

Neuere Villenbauten.

III. Groß-Berliner Landhäuser der Arch. B. D. A. Ernst Paulus u. Reg.-Baumeister Dr.-Ing. Günther Paulus, Berlin.
(Hierzu eine Bildbeilage und die Abbildungen auf S. 311.)



Beim Durchwandern Groß-Berliner Vororte ist leider offensichtlich, was wir an dieser Stelle früher bereits ausgesprochen haben, daß unter den vielen in den letzten Jahren entstandenen Landhausbauten gediegene Leistungen, die in ihrer Gesamtheit etwas von einer wirklichen Baukultur verkörpern und damit den Anblick unserer Landhausviertel restlos erfreulich machen könnten, leider recht wenig zahlreich sind. Zu diesen Ausnahmen dürfen wir auch die Arbeiten der Architekten Ernst & Günther Paulus rechnen, von denen einige aus der Zeit Paulus u. Liloe stammen. Den hier wiedergegebenen Landhäusern soll eine Reihe weiterer Arbeiten folgen und so ein Gesamtbild vom neueren Schaffen der Architekten vermittelt werden.

Die Betrachtung dieser baulichen Leistungen läßt erkennen, daß mit ihnen keine billigen Zugeständnisse an den Formalismus der Mode gemacht werden. Auch stehen sie dem Ringen und Tasten der jüngsten Baukunst bewußt fern. Unvermeidbare Fehlschläge des Experimentes bleiben so vermieden. Dagegen spricht aus diesen Arbeiten ein gefestigtes, durch Erfahrung

erprobtes Können, das in bestimmter Weise (formal in Annäherung an die Art eines bürgerlichen Barock) eine gestellte Aufgabe zu abgerundeter, reifer Lösung bringt. Die Anforderungen, die in bezug auf Zweckmäßigkeit und Behaglichkeit des Wohnens und das rechte Maß an gesellschaftlicher Repräsentation an den Landhausbau gestellt werden müssen, prägen sich in erster Linie in der Grundrißdurchbildung aus. Hier ist vor allem der Weg zu finden, der gesunde, allgemeingültige Normen in glücklicher Weise mit der Einfühlung in die Persönlichkeit des Bauherrn verbindet. Unter diesem Gesichtspunkt sehen wir in den uns vorliegenden Beispielen eine günstige Raumfolge der Gesellschafts-, Wohn- und Schlafzimmer, eine sachgemäße Lage und Zusammenfassung der Wirtschaftsräume und zweckvolle Regelung des Verkehrs im Hause sowie jener vielen Dinge und Beziehungen, die für das Leben im Landhaus eine Rolle spielen, hergestellt. Dabei ist das, was im engeren Sinne eigentliche, zugleich auch schwierigste Aufgabe des Architekten ist, die Durchführung weniger großer Achsenbeziehungen, die Schaffung guter Raumwirkungen im Innen- und, zumal bei den größeren, gruppierten Anlagen, auch im Außenbau keineswegs vernachlässigt. Für den Baukörper ergibt sich damit ein ruhiges Gleichgewicht der Massen, das



Abb. 1. Landhaus Adler in Berlin-Dahlem. Gesamtansicht nach der Straßenseite.



Abb. 2. Hauptgartenfront des Landhauses Adler

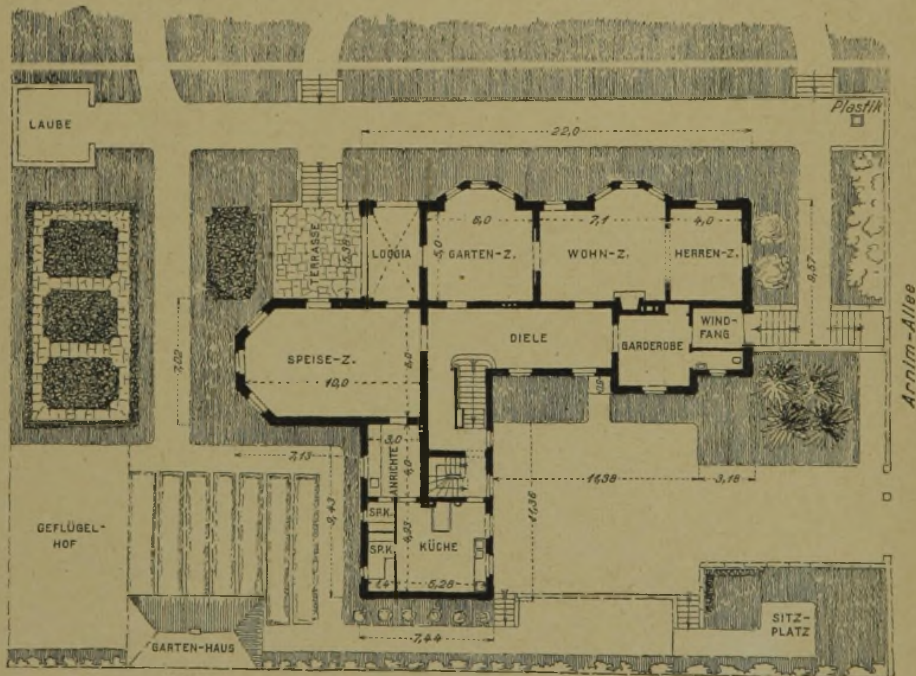


Abb. 3. Grundriß des Erdgeschosses und Gartenplan.

Abb. 2-4. Landhaus Adler in Berlin-Dahlem.

durch gute Verhältnisse der Einzelteile unterstützt wird. Über die verständnisvolle Verteilung des Schmuckes und die feingliedrige Detaillierung mögen vor allem die beigegebene Bildbeilage und für den Innenbau Abb. 14, S. 309, mit dem Blick in die untere Diele des Landhauses Heydenreich Aufschluß geben.

Landhaus Heydenreich in Berlin-Dahlem. Das in Art und Umfang schon einem stattlichen Land-

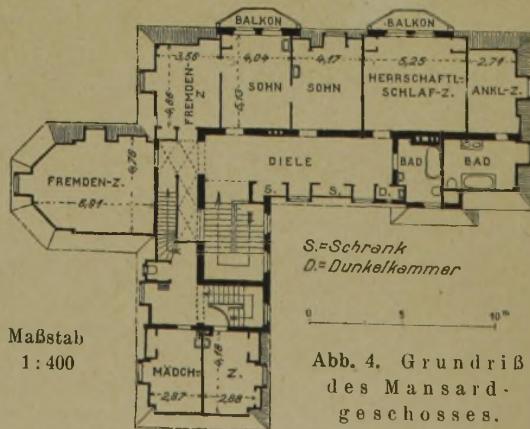


Abb. 4. Grundriß des Mansardgeschosses.

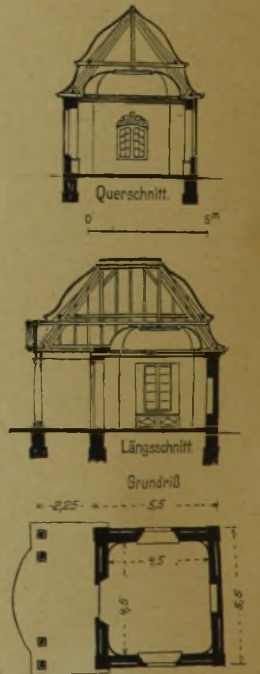


Abb. 5-7. Grundriß u. Schnitte zum Gartenhäuschen des Landhauses Heydenreich in Dahlem. (Maßstab rd. 1:300).

sitz gleichende Landhaus Heydenreich wurde in den Jahren 1915-16 in Berlin-Dahlem über einer Grundfläche von 535 qm errichtet. Wie aus dem Erdgeschoßgrundriß mit Gartenplan Abb. 9 ersichtlich, ist die gesamte Anlage ganz auf eine große Achse bezogen, in die äußerer und innerer Eingang, die Diele als der Mittelpunkt des Hauses mit dem Schwerpunkt des Kamins (Abb. 14, S. 309) und nach der Gartenseite hin der Wintergarten gelegt sind. Sie setzt sich zum Garten

über eine breit vorgelagerte Terrasse fort und findet ihren Blickabschluß in einem reizvollen Gartenhäuschen mit offener Vorhalle und geschwungenem Mansarddach (Abb. 5 bis 7, S. 306 und Abb. 8, hierneben). Die Durchführung dieser Achse ergibt auch einen völlig symmetrischen Aufbau für die beiden Hauptfronten (Abb. 15 u. 16, S. 311), sowie eine sehr ansprechende, räumlich gute Eingangswirkung. Die Haupträume des Erdgeschosses sind ferner auf einer zweiten Achse aufgereiht, die sich mit der ersten in der Diele schneidet.

Die Kinder des Hauses erreichen ihre auf der linken Seite des Obergeschosses liegenden Räume auf abgekürztem Wege durch einen unmittelbar neben der Haupttreppe liegenden Nebeneingang. Auch für die Küche, von der aus der Haupteingang gut überwacht werden kann, ist der notwendige Nebeneingang vorhanden. Im Obergeschoß liegen außer den Kinder- und Fremdenzimmern vor allem das völlig in sich abgeschlossene Schlafapartment der Eltern, ferner eine gut abgetrennte kleine Dienerwohnung (Grundriß Abb. 10, hierneben). Eine Garage ist im Hause.

Über den Charakter der Wohnräume mag das in einfachen Linien gehaltene Damenzimmer (Abb. 11, S. 308) unterrichten. Auch die obere Diele ist durch Bogenstellungen und Wölbungen zu reizvoller Wirkung gebracht (Abb. 12, S. 308).

**Landhaus Adler
in Berlin-Dahlem.**

Gegenüber dieser größeren Form des Hauses Heydenreich ist das 1916—17 erbaute Landhaus Adler im Gesamteindruck einfacher und intimer, ohne dabei den verwandten Grundzug verkennen zu lassen. Hier sind im Grundriß, der eine bebaute Fläche von 335 qm aufweist, nicht zwei schneidende, sondern parallel laufende Achsen entwickelt; von der einen werden Eingang, Diele und Speisezimmer, von der zweiten die übrigen Haupträume des Erdgeschosses aufgenommen (Grundriß mit Gartenplan Abb. 3, S. 306). Die geschlossene, und als ein Hauptaufenthaltsraum gedachte Loggia vermittelt zwischen diesen beiden Achsen, die sonst zu beziehungslos nebeneinanderliefen, in dem sie eine dritte Achsenbeziehung über das Speisezimmer zur Anrichte herstellt. Aus dem klaren Rhythmus der Raumfolge ergibt sich die einfache übersichtliche Gestalt des Grundrisses.

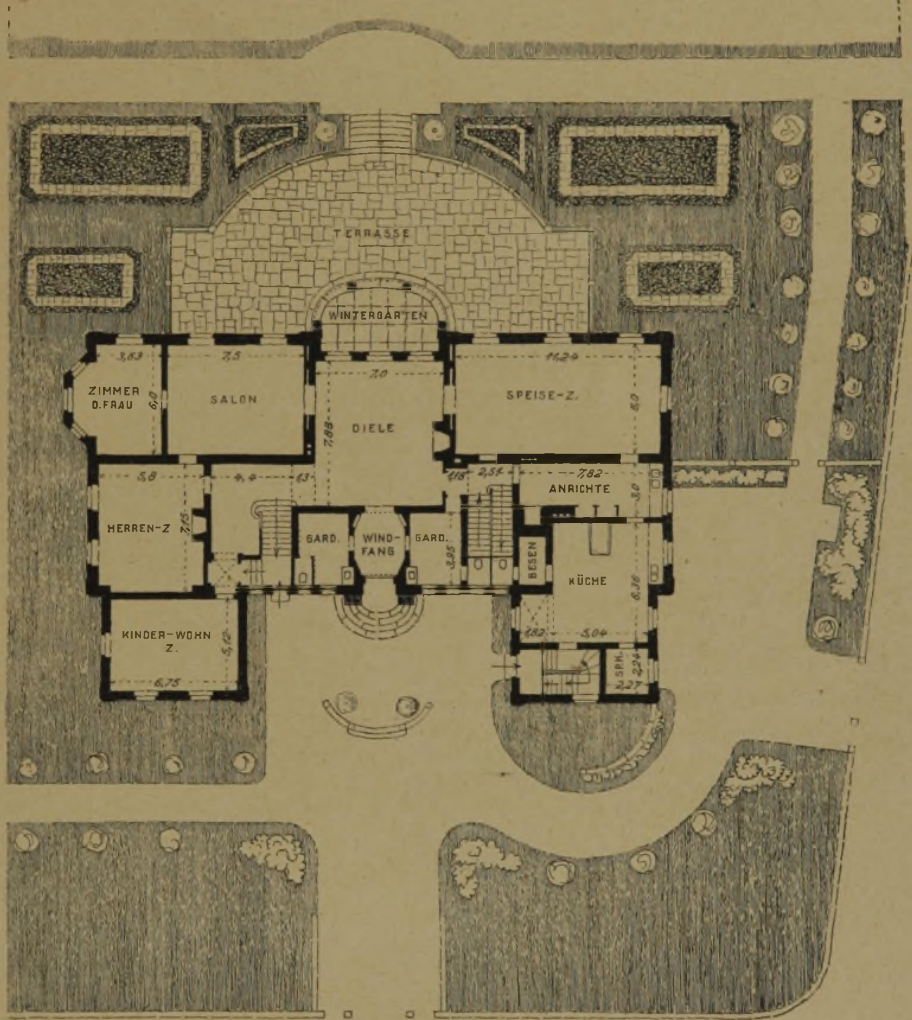
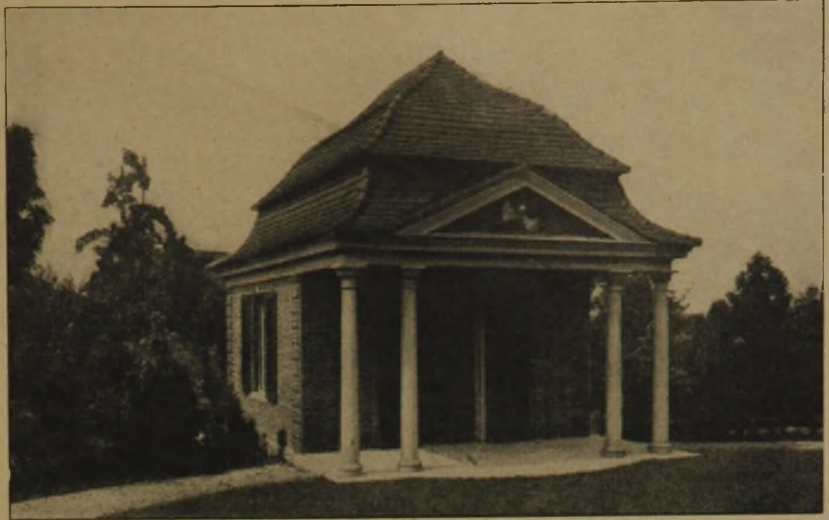
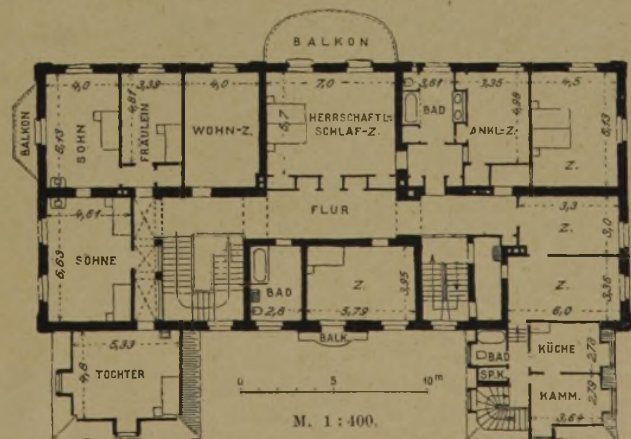


Abb. 8 (oben).
Gartenhäuschen.

Abb. 9 (Mitte).
Grundriß des Erdgeschosses mit Gartenplan.

Abb. 10 (hierneben).
Obergeschoß-Grundriß.

**Landhaus
Heydenreich in
Berlin-Dahlem.**



Der Küchenbetrieb ist in einem besonderen Flügel, unter dem die Garage liegt, von den Wohnräumen völlig abgetrennt. Seine Lage zum Speisezimmer, sein

samtanlage. Der Wohnflügel schiebt sich mit dem Eingang zur Straße vor, während der Küchenflügel angemessen zurücktritt. (Abb. 1, S. 305.)



Abb. 11. Damenzimmer im Landhaus Heydenreich.



Abb. 12. Obere Diele im Landhaus Heydenreich.

räumlicher Zusammenhang mit dem Wirtschaftshof und -Garten und die Sicht von der Küche zum Straßeneingang kennzeichnen die zweckmäßige Einordnung des Wirtschaftsbetriebes in den Organismus der Ge-



Abb. 13. Haupteingang des Landhauses Adler.

Eine Eckterrasse vor der Loggia stellt die Verbindung zum Garten her. Im Einklang mit der intimeren Gesamthaltung der Anlage ist zum Garten hin die eigentliche Schauseite des Gebäudes entwickelt,

die durch das doppelte Erker- und Giebelmotiv einen lebhaften Rhythmus erhält (Abb. 2, S. 306).

Mittelpunkt des Hauses ist die an der einspringenden Ecke des winkelförmigen Grundrisses

räumlich und verkehrstechnisch richtig gelegene Haupttreppe zum Obergeschoß, dessen Räume, ihrer Bestimmung gemäß, wieder in Sondergruppen zusammengefaßt sind (Abb. 4, S. 306). — G. Wohler.



Abb. 14. Blick auf die Kaminwand in der unteren Diele des Hauses Heydenreich. Architekten: B. D. A. Ernst Paulus und Regierungsbaumeister Dr.-Ing. Günther Paulus. Neuere Villenbauten.

Die neue Berliner Bauordnung und der Städtebau.

Von Geheimrat P. Fischer, Ministerialrat a. D., Berlin.

Alle Bauordnungen sind mehr oder weniger unbeliebt. Der entwerfende Künstler empfindet ihre Vorschriften als Hinderung und Belästigung. Der Fachmann betrachtet sie als notwendiges Übel, als Knochenbeilage zu sonst schmackhaften technischen Aufgaben, der Laie steht ihren trockenen Paragraphen so-

lange verständnislos gegenüber, bis ihm ihr polizeilicher Charakter unangenehm auf die Nerven fällt.

Berlin steht jetzt im Begriff, sich eine neue Bauordnung zu geben. Es ist die höchste Zeit, daß in den ungeheuren Wust von baupolizeilichen Bestimmungen, die in dem weiten Gebiet des alten Berlin und seinen Vororten

bisher maßgebend waren, jetzt, nachdem ein Groß-Berlin geschaffen ist, endlich Ordnung gebracht wird. Sind doch bisher außer den 4 Hauptbauordnungen vom 15. August 1897, 22. August 1898, 26. März 1912 und 30. Januar 1912/10. Mai 1918 noch etwa ein Dutzend Anhänge und Nachträge in Gültigkeit, so daß nur noch ganz vereinzelte Spezialisten des Bauordnungswesens in der Lage sind, in diesem Irrgarten von Bestimmungen und Ausnahmen sich zurecht zu finden.

Der Entwurf der neuen Bauordnung, wie er jetzt dem Magistrat vorliegt und demnächst dem Minister für Volkswohlfahrt zu endgültiger Zustimmung zugehen soll, zeichnet sich rein äußerlich durch knappe Form und systematische Anordnung aus. In nur 38 Paragraphen ist der ganze, ungemein vielgestaltete Stoff behandelt. Das Schema hierfür hatte der Minister für Volkswohlfahrt durch Erlaß vom 25. April 1919 in Form eines allgemeinen Bauordnungsentwurfs (der sog. Einheitsbauordnung) für ganz Preußen herausgegeben. In jahrelangen, mühseligen Verhandlungen mit den Bezirken und Fachvertretungen von Berlin hat der hierfür berufene Arbeitsausschuß der städt. Baupolizei Berlin unter Leitung des Mag.-Ob.-Baurats Clouth, das nunmehr vorliegende Werk zustande gebracht, das zweifellos einen wichtigen Schritt auf dem Wege der Vereinheitlichung von Groß-Berlin zu bilden bestimmt sein wird.

So erwünscht in dieser Hinsicht das Erscheinen der neuen Bauordnung von Berlin ist, so scheint es mir doch angebracht, gerade bei diesem Anlaß eine grundsätzliche Frage zur Erörterung zu bringen; muß sich nicht eine Bauordnung nur auf solche Angelegenheiten beschränken, die die Feuer- und Standsicherheit der Bauten, den Schutz der Eigentumsverhältnisse, der Gesundheit und des Schönheitsgefühls der Bewohner zum Ziel haben? und sind nicht solche Bestimmungen, die auf den Bebauungsplan Bezug nehmen und zum Zweck seiner Durchführung, also lediglich zur Regelung örtlich bedingter Verhältnisse dienen sollen, anderweitig und zwar am besten gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans durch Ortsgesetze zu regeln?

Die Verkennung dieses Umstandes bringt eine ungemene Erschwerung und Belastung der Bauordnungen im allgemeinen und so auch des vorliegenden Entwurfs für Groß-Berlin mit sich. Hierauf weist die ihr nach § 7, Absatz 3 beigefügte umfangreiche Anlage hin. Es enthalten nämlich die §§ 7, 8 und 9 eine große Zahl von Bestimmungen, die sich allein aus dem Bebauungsplan von Groß-Berlin ergeben und nur im Zusammenhange mit ihm zu verstehen sind. Die Anlage enthält die Abgrenzungen der Bauklassen. Sie ist deshalb für einen großen Teil der Interessenten, die mit der Bauordnung zu arbeiten haben, der wichtige Teil des ganzen Werkes. Die schriftliche Darstellung solcher Grenzen ist sehr umständlich und schwer verständlich und hätte, wenn der Gegenstand es zuließe, zweckmäßiger durch eine Abzeichnung des ganzen Straßenplanes mit Bauklasseneinteilung ersetzt werden sollen. Aber abgesehen hiervon erscheint es zweifelhaft, ob es überhaupt richtig ist, eine Bauordnung mit solchen Bestimmungen zu belasten, die nicht allgemeiner Natur sind, sondern an bestimmte örtliche Verhältnisse gebunden bleiben, wie sie durch den Bebauungsplan dargestellt werden.

Derartige Bestimmungen sind nicht nur enthalten in § 7 betr. die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke, sondern auch in § 8 über den Gebäudeabstand und in § 9 über Gebäudehöhe.

Nun ist aber nach städtebaulichen Grundsätzen keineswegs erwünscht, daß ein Bebauungsplan so unabänderlich sei, daß er den Anforderungen einer auf viele Jahre geltenden Bauordnung entspreche. Er muß sich den wechselnden Anforderungen des Verkehrs der künstlerischen Anschauungen und vor allem der wirtschaftlichen und bevölkerungspolitischen Bedürfnisse jederzeit von neuem anpassen lassen. Er ist Organ des pulsierenden Lebens und als solches selbst lebendig, durchstößt von dem Blute, das sich aus den Wünschen, Anschauungen und Bedürfnissen der jeweiligen Bewohnerschaft einer Gemeinde zusammensetzt. Dieses Organ des Gemeindelebens erstarrt, wird lästiges Hindernis der Entwicklung, wenn durch eine Bauordnung allen Teilen des Plangebietes im voraus bestimmte Bauweisen vorgeschrieben und auferlegt sind. So hat in der „Freien Deutschen Akademie für Städtebau“ Prof. Möhring neuerdings mit Recht darauf aufmerksam gemacht, daß durch baupolizeiliche Festlegung von bestimmten, nur für Wohnungen geeigneten Bauklassen die Bildung von Geschäftsvierteln und Kaufhäusern verhindert wird, wenn bei fortschreitender Besiedlung das Bedürfnis hierfür nachträglich hervortritt. Dieselbe Entwicklung wird vielfach

bei Neuanlage von Schnellbahnen die Umgebung ihrer Bahnhöfe nehmen. Ebenso kann das Aufblühen besonderer Industrien in manchen Gegenden eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke verlangen, als ursprünglich in der Bauordnung vorgesehen war. Das Entstehen eines Monumentalbaues, eines Bazars, eines Kontorhauses, eines Groß-Hotels kann die Wohn-, Wirtschafts- und Verkehrsverhältnisse eines ganzen Stadtviertels umwerfen.

In Berlin hat immer die Bauordnung geherrscht. Mit polizeilicher Gewalt ausgerüstet, hat sie den endlosen, gleichmäßig breit, gleichmäßig hoch gebauten Straßenzügen ihren Stempel der ödesten Schablone und Langeweile aufgedrückt; die protzenhafte Ausbildung der Fassaden einzelner Hauptstraßen kann diesen Eindruck nur eher verschlimmern als aufheben. Nur aus lebendiger, mit der Zeit mitgehender Behandlung des Bebauungsplans würde sich eine individuelle Entwicklung der einzelnen Stadtteile ergeben haben. Solche Beeinflussung kann niemals von einer Baupolizeibehörde ausgehen, deren Aufgabe es nur ist, darüber zu wachen, daß die schematisch festgelegten Grundsätze über die Ausnutzbarkeit der Grundstücke, über Gebäudeabstand und Gebäudehöhe, ja sogar über die Vorsprünge der Gesimse und Erker und die Verteilung der Ausbauten nach den durch die Bauordnung festgelegten Bestimmungen richtig befolgt werden, während sie an der schöpferischen Entwicklung des Baugebietes unbeteiligt bleibt.

Als charakteristisches Beispiel sei die Gartenstadt Wilmersdorf benannt, die an dem hübschen Südwestkorso belegen ist, der die Ausfallstraße nach dem Villengelände von Dahlem bildet. Hier war es der aufschließenden Bodengesellschaft durch besondere Abmachungen über die Fluchtlinienführung und Grundstücksausnutzung gelungen, eine ganz abweichende Behandlung der Straßenzüge durchzusetzen: durch vorgelegte Grünstreifen und Anrampung des offen bleibenden Vorgartengeländes ist das öde Schema der Straßenführung durchbrochen und durch künstlerische Ausbildung der Fassaden, die sich sehr glücklich den Grünanlagen anpassen, wird der ganzen Gegend ein Bild heiterer Wohnlichkeit und behaglicher Ruhe verliehen. Welcher Gedanke sollte näher liegen als der, diese Ausbildung fortzusetzen, soweit die Planverhältnisse es gestatten? Aber schon sieht die Bauklasseneinteilung der neuen Bauordnung eine ganz andere Grundstücksausnutzung, Stockwerkszahl, Gebäudehöhe vor, durch welche die Fortführung der bisherigen Bauweise eine wirtschaftliche Unmöglichkeit wird!

Ein anderes Beispiel der Erstarrung städtebaulicher Entwicklung durch Bauordnungsbestimmungen ist die Kolonie Grunewald. Die städtebauliche Beobachtung ihrer Entwicklung hätte schon längst zu der Erkenntnis führen müssen, daß die Anhäufung von so zahlreichen, wenn auch noch so sehr bevorzugten Wohnstätten die Ausbildung von Verkehrszentren, Geschäftsmittelpunkten erfordert hätte, und daß deshalb die Bauordnungsvorschriften über die Art der Ausnutzung der Grundstücke für einzelne Lagen sinngemäß hätten umgeändert werden müssen!

Auch die Bauklassenfestsetzung in Dahlem weist diesen, mit der Zeit immer fühlbarer werdenden Mangel auf, der nur durch beweglichere Handhabung des Bebauungsplanes behoben werden kann.

Andere Beispiele der Erstarrung baulicher Entwicklung durch veraltete baupolizeiliche Bestimmungen und Bauklasseneinteilung bieten der sogenannte „alte Westen“ und das Zentrum von Berlin. Hier gibt es zahlreiche Straßenzüge, die sich aus Wohnlagen zu reinen Geschäftsvierteln umgewandelt haben. Die Stockwerkswohnungen passen wirklich nicht zu Warenhäusern und Kontoren! Siegreich haben nur die Großbanken und einzelne Kaufhäuser die Klammern und Fesseln der für die betreffende Gegend gültigen baupolizeilichen Bestimmungen zu sprengen verstanden. Die kleinen und mittleren Geschäfte, Kontore und Lager drücken sich in alten Wohngebäuden herum, da die dem Bedürfnis entsprechende freiere Ausnutzung der Grundstücke nur durch zähe Kämpfe mit der Baupolizeibehörde hätte durchgesetzt werden können.

Warum auch konnte nicht so mächtige und prächtige Pulsadern des weltstädtischen Geschäftslebens wie die Leipziger Straße, Potsdamer Straße, Tauentzienstraße u. a. schon längst baulich stärker ausgenutzt werden als die alten Bauordnungen es zuließen, die doch seinerzeit nur für Wohnverhältnisse gedacht und geschaffen waren?

Städtebauliche Entwicklungen solcher Art, wie sie Groß-Berlin in den letzten Jahrzehnten erlebt hat, sind nicht geeignet durch polizeiliche Überwachungsbehörden,

die an gesetzliche Bestimmungen gebunden sind, in ausreichendem Maße und mit vorsorgendem Interesse verfolgt zu werden.

Für diese Bebauungsplanfrage kann allein die zuständige Gemeinde das richtige Verständnis aufbringen und

entstand, war der wissenschaftliche Städtebau noch nicht erfunden, das schnelle Wachstum der modernen Industriestädte konnte kaum erst geahnt, das riesenhafte Anschwellen von Groß-Berlin zu einer Weltstadt von 4 Millionen überhaupt nicht in Betracht gezogen werden.



Abb. 15 (oben). Gartenfront. — Abb. 16 (unten). Hauptfront nach der Straße.



Landhaus Heydenreich in Berlin-Dahlem. Arch. B. D. A. Ernst u. Reg.-Baumstr. Dr.-Ing. Günther Paulus.
Neuere Villenbauten.

die volle Verantwortung übernehmen. Schon nach dem so ganz überalterten sog. Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 sind für die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften die Straßen- und Baufluchtlinien vom Gemeindevorstande im Einverständnis mit der Gemeinde festzusetzen. Als dieses Gesetz

Gleichwohl war damals schon erkannt und im Gesetz deutlich ausgesprochen, daß die Anlage und Führung der Straßen und Plätze ausschließliche Angelegenheit der Gemeinde und des Gemeindevorstandes sei. Nur diese haben — und sollten es jetzt — bei der weiteren Ausbildung des Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden — in noch aus-

geprägterem Maße tun dürfen, nämlich zu bestimmen, welche Gestalt der Bebauungsplan der Gemeinde erhalten, welche Bauweise in jedem Teile ihres Gebietes herrschen, welche Grundstücksausnutzung zugelassen werden soll.

Es sind also Aufgaben der kommunalen Selbstverwaltung, mit denen sich die §§ 7—9 der neuen Bauordnung befassen. Für die hier behandelte Regelung der örtlichen Verhältnisse, die in jedem Bezirk, in jedem Teil des Bezirks, an jeder Straße, auf jedem Platze verschiedenartig sein werden, darf allein der Bebauungsplan, der den wirtschaftlichen Bedürfnissen jeweilig anzupassen ist, und nicht die Bauordnung von Groß-Berlin bestimmend sein! Die Bauklasseneinteilung, die der neue Entwurf vorsieht, kann dem wechselnden Bedürfnisse einer neuzeitlichen Stadtentwicklung jetzt ebensowenig folgen, wie dies zum Schaden des alten Berlin schon bisher nicht mit der nötigen Feinfühligkeit hat geschehen können. Die örtlich genau unterrichteten Städtebauämter der Bezirke haben an der Hand von veränderungsfähigen Teilbauungsplänen die bisher durch die §§ 7—9 der Bauordnung behandelten, künftig aber hier wegfallenden Bestimmungen zu treffen, während das Städtebauamt der Zentrale darüber zu wachen

hat, daß in allen Allgemeinfragen (Verteilung der Wohnstätten, Geschäfts- und Industrieflächen, Grünflächen, des Durchgangsverkehrs und dergleichen) den allgemeinen Richtlinien des Generalbebauungsplans gefolgt wird.

Den Städtebauämtern der Bezirke und der Zentrale müssen die Sachverständigen-Ausschüsse zur Seite stehen, die sich aus wirtschaftlich, technisch und künstlerisch hervorragenden Fachleuten zusammensetzen. So kann jeder Bezirk in lebendiger Fühlung mit den wechselnden örtlichen Bedürfnissen diejenige Entwicklung nehmen, die ihm selbst innerhalb der durch den Gesamtplan bezeichneten Grenzen und Richtlinien die zweckmäßigste scheint. Die allein interessierten örtlichen Kräfte eines Bezirks entscheiden darüber, welche Gestaltung des Stadtplans und des Aufbaus ihrem Geschmacke und ihrem Bedürfnisse am meisten entspricht.

So tritt eine individuelle Behandlung der verschiedenen Stadtteile ein, die aber doch der gemeinsamen Idee von Groß-Berlin untergeordnet bleibt. An Stelle bauordnungsmäßiger Festlegung von Schablonen kommt der eigene Wille der Bürgerschaft geläutert durch sachverständige Beratung zur Erscheinung. —

Die Neugestaltung der Bauordnungen und der Entwurf zur neuen Bauordnung für Berlin.

Von Arch. Henry Groß, Berlin.



Im Jahrg. 1919, S. 591 der „Deutschen Bauzeitung“ schrieb ich über die Neugestaltung des Bauordnungswesens. Der II. Teil dieses Aufsatzes enthielt bestimmte Vorschläge, die ich zuvor dem „Architekten-Ausschuß Groß-Berlin“ vorgelegt hatte. Dieser hatte meine Anregungen aufgenommen und sie als „Vorschläge zur Reform der Bauklasseneinteilung für die Vororte von Berlin“ dem Minister der öffentl. Arbeiten vorgelegt.

Zu meiner Freude sind diese Vorschläge beachtet und bei der Bearbeitung der neuen Bauordnung für Berlin berücksichtigt worden; insbesondere soll die von mir zum ersten Mal angeregte Art der Bauklassenfestsetzung nach einer Bebauungsziffer eingeführt werden.

Im Gegensatz hierzu muß ich jedoch mit großem Bedauern feststellen, daß eine wichtige Anregung im I. Teil des genannten Aufsatzes nicht beachtet worden ist; sie war allerdings in der Eingabe des Architekten-Ausschusses Groß-Berlin noch nicht enthalten.

Es handelt sich nämlich darum, endlich einmal einen grundsätzlichen Fehler in der Zusammensetzung und Handhabung unserer Bauordnungen auszumerken und diese nach ihren natürlichen Bestandteilen aufzubauen und anzuwenden.

Diese Bestandteile sind einmal die rein polizeilichen, mehr formalen Vorschriften, wobei nach wie vor die Baupolizei die durchführende Behörde bleiben würde, und zum anderen diejenigen Vorschriften, die den Zweck haben, die Bebauung zu regeln. Diese sind aber nichts Anderes als eine Ergänzung oder noch richtiger ein Bestandteil des Bebauungsplanes und können ohne Zusammenhang mit diesem nicht aufgestellt werden; daher ist also auch ihre Ausarbeitung und Durchführung nicht Sache der Baupolizei, sondern des Stadtbauamtes.

Besonders verhängnisvoll erscheint es mir aber, daß die für die bauliche Zukunft von Berlin so außerordentlich bedeutungsvolle Einführung einer neuen Bauordnung erfolgen soll, ohne daß die Stelle des verantwortlichen Stadtbaurats besetzt ist und ohne daß dieser hierbei seine ausschlaggebende Auffassung vertreten und damit die Grundlinien für die bauliche Entwicklung festlegen kann. Dieser Umstand ist um so wichtiger, nachdem Berlin gerade in seiner wichtigsten Entwicklungszeit ohne jede städtebauliche Führung war.

Die Einführung dieser neuen Bauordnung steht jetzt vor der Tür, und es ist daher die letzte Stunde erschienen, die noch zu grundlegender Verbesserung bleibt. Diese Verbesserung ist aber nicht allein für Berlin von Bedeutung, sondern von ganz allgemeiner Bedeutung für die Neugestaltung unseres gesamten Bauordnungswesens, da

bekanntlich das Berliner Vorbild von vielen Städten als Muster angesehen wird und eigentlich auch gelten soll.

Ich möchte daher diesen für unseren deutschen Städtebau bedeutsamen Zeitpunkt benutzen und meine Anregung in einem Antrag niederlegen, den ich hiermit öffentlich den maßgebenden Stellen unterbreite. Mein Antrag zur neuen Bauordnung für Berlin lautet folgendermaßen:

„Ohne auf Einzelheiten der neuen Bauordnung einzugehen, muß festgestellt werden, daß sie den Anforderungen neuzeitlichen Städtebaus nicht entspricht und daher nicht geeignet ist, die bauliche Entwicklung Groß-Berlins in gesunde Bahnen zu lenken.

Sie übernimmt die überlieferte, aber durch nichts begründete Auffassung der alten Bauordnungen, die polizeiliche und städtebauliche Vorschriften unweckmäßig miteinander verquicken. Es ist daher Folgendes zu verlangen:

1. die rein polizeilichen Vorschriften (geschäftlicher, gesundheitlicher, technischer, feuersicherer usw. Art) sind als Teil für sich zu behandeln; da sie überall gleich sind, können sie von der Landesregierung einheitlich geregelt werden (Baugesetz).

Die Prüfung der eingereichten Bauvorhaben und die Kontrolle der Ausführung erfolgt durch eine polizeiliche Stelle, aber nur in bezug auf die vorstehend aufgeführten Vorschriften.

2. alle Bauordnungsvorschriften (Bebauungsart, Ausnutzung der Flächen, zulässige Höhe und Geschößzahl, äußerer Gestaltung, auch der Vorgärten, usw.) bilden ebenfalls einen Teil für sich. Ihre Aufstellung erfolgt nur im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan, mit dem sie ein unzertrennliches Ganzes bilden, und darf daher nur von derselben Stelle vorgenommen werden, die den Bebauungsplan aufstellt (Magistrat bzw. Stadtbaurat).

Derselben Stelle (Stadtbaurat) ist daher auch die Prüfung der eingereichten Bauvorhaben zu übertragen in bezug auf diese Vorschriften; hier ist eine ordnende, von der Baupolizei unabhängige Hand ganz besonders nötig.

3. Da Berlin noch keinen verantwortlichen Stadtbaurat besitzt, so muß zunächst verhindert werden, daß die neue Bauordnung Gültigkeit erlangt, wenigstens bezüglich der Bauordnungsvorschriften, da sonst dem neuen Stadtbaurat von vornherein die Hände gebunden sind.

Da aber die hier angeschnittenen Fragen für Berlin von größter Wichtigkeit und Dringlichkeit sind, so muß ferner gefordert werden, daß die noch offene Stelle des verantwortlichen Stadtbaurats nunmehr unverzüglich besetzt wird. Dabei kann aber nur eine Persönlichkeit von großem Ausmaß in Frage kommen, die den richtigen Blick für das Ganze besitzt und deren ganzes Wirken und Denken nur auf das alles umfassende städtebauliche eingestellt ist. —

Vermischtes.

Die Industrie-Ausstellung für das Baufach, Wohnungswesen und verwandte Gewerbe in Berlin, auf die wir in Nr. 38 bereits ausführlicher hingewiesen haben, wird heute eröffnet. Der gründliche Überblick über das Baugewerbe und seine Nebengewerbe, den die Ausstellung zu geben verspricht, wird durch eine Bauschul-Ausstellung der Staatl. und der Städt. Baugewerkschule Berlin, durch Modelle wichtiger Berliner städt. Bauten, durch eine Sonderausstellung über Schwammforschung, durch Vorträge führender Persönlichkeiten des Baufaches über Bau-

kunst, arbeitswissenschaftliche und psychotechnische Untersuchungen über Baustoffhandel u. a. noch ergänzt. —

Inhalt: Neuere Villenbauten. — Die neue Berliner Bauordnung und der Städtebau. — Die Neugestaltung der Bauordnungen und der Entwurf zur neuen Bauordnung für Berlin. — Vermischtes. —

Bildbeilage: Neuere Villenbauten. Haus Heydenreich in Berlin-Dahlem. —

Verlag der Deutschen Bauzeitung, G. m. b. H. in Berlin.
Für die Redaktion verantwortlich: Fritz Eiselen in Berlin.
Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48.



NEUERE VILLENBAUTEN / HAUS HEYDENREICH IN BERLIN-DAHLEM
ARCHITEKTEN: ERNST & REG.-BAUMEISTER DR.-ING. GÜNTHER PAULUS
ARCHITEKTEN B.D.A., BERLIN
DEUTSCHE BAUZEITUNG. LIX. JAHRGANG 1925. NR. 39