

Bebauungsplan für das „Willmann'sche Gelände“ in Berlin-Schöneberg.
Architekt: Stadtbauinspektor Paul Wolf in Berlin-Schöneberg.

Bereits im Jahre 1891 wurde für das zwischen Wannsee- und Ringbahn gelegene Gebiet der Stadt Schöneberg ein Bebauungsplan festgestellt, welcher dem damals allgemein üblichen Schema entsprach. Im Jahre 1909 wurde von den städtischen Körperschaften sodann eine Abänderung dieses Planes beschlossen; dieser geänderte Plan versuchte zwar durch einige auf verschiedene Stellen verteilte kleine Grünflächen und durch einige Vor- und Rücksprünge der Baufuchten den neuen Anforderungen des Städtebaues gerecht zu werden, im Übrigen sah er jedoch eine Anzahl von unnötig breiten Straßen vor, die später nicht unerhebliche Unterhaltungskosten verursacht, nach der ganzen Lage des Geländes aber eine Verkehrsbedeutung niemals erlangt hätten.

Die Bedeutung, die dieses Gelände insbesondere für die spätere Erschließung des daran angrenzenden Südgeländes haben wird, veranlaßte schließlich den Magistrat, im vorigen Jahre einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, welcher von dem Bestreben ausging, ein ruhiges Wohnviertel mit einer möglichst großen zusammenhängenden Grünfläche zu schaffen. Die Schwierigkeit der Lösung wurde dadurch erhöht, daß auf der Grundlage des alten Bebauungsplanes das Gelände inzwischen von der Boden-Aktiengesellschaft Berlin-Nord erworben worden war und es für den Magistrat galt, die Veränderungen des Bebauungsplanes so einzurichten, daß berechnete wirtschaftliche Interessen der Erwerberin nicht geschädigt wurden.

Den Mittelpunkt des neuen, etwa 10 ha großen, Wohnviertels bildet eine rd. 135001 qm große, auf der höchsten Stelle des Geländes liegende Freifläche mit einer etwa 75001 qm großen benutzbaren Parkfläche. Zugänglich gemacht wird diese letztere von Norden und Süden durch je eine 18m breite, auch für den Fahrverkehr eingerichtete Straße. Von Westen nach Osten führen zwei dem Gelände sich anpassende Staffelwege für Fußgänger von 7m Breite zwischen 5,5m breiten Vorgärten nach dem Park. Auf diese Weise wurden dem hier zu schaffenden Wohnviertel und der zentralen Parkanlage die Ruhe und Geschlossenheit gesichert. Die Anlegung einer Straße längs der Wannseebahn und eine Verlängerung der Hedwig-Straße erfüllen die notwendigen Bedingungen des Verkehrs.

Aus naheliegenden wirtschaftlichen Gründen war es leider nicht möglich, den hier früher vorhandenen Willmann'schen Garten mit seinem zum Teil sehr schönen Baumbestand zu erhalten. Der frühere Besitzer, Hr. Geheimrat Willmann, hat jedoch den gesamten Baumbestand der Stadt zur Verfügung gestellt, und es ist gelungen, einige der schönsten alten Blume an Ort und Stelle zu belassen und einzelne Straßenstrecken so zu führen, daß diese alten Bäume sich reizvoll in die neuen Straßenbilder einfügen werden. Die meisten der übrigen brauchbaren Bäume wurden nach der erwähnten Parkanlage verpflanzt und werden dadurch dauernd dem neuen Viertel erhalten bleiben. Die Parkanlage selbst gliedert sich entsprechend den ein mündenden Straßen in drei Teile: 1, eine große zusammenhängende Rasenfläche, 2. einen Sandspielplatz für Kinder und 3. ein von Hainbuchenheckenläuben umsäumtes Wasserbecken mit einem Wasserstrahl in der Hauptachse des Parkes. Eine Promenade von 16m hohen, rot blühenden Kastanien, die sämtlich dem alten Willmann'schen Park entnommen sind, umschließt die ganze Anlage; Zier- und Trinkbrunnen, eine Milch- und Mineral-Wasser-Trinkhalle, sowie eine Unterstehhalle bei Regenwetter bilden weitere Teile der neuen Parkanlage.

Für das Gelände gelten die Bestimmungen der Bauklasse I außerhalb der Ringbahn: viergeschossige geschlossene Bauweise mit 5/10 Bebauung, an den Ecken 6/10 Vorgärten zählen als Hofflächen. Höchste Gebäudehöhe 18m; Mittel-, Seiten- und Quergebäude sind gestaltet. Der Abstand der Gebäude von der hinteren Nachbargrenze muß die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 8m betragen.

Der Bebauungsplan vom Jahre 1909 sieht tiefe Baublöcke vor, durch welche die Anlage von Flügelbauten und Mittelgebäuden außerordentlich begünstigt gewesen wäre. Der neue Bebauungsplan sucht diesen Fehler soweit irgend möglich zu vermeiden dadurch, daß die Baublöcke mit einer geringsten Tiefe angelegt worden sind, derart, daß Mittel-, Seiten- und Quergebäude völlig und Mittel- und Seitenflügel fast völlig unmöglich gemacht werden. Dadurch entstehen große, zum Teil über 200m lange und 20m tiefe Höfe im Inneren der Baublöcke, welche gemeinschaftliche Innenparkanlagen bilden werden. Die einzelnen Hofeinfriedigungen im inneren der Baublöcke werden fortfallen und für einzelne Baublöcke kleine, besondere Wirtschaftshöfe angelegt; im übrigen

wird durch grundbuchliche Eintragung festgesetzt werden, daß die einzelnen Hausbesitzer eines Baublockes einen entsprechenden Teil ihres Hofes dauernd zur Einrichtung eines von der Stadtgemeinde Schöneberg zu unterhaltenden Innenparkes für die Bewohner der den Baublock umschließenden Häuser verwenden werden und daß demgemäß auf dem Grundstück nur solche Anlagen errichtet und solche Handlungen vorgenommen werden können, welche diese Verwendung mit sich bringen. Diese Grünflächen im Inneren der Baublöcke bilden vorwiegend Erholungsparkanlagen: ein kleinerer Teil ist für Kinder-Spiel- und Turnplätze vorgesehen. Niederstämmige Bäume (Rotdorn, Mandelbäume u.a.) umsäumen einzelne Teile; einige Innengärten werden von Springbrunnen belebt. 12m breite Bauwiche an geeigneten Stellen ermöglichen eine bequeme Durchlüftung der Innenparkanlagen und gestatten gleichzeitig reizvolle Einblicke in die letzteren.

Die Vorgärten des neuen Wohnviertels werden mit Hainbuchen-Hecken eingefriedigt und einheitlich angelegt, die den zentralen Park umschließenden Hausfronten einheitlich mit Glycinen berankt. Auf der einen Seite des Parkes treten anstelle der Vorgärten einheitlich mit Balustraden durchgeführte Balkon- Terrassen, die wiederum einheitlich bepflanzt werden sollen.

Die Anlage der Innenparks und der sämtlichen vorgesehenen gärtnerischen Neuanlagen in Vorgärten, an den Hausfronten und Balkon-Terrassen erfolgen auf Kosten der Boden Aktien Gesellschaft Berlin-Nord nach den Plänen und unter Aufsicht der Stadtgemeinde. Die Unterhaltung dieser gärtnerischen Anlagen {mit Ausnahme des zentralen öffentlichen Parkes, dessen dauernde Unterhaltung die Stadt übernimmt}, erfolgt auf Kosten der Eigentümer der Hausgrundstücke durch die Stadtgemeinde.

Dem in allen diesen Maßnahmen sich ausdrückenden Streben nach einheitlicher Wirkung sollen auch die zu schaffenden architektonischen Straßenbilder entsprechen, die den neuen Forderungen unseres Städtebaues nach Einheitlichkeit und Rhythmus zum Leben verhelfen sollen.

Die Randbebauung des waagrecht liegenden zentralen Parkes wird durchgehende Hauptgesimse und einheitlich durchlaufende Dachflächen zeigen. Die Parzellierung wurde so vorgenommen, daß beim Betreten des Parkes von den einmündenden Straßen aus rhythmische Bilder sich darbieten werden, Bei den ansteigenden Straßen lassen sich naturgemäß auf die ganze Länge der Straße durchlaufende Hauptgesimse nicht schaffen, jedoch werden auch in diesen Straßen durch gruppenweise Zusammenfassung von einheitlich durchlaufenden Dächern und Hauptgesimsen durchaus befriedigende Lösungen erzielt werden.

Die einheitliche Wirkung der einzelnen Straßen- und Platzbilder wird schließlich noch durch einheitliche Verwendung von Material und Farbe für die einzelnen Straßenstrecken gesteigert werden, wie dies von Seiten der Stadt Schöneberg bereits seit 1 ½ Jahren im Westgelände, insbesondere der Marlin-Luther-Straße, versucht worden ist. Durch Anordnung der Erker und Giebel der einzelnen Häuser in rhythmischen Abständen werden weiterhin Ruhe und Harmonie in die Straßenbilder kommen.

Dieselbe einheitliche Wirkung werden auch die den Innen-Parkanlagen zugekehrten Hoffronten zeigen, die gleich den Vorderfronten architektonisch ausgebildet werden.

Die einzelnen Bauparzellen werden von der Gesellschaft mit genehmigten Entwürfen verkauft und zwar werden die Fassaden für die einzelnen Straßenstrecken jeweils von einem und demselben Architekten bearbeitet werden. Den Bebauungsplan an sich, die Entwürfe für die zentrale Parkanlage sowie für die Gestaltung der Innen-Parkanlagen und Vorgärten sind für die Fassaden der Randbebauung des zentralen Parkes hat Hr. Stadtbauinspektor Paul Wolf angefertigt. Die umfangreichen Verhandlungen wurden von Hr. Stadtrat Dr. Licht geleitet, der auch die juristische und verwaltungstechnische Seite bearbeitet hat. Der „Boden-Aktiengesellschaft Berlin-Nord, vor allem deren Direktor, Hrn. Busch, gebührt das Verdienst, dem neuen Plan Unterstützung und Verständnis entgegengebracht zu haben. Ihm sowie dem Architekten der Gesellschaft, Hrn. Derda, ist es in erster Linie zu verdanken, daß die Durchführung der Innen-Parkanlagen gesichert wurde. Von Hrn. Derda ging auch der Vorschlag zur Anlage von Bauwichen bei einzelnen Baublöcken, sowie zur Aufstellung von allgemeinen Entwürfen für die Fassaden der einzelnen Straßenstrecken durch besondere Architekten aus. Die Ausführung der Fassaden der einzelnen Straßenstrecken erfolgt z.T. nach Plänen des Hrn. Arch. Derda, z.T. nach Plänen der Hrn. Arch. Rosin und Sternberg, unter der

amtlichen Oberleitung Wolf's, in dessen Händen auch die Leitung der Ausführungsarbeiten für die Park-, Innenpark- und Vorgarten-Anlagen liegt. Es ist ein in hohem Grade zu begrüßender Weg, der hier eingeschlagen wurde, einem ganzen Stadtteil künstlerische Einheit und ruhige Wohnlichkeit zu verleihen. Die Anregung gebührt zweifellos Hrn. Wolf.

Deutsche Bauzeitung, Nr. 59, 24. Juli 1912