

# **Gemeinsame Gestaltungsrichtlinien für Eigentümer und Erbbauberechtigte**

**(Stand September 2003)**

## Gestaltungsrichtlinien für Kleinsiedlungen

Es ist ja inzwischen hinreichend bekannt, dass in den Kleinsiedlungen für die durch Fristablauf erloschenen Erbbaurechte keine neuen Erbbaurechte mehr begründet, sondern diese Grundstücke verkauft werden. Das geschieht auch nicht durch das zuständige Bezirksamt, sondern durch den Liegenschaftsfonds Berlin, der dazu vom Berliner Senat ermächtigt worden ist. Zum Ärger der Bezirksverwaltung sind die Gestaltungsrichtlinien für Kleinsiedlungen nicht Bestandteil dieser Verträge geworden. Das Bezirksamt Spandau hat deshalb in seiner Sitzung am 03. Juni 2003 beschlossen, dass die nachstehend abgedruckten Gestaltungsrichtlinien für Kleinsiedlungen künftig Bestandteil der zwischen dem Liegenschaftsfonds und den Grundstückserwerbern abzuschließenden Kaufverträge werden. Das Bezirksamt stellt in seiner Einschätzung dazu fest, dass es mit den Gestaltungsrichtlinien trotz vorstellbarer geschmacklicher Unterschiede in der Konsequenz weitgehend gelungen ist, für eine Entschlackung der Regelungsdichte und dennoch für den Erhalt des jeweiligen Siedlungscharakters zu sorgen.

Was bedeutet das nun für die Erbbauheimstätten in der Siedlung, die nichts mit dem Liegenschaftsfonds Berlin zu tun haben, aber dem Land Berlin als Ausgeber der Erbbaurechte, vertreten durch das Grundstücksamt Spandau, verpflichtet sind? Auf Anfrage dazu erklärte uns das Stadtplanungsamt, dass die Gestaltungsrichtlinien auch für die Erbbauberechtigten gelten. Im wesentlichen hat sich gegenüber den bisherigen „Technischen Hinweisen 1980“ ohnehin nicht viel geändert, was auch unter Ziffer 3 der nachstehenden Gestaltungsrichtlinien deutlich wird.

Damit bei den Erbbauberechtigten keine Irritationen aufkommen, haben wir die Passagen, die ausschließlich für Grundstückskäufer zutreffen, *kursiv* wiedergegeben.

### **Siedlungscharakter Siemens-Siedlung-Spekte**

- (1) Dem Käufer ist bekannt, dass sich das Kaufgrundstück in der Siemens-Siedlung-Spekte befindet. Die übrigen derzeit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Spandau, gehörenden Grundstücke sind überwiegend als Erbbaurechte ausgegeben.
- (2) Die Gebäude nebst Zubehör sind in gutem Zustand zu erhalten.
- (3) Bauliche Veränderungen sowie der Abriss und die Errichtung zusätzlicher oder neuer Baulichkeiten bedürfen der vorherigen privatrechtlichen Zustimmung des Landes Berlin oder des von ihm Beauftragten

Art und Umfang baulicher Veränderungen müssen den einheitlichen Charakter der Siedlung bewahren und sind, entsprechend der ursprünglich für die Siedlungen geltenden „Technischen Hinweise 1980“, nach folgenden Maßgaben auszuführen:

### **Anbauten**

- a) Es ist ein giebelseitiger Anbau mit Dachstuhl bis 4,50 m bei gleicher Breite, Trauf- und Firsthöhe, nach Maßgabe der Zeichnungen in den Anlagen 1 und 2 (Bauteil A) zulässig.  
Zwischen dem giebelseitigen Anbau und dem Garagenstandort müssen mindestens 2,20 m verbleiben.
- b) Es sind rückwärtige Anbauten entlang der Nachbargrenze bis 5,50 m breit mit Pult- oder Flachdach, nach Maßgabe der Zeichnungen in den Anlagen 1 und 2 (Bauteil B), zulässig; First- und Traufhöhe sind den vorhandenen Baulichkeiten anzupassen. Gaubenaufbauten sind unzulässig.

### **Veranda-Anbau**

Ein rückseitiger Veranda-Anbau, von der Giebelfront zurückgesetzt, ist bis 3,20 m bzw. 4,00 m Länge zulässig (letzteres gilt für die wenigen Siedlungshäuser, bei denen das ursprüngliche Wohnhaus im rückwärtigen, Bereich entlang der Nachbargrenze eine Bebauung in einer Länge von 4,00 m statt 3,20 m aufweist).

### **Dachgauben**

- a) Straßenseitige Dachgauben: keine.  
Liegende Dachflächenfenster sind zulässig.
- b) Gartenseitige Dachgauben können von der nachbarlichen Trennwand bis 1 Sparrenfeld (ca. 1,00 m) vom Außengiebel entfernt errichtet werden einschließlich eines giebelseitigen Anbaus.  
Die Dachgauben sind so weit vom Frontmauerwerk zurückgesetzt zu errichten, dass das Gesims mit zwei bis vier Ziegelreihen durchläuft. Der obere Dachanschluss der Gaube ist zwei Ziegelreihen unter dem First auszuführen.

### **Garagenstandorte**

Garagen sind in der vorderen Bauflucht, nach Maßgabe der Zeichnungen in den Anlagen 1 und 2 (Bauteil C) zu errichten.

### **Gestaltung**

- a) Doppelhäuser sind straßenseitig als Einheit zu gestalten.
- b) An der Straßenfront sind übergroße Fensteröffnungen nicht zulässig. Die Fenster beider Doppelhaushälften müssen die gleiche Sturzhöhe aufweisen.
- c) Hauseingänge sind wegen der zu erwartenden unterschiedlichen Gestaltung bei An- oder Umbauten nicht in die Straßenfront, sondern in die Giebelfront oder nach hinten zu legen.
- d) Die Dächer von Flachanbauten dürfen nicht als Terrasse (Freisitz) hergerichtet werden.

Die Genehmigung zum Abriss wird insbesondere dann versagt, wenn nicht gewährleistet ist, dass ein Neubau errichtet werden soll, bei dem es sich nicht um eine Doppelhaushälfte handelt oder der dem Siedlungscharakter ansonsten widerspricht. Die Versagung der Zustimmung zum Abriss verpflichtet den Grundstückseigentümer nicht zum Schadenersatz.

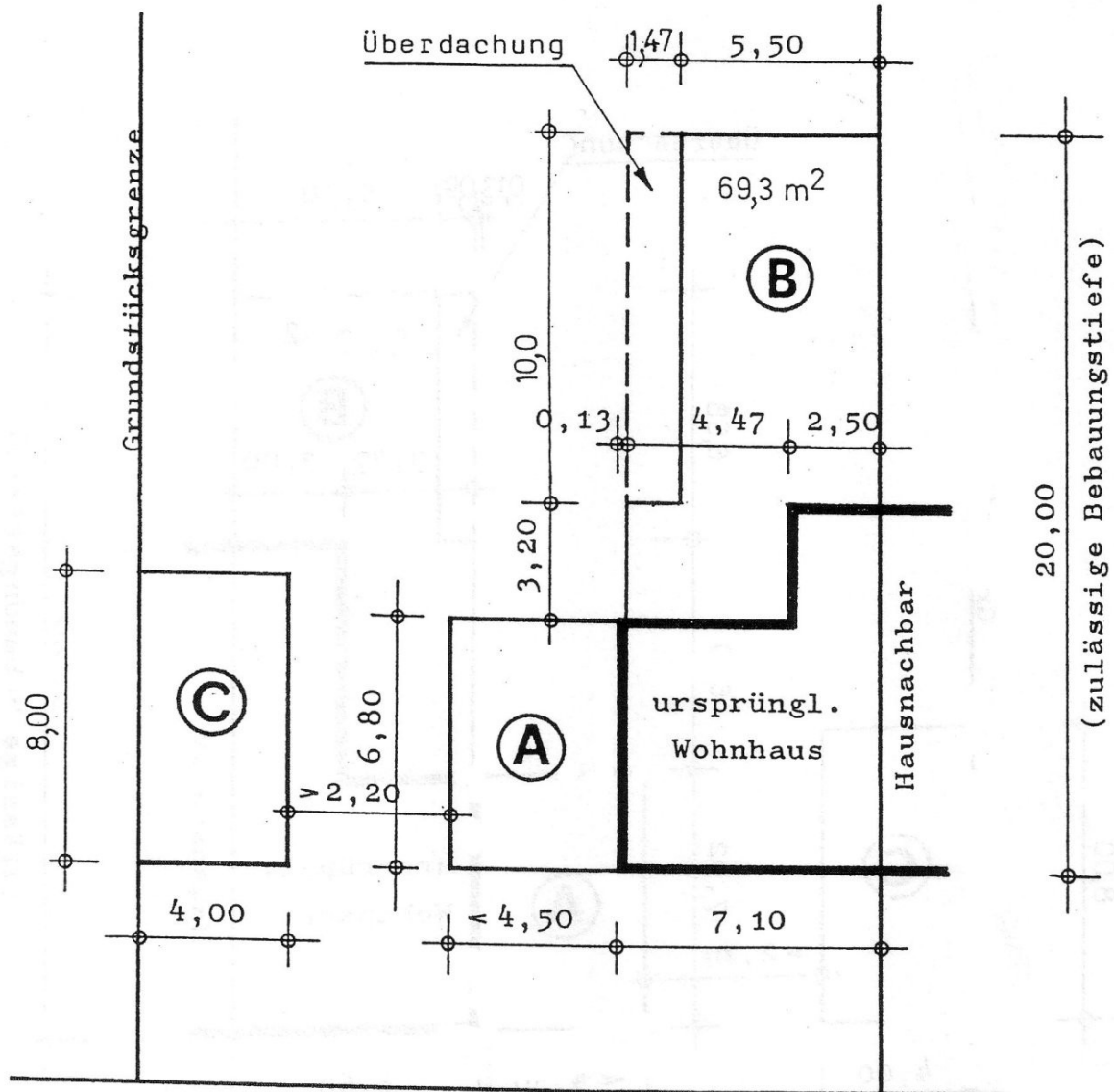
- (4) Werden die baulichen Anlagen durch Feuer oder andere Einwirkungen ganz oder teilweise zerstört, so ist der Käufer verpflichtet, sie in dem bisherigen Umfang nach den vom Land Berlin oder seinem Beauftragten bereits genehmigten Plänen · innerhalb einer angemessenen Frist wieder herzustellen.
- (5) *Zur Sicherung der in den Nr. 1 bis 4 vereinbarten Verpflichtungen (insbesondere Erhaltung des Siedlungscharakters hinsichtlich Bebaubarkeit, bauliche Veränderungen und äußere Gestaltung der Doppelhaushälfte und Gemeinschaftsarbeit) wird die Eintragung einer Dienstbarkeit an erster Stelle bewilligt und beantragt.*
- (6) *Der Käufer verpflichtet sich, seinen etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum alle vorgenannten Verpflichtungen dieses Vertrages mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass das Land Berlin unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der Verpflichtungen vom Rechtsnachfolger zu fordern.*
- (7) *Falls die vorgenannten Verpflichtungen gemäß Nr. 6 nicht auf die Rechtsnachfolger übertragen werden, steht dem Land Berlin ein Vorkaufsrecht zu. Die Frist für die Ausübung beträgt drei Monate. Sie beginnt mit dem Tage des Zuganges einer beglaubigten Abschrift des rechtswirksamen Kaufvertrages bei dem Land Berlin. L Als Kaufpreis sind höchstens zwei Drittel des Betrages zu zahlen, der sich bei Zugrundelegung des Verkehrswertes des Grundstücks ergibt. Zur Sicherung des Auflassungsanspruchs bei Ausübung des Vorkaufsrechtes wird die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bewilligt und beantragt.*

### **Sanktionen bei Vertragsverstößen**

*(Hier nicht abgedruckt; es handelt sich bei diesen Sanktionen um Vertragsstrafen und Verzugszinsen, sowie um die Sicherung dieser Ansprüche durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch des Grundstückseigentümers).*

Auf den nächsten Seiten sind die Anlagen 1 und 2 abgedruckt mit den Möglichkeiten, wie im einzelnen die baulichen Veränderungen bei den Siedlungshäusern vorgenommen werden können. Sie decken sich mit den Zeichnungen, die wir bereits im SIEDLUNGS-ECHO Nr. 81 vom September/Okttober 1988 unter „Planung von Anbauten“ veröffentlicht hatten. Insoweit nichts Neues!

Bauliche Veränderungen bei den Siedlungshäusern  
in den Straßen  
Flurende und An der Tränke  
(Anlage 1)



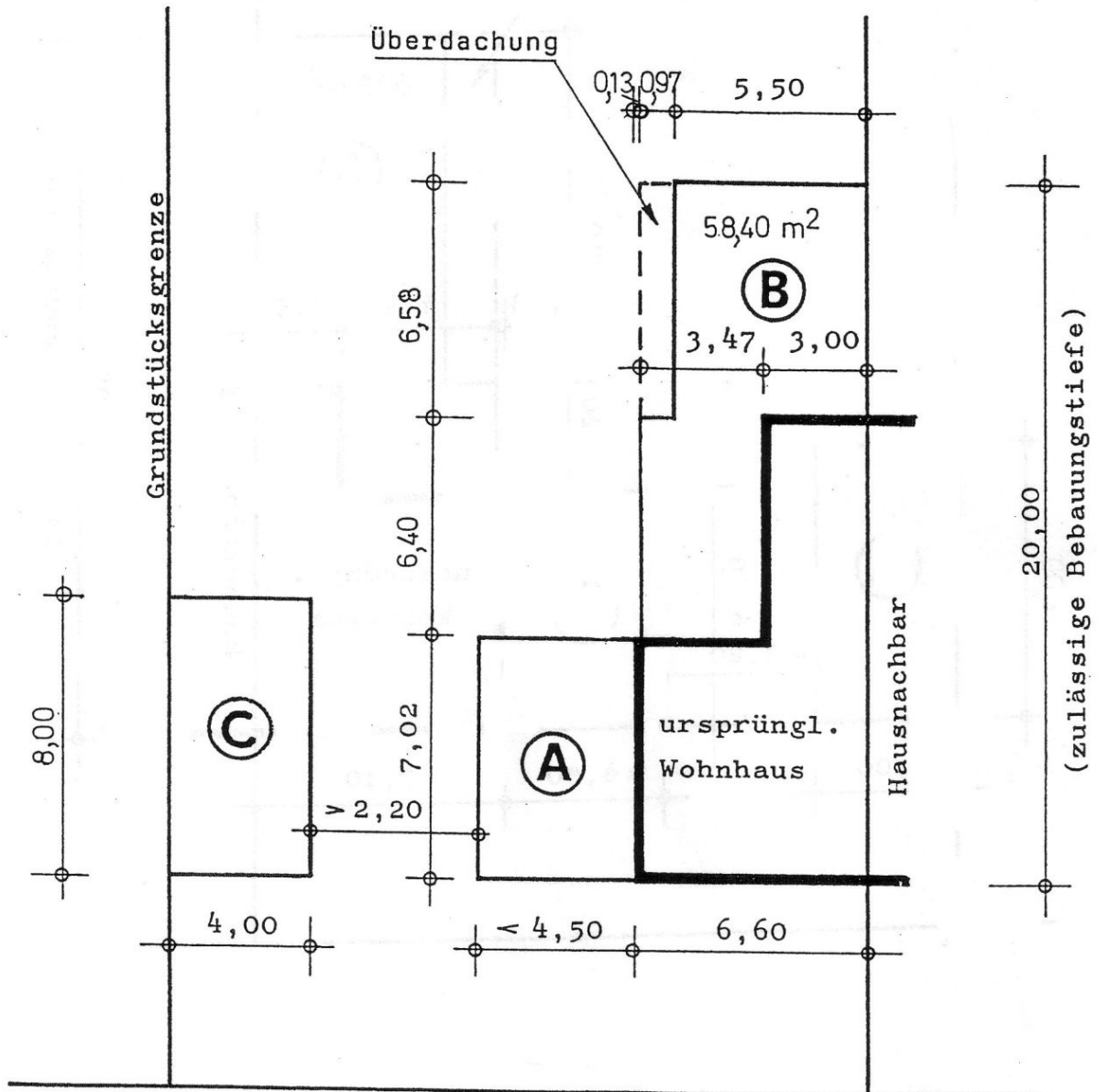
Flurende  
An der Tränke

- (A)** Giebelseitiger Anbau
- (B)** Rückwärtige Anbauten
- (C)** Garage mit Wirtschaftsteil  
(bei Eckgrundstücken zum Teil  
anderer Standort)

Bauliche Veränderungen bei den Siedlungshäusern  
in den Straßen

Am Finkenherd und Kleiner Querweg

Anlage 2



Am Finkenherd  
Kleiner Querweg

- Ⓐ Giebelseitiger Anbau
- Ⓑ Rückwärtige Anbauten
- Ⓒ Garage mit Wirtschaftsteil