

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 68 (1981)  
**Heft:** 1/2: Neue Architektur in Deutschland

**Artikel:** Bangert, Jansen, Scholz, Schultes  
**Autor:** Bangert / Jansen / Scholz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-51908>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 29.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Bangert, Jansen, Scholz, Schultes

**Düppel-Nord, Berlin, Städtebauliches Gutachten 1980**

**Düppel-Nord, Berlin, expertise d'urbanisme 1980**

**Düppel-Nord, Berlin, Urbanistic expert opinion 1980**

## **Städtebauliches Konzept/ Baustruktur**

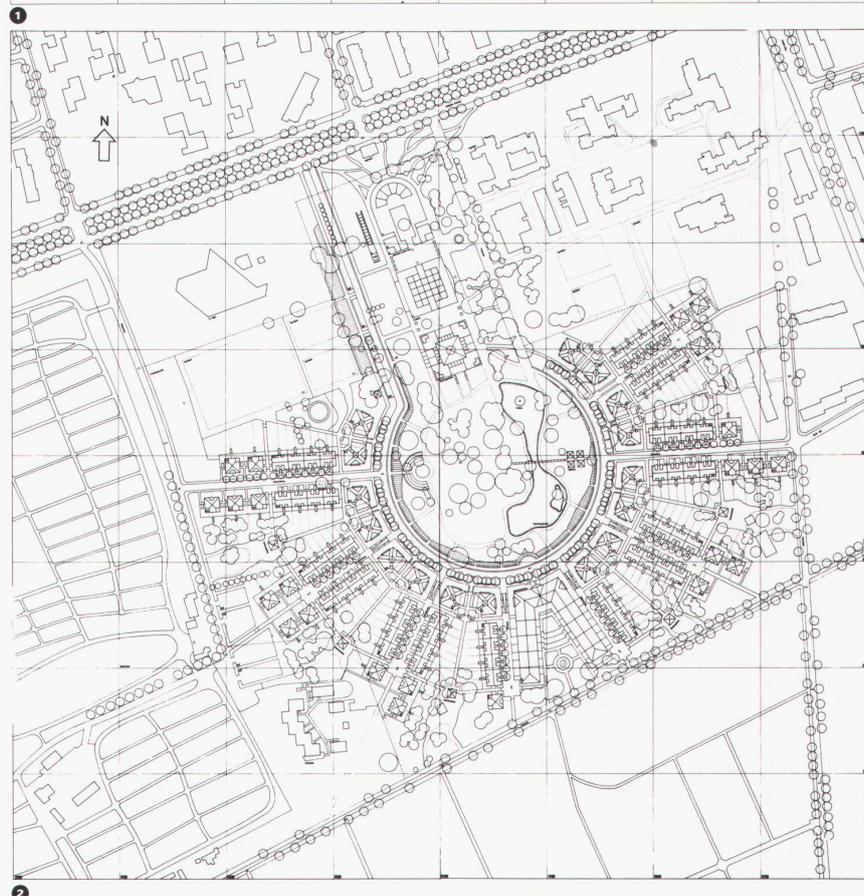
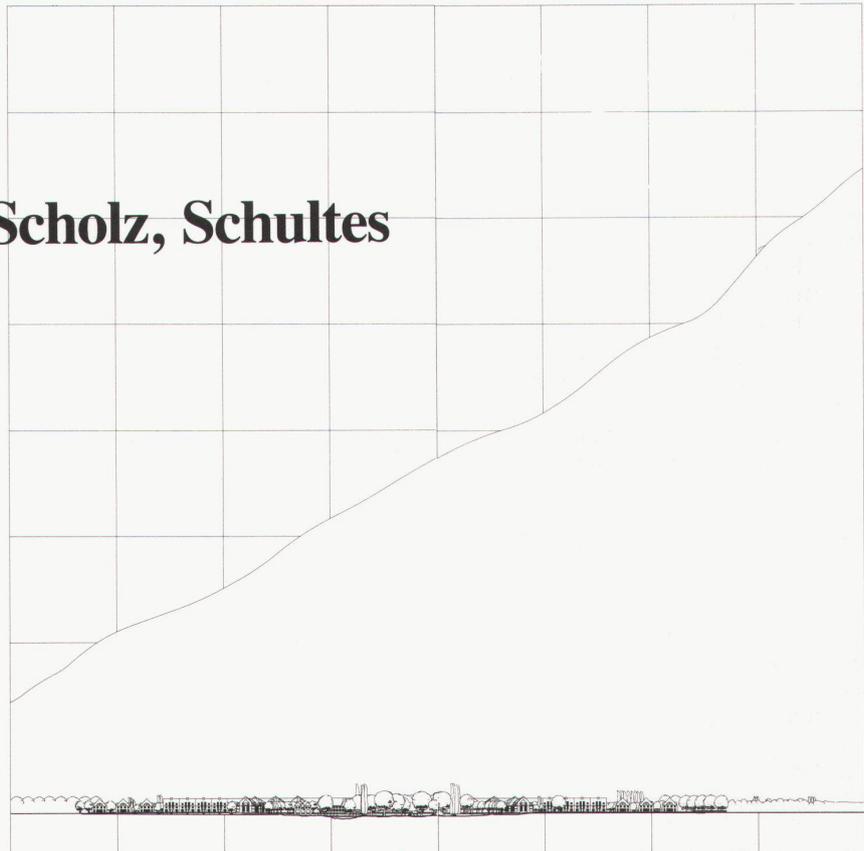
Das Planungsgebiet ist umgeben von einer Vielzahl unterschiedlichster Baukörper, Wohnformen, Erschließungssysteme und Nutzungsbereiche, die in ihrer jeweiligen Gestaltung und Konzeption nur selten einen Bezug zum jeweiligen Standort erkennen lassen. Die besondere Qualität des Planungsgebietes zwischen Potsdamer Chaussee/Königsweg und Wasgensteig/Benschallee ist geprägt durch

- den reichhaltigen alten Baumbestand mit zum Teil besonders schützenswerten Arten
- die ausgeprägte Topografie mit Bodenformationen und Böschungskanten
- die unmittelbare Nähe zum Düppeler Forst sowie
- die Grünbereiche der Kleingartenkolonie und des Wäldchens südlich des Königsweges

Diese spezifischen landschaftlichen Elemente verleihen dem Gebiet seine unverwechselbare Identität und Charakteristik.

Ausgangspunkt für das städtebauliche Konzept war deshalb die Zielvorstellung, diese Qualitäten durch die Art der Baumassenverteilung, der Baustruktur, der Nutzungsverteilung und der Erschließung nicht nur zu bewahren, sondern gerade durch die Verflechtung von Landschaft und Architektur einen besonders traditionsreichen Typus des Städtebaus neu zu interpretieren: die Gartenstadt.

In Auseinandersetzung mit den



quantitativen Daten des Programms wurde deshalb unter den obengenannten Zielvorstellungen ein Konzept für eine neue Gartenstadt entwickelt, in der nicht nur das einzelne Haus oder die einzelne Wohnung einen Freiraumbezug zu privatem Grün hat, sondern die in ihrem Gesamtbereich eine unverwechselbare Ortschaft darstellt, deren Erscheinungsbild geprägt ist durch den intensiven und differenzierten Bezug zu öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Grünflächen.

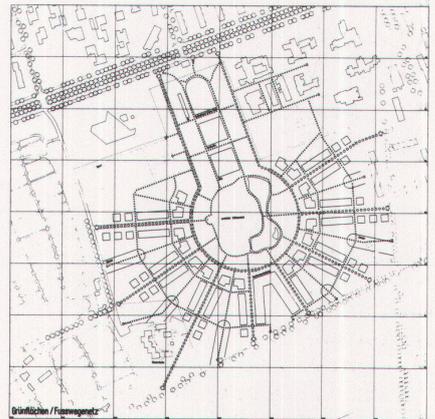
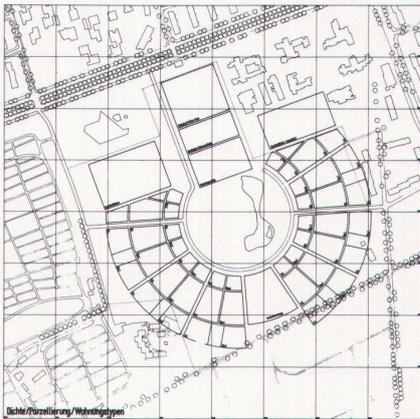
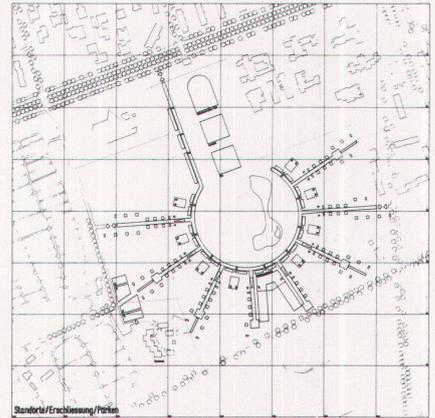
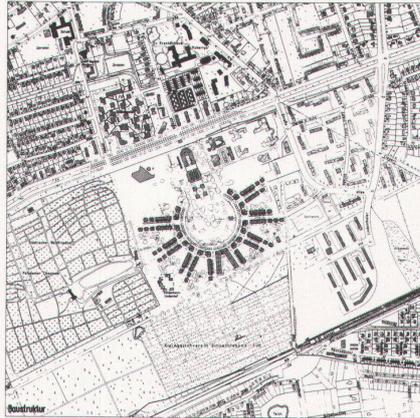
Im Unterschied zu der städtebaulichen Figur, die ihre Begründung in der zentralen Lage des 31 000 m<sup>2</sup> grossen Grünbereiches hat, ist die Baustruktur kleinteilig und additiv, und sie beinhaltet typische Zehlendorfer Bauformen und Stilelemente.

Die baustrukturelle Verflechtung mit der Umgebung wird prinzipiell über grossflächige, baumbestandene Grünbereiche im Sinne einer Puffer- und Übergangzone hergestellt. Dies gilt besonders für den historisch wichtigen Bereich des Königsweges mit seinen begleitenden Gärten. Die Baukörper der öffentlichen Standorte orientieren sich in ihrer Position an der Ordinate der stadträumlich wichtigen Potsdamer Chaussee.

Der breite Nord-Süd-Grünzug, der für Fussgänger und Radfahrer reserviert bleiben soll, ist konzipiert als zwangloser Kommunikations- und Treffpunktbereich mit Zugang zu Jugendhof, Sporthalle, Freizeitbad, Café und Läden.

**Standorte/Erschliessung/Parken**

Zwischen der Potsdamer Chaussee im Norden und dem Königsweg im Süden ist in Überlagerung der radialen Gartenstadt ein Nutzungs- und Erschliessungsband angeordnet, in das insbesondere die öffentlichen Bauten eingebettet sind. Entsprechend dem Charakter und der Bedeutung der Potsdamer Chaussee, sind diesem Strassenzug Nutzungen mit hohem Öffentlichkeitsbezug und geringerem Ruhebedürfnis (Hallenbad, Café/Läden, Sporthalle) zugeordnet, während die Kita – erschliessbar auch von der Potsdamer Chaussee – mit ihrem hohen Freiflächen- und Ruhebedarf sich auf den Gartenpark im Zentrum der Gesamtanlage orientiert.



Das Seniorenwohnheim mit seinem spezifischen Ruhebedarf, seinen hohen Anforderungen an Wohnqualität bei gleichzeitig bester Erschliessungsmöglichkeit (Fussgänger, PKW) ist deshalb zwischen zentraler Grünanlage im Norden und fahrverkehrsfreiem Königsweg im Süden disponiert als integrierter Bestandteil des Wohngebiets.

Der zentrale Grünbereich ist in seiner Lage einerseits Teil des öffentlichen Nutzungs- und Erschliessungsbandes, entsprechend dem Bedarf an öffentlichen Grün- und Freiflächen. In seiner Anordnung im Zentrum der Gartenstadt, seiner flächenmässig zweifachen Auslegung sowie seiner Lage im Erschliessungsnetz bildet er andererseits den natürlichen, d.h. essentiellen Bezugsraum des gesamten neuen Wohnquartiers.

Die öffentliche Erschliessung des Planungsgebietes wurde soweit wie möglich reduziert. Die Wohnerschliessungsstrassen sind als radiale Stichstrassen angelegt und sollen ohne spezifische Trennung zwischen Fussgängern und PKW nur den Anliegerverkehr aufnehmen. Die Parkierung ist entsprechend den unterschiedlichen Wohnfirmen angelegt und differenziert zugeordnet.

**Dichte/Parzellierung/Wohnungstypen**

Entsprechend dem Gartenstadtkonzept mit seinem zentralen öffentlichen Grünbereich und seinen dezentralen Privatgärten, sind die Grundstücke des Wohnbereichs so parzelliert worden, dass den Grünbereichen die verschiedenen Wohnformen nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zugeordnet sind.

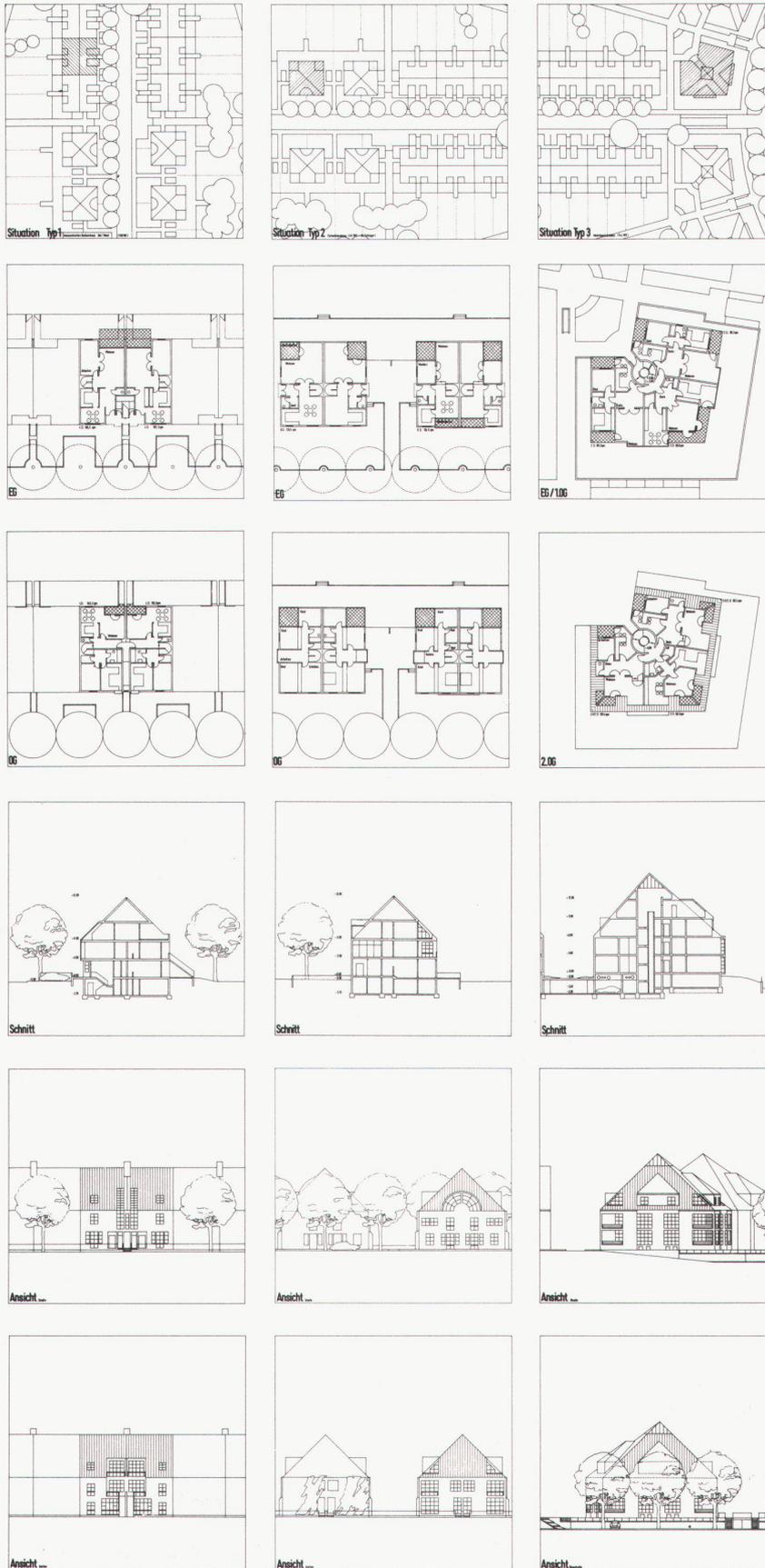
Der gesamte Wohnbereich ist, ausgehend vom zentralen Grünbereich, in drei konzentrische Zonen gegliedert:

- 1. Ringzone mit Mehrfamilienhäusern, kleine Parzellen mit Vorgärten und Bauwischgrün, dezentrale private Freiflächen auf den Wohnebenen.
- 2. Ringzone mit konzentrierten Reihenhäusern, mittelgrosse Parzellen mit Vorgärten, Gartenterrassen (Wintergärten) und Gärten sowie Freiflächen auf der Hauptwohnebene.

1 Ansicht, Querschnitt / Elévation, coupe transversale / Elevation view, cross section

2 Bebauungsplan / Plan d'ensemble / Plan of complex

3 Konzepterläuterungen / Explications de la conception / Illustrations of conception



- 3. Ringzone mit frei stehenden Einfamilienhäusern (Doppelhaus), grosse Parzellen mit Vorgärten, Bauwischgrün, Gartenterrasse (Wintergärten) und Gärten sowie Freiflächen im Dachbereich.

In Korrespondenz zu Wohnform, Wohnqualität und Wohnbedürfnis sind der weiträumigen öffentlichen Grünzone die Mehrfamilienhäuser, den Endbereichen der Wohnstrassen die Einfamilienhäuser zugeordnet.

Entsprechend dem Programm sind drei typische Wohnformen zu unterscheiden:

- Das konzentrierte Reihenhhaus (Typ 1 mit 105 m<sup>2</sup>/WE) ist konzipiert als Doppelhaus für jeweils zwei Familien. Durch separate Zugänge vom Wohnweg sowie separate Ausgänge zum Garten haben diese Wohnungen eine grosse individuelle Wohnqualität bei geringstem Erschliessungsaufwand und Grundstücksanteil.

Bei einer konstruktiven Achse zwischen 6 und 7,50 m/WE ist es möglich, die jeweiligen Wohnungseinheiten entweder als Ost-West-Typ oder als Nord-Süd-Typ zu konzipieren.

- Das Einfamilienhaus (Typ 2 mit 125/175 m<sup>2</sup>/WE) ist konzipiert als Doppelhaustyp für jeweils eine Familie. Darüber hinaus können auf der Basis eines frei stehenden Doppelhaustyps auch andere individuelle Wohnformen konzipiert werden.

- Das Mehrfamilienhaus (Typ 3 mit 86 m<sup>2</sup>/WE) ist konzipiert als Dreispänner mit insgesamt 9 bis 10 WE. Als Äquivalent zu fehlenden privaten Gärten sind auf den Etagen grosse Terrassen vorgesehen.

Durch die Ecklage der mittleren Wohnung sowie die zweiseitige Orientierung der beiden Seitenwohnungen ist die Besonnung aller Wohnungen trotz unterschiedlicher Orientierungen der Häuser immer gewährleistet.

4 Grundrisse, Schnitte und Ansichten von Typ 1, Typ 2 und Typ 3 / Plans, coupes et élévations des types 1, 2 et 3 / Plans, sections and elevation views of Type 1, Type 2 and Type 3

**Grünflächen/Fusswege**

Ausgehend von dem städtebaulichen Konzept einer Gartenstadt, ist auf differenzierte Angebote unterschiedlicher Freiflächenqualitäten besonderer Wert gelegt worden. Bezogen auf die verschiedenen Altersstufen und Bedürfnisse der Nutzer, sind folgende Grünflächenbereiche zu unterscheiden:

- die privaten hausbezogenen Grün- und Freiflächen mit Vorgarten, Gartenterasse und Garten,
- die halböffentlichen, hausnahen, gartenbezogenen und dezentralen Kinderspielplätze,
- die Spiel- und Erholungsflächen mit Bäumen, Wiesen und Wasser im zentralen Grünbereich,
- die öffentlichen Sport- und Bolzflächen südlich der Firma Bogen.

Durch die entsprechende Zuordnung der jeweiligen Freiflächenart zu der beabsichtigten Hierarchie im Erschließungssystem und Nutzungsband im Hinblick auf den gewünschten Grad der Privatheit oder Öffentlichkeit ist eine weitgehend störungsfreie und effektive Benutzbarkeit aller Freiflächenbereiche gewährleistet.

Der zentrale Grünbereich sollte nicht als gepflegter Zierpark, sondern als Wiesengrund mit Bäumen und Wasserflächen geplant werden. Im Hinblick auf die überwiegende Zahl von Weichhölzern sollte das gesamte Überflächenwasser der Hausdächer in den See geleitet und von hier durch Überläufe abgeleitet werden.

Der differenzierten Hierarchie bei den Freiflächen sowie der Erschließung für fahrenden und ruhenden Verkehr entspricht das Layout des Fusswegernetzes.

Ausgehend vom zentralen Grünbereich, verlaufen alle Fusswege zur Erschließung der Wohnungen radial zur Ringstrasse mit ihren Fussgänger- und Radfahrwegen.

**Stadtvilla am Landwehrkanal, Berlin**

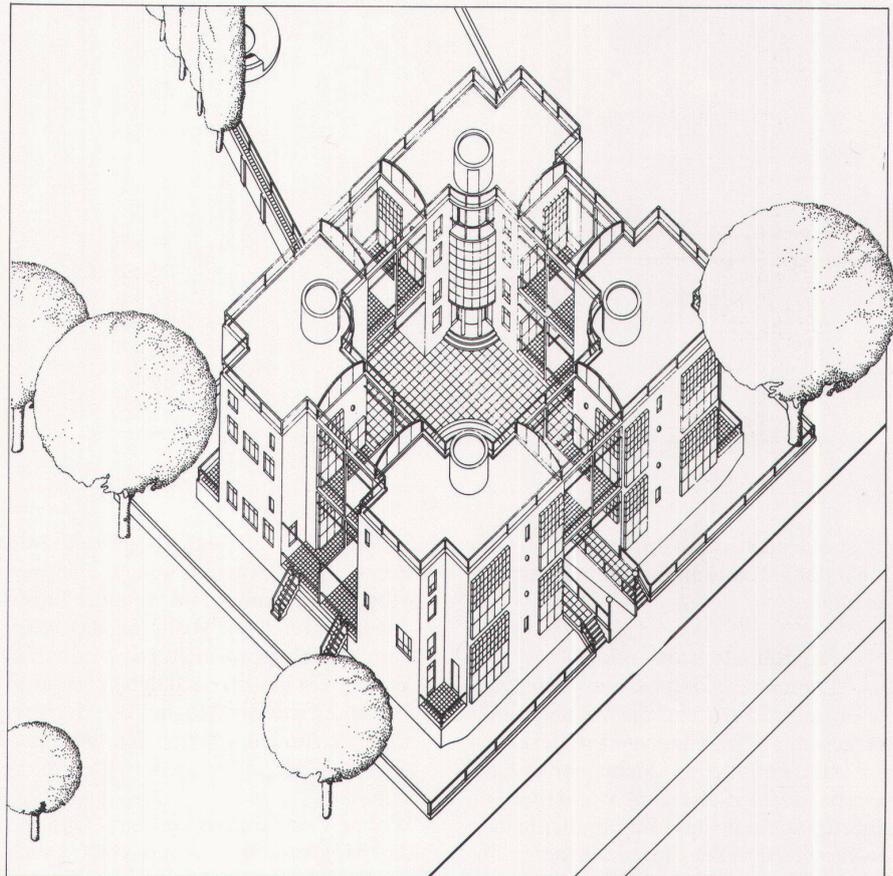
1978/81

**Résidence sur le Landwehrkanal, Berlin**

1978/81

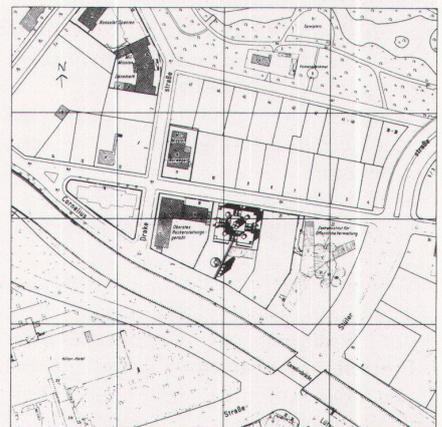
**Mansion at the Landwehrkanal, Berlin**

1978/81



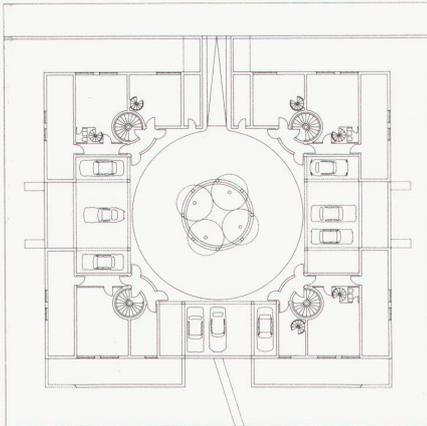
**Historische Situation**

Das Grundstück liegt zwischen dem Landwehrkanal und dem Tiergarten im ehemaligen Diplomatenviertel, das bis zu seiner fast völligen Zerstörung im 2. Weltkrieg mit hochherrschaftlichen Villen und Residenzen der Botschaften bebaut war. Kennzeichnend war hier die 3- bis 4geschossige offene Baustruktur. Die Einzelgebäude waren meist als U-Typ um einen nach einer Seite offenen Hof herum gebaut. Dabei wurden häufig zwei Grundstücke durch einen derartigen Baukörper, der aus zwei L-Typen gebildet wurde, miteinander verbunden. So

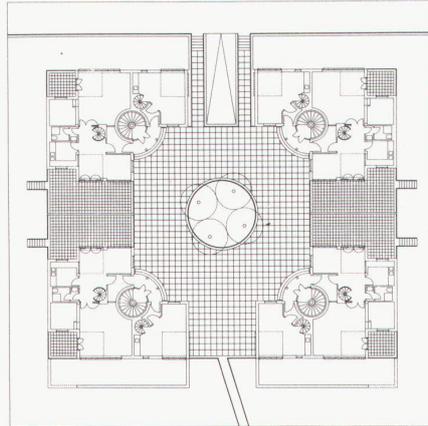


1 Isometrie / Isométrie / Isometry

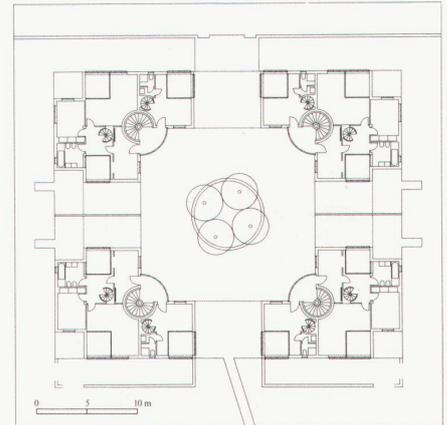
2 Situation / Situation / Site



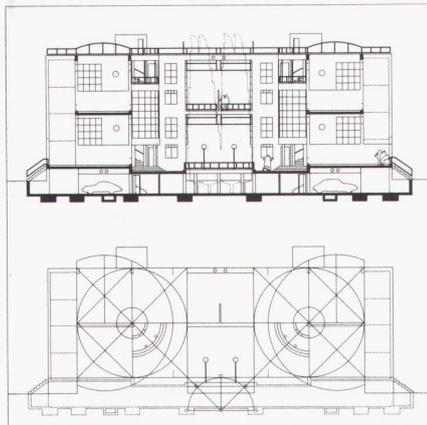
3



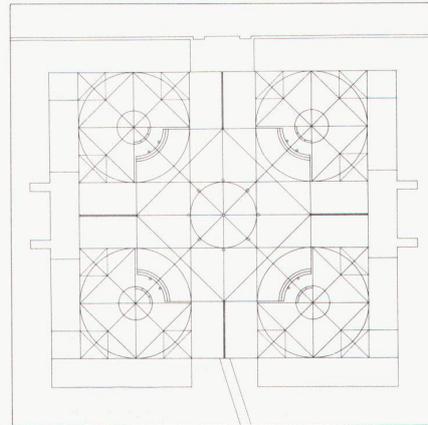
4



5



6



7

mit stand auch der Hofbereich bei den Gebäudehälften räumlich gemeinsam zur Verfügung.

**Funktionale Konzeption**

Durch die Addition einzelner Qualitäten wurde versucht, die Wohnqualität der gesamten Wohnanlage im Vergleich zum konventionellen Mehrfamilienhaus zu verbessern. Zielsetzung war dabei, die Einzelqualitäten des Einfamilienhauses soweit wie möglich im verdichteten innerstädtischen Geschosswohnungsbau umzusetzen und daraus einen baustrukturell alternativen Typus zum konventionellen Mehrfamilienhaus zu entwickeln. Dazu gehören im einzelnen:

- Wohnen über zwei oder mehr Geschosse mit der Möglichkeit, Wohnen/Arbeiten/Kochen/Essen/Freizeit und Schlafen/Körperpflege/Spielen räumlich zu verbinden, funktional jedoch zu trennen.
- Wohnen mit privatem, halböffentlichem und öffentlichem Aussenbezug der Wohnung mit der Möglichkeit, Freizeit, Nachbarschaft, sozialen Kontakt oder Aufenthalt im Freien individuell zu gestalten.

- Wohnen mit individuell gestaltbaren Innen- und Aussenräumen mit der Möglichkeit, auch im unmittelbaren Aussenbereich der Wohnung das Wohnumfeld persönlich zu gestalten.
- Wohnen in kleinen, baulich ablesbaren Einheiten mit der Möglichkeit der persönlichen nachbarlichen Kommunikation und der individuellen Identifikation.
- Wohnen im Grünen und mit Grün mit der Möglichkeit, privates Grün (auch für Kinder) zu nutzen und zu gestalten und durch grossflächiges Öffnen von Wohnbereichen das Grün des Wohnumfeldes optimal mit einzubeziehen.

Durch eine zentrale Warmwasser- und Energieversorgung, eine natürlich belichtete, belüftete und begrünte Stellplatzanlage im Sockelgeschoss, einen grossen Sauna- und Freizeitbereich sowie einen grossen Kinderspielplatz auf dem Grundstück wurde versucht, die Qualitäten des «gestapelten Einfamilienhauses» mit den Vorteilen des Mehrfamilienhauses zu kombinieren.

**Architektonisches Konzept**

Unter Berücksichtigung der historischen Baustruktur sowie der funktionalen Anforderungen wurde der spezifische Typus eines Mehrfamilienhauses entwickelt, das – nach allen Seiten orientiert – über einen offenen Eingangshof erschlossen wird und dessen zweigeschossige Gartenterrassen, die die einzelnen Erschliessungseinheiten miteinander verbinden, das formal prägende Element dieser «Stadtvilla» sind.

Dabei sind die «gestapelten Einfamilienhäuser» als zweigeschossige Maisonnette-Wohnungen mit ihren Deckenöffnungen zwischen dem Wohn- und Schlafbereich und durch die grossen, über zwei Geschosse reichenden Atelierfenster auch von aussen klar ablesbar. Gleichzeitig wurde der Charakter einer additiven Wohnanlage durch die Zentrierung gleicher Erschliessungseinheiten um einen gemeinsamen Eingangsbereich zum Ausdruck gebracht, der halböffentlich von der Strasse aus eingesehen, betreten und durchgangen werden kann.

Die privaten Wohnbereiche wurden dagegen nicht nur gegenüber dem öffentlichen Strassenraum, sondern auch gegenüber dem halböffentlichen Hofraum durch Niveausprünge räumlich differenziert.

B.J.S.S.

3 Grundriss Untergeschoss / Plan du sous-sol / Plan of basement level

4 Grundriss Erdgeschoss / Plan du rez-de-chaussée / Plan of ground floor

5 Grundriss 1. Obergeschoss / Plan du 1er étage / Plan of 1st floor

6 7 Schnitt und geometrische Struktur von Schnitt und Grundriss / Coupe et structure géométrique de la coupe et du plan / Section and geometrical structure of section and plan