

<b>Zeitschrift:</b>	Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift
<b>Herausgeber:</b>	Bauen + Wohnen
<b>Band:</b>	11 (1957)
<b>Heft:</b>	7
<b>Artikel:</b>	Das Unternehmen INTERBAU = L'entreprise INTERBAU = The INTERBAU
<b>Autor:</b>	Hoffmann, Hubert
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-329560">https://doi.org/10.5169/seals-329560</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### 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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### 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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 17.01.2026

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

## Das Unternehmen INTERBAU

L'Entreprise INTERBAU  
The INTERBAU

### Vorspiel

Der Schweizer Journalist Gody Suter, der uns in so liebenswürdiger Weise beim Zustandekommen des neuen Hansaviertels sekundierte, erfand 1953 seine »Idee« und stellte sie uns in einem Artikel der »Neuen Zeitung« vor. Er nannte sie »Melusine«. Später machte er die disillusionierende Bekanntschaft mit Melusines Zwillingsschwester, der beamteten Abwandlung seiner »reinen« Idee und gab seiner Enttäuschung Stimme in einem Zwiegespräch mit seiner Idee, das er in der Zeitschrift »Monat« unter dem Titel »Utopie und Komromiß« veröffentlichte.

Wir müssen nun unserem Freund zwar vertraten, daß die Idee schon vor seinem Aufsatz in der »Neuen Zeitung« da war, wollen ihm aber, um ihn nicht noch trauriger zu stimmen, verschweigen, wer sie schon vor ihm hatte. Die Idee war schon in jener Zeit geboren, in der ein »Dach überm Kopf« den Berlinern das einzige Erstrebenswerte im Leben erschien und der Städtebau ein »nie wiederkehrender Luxus«.

Wir haben uns damals bemüht, dem Bürger klarzumachen, daß es zweckmäßig sei, unsere Trümmerflächen gebietsweise und in völlig neuer Ordnung zu bebauen. Wir glaubten an die Vernunft, die Einsicht unserer Mitbürger und hofften, die gleichen Energien, die sie jahrelang unter schwersten Opfern für Ziele der Vernichtung aufgebracht hatten,

nun auf Ziele des Friedens, des Aufbaus eines menschenwürdigen Lebens und einer wahren Gemeinschaft lenken zu können.

Aber unsere Argumente hatten nicht genügend Überzeugungskraft. Die Vernunft war den Deutschen zwölf Jahre lang ausgetrieben, ausgeredet.

Andere hatten die Einsicht: Rotterdam und Brest, Warschau und Coventry wurden gebietsweise neu bebaut. Bei uns aber waren die Eigentümer und die Mieter, die Kämmerer und die Bänker, die Gesetze und die Paragraphen, die Polizei, die Politiker und die Parteien dagegen. Löbliche Ausnahmen waren selten, und bestenfalls kam es zu Kompromissen: in Hannover der Aufbau an der Kreuzkirche und die CONSTRUCTA-II-Siedlung, später (dank der hessischen Gesetze) Frankfurts Innenstadt.

Für Berlin wollten wir mehr erreichen: eine Stadtteilheit mit allem Zubehör sollte auf zerstörtem Gebiet entstehen — als Ausstellung, die den Weg weist, wie es weitergehen sollte oder könnte mit dem Aufbau der Stadt. Wir wollten zeigen, daß man, die Not zu lindern, nicht ein bis zwei Typen mit gleichen Bauhöhen, gleichen Balkonen, gleichen Haustüren bei 1000 Wohnungen durchrastern müsse.

### Der Bebauungsplan

Das Hansaviertel schien dazu geeignet, das zu demonstrieren: eine bevorzugte Lage im Zentrum, ein fast total zerstörtes Stadtgebiet, klar umgrenzt von Spree und Tiergarten.

Das Bezirksamt Tiergarten hatte die Eigentümer mit dem Hinweis auf eine Wettbewerbsentscheidung hinzuhalten vermocht — sonst wäre auch da die »Saat einzelner Drachenzähne« aufgegangen und der sonst übliche chaotische »Wiederaufbau« eingeleitet worden.

Es begann mit einem Denkfehler. Der Wettbewerb wurde ausgeschrieben, ohne daß die Aufgabe klar erkannt und gestellt war: die Schaffung einer echten Stadtteilheit. — Gefordert war immerhin die Ausarbeitung einer Bodenordnung, von der dann aber kaum einer der Preisrichter Notiz nahm. Es war wie so

häufig bei Wettbewerben: der Maßstab der Beurteilung war bei der Jurierung ein anderer geworden als zum Zeitpunkt der Ausschreibung, bei der auch die Ausstellung noch nicht beschlossen war. Städtebauliche Wettbewerbe sind Glückssache, und Glück hatten in diesem Fall die Professoren Jobst und Kreuer.

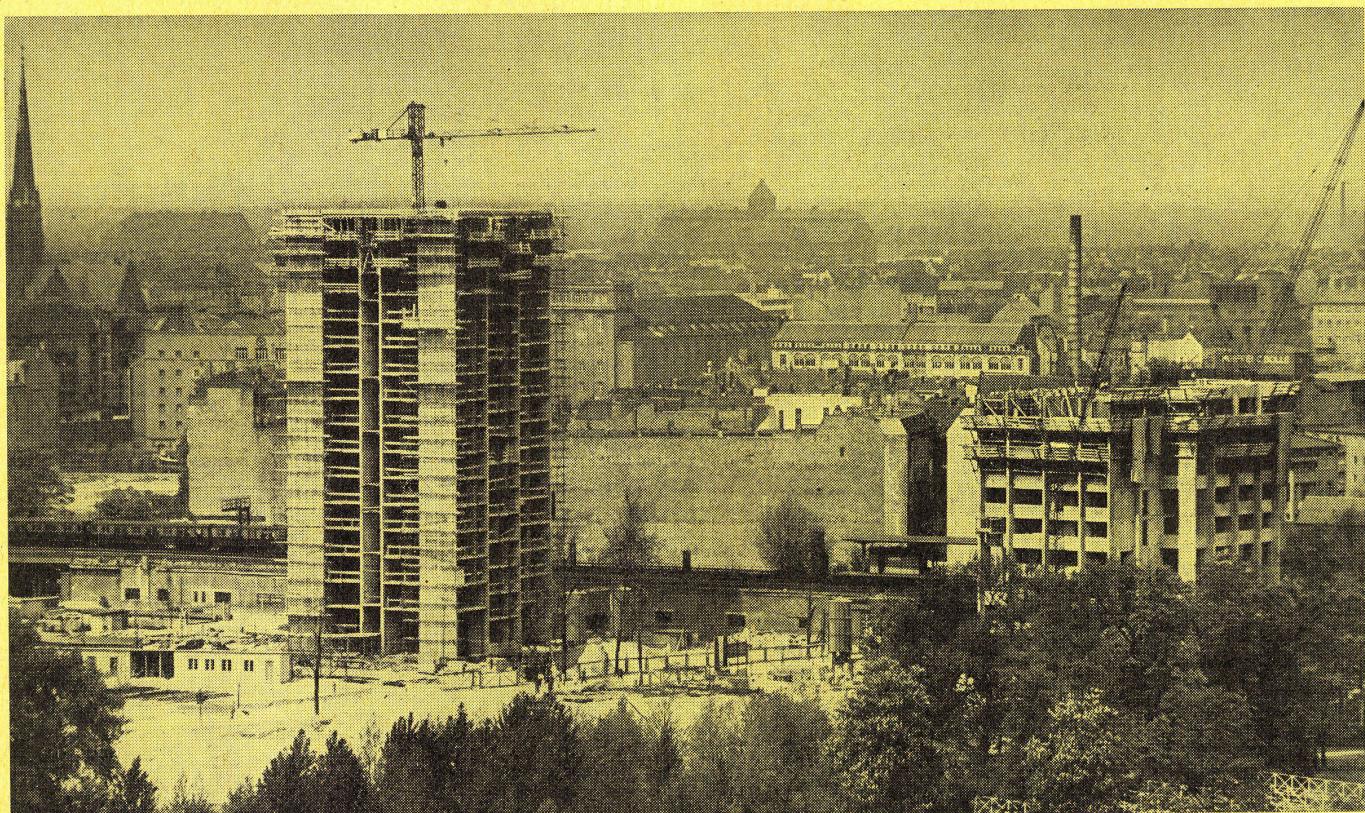
In der Form war zweifellos ihre Komposition und die Art ihrer Darstellung bestechend. Mit der Entscheidung für diesen Entwurf, der überwiegend Hochhausscheiben enthielt, wurde jedenfalls ein wesentlicher Entwicklungszug des Hansaviertels festgelegt. Weitere gute Anregungen aus dem zweiten und dritten Preis und anderen Arbeiten vermochten sich nur schwer und nur teilweise durchzusetzen. Nachdem dann die Ausstellung beschlossen war, wurden in- und ausländische Architekten eingeladen, von denen man erwarten konnte, daß sie mit neuen Gedanken zum Wohnungsbau beitragen würden.

Bei der ersten Zusammenkunft in Berlin 1954 wurde denn auch der Bebauungsplan von diesem vielköpfigen Architekten-Team nach intensiver Kritik buchstäblich auseinandergenommen. Aber während in der Diskussion mit tiefgründigen Argumenten über Funktionsbezüge, soziologische Verhaltensweisen und biologische Fakten debattiert wurde, blieb es dann doch nur bei dem »Klötzchenspiel«, bei dem nur die Sonnenrichtung als recht fadenscheinige Begründung der Änderungen aufgeführt wurde. Vor allem trat nun an die Stelle des schiefwinkligen Formalismus des ersten Entwurfs ein rechtwinkliger. Das Interesse der Beteiligten an der Lage ihrer Bauten war jedenfalls dem der Teilnehmer an einer Eigentümersammlung nicht ganz unähnlich. Es wurde zwar damals der Vorschlag gemacht, die Verkehrsbeziehungen, die soziologischen Zusammenhänge und Bezugszentren usw. als

Blick auf zwei entstehende Turmhäuser im Nordosten des Hansaviertels. Rechts 16geschossiges Punkthaus von Schwippert, Düsseldorf. Links 16geschossiges Punkthaus von Lopez und Beaudouin, Paris.

Vue sur deux maisons-tours en construction au nord-est du quartier Hansa.

Two 16-story buildings in construction in the north-east of the Hansa-Quarter.





Grundlage eines fundierten Rahmenplans zu studieren. Wie üblich hatte der Bauherr keine Zeit zu verlieren, obwohl später die Ausstellung doch noch um ein Jahr verschoben werden mußte.

Eine sinnvolle Gliederung, wie sie ein Plan anstrebt, der von Berliner Beteiligten aufgestellt wurde, um die städtebauliche Einheit wiederzugewinnen, vermochte sich nicht durchzusetzen. Durch diese Anregung wurde lediglich die Siedlungsmitte stärker betont. Im übrigen wurden durch diesen Vorschlag und durch Bemühungen des Senats noch gewisse, aber nicht wesentliche Verbesserungen erzielt.

In der Architektenversammlung ist vor allem das eigentliche räumliche Bild des Hansaviertels geprägt worden: ein Beweis dafür, daß auch ein Gremium hervorragender Fachleute die Gesetze ihrer Zeit zu überspringen kaum in der Lage ist.

So ist das Hansaviertel in seiner unvollendeten räumlichen Gestaltung gewissermaßen ein Spiegelbild unserer noch nicht wieder geformten Gesellschaft geworden. Erst mit der Bildung einer soziologischen Struktur werden auch wieder primäre Erkenntnisse bewußt werden: etwa, daß die Mitte einer Stadttheit nicht durch eine Hauptverkehrsstraße durchschnitten werden darf (Gemeinschaftseinrichtungen werden in diesem Fall kaum zur Erfüllung ihrer Aufgabe gelangen). Die Raumbildung und die Anordnung der Bauten wird dann auch nicht mehr nur eine ästhetische Gruppierung sein, sondern eine der Ordnung, aus der die gesellschaftlichen Wirkpunkte abzulesen sind. (Die Reihung der Hochhäuser an einem zufällig vorhandenen unorganisch angelegten Verkehrsband scheint z.B. nur aus ästhetischen Gründen erfolgt zu sein.) Man wird dann auch die Wohnbauformen nach einer dem Stadtyp und der Stadtlage entsprechenden Bevölkerungsmischung zusammensetzen. (Selbst für einen citynahen Bezirk wie das Hansaviertel ist die Zahl der Wohnungen in Hochhäusern viel zu groß.)

Es ist bemerkenswert, daß das INTERBAU-Heft I mit aller Offenheit sagt: »Die Aufgabe war nicht die frei geplante ‚Stadt von morgen‘,

sondern der realistische und in seinem Realismus sich bescheidende Sinn der Ausstellung ‚Hansaviertel‘ ist die aus den Trümmern der ‚Stadt von gestern‘ erwachsende und die durch viele Bedingungen gebundene ‚Stadt von heute‘.«

Solchen Mängeln stehen einige erfreuliche, aufs Ganze gesehen freilich noch recht bescheidene Erfolge gegenüber: Die Abkehr vom Block und vom starren Zeilenbau, die Differenzierung der Höhen vom eingeschossigen bis zum sechzehngeschossigen Bau. Auch die mit der Herabsetzung der Ausnutzung von 2,0 auf 0,9 erreichte Auflockerung ist vorbildlich.

#### Bodenordnung

Im Gegensatz zu der wenig befriedigenden räumlichen Gestaltung steht die Bodenordnung. Hier hat man vollen Erfolg gehabt, der allerdings den Ausstellungsbesuchern nicht sichtbar ist. Um so stärker wollen wir diese anonyme Leistung herausheben. Kaum jemand ahnt etwas von den Schwierigkeiten, von der Starrköpfigkeit der Eigentümer, die zu überwinden waren, von den juristischen Auseinandersetzungen, deren es bedurfte, von der Diplomatie und Psychologie, die aufgeboten werden mußte, um zu einer »Flurbereinigung« zu gelangen, die den Aufbau in dieser Weise überhaupt erst möglich machte. Von dem Gelingen der Bodenordnung war das ganze Unternehmen abhängig. Nur einer unbürokratischen Verhandlungstaktik ist es zu verdanken, daß die Bodenordnung nach Vorschlägen von Dr. A. Seifarth in zweijähriger intensiver Arbeit beendet werden konnte.

Wir bringen zur Würdigung dieser Leistung einige Daten, die dem Bericht von Dr. A. Rennert, dem Beauftragten zur Durchführung der Bodenordnung, entnommen sind.

Das Planungsgebiet umfaßt 25 ha. Früher zerfiel es in 7,5 ha Straßenland und in 162 Einzelgrundstücke mit 17,5 ha Bauland. Daraus wurden 20 Großparzellen für Wohnhäuser mit drei und mehr Geschossen und 50 Kleinparzellen von zirka 300 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser gebildet.

<sup>1</sup> Blick nach Osten auf einen Teil des entstehenden Hansaviertels.  
Vue vers l'est sur une partie du nouveau quartier, Hansaviertel.

<sup>2</sup> Blick von der Siegessäule nach Nordwesten.  
Vue de la Colonne de la Victoire vers le nord-est.  
North-west view from the Victory Column.

Die Bodenordnung wurde von der AG für den Aufbau des Hansaviertels durchgeführt, die auch für die Baubetreuung und die Rückführung der neuen Baugrundstücke in privates Eigentum zu sorgen hat. Die AG erwarb 141 Grundstücke. Die übrigen 21 erwarb die Stadt Berlin für öffentliche Zwecke. Vier Fünftel der Grundstücke waren schon nach einem Jahr erworben. Vierzehn Enteignungsverfahren mußten eingeleitet und davon sieben bis zur Entscheidung durchgeführt werden. Jeder einzelne Eigentümer ist ja in der Lage, die Bodenordnung entweder zu sabotieren oder sich Phantasiepreise zahlen zu lassen, da wir noch immer kein Sanierungsgesetz haben. Der Umweg über den privaten Träger, der bei der Konstruktion der AG gewählt wurde, kommt dem guten Willen des Eigentümers mehr entgegen als das gemeindliche Umlegungsverfahren. Obgleich es schwieriger ist, erspart es Zeit und hat bei größeren Gebieten Vorteile. In dem Berliner Fall bestand die Möglichkeit, Eigentümer durch Vorzugsaktien zu beteiligen. Davon ist aber kaum Gebrauch gemacht worden.

#### Folgende Kosten sind entstanden:

Erworbenen Grundstücke	4300000 DM
15 erworbene abzubrechende Miethäuser	850000 DM
Umsetzung der Mieter (Umgangskosten und Ersatzwohnraum)	100000 DM
Umsetzung der Gewerbetreibenden	250000 DM
Verwaltungskosten beim Erwerb der Grundstücke	320000 DM
Zinsbelastung für Kredite	115000 DM
	5935000 DM

Fortsetzung Seite 252