

Grundlagen für die Erhaltungsverordnung Friedenau  
Städtebauliches Erhaltungsgebiet -Expertise Friedenau-  
Quelle: Deutschen Institut für Urbanistik, 1981

#### Friedenaus Baugeschichte

Der Terrainunternehmer Carstenn, der aus Hamburg Erfahrungen mit Gartenstadtsiedlungen mitbrachte, kaufte 1864/65 Ackerland vom Rittergut Wilmersdorf, um eine ländliche Siedlung für Mittelständische mit kleinen Landhäusern zu errichten. Der ursprüngliche Plan sah einen Siedlungsgrundriss vor, der symmetrisch zu der nordsüdlichen Repräsentationsallee (heute Bundesallee) eine bogenförmige Sammelstraße (jetzt Stubenrauch-/ Handjerystraße) anordnet, die eine Folge von Zierplätzen verbindet. Als Mittelpunkt der Siedlung war der große zentrale Platz an der Bundesallee gedacht (Friedrich-Wilhelm Platz). Tangiert wurde die Siedlung von der alten Berlin-Potsdamer Landstraße.

Auf dem Terrain wurde ab 1871 zunächst zwischen der heutigen Sarrazinstraße/ Bundesallee/ Dickhardtstraße/ Lauterstraße mit dem Bau der Siedlung begonnen. Die Verbindung nach Berlin, zunächst über Pferdebahnen, ab 1874 auch durch die Errichtung eines Bahnhofes an der Bahnlinie, legte den Beginn der baulichen Entwicklung im Bereich der Hauptstraße nahe.

Darüber hinaus wurde zum Teil auch auf dem übrigen Terrain mit der Erschließung begonnen. Besonderes Gewicht wurde auf Baumpflanzungen in Vorgärten und Straßen gelegt. Im Jahr 1875 geriet der Bauprozess in Folge der gesamtwirtschaftlichen Krise ins Stocken. Erst 1885 kam man über die Zahl von 100 Häusern hinaus.

Das Vorrücken der großstädtischen Bebauung ließ auch in Friedenau die Bodenspekulation Fuß fassen, die eine deutlich höhere Ausnutzung der Grundstücke wünschte. Ab 1892 wurde in Stufen eine immer intensivere Bebauung zugelassen, sodass schon nach 1900 die ursprünglichen Villen zum Teil durch geschlossen bebaute viergeschossige Miethäuser ersetzt wurden. Die Bebauung westlich der Sarrazinstraße/ Bundesallee vollzog sich erst nach 1900. Die zunächst vorgesehenen Blöcke wurden unterteilt, um eine weniger tiefe Bebauung zu erreichen. Ebenso ist der Südwestkorso eine Planung aus dieser Zeit, durch ihn sollten die Gebiete des Spekulanten Haberland, die dieser in Schöneberg und Wilmersdorf innerhalb der Ringbahn besaß, mit seinen Siedlungen in Zehlendorf verbunden werden.

Bei Ausbruch des ersten Weltkrieges war Friedenau bis zu den Bahnlinien im Wesentlichen bebaut. Lediglich östlich der Sponholzstraße wurde erst zwischen den Weltkriegen (1924-26) unter wohnungsreformerischen Gesichtspunkten gebaut (Ceciliengärten), nachdem Vorkriegsplanungen mit dichter Bebauung nicht mehr zu verwirklichen waren.

Um den Walther-Schreiber Platz entwickelte sich nach 1920 ein Nebenzentrum, das nach dem 2. Weltkrieg seinen Umfang und seine wirtschaftliche Stellung bis heute immer weiter ausbauen konnte. Die Rheinstraße – Hauptstraße stellt demgegenüber ein mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben gut besetztes Band dar, das für die direkt anschließenden Wohngebiete Versorgungsaufgaben hat.

Die zum Teil erheblichen Kriegsschäden wurden mit meist schlichten Wohnbauten behoben.

Die einschneidende Umwandlung erfuhr Friedenau durch den Ausbau der Bundesallee. Der Charakter des Straßenraums, durch Vorgärten, breite Baumbestandene Bürgersteige und zum Teil grünesäumte Radwege geprägt, machte der Verkehrsachse Platz, die auch die Gestaltung des Friedrich Wilhelm-Platzes einschließlich der Orientierung des Stadtgrundrisses grundlegend änderte. Mit der verkehrlichen Aufwertung der Schmiljanstraße wurde die südliche Bundesallee auf den zweiten Rang gesetzt. Beim Ausbau der Wiesbadener Straße wurden Baumbestand, Vorgärten und der Schmuckplatz (Schillerplatz) aufgegeben.

#### Gegenstand der Untersuchung und räumliche Abgrenzung

Die Aufgabe, den Bereich des Wohnens und des Wohnumfeldes in Friedenau zu untersuchen, verlangt zunächst eine Bestimmung dessen, was wir darunter verstehen. Im Mittelpunkt der Überlegungen steht die Bevölkerung dieses Stadtteils und die Umstände, unter denen sie hier wohnt, gewohnt hat und in Zukunft wohnen soll. Friedenau als Ort der Arbeit bildet hierbei nur einen Nebengesichtspunkt insofern, als die Arbeitsstätten ihrerseits auf das Wohnen wirken: durch Lärm, Schadstoffemissionen, Kunden- und Güterverkehr, aber auch unter Umständen durch Versorgung der Bevölkerung und Bereicherung der Erlebniswelt.

Im engeren Bereich des Wohnens sind zunächst die Bevölkerung in ihrer sozialen Zusammensetzung sowie die Wohnungen in Größe und Ausstattung zu untersuchen. Die Bausubstanz nach Alter, Baumasse, ihrer gestalterischen Form und Gliederung im Baublock sind weitere Gesichtspunkte.

Bei der Betrachtung des Umfeldes der Wohnung tritt einerseits der Baublock und seine bauliche Gliederung in den Vordergrund mit den Gesichtspunkten der Freiflächen, der Belichtung und Durchlüftung der Blockinnenbereiche und ihr Besatz mit Bäumen und sonstigen Pflanzen; andererseits der öffentliche Raum. Hier bilden die räumliche Gestalt des Straßenraumes, sein Grünbestand, seine Verkehrsbelastung und seine Brauchbarkeit als Aufenthaltsraum für die verschiedenen Einwohner- und Altersgruppen die Merkmale der Wohnumfeldqualität.

Schließlich zeigen Einrichtungen, die für die Versorgung der Wohnbevölkerung notwendig sind, die dritte Seite des Wohnumfeldes. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie die öffentlichen Grünflächen und Spielplätze sind hier Gegenstand der Untersuchung. Neben diesen sozialen, meist öffentlichen Einrichtungen stehen die privaten Handels- und Dienstleistungsangebote, derer sich die Bevölkerung bedient.

Mit diesen Merkmalen waren die Umstände, unter denen in Friedenau gewohnt wird, beschreibbar. In der gegenwärtigen Diskussion hat sich aber ein Gesichtspunkt als bedeutend für das Gefühl der Verbundenheit mit diesem Stadtteil herausgestellt: die Stadtgestalt. Wenn sie auch in der Reihe der genannten Gesichtspunkte als Teilstück enthalten ist, verlangt die Stadtgestalt dennoch eine eigene, ganzheitliche Betrachtung. Denn sie tritt dem Bewohner und Besucher ganzheitlich vor Augen, nicht trennbar in öffentlich – privat, Straßenraum – Bausubstanz, vegetativ – baustofflich. Daneben ist Stadtgestalt nicht erschöpft in der gegenwärtigen Substanz, die diese Gestalt trägt; vielmehr ist die heutige Gestalt gleichzeitig Hinweis auf Vergangenes. Im heutigen Bild steigen Bilder früherer Zustände auf und bilden einen historischen Rahmen, der auch ein Teil des Wohnumfeldes ist, wenn auch einer ohne Materie. Wenn sich so der Inhalt des Untersuchungsgegenstandes beschreiben lässt, ist der räumliche Umfang noch einzugrenzen. Von der geschichtlichen Entwicklung und den heutigen räumlichen Zusammenhängen bildet die Verwaltungsgrenze, die Friedenau vom Schöneberger Bezirksteil trennt, zum Teil eine willkürliche Grenze. Stadträumliche Barrieren bilden vielmehr die Ringbahn und die Potsdamer Bahn mit den jeweils parallel verlaufenden Autobahntrassen. Im Westen bildet die Bezirksgrenze gleichzeitig eine historische und siedlungsstrukturelle Grenze. Im Süden erscheint die Verwaltungsgrenze für stadtplanerische Untersuchungen eher zufällig zu sein; da hier aber mit dem Zentrum am Walther-Schreiber Platz das Wohngebiet abgeschlossen wird, wurde die Bezirksgrenze hier auch als Grenze des Untersuchungsgebietes bestimmt.

Verordnungsziel: Erhalt der Stadtgestalt

Die am häufigsten Begründungen für Erhaltungsverordnungen beziehen sich auf

- die Erhaltung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und der Stadtgestalt sowie den Schutz baulicher Ensembles

- die Erhaltung baulicher Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Der erste Erhaltungsgrund dient dem Ensembleschutz. Neben Bauvorhaben, die von herausragender Bedeutung sind, können auch solche geschützt werden, die für sich allein bedeutungslos sind, deren Beseitigung aber insgesamt das Ensemble stören würde. Der zweite Erhaltungsgrund ist objektbezogen und bezieht sich auf den Schutz einzelner baulicher Anlagen aus städtebaulichen Gründen.

Hier liegt einer der schwierigsten Punkte bei der Festsetzung einer Erhaltungsverordnung: einen Weg zu finden, Gestaltqualitäten zu schützen, ohne durch stark reglementierende, historisierende Vorschriften jegliche neue Lösung, z.B. für Umbauten, die der Verbesserung des Wohnens dienen, zu verhindern. Eine präzise Beschreibung ist andererseits erforderlich, um die Satzung nicht zur Generalklausel für Eingriffsmöglichkeiten der Verwaltung mit „Mottofunktion“ zu machen. Hier ist häufig ein Widerspruch festzustellen, zwischen dem Anspruch die Eingriffsmöglichkeiten durch die Planung auszuweiten, sich auf der anderen Seite aber nicht genauer festlegen zu wollen. Es ist erforderlich, gerade den Eigentümern im Ordnungsgebiet möglichst präzise den Rahmen zu zeigen, in denen Veränderungen ohne weiteres zulässig sind.

Die notwendige Präzision der Verordnung hängt jeweils von der Art des zu schützenden Baubestandes und dem Gebietscharakter ab. Hier ist zunächst zu unterscheiden, ob vor allem bestimmte städtebauliche Strukturen den Charakter eines Gebietes bestimmen, oder ob es vor allem bestimmte Formen von Baukörpern sind oder Textur und Materialien der äußeren Begrenzung der Baukörper.

Bei der Beschreibung und Festlegung des zu schützenden Baubestandes kann die Unterscheidung von „primären“ und „sekundären“ Quellen des Wirkungsgefüges erhaltenswerter Stadtgestalt sinnvoll sein: „Primär“ als räumlich-baukörperlicher Gestaltbegriff (etwa ein Baukörper als Verkörperung einer Grundrisslösung oder bestimmter Funktionen) und „sekundär“ als das, was der Gestalt folgt wie etwa Material, Farbe, Textur und Fassade des Baukörpers. Je nach Art des Bestandes müssen dann in der Satzung die „primären“ oder die „sekundären“ Gestaltmerkmale eine besondere Betonung erhalten.

Die Betonung der städtebaulichen und der primären Gestaltmerkmale ist die angemessene Form, wenn es weniger um die Qualität der einzelnen baulichen Anlagen geht, als vielmehr um den Schutz der Anmutungsqualität eines gesamten Gebietes, also der Differenzierung von Gleichartigem, der Individualisierung von Gemeinsamen. Darüber hinaus können durchaus auch die Verschiedenartigkeit von Bauwerken und Bauformen und sichtbare Brüche in der Planungsgeschichte eine schätzenswerte Qualität darstellen, etwa im Sinne des Sichtbarwerdens von Stadtgeschichte.

Hierzu gehört der Schutz der Gestalt des Stadtgrundrisses und des Straßenraumes mit den Verhältnissen von Baukörpern zu Freiflächen, mit dem Verhältnis von Fahrbahn – Bürgersteig – Vorgarten – Fassade, dem Baumbestand etc., ebenso wie die Gebote/Verbote, die die Baukörper als ganzes betreffen, wie etwa Geschosshöhen, Dachformen, Gebäudehöhen und Abstände, Verhältnis Wandflächen – Öffnungen, horizontale – vertikale Gliederung etc.

Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass die alleinige Berufung auf primäre Gestaltmerkmale stärker auf eine Bewahrung des Bildes insgesamt abhebt und damit nicht unbedingt die Erhaltung vorhandener Bauten verlangt.

Für den Schutz einzelner baulicher Anlagen und auch für Ensembles mit besonderen Gestaltmerkmalen, Materialien, Proportionen, Schmuckformen ist die Festlegung der zu schützenden sekundären Gestaltmerkmale wie Fassadenfarbe, Charakter der Fenster und Türen, Art der Einfriedung, verwendete Baustoffe etc. im einzelnen vorzunehmen. Die Präzision der Beschreibung sollte jeweils von der Art und der Qualität der zu schützenden Substanz abhängig gemacht werden.

#### Stadtgestalt

Die Behandlung der Stadtgestalt im Interesse des Wohnumfeldes legt nicht touristische Gesichtspunkte zugrunde, sondern in erster Linie Gesichtspunkte der Bewohner im Hinblick auf

- Identifikation mit dem Wohngebiet
- Orientierbarkeit

Die Identifikation der Bewohner mit ihrem jeweiligen Wohngebiet hängt im Wesentlichen ab von der Unverwechselbarkeit der Orte, dem Pflegezustand der Bauten und des öffentlichen Raumes, der Erlebnisvielfalt und der Versorgungsqualität.

Die Orientierbarkeit der Bewohner und Besucher erfordert eine Differenzierung der Gestalt des öffentlichen Raumes in ihrem Zusammenwirken mit den Bauten und ein ausgewogenes Verhältnis von Orientierungspunkten in optischer Nähe und Ferne.

Aus dem Zusammenwirken dieser Umstände mit sozialen Verflechtungen entsteht für die Bewohner gefühlsmäßig die Bindung an das Wohngebiet.

Die stadtplanerischen Anstrengungen, die Stadtgestalt zu verbessern, konzentrieren sich auf

- Erhaltung der Unverwechselbarkeit
- Erhaltung der Erlebnisvielfalt, Differenzierung im öffentlichen Raum
- punktueller Verbesserung der Orientierbarkeit
- Verbesserung der Versorgungsqualität

#### Gefährdung der Stadtgestalt

Mit den Umnutzungsvorgängen, dem Abriss und der Modernisierung ist in vielen Fällen ein Verlust stadtgestalterischer Eigenart eines Altbauquartiers verbunden, der in der Regel durch Neubauten nicht wieder erreicht wird. Die Gestaltveränderung reicht von der Veränderung durch die Eigentümer wie Beseitigung einzelner baulicher Elemente (z.B. Fensterformen, Stuck) und der Änderung der Baumassenerscheinungen bis zu öffentlichen Eingriffen, die eine Änderung des Erscheinungsbildes des Stadtgrundrisses zur Folge haben.

Auch wenn der überkommenen Stadtgestalt die Qualifizierung eines Baudenkmals oder eines Ensembles besondere Bedeutung nicht zukommen sollte, verliert das Wohngebiet mit den baulichen Formen meist auch ein erhebliches Maß an Identifizierbarkeit und Orientierbarkeit. Während in den historischen Stadtkernen der Schutz der vorindustriellen Bausubstanz weitgehend Tradition ist, wenn auch im Einzelfall durch die Güte der Bauobjekte modifiziert, so ist die Schutzwürdigkeit von Wohngebieten aus der Zeit der Industrialisierung bis zum 1. Weltkrieg erst ein Ergebnis der neueren Denkmaldiskussion.

Gerade in diesen Gebieten, die in der Regel erheblich größere Flächen als die historischen Stadtkerne bedecken und zentrale Funktion in der Mengenversorgung mit Wohnraum haben, stehen umfangreiche Modernisierungen der Substanz an, ohne dass die Rücksicht auf die erhaltenen Bauformen gesellschaftlicher Konsens ist.

#### Bausubstanz

##### Wohnungen

Das Untersuchungsgebiet verfügt 1968 über einen Wohnbestand, der qualitativ weit über dem Durchschnitt innenstadtnaher Wohngebiete lag.

Bemerkenswert ist:

- 58% der Wohnungen aus der Bauzeit 1900-1918
- sehr geringer Anteil kleiner Wohnungen
- überdurchschnittliche Ausstattung mit Bädern.

Die Ausstattung mit Sammelheizung war überdurchschnittlich. Da das Untersuchungsgebiet ein begehrtes Wohngebiet ist, wird sich die Zahl der Sammelheizungen in den vergangenen Jahre stark erhöht haben. Darauf deutet hin, dass schon 1968 17% der Wohnungen, die nicht über ein Bad verfügten, mit einer Sammelheizung geheizt wurden. Die Wohnungsbauten haben allgemein einen guten Pflegestand.

##### Baustruktur

Entsprechend seiner Baugeschichte zeigt das Untersuchungsgebiet sehr unterschiedliche Baustrukturen auf.

- freistehende ein- bis zweigeschossige Landhäuser aus der Zeit bis 1988
- freistehende zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorstädtischen Charakters
- dreigeschossige Bauten mit Souterrain in geschlossener Bauweise
- viergeschossige Bauten mit Seitenflügeln und Quergebäuden
- freistehende viergeschossige Bauten, zum Teil mit viergeschossigen Hinterhäusern, maximale Grundstücksnutzung
- drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung aus der Zeit zwischen den Weltkriegen
- vier- bis sechsgeschossige Bauten der Wiederaufbauzeit.

Diese Baustrukturen treten teils in intensiver Mischung, teils in großer Homogenität auf. Daraus ergeben sich Baustrukturtypen, die den baulichen Charakter von Blöcken und Blockgruppen prägen.

##### Grünflächen

Mit öffentlichen Grünflächen ist das Untersuchungsgebiet extrem unterversorgt. Auch das private Grün stellt bei der in der Regel hohen baulichen Dichte und Versiegelung der privaten Freiflächen keine Kompensation dar. Der Eindruck wird lediglich durch den guten Baumbestand im Straßenraum in Zusammenhang mit den Vorgärten gemildert. Dieser Baumbestand ist der große Vorzug des Friedenauer Wohngebietes. Durch natürlichen Abgang, durch Straßen- oder Leitungsbau sind in den letzten Jahrzehnten Teile des Baumbestandes verloren gegangen, ohne durch entsprechende Neupflanzungen ersetzt zu werden.

Sportflächen sind nur als Schulsportflächen ungenügender Größe vorhanden. Ersatz ist nur zu Lasten des Straßenlandes denkbar.

Die Spielplatzsituation ist zur Zeit schon durch schwere Unterversorgung gekennzeichnet, die sich durch den Bau von dringend erforderlichen Kindertagesstätten auf bestehenden Spielplatzflächen noch verschärft wird. Die Mehrfachnutzung der Schulhöfe ist daher dringend notwendig, kann das Defizit jedoch nicht beheben.

##### Fazit

Anhand der oben beschriebenen Expertise wurde im Juni 1986 bzw. mit Gesetzesänderung im Juli 1988 die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Friedenau erlassen. Ein detaillierter

Maßnahmenkatalog liegt für den Bereich der Verordnung bisher nicht vor. Auf Grund der Vielfalt der Baustruktur (s.o.) ist ein allgemeingültiger Katalog aller möglichen Maßnahmen schwer zu erarbeiten. Die Gebäude wurden neu dokumentiert (2003) und ein Kriterienkatalog soll erarbeitet werden.

Quelle: Städtebauliches Erhaltungsgebiet und Wohnumfeldverbesserung – Expertise Friedenau – vom Deutschen Institut für Urbanistik von 1981