

Siedlung Teutoburgia in Herne

stadtherne

Gestaltungshandbuch

Vorentwurf April 2015



Die Arbeitersiedlung Teutoburgia entstand zeitgleich mit der Zeche Teutoburgia im Jahr 1909 und wurde bis 1923 erweitert. Sie wurde vom Architekten Berndt gestalterisch nach dem Vorbild englischer Gartenstadtsiedlungen mit unterschiedlichen Wohnhäusern und großzügigen Freiflächen konzipiert.

Die zentrale Baarestraße war als Allee auf das heute nicht mehr vorhandene Werktor der Zeche ausgerichtet. Rechts und links davon befinden sich die Schreiber-, Lauben-, Schlägel- und Teutoburgiastraße, der Bogenweg sowie die Schadeburgstraße mit den etwas größeren Häusern für die Beamten und Steiger.

Südwestlich liegt der Teutoburgiahof. Diese im letzten Bauabschnitt nach dem Ersten Weltkrieg erstellten Wohnungen wurden in einfacher und verdichteter Bauweise ausgeführt.

Insgesamt wurden in 136 Gebäuden 459 Wohneinheiten für über 1.400 Bewohner auf ca. 21,4 Hektar gebaut. Aus vier Grundtypen wurden über 20 verschiedene Hausformen entworfen, überwiegend für zwei oder vier Familien, vereinzelt auch als Reihen- oder Blockbebauung. Aufwendige Dachformen, Eingangsloggien und unterschiedlich gestaltete Fassaden aus Putz, Ziegel, Schiefer und Holz prägen die Siedlung. Scheinbar gleicht kein Gebäude dem anderen, und trotzdem ähneln sich alle aufgrund der baugleichen Grundformen und verwendeten Materialien.

Im Jahr 1925 wurde die Zeche bereits stillgelegt, die Siedlung blieb erhalten. 1962 wurden zunächst die Straßen, die Kanalisation und die Beleuchtung erneuert. Von 1980 an wurden durch den damaligen Eigentümer, die Veba Wohnen AG, grundlegende Sanierungen an den Häusern geplant und ab 1988 durchgeführt. 1989 wurde das laufende Bauvorhaben als ein Projekt in die Internationale Bauausstellung IBA Emscher Park aufgenommen und mit Fördermitteln bezuschusst.

Das Betriebsgelände der Zeche Teutoburgia ist heute bis auf das Fördergerüst von Schacht 1, die Fördermaschinenhalle und einen Teil der Umfassungsmauer vollständig abgeräumt. Das Gelände wurde parkähnlich gestaltet und darauf ein Kunstwald eingerichtet, der Teil der Route der Industriekultur ist.

1992 wurde die Siedlung Teutoburgia unter Denkmalschutz gestellt. Eine Denkmalschutzsatzung, eine Gestaltungssatzung sowie der rechtsgültige Bebauungsplan sorgen für den Erhalt des wertvollen städtebaulichen und architektonischen Erbes.

Mit diesem Handbuch werden alle Regeln der Denkmalschutzsatzung, der Gestaltungssatzung sowie des Bebauungsplans gebündelt dargestellt und erläutert. Alle das äußere Erscheinungsbild der Siedlung verändernden Maßnahmen an Gebäuden und im Freiraum sind auf diese Regeln auszurichten und bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde und der Bauordnung der Stadt Herne.

Historische Aufnahme Baarestraße





Luftbild austauschen

Siedlungsbild

Die Siedlung Teutoburgia ist ein einzigartiges Dokument der Stadt- und Sozialgeschichte der Stadt Herne. Sie entstand zwischen 1909 und 1923 als Arbeitersiedlung mit gartenstädtischem Charakter für die Bergleute der Zeche Teutoburgia im östlichen Stadtgebiet. Die unverwechselbaren Merkmale der Siedlung sind:

- Die individuelle, architektonisch anspruchsvolle Gestaltung der einzelnen Häuser.
- Die abwechslungsreich gestalteten Straßenräume bis hin zum großen Wohnhof mit großkronigem Baumbestand.
- Der hohe Wohnwert in den individuell erschließbaren, unterschiedlichen Wohngrundrissen.
- Der hohe Gebrauchswert der großzügigen privaten Grünflächen vor und hinter den Häusern.

Aufgrund des Besitzes eines Großteils der Siedlung in einer Hand und der umfassenden Modernisierung sowie der Wohnumfeldmaßnahmen in den Jahren 1988 bis 1998 konnte das historische Siedlungsbild weitestgehend erhalten bleiben. Dieser Erhalt soll auch in Zukunft gesichert sein.

Regeln Siedlungsbild

- Die typischen Merkmale des gartenstadtähnlich geprägten Siedlungsteils sind zu erhalten:
 - Straßenbegleitende Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser mit geneigten Dächern
 - Offene, zusammenhängende mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen begrünte Vorgärten
 - Großzügige rückwärtige Gartenflächen
- Die typischen Merkmale des Teutoburgiahofes sind zu erhalten:
 - U-förmige, geschlossene Wohnanlage in zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern
 - Großer, mit Bäumen und Rasenflächen begrünter Innenhof
 - Rückwärtige, über Gartenwege erschlossene Gartenflächen
- Die beim Entwurf der Gebäude angelegte Formen-, Material- und Gestaltungsvielfalt ist zu erhalten.
- Kubatur sowie First- und Traufhöhe der Gebäude bleiben unverändert, das gilt auch für die historischen Stallbauten.
- Neue Anbauten sind ausgeschlossen.



Dächer

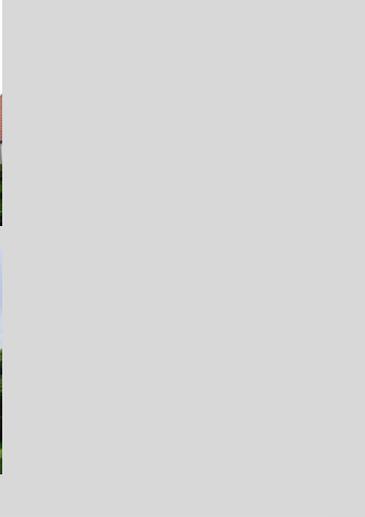
Die stark geneigten Dächer der Gebäude prägen das Bild der Siedlung. Es kommen vor: Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, trauf- und giebelständig, sowie Mansarddächer.

Wenige Türme betonen Eckgebäude. Lukarne, auch Zwerchhäuser genannt, und Dachgauben belichten die Dachgeschosse. Im Rahmen der umfassenden Modernisierung wurden zur zusätzlichen Belichtung gezielt kleine Dachflächenfenster eingebaut. Die Dachgeschosse eignen sich in der Regel jedoch nicht für Ausbauten, Kopfhöhe und Raum sind zu gering. Weitere Öffnungen im Dach würden das ursprüngliche Bild zu stark verfremden.

Fast alle Dächer sind mit einem roten Doppelmuldenfalzziegel aus Ton eingedeckt. Wenige Häuser, in der Schadeburgstraße und im Teutoburgiahof, sind mit einem dunklen Hohlfalzziegel aus Beton eingedeckt. Die hölzernen Ortgänge und Traufen sind als technische und architektonische Details prägend. Schornsteine, die technisch in keinem guten Zustand und auch nicht mehr notwendig waren, sind im Zuge der Gesamtmodernisierung bereits abgebaut worden.

Regeln Dächer

- Die historischen Dachformen, wie Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer, die Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachneigungen sind unverändert zu erhalten.
- Vorhandene Dachüberstände an Giebeln und Traufen sind unverändert zu erhalten.
- Vorhandene Dachaufbauten, wie Gauben, Lukarne oder Turmaufbauten bleiben erhalten. Dacheinschnitte, zusätzliche Dachaufbauten sowie ein Anheben oder Aufstocken des Daches sind ausgeschlossen.
- Der Einbau von Dachflächenfenstern ist ausgeschlossen. Nur im Einzelfall und in Abstimmung mit der zuständigen Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde kann eine Genehmigung erteilt werden.
- Vorhandene Schornsteine sind in ihrer ursprünglichen Art zu erhalten bzw. können nach historischem Vorbild am ursprünglichen Ort wiederhergestellt werden. Verkleidungen sind unzulässig.
- Neue Dacheindeckungen sind aus Tonziegeln, Doppelmuldenfalzziegel, naturrot und unglasiert, herzustellen. Doppelhaushälften sind mit gleichem Ziegel einheitlich einzudecken.
- Aus Holz hergestellte Ortgänge und Traufen sind als solche dauerhaft zu pflegen, zu erhalten bzw. bei Sanierungsbedarf aus Holz zu ersetzen. Die Anstrichfarbe ist reinweiß (RAL 9010).
- Rinnen und Fallrohre sind aus Zink oder Titanzink ohne Anstrich. Dachrinnen sind als vorgehängte, halbrunde Rinnen auszuführen.



Fassaden

Vier verschiedene Fassadenmaterialien, die je Gebäude unterschiedlich kombiniert wurden, machen die Gestaltungsvielfalt der Siedlung Teutoburgia aus. Heller Putz ist das Hauptfassadenmaterial und ist oft mit rotem Ziegel im Sockel oder Teilen der Fassade kombiniert. Schiefer, Holz und Holzfachwerk sind als Gestaltungsdetails untergeordnet eingesetzt. Neben dieser Detaillierung durch den Einsatz unterschiedlicher Materialien verfügen einige Gebäude über kleine Auskragungen, Gesimse oder verzierte Fensterstürze.

Fenster sind in ihrer Anordnung und Größe aufeinander bezogen. Die ausgewogene Anordnung der Öffnungen sowie das Verhältnis von offener zu geschlossener Wandfläche tragen erheblich zum harmonischen Erscheinungsbild der Häuser bei. Alle Fenster, mit Ausnahme sehr kleiner Öffnungen, sind geteilt.

Zum Schutz und zum Abdunkeln, insbesondere der Erdgeschosse, wurden mit dem Bau der Häuser Klappläden aus Holz angebracht. Diese sorgen für einen farbigen Akzent und sind ebenfalls ein typisches Merkmal der Siedlung, das zu erhalten ist. Denn das Einbauen von Rolläden führt zu verkleinerten Öffnungen, die ursprünglich ausgewogenen Proportionen verändern sich dadurch negativ.

Regeln Fassaden

- Vorhandene Fassadenmaterialien sind Putz, roter Ziegel, Schiefer, Holz und Holzfachwerk, die je nach Gebäudetyp unterschiedlich eingesetzt sind. Diese historischen Fassadenmaterialien und Gestaltungsdetails sowie das historische Zusammenspiel der Materialien sind unverändert zu erhalten bzw. im Sanierungsfall entsprechend der historischen Vorgabe zu erneuern.
- Alle Auskragungen, Gesimse, Zierverbreiterungen und verzierten Fensterstürze sind unverändert zu erhalten.
- Neue Fassadenbekleidungen sowie außenliegende Wärmedämmung sind unzulässig.
- Putzfassaden sind uni und matt gestrichen. Zusammenhängende Baukörper müssen farblich aufeinander abgestimmt sein.
- Fensteröffnungen dürfen nicht verändert oder geschlossen und neue Fensteröffnungen nicht eingefügt werden.
- Alle Fensterrahmen sind weiß (RAL 9010). Im Fall der Fenstersanierung entspricht die Teilung und Gliederung der Fenster (Anzahl Flügel, senkrechte Teilung, waagerechter Kämpfer, Sprossen) der historischen Vorgabe.
- Fenster sind aus klarem Glas. Butzenscheiben, farbige Verglasungen oder Glasbausteine sind nicht zugelassen, ausgenommen sind Ornamentgläser in Bädern.
- Eine Vergitterung der Fenster ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Kellerfenster.
- Vorhandene Klappläden sind im Sanierungsfall aus Holz oder Aluminium, kieferngrün gestrichen (RAL 6028), zu ersetzen. Rolläden und Markisen sind ausgeschlossen.



Eingangssituationen

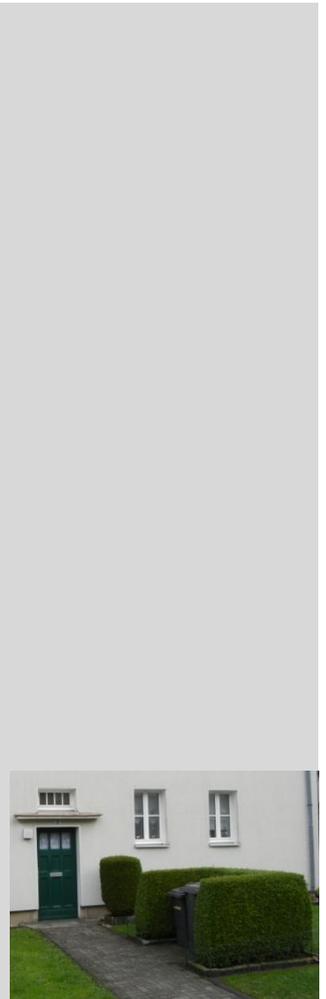
Die Häuser der Siedlung Teutoburgia besitzen zu einem großen Teil besondere, das Siedlungsbild prägende Eingangssituationen: Die sogenannten „Porches“, Loggien unterschiedlicher Ausführung. Diese Loggien sind geschützter Eingang, Balkon zur Straße, Kommunikationsbereich mit den Nachbarn und praktischer Abstellbereich.

Andere Eingänge sind mit Treppe und Tür einfacher gestaltet. Diesen Eingängen fehlt der Wetterschutz, den die Loggien bieten. Dennoch würde das nachträgliche Anbringen neuer Überdachungen das Bild der Siedlung zu stark verfremden.

Die Türen sind auf die Breite des Türblatts beschränkt, große Eingangsportale sind für eine Bergarbeitersiedlung untypisch. Die Türen sind entsprechend schlicht als Holzkassetentür mit Fensteröffnungen ausgebildet.

Regeln Eingangssituationen

- Die historischen Eingangssituationen sind unverändert zu erhalten. Türöffnungen dürfen nicht verändert oder geschlossen und neue Türöffnungen nicht eingefügt werden.
- Die das Siedlungsbild prägenden Loggien sind in ihrer individuellen Ausgestaltung zu erhalten und dürfen nicht geschlossen werden.
- Vorhandene Treppen sind im Sanierungsfall in ihrer Dimension und Materialität dem historischen Vorbild entsprechend als Blockstufen aus Beton, Werkstein oder Naturstein wiederherzustellen.
- Das zusätzliche Aufbringen von Oberböden (wie z.B. Fliesen) auf Treppenstufen oder Eingangsflächen ist nicht zulässig.
- Bei höheren Treppen können einfache Handläufe aus Stahl, kieferngrün gestrichen (RAL 6028) oder verzinkt, angebracht werden.
- Vordächer sind ausgeschlossen.
- Im Sanierungsfall ist zunächst die Reparatur und Aufarbeitung der vorhandenen Tür zu bevorzugen. Muss eine neue Tür eingebaut werden, entspricht diese der historischen Vorgabe. Türen sind als Holzkassetentüren, grün (RAL 6028) bzw. im Teutoburgiahof grau (RAL 7004) gestrichen, auszuführen. Sind Lichtöffnungen gewünscht, sind diese in der oberen Hälfte anzuordnen.



Vorgärten

Die Konzeption der Siedlung Teutoburgia basiert auf den Ideen einer Gartenstadtsiedlung. Bewusst wurden die Vorgärten ohne Zäune und Hecken als gemeinsame Kommunikationsebene nach dem Gartenstadtkonzept - Licht, Luft, Grün, Geborgenheit, soziale Ordnung und Überschaubarkeit - angelegt, dazu passen die Sitzplätze in den Eingangsloggien.

Das Wesen der Vorgärten der Siedlung Teutoburgia ist, dass sie in Reihe eine offene und zusammenhängende Grünfläche zum öffentlichen Raum darstellen. Es handelt sich um Rasenflächen ohne Einfriedungen, die punktuell mit Laubbäumen versehen sind. Auf keinen Fall werden die Häuserfassaden durch hohe Sträucher verdeckt oder durch zu kleinteilige gärtnerische Ausgestaltung in den Hintergrund gedrängt.

Regeln Vorgärten

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits-, Ausstellungs- oder Lagerfläche genutzt werden. Vorgärten sind gärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten, Einzelpflanzungen mit Gehölzen möglich. Die Pflanzung von Koniferen ist ausgeschlossen.
- Einfriedungen aller Art in Vorgärten - ausgenommen Einfriedungen von Müllstandorten - sind unzulässig.
- Ständige Standorte für Müllbehälter sind auf dem rückwärtigen oder seitlichen Grundstück zu platzieren. Bei Mittelhäusern kann ein Standort im Vorgarten angelegt werden, der mit einer 1,10 m hohen Hecke aus heimischen Blattgehölzen einzufassen ist.
- Hauszugänge dürfen bis zu einer Breite von 1,20 m befestigt werden. Als Befestigung zulässig sind graues oder anthrazitfarbenes Pflaster und wassergebundene Decken.



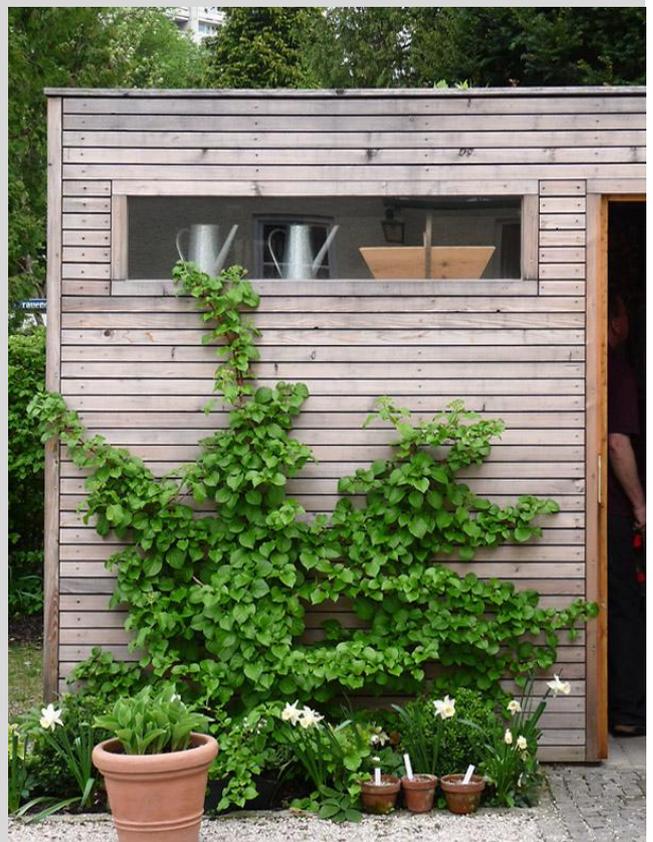
Gärten

Gärten tragen wesentlich zur Wohnqualität bei. Sie sind Erholungs- und Rückzugsraum im Freien und sollen individuell und grün gestaltet werden können. Zudem haben Gärten einen hohen ökologischen Wert.

Regeln zur Gestaltung werden an der Schnittstelle zum Gebäude notwendig, denn das Gebäude darf durch Maßnahmen im Garten in Kubatur und Fassade nicht beeinträchtigt werden. Und wenige ausgewählte Arten der Abgrenzung von Gärten sorgen für ein homogenes Erscheinungsbild. Die historischen Abgrenzungen der Gärten der Siedlung Teutoburgia sind Hecken aus heimischen Blattgehölzen, wie beispielsweise Liguster oder Weißdorn.

Regeln Gärten

- Terrassen sind nur an der Rückseite des Hauses bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig. Terrassen sind aus Beton-, Naturstein oder Holz auszuführen, Fliesen sind ausgeschlossen.
- Im Terrassenbereich ist ein Sichtschutz zum benachbarten Garten aus Holz, natur lasiert, bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 4 m möglich.
- Am Haus fest installierte Überdachungen, Markisen oder Pergolen sind nicht zulässig (siehe auch Kapitel Nebenanlagen).
- Abgrenzungen der seitlichen und rückwärtigen Gartengrenzen sind durch Hecken oder Sträucher aus heimischen Blattgehölzen bis zu einer Höhe von 2 m oder durch Staketenzäune aus Holz, natur lasiert, bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Einfriedungstore sind aus Holz in senkrechter Lattung, natur lasiert, und maximal 1 m hoch auszuführen.
- Abgrenzungen im seitlichen Bauwich zwischen Garten und Vorgarten sind durch Hecken aus heimischen Blattgehölzen oder durch Staketenzäune aus Holz, natur lasiert, bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Einfriedungstore sind aus Holz in senkrechter Lattung, natur lasiert, und maximal 1 m hoch.



Nebenanlagen

Die vielfältige Nutzung von Nebenanlagen als Gartenhaus, Laube, Geräteschuppen oder Stall gehört von je her zur Eigenart einer Bergarbeitersiedlung. Leider hat sich deren Anspruch in den vergangenen Jahren erheblich verändert. Und aus den ursprünglich liebenswert kleinen, individuellen Lauben, Schuppen und Ställen sind große Gebäude oder ein raumgreifendes Sammelsurium vieler Häuschen auf einem Grundstück geworden.

Da fast alle rückwärtigen Grundstücke vom öffentlichen Straßenraum oder vom halböffentlichen Gartenweg aus einsehbar sind, sollen Regeln die Nebenanlagen im Garten weiterhin ermöglichen, aber in Form, Anzahl und Lage ordnen.

Regeln Nebenanlagen

- Nur in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde dürfen Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, Lauben Schuppen oder Pergolen auf dem rückwärtigen Grundstück errichtet werden. Der Bebauungsplan weist Flächen vor den Gebäuden und in unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden aus, auf denen die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen ist.
- Nebenanlagen haben eine maximale Länge von 3 m, eine maximale Breite von 3 m und eine maximale Gesamthöhe von 2,80 m.
- Dächer geschlossener Nebenanlagen sind als Flachdach mit Dachbegrünung oder als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad auszubilden. Geneigte Dächer sind mit grauer Bahneneindeckung, aus Holz, natur lasiert, oder als Gründach herzustellen.
- Nebenanlagen oder Pergolen sind als Holzkonstruktion, natur lasiert, auszubilden.



Stellplätze

Dem Parken in einer Wohnsiedlung kommt eine immer größere Bedeutung zu. Viele Haushalte verfügen mittlerweile über mehr als einen Pkw. Die öffentlichen Räume können den wachsenden Stellplatzbedarf in absehbarer Zeit nicht mehr auffangen.

Bei Doppelhäusern ist das Anordnen von überdachten oder auch nicht überdachten Stellplätzen im Bauwuch zu lösen. Es ist zu beachten, dass die Wohnhäuser freigestellt bleiben müssen und überdachte Stellplätze einen Mindestabstand zum Wohnhaus und eine maximale Größe einhalten. Carports eignen sich aufgrund ihrer transparenten Bauweise. Stellplätze sollten möglichst einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen.

Bei gereihten Wohneinheiten und Mehrfamilienhäusern gibt es nur wenige Möglichkeiten der Unterbringung von Fahrzeugen auf dem eigenen Grundstück. Stellplätze im Vorgarten sind ausgeschlossen. Hier ist weiterhin der öffentliche Raum gefragt oder die Anordnung von Stellplätzen als Gemeinschaftsanlagen, die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen werden.

Regeln Stellplätze

- Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind freistehend im seitlichen Bauwuch auf den im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen Flächen möglich. Die Zufahrt zu Carport oder Garage zählt als Stellplatz.
- Als überdachte Stellplätze dürfen allseitig offene Carports sowie geschlossene Garagen vorgesehen werden. Der Baukörper hat eine maximale Gesamthöhe von 3,00 m. Nebeneinander liegende Carports oder Garagen müssen die gleiche Flucht, Höhe und Dachform haben.
- Dächer von Carports oder Garagen sind als Flachdach mit Dachbegrünung, mit grauer Bahneindeckung oder aus Holz, natur lasiert, herzustellen.
- Carports sind als Holzkonstruktion, natur lasiert, auszubilden. Garagen haben eine helle Putzfassade, perlweiß (RAL 1013). Garagentore sind aus Metall, reinweiß (RAL 9010) gestrichen, oder aus Holz, natur lasiert, auszuführen.
- Nicht überdachte private Stellplätze sowie Zufahrten sind als wassergebundene Decken oder als begrünte Fahrspuren mit grauem oder anthrazitfarbenem Pflaster auszuführen. Bodenbeläge unter Carports sind mit grauem oder anthrazitfarbenem Pflaster auszuführen.
- Zufahrten und Flächen von Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit Rasengittersteinen oder mit grauem oder anthrazitfarbenem Pflaster auszuführen.



Farben

Die Siedlung Teutoburgia wurde mit einem aufeinander abgestimmten Material- und Farbkonzept mit wenigen ausgewählten Farben errichtet. Dieser Grundgedanke soll erhalten bleiben. Denkmalpflegerisches Ziel ist der Erhalt des einheitlichen Erscheinungsbilds der Siedlung, die Farbgestaltung trägt wesentlich dazu bei. Das betrifft alle Farben des Gebäudes sowie Farben von Nebenanlagen, wie Carports und Gartenhäuser, wie auch Farben befestigter Flächen im Freiraum.

Ursprünglich waren die Fassadenputze der Siedlungshäuser nicht gestrichen oder gefärbt. Nachdem jedoch langjährig und einheitlich Anstriche der Fassadenputze verwendet werden, wird in diesem Punkt vom denkmalpflegerischen Ziel der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands abgewichen.

Regeln Farben

- Putzfassade:
 - Siedlung Teutoburgia: perlweiß, hellgelb, hellgrau (nach Befund)
 - Teutoburgiahof: hellgrau (nach Befund)
 - zusammenhängende Baukörper müssen farblich einheitlich gestaltet werden
 - verputzte Sockel sind eine Nuance dunkler als die Hauptfassade (nach Befund)
- Sichtmauerwerk: ohne Anstrich
- Fachwerk: rotbraun, dunkelbraun, schwarz (n. Befund)

- Trauf- und Ortgangbretter: reinweiß (RAL 9010)

- Türen:
 - Siedlung Teutoburgia: kieferngrün (RAL 6028)
 - Teutoburgiahof: signalgrau (RAL 7004)

- Fenster: reinweiß (RAL 9010)

- Schlagläden: kieferngrün (RAL 6028)

- Treppenhandläufe: kieferngrün (RAL 6028) oder verzinkt

- Dachrinnen und Fallrohre: verzinkt

- Garagen:
 - Wände: perlweiß (RAL 1013)
 - Metalltore: reinweiß (RAL 9010), Holztore s. unten

- Carports, Holztore von Garagen, Gartenhäuser, Pergolen, Sichtschutz, Zäune:
 - unbehandelt oder
 - lasiert mit nicht deckender Holzlasur, pigmentiert in nussbraun (RAL 8011), graubraun (RAL 8019) oder braungrau (RAL 7013)

- Befestigte Freiflächen: grau oder anthrazit

Sonstiges

Die Energieeffizienz des Altbaus kann der des Neubaus nicht standhalten. Insbesondere, wenn die Architektur - wie hier in der Siedlung Teutoburgia - von außergewöhnlich hohem Wert ist, sind die Möglichkeiten einer modernen energetischen Ertüchtigung begrenzt. Die Chancen durch moderne Heizsysteme können ausgeschöpft werden. Auch Fenster mit einem geringen Wärmedurchgangskoeffizienten können einen deutlichen Beitrag zur Energiebilanz liefern. Wärmedämmung und Solaranlagen auf der Außenhaut des Gebäudes jedoch verfremden das Aussehen zu stark. Der ursprüngliche Charakter der Siedlung würde verloren gehen.

Das gilt auch für weitere technische Elemente, wie Antennen oder Satellitenschüsseln auf dem Dach oder an der Fassade.

Die Siedlung Teutoburgia ist heute fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. In einem zukunftsweisenden Wohnkonzept sollte aber auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich sein. Die Testgrundrisse im Anhang zeigen solche Möglichkeiten auf. Dann ist es sicherlich wichtig, dass Werbeanlagen nicht plakativ in den Vordergrund gerückt werden, sondern sich zurückhaltend in das Siedlungsbild einfügen.

Regeln Sonstiges

- Solaranlagen an oder auf dem Gebäude sind nicht zulässig
- Antennen und Satellitenschüsseln sind auf der straßenzugewandten Seite ausgeschlossen. Eine Anordnung auf der straßenabgewandten Seite ist nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde möglich.
- Dachbegehungshilfen für den Schornsteinfeger müssen im Farbton der Dacheindeckung gehalten werden. Sie sollen auf der straßenabgewandten Seite angebracht werden.
- Bei Werbeanlagen sind nur Hinweise auf Beruf und Gewerbe gestattet. Die Hinweisschilder dürfen in der Summe eine Größe von 0,5 qm je Hauseingang nicht überschreiten.
- Warenautomaten und Fahnenmasten sind nicht zulässig.

Anhang Wohnraumerweiterung



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Doppelhaus A (separate Treppenhäuser) |  | Hausgruppe A (4er Hausgruppe gereiht) |
|  | Doppelhaus B (in der Wohnung liegende Treppen) |  | Hausgruppe B (4er Hausgruppe mit Geschosswohnungen) |
|  | Doppelhaus C (großes Doppelhaus) |  | Hausgruppe C (Reihenhäuser) |
| | |  | Neubauten |

Wohnraumerweiterung

Insgesamt besteht in der Siedlung Teutoburgia eine hohe Wohnzufriedenheit, die langjährige Verbundenheit der Bewohner mit dem Standort wie auch die Belegungszahlen machen dies deutlich.

Die Wohnungen in den Häusern der Siedlung Teutoburgia sind nach heutigen Maßstäben vielfach klein bemessen. Was bisher kein großes Problem darstellte, könnte sich möglicherweise zukünftig ändern. Der Wunsch nach Wohnraumerweiterung ist bei einigen Bewohnern, insbesondere bei zuziehenden jungen Familien gegeben.

Eine Erweiterung des Wohnraums durch Anbauten birgt die Gefahr der Verfremdung des Siedlungsbildes und der einzigartigen Architektur. Da es sich bei den Wohnungen größtenteils um gereihete Wohneinheiten oder Doppelhäuser handelt, sollen zur Wohnraumerweiterung die Potenziale der Zusammenlegung von nebeneinander liegenden Wohnungen ausgeschöpft werden. Dies kann selbstverständlich nur dann umgesetzt werden, wenn eine Wohneinheit auf natürlichem Wege frei wird.

In der Siedlung sind sechs grundlegende Gebäudetypen vertreten. Die nachfolgenden Beispielgrundrisse für alle sechs Typen zeigen, wie Zusammenlegungen aussehen könnten und welche Wohnflächen und Kombinationen mit großen und kleinen Einheiten entstehen könnten.

Regeln Wohnraumerweiterung

- Anbauten zur Wohnraumerweiterung sind zu allen Seiten hin unzulässig.
- Durch Zusammenlegung von benachbarten Wohnungen können großzügigere Wohneinheiten entstehen. Die Voraussetzung hierzu ergibt sich nur, wenn eine Wohneinheit frei wird.
- Eine Umnutzung der Stallanbauten zu Wohnzwecken ist möglich. Das historische Erscheinungsbild ist dabei zu wahren.
- Alle Eingänge und Fensteröffnungen sind entsprechend der historischen Gestaltung zu erhalten.

Doppelhaus A

mit separatem Treppenhaus



z. B. Baarestraße 21, 23



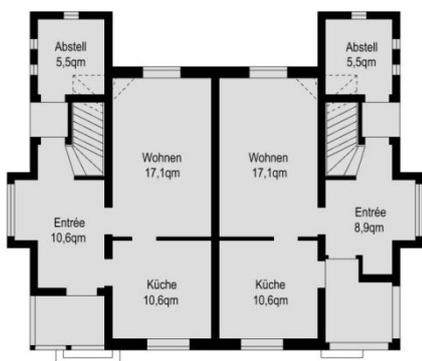
z. B. Laubenstraße 30, 32



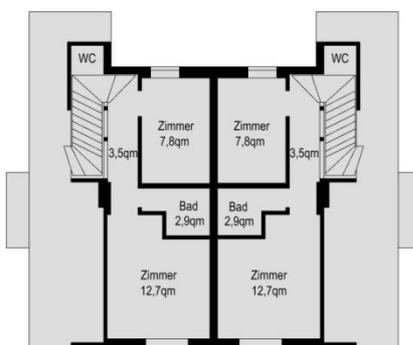
Doppelhaus A

mit separatem Treppenhaus

Erdgeschoss

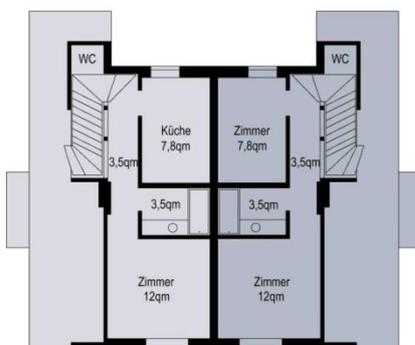
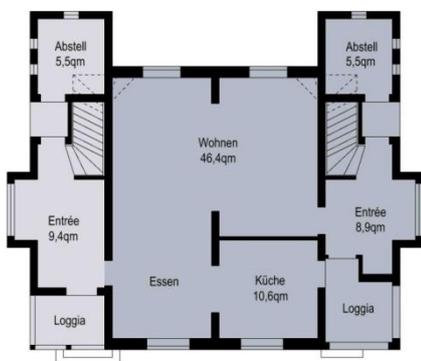


Obergeschoss



Bestand

2 Wohneinheiten auf je 2 Ebenen à 65 qm



Grundrissvariante 1

Vergrößertes Erdgeschoss und Einlieger im Obergeschoss

Große Wohnung 93 qm
Kleine Wohnung 37 qm



Grundrissvariante 2

Vergrößertes Obergeschoss und Einlieger im Erdgeschoss

Große Wohnung 92 qm
Kleine Wohnung 47 qm

Doppelhaus B

mit in der Wohnung liegenden Treppen



z. B. Baarestraße 53, 55



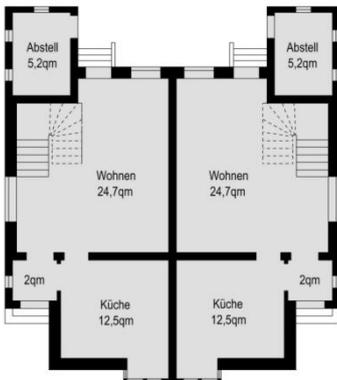
z. B. Barestraße 38, 40



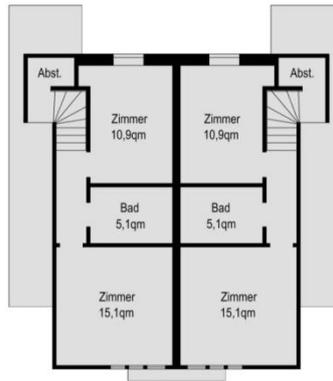
Doppelhaus B

mit in der Wohnung liegenden Treppen

Erdgeschoss

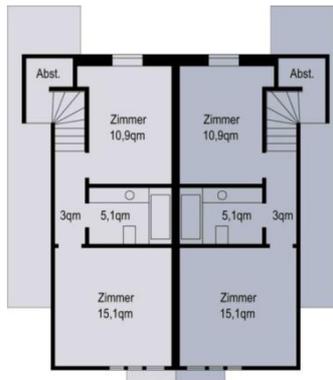
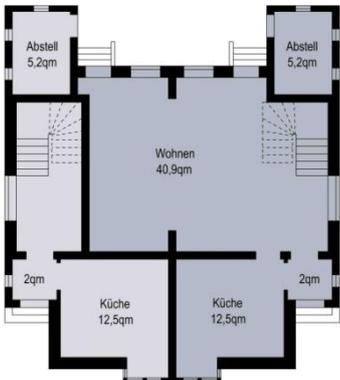


Obergeschoss



Bestand

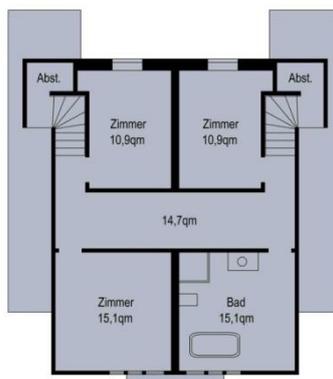
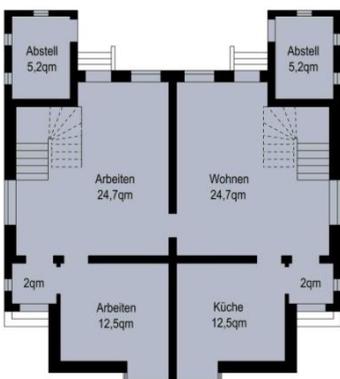
2 Wohneinheiten auf je 2 Ebenen à 73 qm



Grundrissvariante 1

Vergößertes Erdgeschoss und Einlieger im Erd- und Obergeschoss

Große Wohnung 90 qm
Kleine Wohnung 56 qm



Grundrissvariante 2

Zusammenlegung mit Arbeitsräumen

Große Wohnung 106 qm
Arbeitsräume 40 qm

Doppelhaus C

großes Doppelhaus



z. B. Schadeburgstraße 32, 34



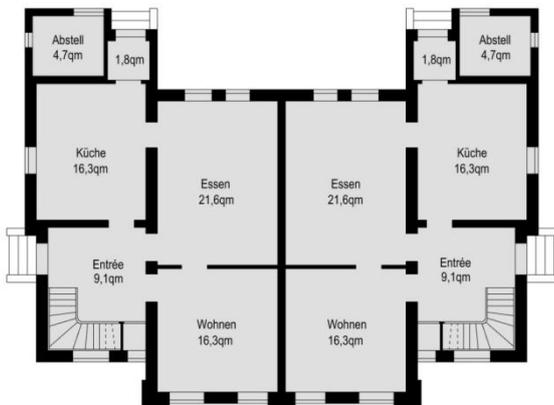
z. B. Schadeburgstraße 37, 39



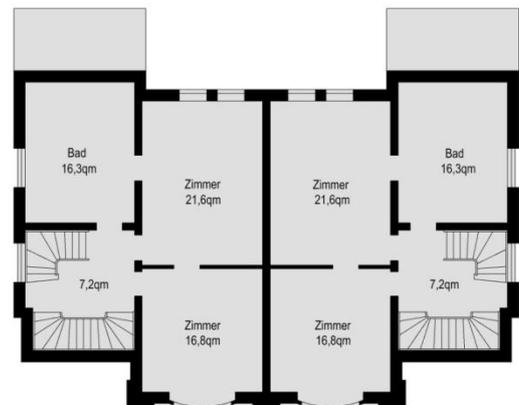
Doppelhaus C

großes Doppelhaus

Erdgeschoss



Obergeschoss



Bestand

2 Wohneinheiten auf je 2 Ebenen à 125 qm

Zusammenlegungen sind aufgrund der bestehenden Wohnungsgrößen voraussichtlich nicht erforderlich

Hausgruppe A

4er Hausgruppe gereiht



z. B. Teutoburgistraße 27-33



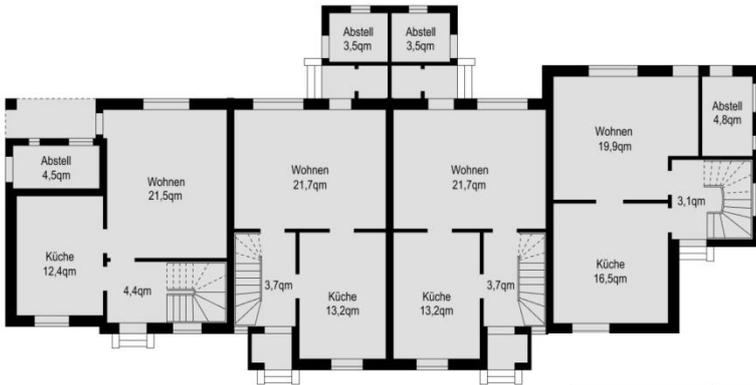
z. B. Baarestraße 57-63



Hausgruppe A

4er Hausgruppe gereiht

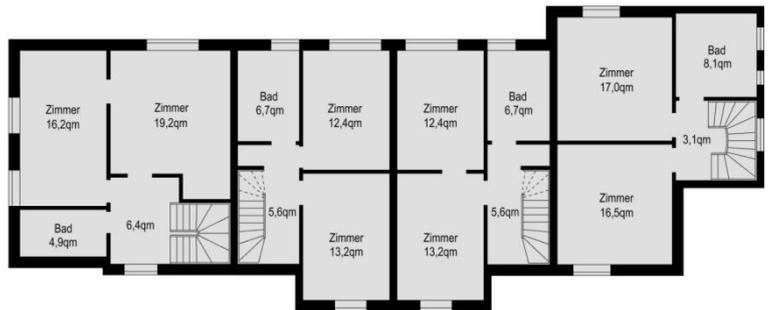
Erdgeschoss



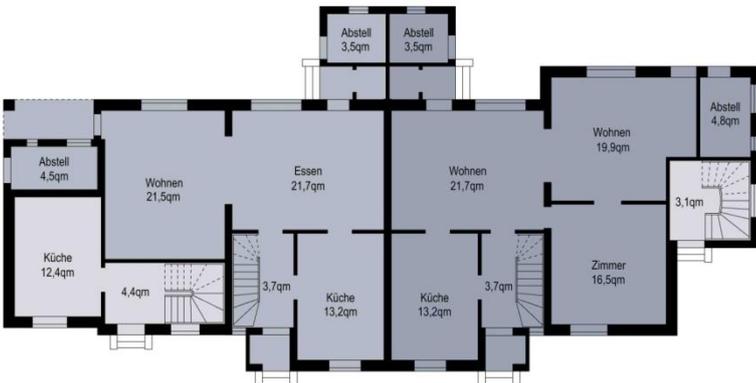
Bestand

2 Wohneinheiten auf je 2 Ebenen
à 65 qm

Obergeschoss



Erdgeschoss

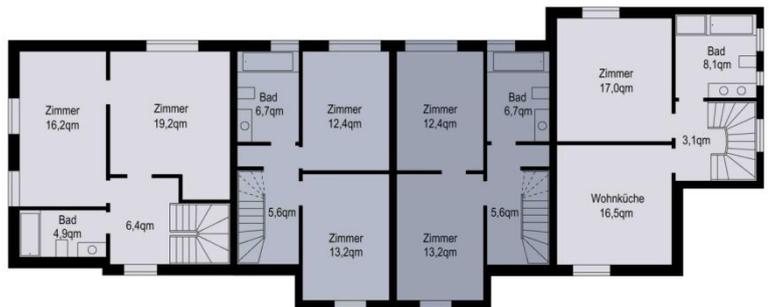


Grundrissvariante

Vergrößertes Erdgeschoss und
Einlieger im Obergeschoss

Große Wohnung 98 bzw. 113 qm
Kleine Wohnung 63 bzw. 48 qm

Obergeschoss



Hausgruppe B

4er Hausgruppe mit Geschosswohnungen



z. B. Schlängelstraße 15-21



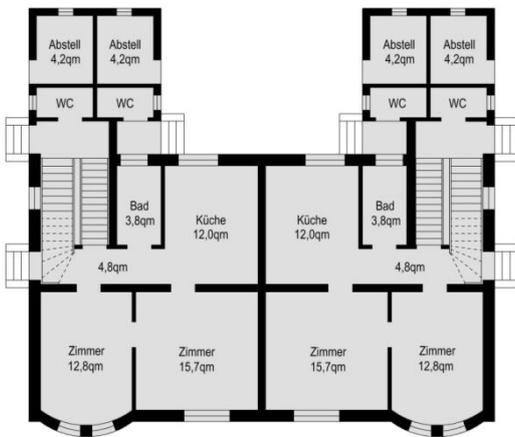
z. B. Schlängelstraße 20 und 30 (Kopfgebäude einer Hausreihe)



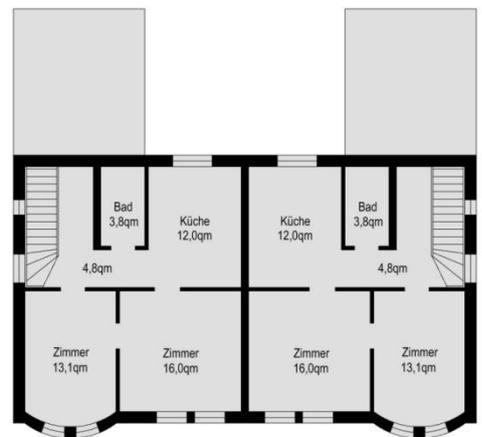
Hausgruppe B

4er Hausgruppe mit Geschosswohnungen

Erdgeschoss

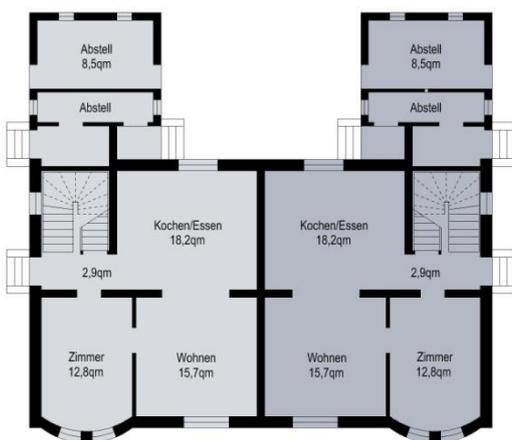


Obergeschoss



Bestand

2 Wohneinheiten auf je 2 Ebenen à 65 qm



Grundrissvariante

Doppelhaus mit zwei Wohnungen à 105 qm

Hausgruppe C

Reihenhaus



z. B. Teutoburgiahof



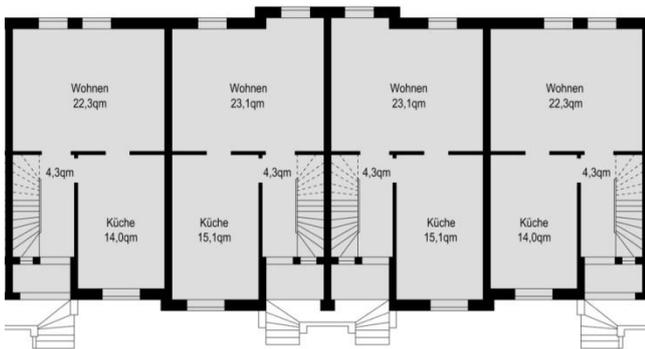
Teutoburgiastraße 2-24



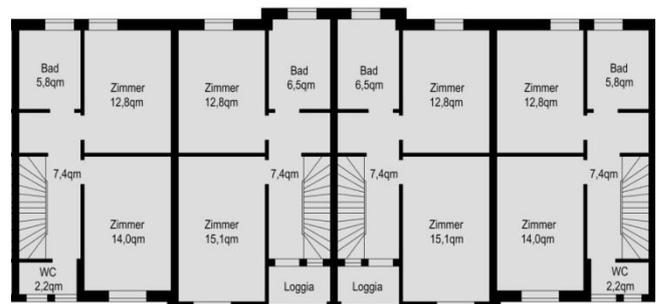
Hausgruppe C

Reihenhaus

Erdgeschoss



Obergeschoss

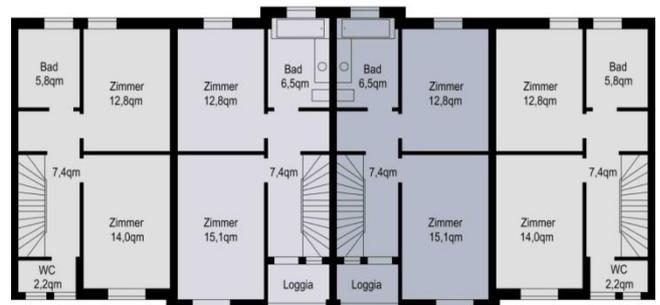
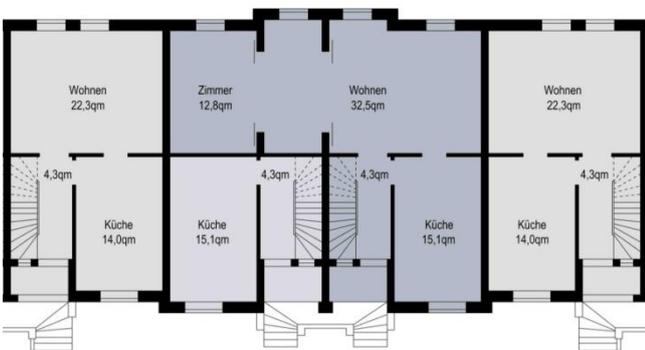


Bestand

Wohneinheiten auf je 2 Ebenen à 84 qm

Grundrissvariante 1

Vergrößertes Erdgeschoss und Einlieger im Erd- und Obergeschoss
Große Wohnung 107 qm | Kleine Wohnung 61 qm



Grundrissvariante 2

Zusammenlegung mit Arbeitsräumen
Große Wohnung 136 qm | Kleine Wohnung 34 qm

