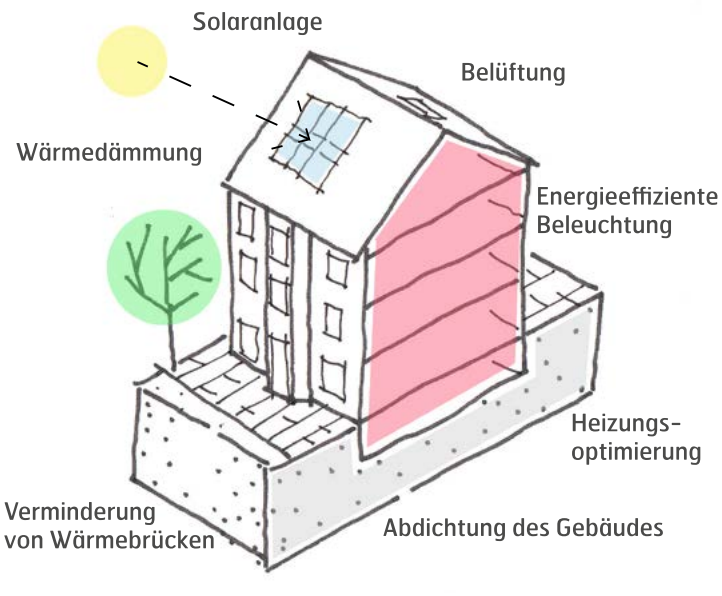
Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist heute ein unerlässlicher Teil jeder Bauaufgabe. Es wird angestrebt, öffentliche Räume so zu gestalten, dass sie für alle Menschen selbstständig begehbar und benutzbar sind. Im Falle der Bahnhofstraße in Lichtenrade handelt es sich hauptsächlich um eine Anpassung des Bestandes an die aktuellen Anforderungen. Anlagen am Gebäude, die der Barrierefreiheit dienen, können so gestaltet werden, dass diese als stimmige Bestandteile des Gebäudes wirken. Bei mehreren Nutzungseinheiten innerhalb eines Gebäudes könnte geprüft werden, ob die gemeinsame Umsetzung eines einheitlichen Gesamtkonzepts möglich ist.

Energetische Sanierung

Bestehende Anforderungen und übliche Bedarfe

1. Wärmedämmung: Fassade, Dach (Boden Dachraum), Keller (Kellerdecke).
2. Abdichtung des Gebäudes, Reduzierung von Undichtigkeiten: z.B. Austausch alter Fenster gegen neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung und optimierter Rahmenkonstruktion.
3. Verminderung von Wärmebrücken, beispielsweise an Rollladenkästen oder Balkonen.
4. Verbesserte Heizungsanlage.
5. Thermische Solaranlage zur Deckung des Energiebedarfs für Warmwasser und Heizenergie. Alternativ auch: Photovoltaikanlage.
6. Belüftung von Gebäuden durch Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
7. Sonstige Möglichkeiten: Reduzierung des Energiebedarfs durch z.B. energieeffiziente Beleuchtung von Bürogebäuden.



** Die Anforderungen an die Maßnahmen werden bestimmt durch die EnergieEinsparVerordnung(EnEV). Die EnEV ist ein verbindliches Regelwerk, auch für alle Altbausanierungen, und setzt die Mindeststandards und energetischen Anforderungen an alle Bauteile. Die EnEV ist in ihrer gültigen Fassung unter folgender Quelle zu finden: www.bmub.bund.de*
Für Gebäude unter Denkmalschutz oder mit schützenswerten Fassaden sind Ausnahmen möglich.

Kontakt

Aktives Zentrum
Lichtenrade Bahnhofstraße

AZ-Büro
Prinzessinnenstraße 31
12307 Berlin

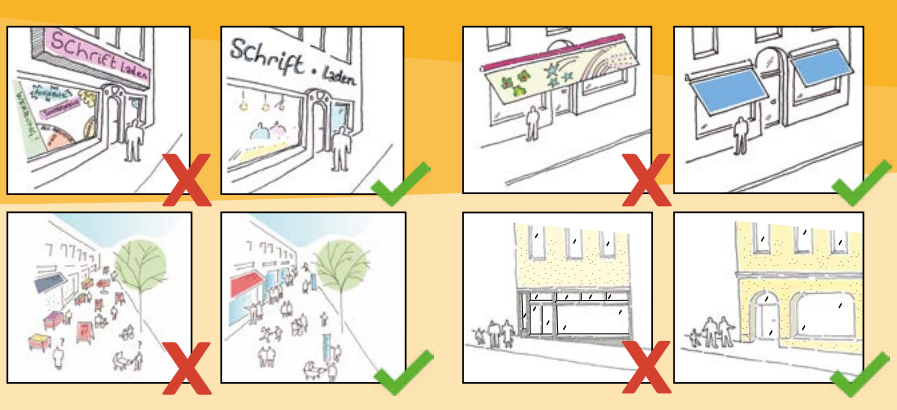
Telefon: (030) 894 03 590
E-Mail: team@az-lichtenrade.de
Internet: www.az-lichtenrade.de

Ansprechpartner_innen für die Bauberatung

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtplanung
Arbeitsgruppe 1, Städtebauliche Entwürfe,
planungsrechtliche Bauberatung:

Andreas Baldow
Telefon: (030) 90277-3115
E-Mail: andreas.baldow@ba-ts.berlin.de

Fachbereich Stadtplanung
E-Mail: stadtplanung@ba-ts.berlin.de



Beratungsblätter, die Ihnen bei Ihrer Planung helfen, erhalten Sie im AZ-Büro!

Die ausführliche Gestalfibel erhalten Sie zum Download unter:
www.az-lichtenrade.de