Berlins Gründerzeitler brauchen Ihre Hilfe

Unserer Stadt ihre Schönheit zurückgeben – so machen Sie anstehende Sanierungen zu einem Gewinn für Baukultur und Stadtbild.

STADTBILD
DEUTSCHLAND e.V.
Ortsverband Berlin

Eine Broschüre des Berliner Ortsverbands von Stadtbild Deutschland e.V.

Sie besitzen einen nicht denkmalgeschützten gründerzeitlichen Altbau in Berlin und planen eine Sanierung? Dann machen Sie es gleich richtig! Schon die Beachtung einiger einfacher Grundregeln kann einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Stadtbilds leisten und baukulturelle Werte schaffen. Mit wenig Aufwand geben Sie so unserer Stadt ein Stück seiner einstigen Schönheit zurück.

Ein großer Teil der gründerzeitlichen Gebäude in Berlin befindet sich in einem schlechten äußerlichen Zustand. Abgeschlagene Stuckornamente, grelle Farbgebungen, unproportionierte Dachaufbauten, lieblos angesetzte Balkone und Wärmedämmungen entstellen vielerorts in den Quartieren der Gründerzeit das einstmals harmonische Straßenbild.

Alle Gründerzeithäuser auf diesem Foto wurden mindestens einmal saniert. Doch bei jedem der Häuser führte die Sanierung zum Verlust der ursprünglichen Schönheit.

Dabei hat gerade Berlin seiner gründerzeitlichen Entwicklungsphase viel zu verdanken. Doch nicht nur der stadtgeschichtliche Wert eines mehr als 100 Jahre alten Haus sollte dazu führen, dieses pfleglich zu behandeln und sein ursprüngliches, wohlkomponiertes Erscheinungsbild möglichst zu erhalten oder wiederherzustellen. Einem Gründerzeitbau seine ursprüngliche Schönheit zurückzugeben, erhöht auch seinen wirtschaftlichen Wert und den seiner Nachbarschaft. Sein Anblick gibt Menschen Freude, er vermittelt geschichtliche Orientierung und Identität.

Ein harmonisches, schönes, Geschichte respektierendes Stadtbild verbessert das soziale Miteinander. Es ist eine lohnende Investition.

Schönheit und Harmonie der Proportionen war bei Gründerhäusern eine Selbstverständlichkeit. Wir sollten uns dies zum Vorbild nehmen.

Die weitaus meisten gründerzeitlichen Altbauten in Berlin stehen weder unter Denkmalschutz, noch befinden sie sich in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet. Bis heute gibt es kein gestalterisches Gesamtkonzept für den nicht denkmalgeschützten gründerzeitlichen Baubestand der Stadt. Dies ist insbesondere dann bedauerlich, wenn Fassaden und Dächer bei historischen Bestandsbauten aus Erhaltungsgründen ohnehin saniert werden müssen, mit unumgänglichen Investitionen in Fassadenreparaturen und -Neuanstriche.

Um bei diesen Sanierungen einen positiven Beitrag zum Stadtbild zu leisten, ist nicht immer ein hoher denkmalpflegerischer Aufwand erforderlich. **Mitunter genügen schon einfache und kostengünstige Maßnahmen,** um das Erscheinungsbild eines Gründerzeithauses entscheidend zu verbessern.

Mit dieser Broschüre möchten wir Sie dazu inspirieren, mit den richtigen Entscheidungen bei der Sanierung Ihres Gründerzeithauses dazu beizutragen, Berlin wieder ein Stück seiner ursprünglichen Schönheit zurückzugeben.

Dieser geschlossen erhaltene gründerzeitliche Straßenzug in Berlin-Prenzlauer Berg zeigt das in Berlin vielerorts anzutreffende Nebeneinander von vorbildlich sanierten und beliebig gestalteten Fassaden und Dächern.

Vorbildlich sanierter gründerzeitlicher Straßenzug in Prenzlauer Berg

Charakteristika gründerzeitlicher Gebäude in Berlin

Der Großteil der von Abstuckungen, überdimensionierten Dachgeschossausbauten und unhistorischer Farbgebung betroffenen Straßenhäuser in Berlin wurde in der Zeit zwischen der Mitte des 19. Jahrhunderts und dem Ende des 1. Weltkriegs 1918 erbaut – eine Bauepoche, die heute vereinfachend als Gründerzeit bezeichnet wird.

Für die Fassadengestaltung gründerzeitlicher Häuser wurden bis zum Ende des 19. Jahrhunderts üblicherweise **Stilformen aus früheren Epochen** wie Renaissance, Barock und Gotik verwendet („Historismus“). Anfang des 20. Jahrhunderts kam der **Jugendstil** hinzu, der sich vegetativer und frei gestalteter Dekorationsmotive bediente.

Ein weiterer Baustil, der in der späten Gründerzeit Verbreitung fand, griff auf regionale Bautraditionen zurück, wie an mittelalterliche Häuschen erinnerndes Sichtfachwerk, Erker und Giebel. Er wird als **Heimat- oder Heimatschutz-Stil** bezeichnet und wurde mit stilistischen Variationen noch bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts verwendet. Die Vermischung verschiedener Stilformen in einer Fassade wird als Eklektizismus bezeichnet.

linke Seite: Typische gründerzeitliche Neorenaissance-Fassade

unten: Typisches Straßenbild um 1905: Berlin, Potsdamer Brücke (© akg-images)

rechte Seite: Jugendstil-Detail (© Mabit1/ Wikimedia commons CC BY-SA 4.0) und Haus im Heimatstil

Fassaden gründerzeitlicher Gebäude

Selbstverständliches Ziel bei der Entwurfsplanung gründerzeitlicher Häuser war ein harmonisches, als schön empfundenes Gesamtbild in der Tradition europäischer Klassik. Grundlage hierfür waren sorgfältig aufeinander abgestimmte Proportionen aller Architekturelemente: Fassadenornamentik, Fenster, Türen und Dach. Ob vom Handwerksmeister für das Arbeiterviertel oder vom Architekten für den gehobenen Vorort entworfen – **ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität in Schönheit, Gliederung und dekorativer Plastizität wurde nie unterschritten.**

Dreiteilung: Sockel, Mittelteil, Abschluss

Bis in die Gründerzeit waren straßenseitige Fassaden üblicherweise dreigeteilt in Sockelzone, Mittelteil und Dachabschluss. Die **Sockelzonen** wiesen meist horizontal gebänderte oder quaderförmige, an altertümliche Steinmauern erinnernde Rustizierungen auf. Für die dekorative Wirkung der Obergeschosse waren **profilierte Fensterrahmungen** mit geraden, runden oder spitzen Verdachungen prägend, mitunter auch Erker, Balkone und Loggien. Die Fernsterumrahmungen unterscheiden sich meist von Geschoss zu Geschoss. Die Sockelzone und das oberste Geschoss wurden mit Gesimsbändern abgeteilt.

Oberhalb von Kranzgesims und Traufe befand sich das aus der Straßenperspektive wenig dominante, unterschiedlich stark geneigte Ziegeldach, welches oft durch Schmuckgiebel, Echtürmchen und Gauben gegliedert war.

Farbgebungen

Gründerzeitgebäude wurden im 19. Jahrhundert meist in hellbraunen oder sandfarbenen, später überwiegend weißlichen Farbtönen gestrichen, Jugendstilfassaden auch mit hellen Pastellfarben in grün, blau oder rot. **Fassadenteile wie Sockelzonen, Erker, Gesimse oder Dekorornamentik wurden farblich nicht abgesetzt** – die Plastizität der Fassadengestaltung zeigte sich allein durch das Wechselspiel von Licht und Schatten.

Benachbarte Häuser wurden üblicherweise optisch durch einen etwas unterschiedlichen Farbton voneinander abgegrenzt.

Sanierter gründerzeitlicher Straßenzug mit farblich jeweils leicht unterschiedlichen Nachbarbauten

Balkone und Loggien

Straßenseitig hatten Gründerzeitgebäude oft Balkone aus teils kunstvoll geschmiedeten Metallgittern, seltener auch Loggien mit massiv gemauerten Brüstungen. Bodentiefe, sogenannte französische Fenster waren unüblich.

Gründerzeitlicher Balkon mit schmiedeeiserner Brüstung

Loggien bei einem spätgründerzeitlichen Haus

Fenster

Typisch für gründerzeitliche Häuser waren vierflügelige **Holzkasten-Doppelfenster** mit kreuzförmiger Teilung: doppelte, nach innen zu öffnende größere Hauptfenster und kleinere Oberlichter. Holzkasten-Doppelfenster weisen ausgezeichnete Wärmedämmwerte auf und bieten eine gute Schallisolierung.

Typisches Holzkasten-Doppelfenster

Dächer

Gründerzeitgebäude in Berlin hatten meist flache Pultdächer mit straßenseitig geneigten roten Ziegelfassaden, üblicherweise **Doppelmulden-Falzziegeln.** Die nicht einsehbaren oberen Bereiche waren oft nur mit Dachpappe belegt. Dachgeschosse wurden in der Gründerzeit nur selten zu Wohnzwecken genutzt, sondern dienten als Trocken- und Abstellräume.

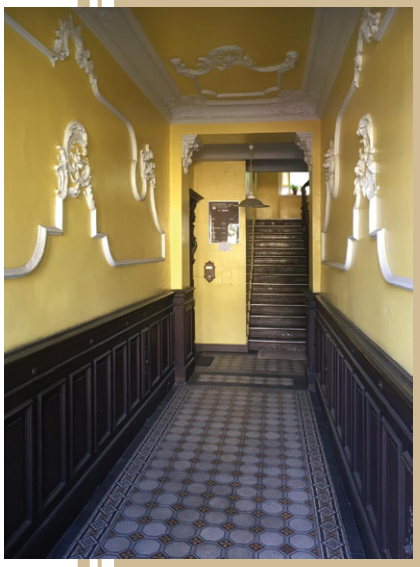
Als oberen Abschluss trugen viele Gründerzeitbauten Schmuckgiebel und Türmchen, oft mit aufgesetzten Ziergittern und Dachknäufen.

Berliner Ziegeldach mit Doppelmuldenfalzziegeln

Erdgeschosszonen

Gründerzeitgebäude besaßen üblicherweise kunstvoll und aufwändig gestaltete **Holztüren,** teils mit durch Sprossen unterteilten Verglasungen. Die Hausflure hatten zumeist **Fliesen- oder Terrazzo-Böden.** Die seitlichen Sockelzonen der Eingangsflure waren mit glasierten Kacheln, die Wände und Decken mit Stuckornamentik verziert.

Berliner Mietshäuser der Gründerzeit besaßen meist Ladenlokale im Erdgeschoss, mit über zwei Fensterachsen verlaufenden Schaufensteranlagen. Werbeanlagen waren meist Schilder oberhalb der Schaufenster und in Größe, Proportion und Gestaltung dem Gesamtbild der Fassade angepasst.



Haustür, Eingangsflur mit Terrazzoboden, Keramikfliesen und Stuck

Empfehlungen für die Sanierung gründerzeitlicher Gebäude

Die nachfolgenden Empfehlungen sollen dazu beitragen, bei der Sanierung eines gründerzeitlichen Gebäudes durch die Beachtung einiger einfacher Regeln ein positives Ergebnis für ein schönes, dem baukünstlerischen Standard der Erbauungszeit gerecht werdendes Stadtbild zu erreichen. Sie sollen bei ohnehin fälligen Arbeiten an Eingängen, Fassaden und Dächern nicht denkmalgeschützter Altbauten Orientierung und Entscheidungshilfen bieten.

Diese Empfehlungen gelten nicht für unter Denkmalschutz stehende, in einem Denkmalbereich befindliche oder einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung unterliegende Gründerzeitbauten, da bei deren Sanierung die Denkmalbehörden konsultiert werden müssen.

Vorbildliche Fassaden-Wiederbestuckung in einem Denkmalbereich

Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Außen-Wärmedämmung – ganzheitliche energetische Sanierung ohne Fassaden-Zerstörung

Es ist aus ästhetischen und stadtbildlichen Gründen nicht sinnvoll, die straßenseitige Fassade eines Gründerzeithauses mit einem Wärmdämmverbundsystem zu versehen.

Auch unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung sind dessen Vorteile gering, beispielsweise im Vergleich mit der Verwendung eines Wärmedämmputzes im Rahmen einer ganzheitlichen energetischen Sanierung. Die Anbringung einer Fassaden-Außendämmung ist *nicht* rechtlich zwingend, da die hierfür anzuwendenden Gesetze Ausnahmeregelungen für Bestandsbauten, insbesondere Gründerzeithäuser, vorsehen. Beantragen Sie bei der Bauaufsichtsbehörde des Bezirks eine **Ausnahmegenehmigung nach §105 GEG für den Verzicht auf eine Außen-Wärmedämmung** mittels aufgesetzter Dämmplatten. Dies ist

Ungedämmter und gedämmter Gebäudeteil desselben Komplexes: Hätte bei dem sanierten Gebäudeteil rechts die Ornamentik nicht erhalten oder notfalls nachgebildet werden können?

§105 GEG (Gebäudeenergie-Gesetz), früher §24 Abs.1 EnEV: „Soweit bei Baudenkmälern (...) oder sonstiger erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieser Verordnung abgewichen werden.“

insbesondere dann wichtig, wenn die originale Fassadenornamentik ganz oder teilweise erhalten ist. Aber auch bei komplett abgestuckten Gründerzeitlern sollte wegen der Entstellung der Fassadenproportionen und der Fenstertiefen durch voluminöse Dämmplatten auf eine Außendämmung verzichtet werden, zumal diese eine dem gründerzeitlichen Originalbild nachempfundene Neugestaltung der Fassade längerfristig blockiert. Besser ist es, im Zuge einer Sanierung den baukulturellen Wert des Gebäudes durch die Wiederanbringung einer Stuckfassade zu erhöhen.

Es gibt **staatliche Zuschüsse (beispielsweise über die Kreditanstalt für Wiederaufbau/KfW) für fassadenerhaltende energetische Sanierungsmaßnahmen** an Bestandsbauten.

Durch Außendämmung „totsanierte“ Fassade eines Gründerzeithauses

Stuckornamentik

Noch vorhandene Fassadendekorationen aus der Erbauungszeit sollten erhalten werden. Ist die bauzeitliche Stuckornamentik verlorengegangen, sollte diese idealerweise nach dem Originalbild ergänzt werden. Ist dies nicht möglich oder finanzierbar, kann eine vereinfachte Wiederherstellung der Fassade erfolgen:

Hierbei sollte die **Sockelzone** eine horizontal gebänderte oder gequaderte Rustizierung erhalten und durch ein Gesims von den Obergeschossen abgesetzt werden.

Die **Fenster** werden mittels einer profilierten Rahmung mit Sockelgesims und einer geraden Verdachung betont.

Gesimsbänder befinden sich üblichweise am oberen Rand der Sockelzone, an der Basis des obersten Geschosses und, besonders kräftig ausgeprägt, als Traufgesims am Übergang zum Dach. Gesimsbänder sind von großer Bedeutung für die horizontale Gliederung und Gesamtwirkung der Fassade. Sie sind oft bereits im Ziegelmauerwerk ausgebildet.

Die Wiederherstellung von Gesimsen, Fenster-Rahmungen und -Verdachungen mit Stuckmörtel im direkten Verbund mit der Hauswand schafft ein qualitativ und ästhetisch befriedigendes und dauerhaftes Resultat. Sie ist einer auf verputzter Außen-Wärmedämmung applizierten Ornamentik vorzuziehen, da bei dieser infolge der verminderten Tragfähigkeit von Wärmedämmverbundsystemen keine vergleichbare Haltbarkeit und Wertbeständigkeit erreicht werden kann.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die vermeintlich niedrigeren Kosten eines Wärmedämmverbundsystems am Ende gar nicht mehr so niedrig sind, wenn die geringe Haltbarkeit und der tatsächliche Aufwand an der realen Fassade (Fensterlaibungen) mit einberechnet wird – z.B. gegenüber einem deutlich langlebigeren Wärmedämmputz.

Schlicht-elegante Neofassade bei einem vormals vermutlich abgestuckten Gründerzeithaus

Farbgebung

Zu einer denkmalgerechte Farbwahl gehört eine **zurückhaltende, helle Farbgebung** in hellbraunen, sandfarbenen oder weißlichen Tönen. Die Farbgebung der gesamten Fassade sollte einheitlich sein. Gegebenenfalls kann die Sockelzone etwas dunkler getönt sein. Kräftige oder grelle, bauzeitlich nicht verwendete Farben sollten vermieden werden, ebenso kontrastierende Farbmischungen oder Muster. Der Farbton sollte leicht von den Nachbarhäusern abweichen.

So bitte nicht

links: Kräftiger, greller Farbanstrich bei einem Gründerzeithaus. Schon ein einziges Gebäude mit einer unpassenden Farbgebung beeinträchtigt das Gesamtbild eines gründerzeitlichen Straßenzugs.

rechts: Dem Originalbild nachempfundene Fassade-Farbgebungen bei sanierten Gründerzeitbauten im Denkmalbereich Spandauer Vorstadt

Balkone

Historische Materialitäten von Balkonen sollten nach Möglichkeit erhalten oder nachempfindend wiederhergestellt werden, beispielsweise mittels **filigraner Metallbrüstungen** in dunkler Farbgebung. Waren bauzeitlich keine straßenseitigen Balkone vorhanden, sollten auch nachträglich keine angebracht werden, um das Fassadenbild nicht zu beeinträchtigen. Neue Balkone sollten ausschließlich hofseitig installiert werden.

Nachempfindende Wiederherstellung schmiedeeiserner Balkone an sanierten Gründerzeitfassaden.

Selbst wenn ansonsten kaum Stuck wiederhergestellt wird, kann dies zu einer deutlichen Aufwertung der Fassade führen (rechts).

Fenster

Vorhandene Holz-Doppelkastenfenster sollten erhalten werden. Für die Sanierung von Doppelkastenfenstern gibt es spezialisierte Firmen. Müssen neue Fenster eingebaut werden, sollte auf ein äußeres Erscheinungsbild im Stil der historischen Doppelkastenfenster geachtet werden.

Modernes, kreuzförmig geteiltes, einem historischen Fenster nachempfundenes Fenster bei einem sanierten Gründerzeithaus.

Dächer

Im Idealfall sollten als Dachziegel, sofern kein bauzeitliches Vorbild existiert, sogenannte **Doppelmuldenfalzziegel** mit natur- oder altrotem Farbton verwendet werden. Aber auch schlichtere rote Hohlpfannen-Tonziegel sind oft geeignet.

Dachgeschoss-Auf- und Ausbauten sollten zurückhaltend erfolgen und Proportionen und stadtbildliche Erscheinung des Hauses nicht wesentlich verändern. Die Fernwirkung sollte beachtet werden.

Dachgauben sollten sich in Form, Maßstäblichkeit und Materialität in die Gesamtgestaltung einfügen.

rechts oben: Doppelmuldenfalzziegel

links: Vorbildliche Dachgestaltungen im Denkmalbereich Spandauer Vorstadt

rechts: unpassender, überdimensionierter Dachgeschossausbau bei einem Gründerzeitgebäude

So bitte nicht

Erdgeschosszonen

Werbeanlagen sollten zurückhaltend gestaltet werden, etwa mittels direkt auf der Fassade angebrachter Einzelbuchstaben. Sie sollten sich auf den Bereich über den Schaufenstern beschränken. Falls möglich, sollte die bauzeitliche Gestalt der Erdgeschosszonen wiederhergestellt und Fensteröffnungen wieder auf ihre ursprünglichen Maße gebracht werden. Sind historische Schaufensteranlagen vorhanden, sollten Schaufenster und Haustüren eine ähnliche, eher dunkle Farbgebung erhalten.

Zurückhaltend gestaltete Erdgeschosszone in einem Denkmalbereich

Mit geringem Aufwand das bestmögliche Ergebnis erzielen

Im Vergleich mit dem bereits um eine Verbesserung bemühten Ansatz links kann man rechts sehen, wie Sie es auch mit einfachen Mitteln noch besser machen können:

- **Vermeiden Sie allzu kräftige Farben,** die man früher nicht verwendet hätte
- Setzen Sie **Fensterkreuze** ein, wo immer es geht.
- **Fenster-Umrahmungen** sollten unter dem Fenster gestalterisch aufgefangen werden, z.B. durch kräftigere Gesimse.
- **Achten Sie auf das Gesamtbild:** das einzelne Gesimsband links, oberhalb der 1. Etage, reicht nicht aus, um den Sockel optisch abzusetzen und verläuft quer über den Erker.
- **Differenzieren Sie die Gestaltung je nach Stockwerk,** wie im rechten Beispiel gut zu sehen.

Zwei Beispiele aus Prenzlauer Berg zeigen, in wie unterschiedlicher Qualität man eine Wiederbestuckung realisieren kann

Literatur und Impressum:

Imke Woelk und Partner Architekten, Bezirksamt Neukölln von Berlin, 2015: Leitfaden für den Umgang mit historischer Bausubstanz im Erhaltungsgebiet Schillerpromenade, Berlin-Neukölln (pdf)

Abrihan C, 2013, Stadtentwicklung Wien: Wien – dekorative Fassadenelemente in der Gründerzeit zwischen 1840 und 1918 (pdf)

Bessel T, 2016: Berliner Kastenfenster – Instandsetzung, Modernisierung, Austausch. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Oberste Denkmalschutzbehörde) Berlin. (pdf)

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 2001: Information zur Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Kurfürstendamm“ (pdf)

Bezirksamt Neukölln von Berlin, 2012: Leitfaden für die energetische Sanierung und Gestaltung von Fassaden (pdf)

KfW – Energieeffizient sanieren – Bundesförderung für effiziente Gebäude (Webseite)

© 2021 Stadtbild Deutschland e.V., Ortsverband Berlin.

Stadtbild Deutschland e.V. setzt sich für den Erhalt und die Pflege historischer Ortsbilder ein.

Mail Ortsverband: berlin@stadtbild-deutschland.org

Bundesgeschäftsstelle: Stadtbild Deutschland e.V., Europa-Allee 132, 60486 Frankfurt am Main · kontakt@stadtbild-deutschland.org · www.stadtbild-deutschland.org