



ARBEITEN IM DENKMAL



Immobiliensalon

BERLIN



Landhaus Winkler

Frohnauer Straße 144a

13465 Berlin

Erbaut 1911, Baudenkmal

Architekt: Otto Rudolf Salvisberg

Gartendenkmal nach Entwurf von Ludwig Lesser

Denkmalpflegerische Restaurierung und Modernisierung durch das Architekturbüro Düttmann + Kleymann (2018-2020)

Dach

Sanierung des Dachstuhls und Einbau einer Wärmedämmung (18cm Steinwolle, 6cm DWD-Platten und Konterlattung).

Neue Kronendeckung bzw. Doppeldeckung für das glockenförmige Dach des Rundturms mit Berliner Biberschwanzziegeln.

Außenwände

Originalkalkputz und Zierelemente (kleine plastische Medaillons) im Eingangsbogen wiederhergestellt. Gesimse an den Giebelseiten der neuen Dacheindeckung angepasst.

Fenster, Türen, Böden, wandfeste Innenausstattung

Wiederherstellung aller originalen Kastendoppelfenster mit Sprossen (darunter zwei Bay Windows) und Ertüchtigung der Einfachverglasungen durch separate Innenflügel. Einbau von sieben Velux-Fenstern.

Die Haustür und vier Nebentüren wurden aufgearbeitet, ebenso die bauzeitlichen Holzeinbauschränke, die Täfelung in Englischer Manier in der Diele und an der erhöhten, U-förmigen Sitzecke (mit zwei Holzsäulen auf seitlichen Holzbrüstungen), die Innentüren (u.a. eine dreiteilige verglaste Tür zwischen Kamin- und Wohnzimmer und zwei Doppelflügeltüren zur Veranda), die Bodenbeläge (das Stabparkett in Fischgrätmuster in den Wohnräumen, der Fliesenboden „Vierecke mit Einlagen“ im Eingangsbereich, der Terrazzoboden in der Veranda) und die Treppen (u.a. zweiläufige Treppe von der Diele ins Obergeschoss und gewendelte Treppe vom Obergeschoss ins Dachgeschoss).

Im Wirtschaftstrakt wurden zwei große Fenstertüren eingebaut, die auf die Terrassen führen und den in diesem Bereich ursprünglich angebrachten Spalieren in ihren Abmessungen entsprechen.

Haustechnik

Die gesamten Elektroinstallationen wurden erneuert und gemäß VDE installiert. Die Warm- und Kaltwasserversorgung ebenso wie die Heizungstechnik sind neu. Eine hochwertige Alarmanlage wurde eingebaut und neue Kupfernetzwerkkabel in allen Zimmern verlegt (Glasfaseranschluss möglich).

Bäder und sanitäre Anlagen

Im Obergeschoss wurden zwei neue Duscbäder geschaffen. Sämtliche Bäder und WCs wurden komplett neu ausgestattet.

Garage

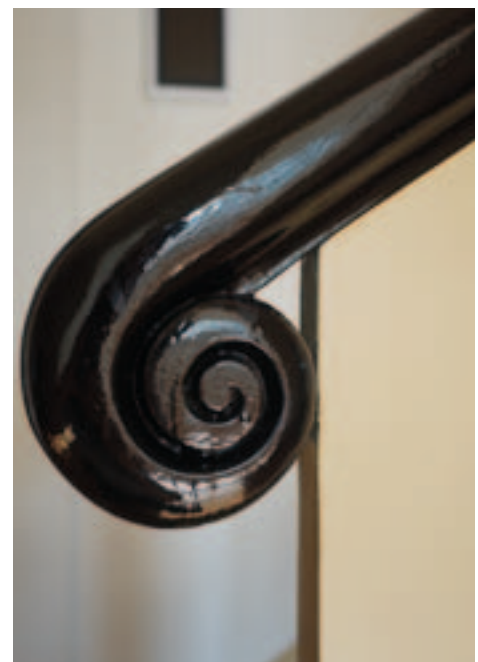
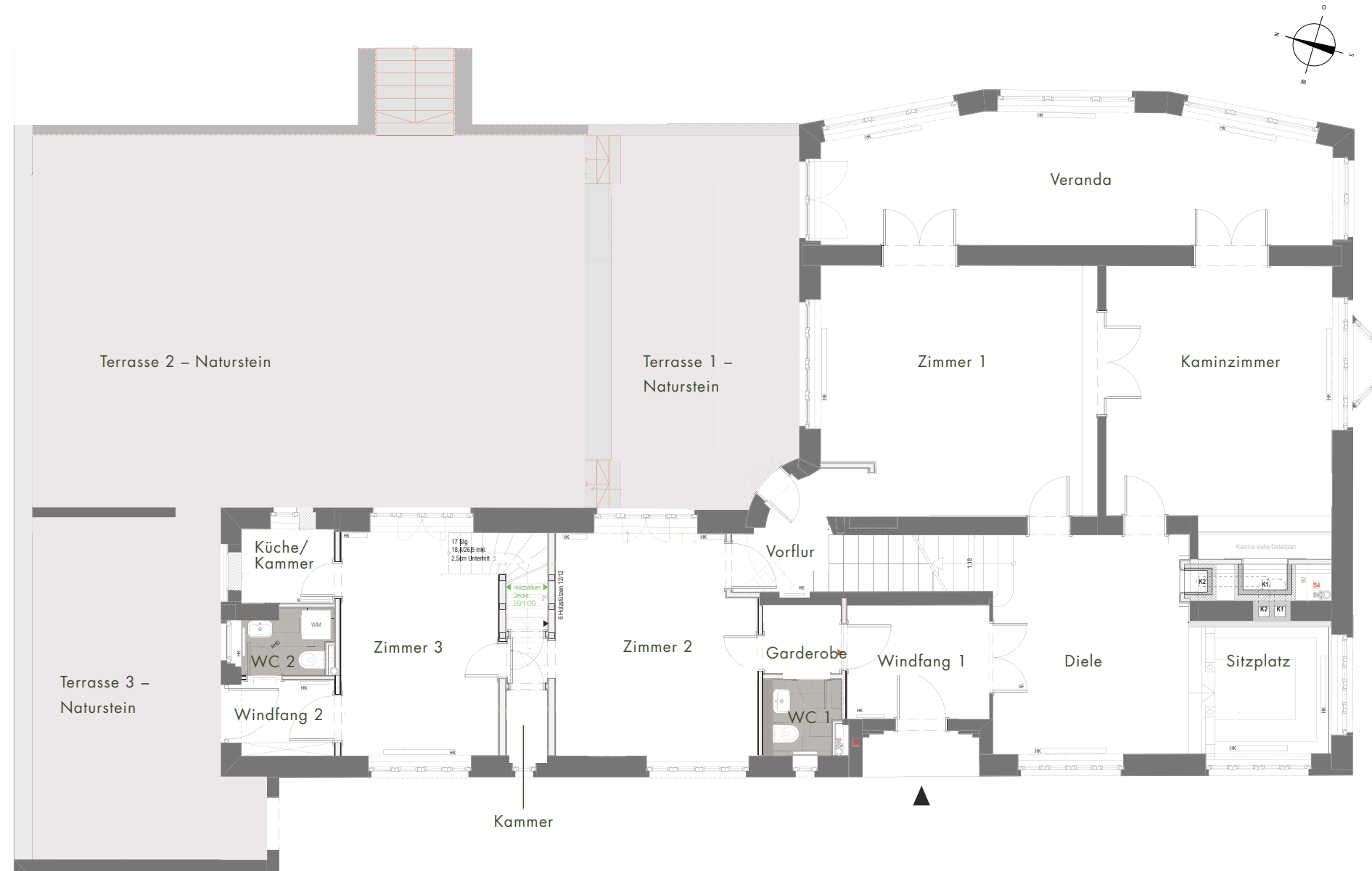
Wiederherstellung der eingestürzten Dach- und Deckenkonstruktion.

Eckdaten zur Vermietung

Standort:	Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)
Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:.....	ca. 40 m, Welfenallee Linie 125 verkehrt im 10-Minuten-Takt und erreicht den S-Bahnhof Berlin-Frohnau in ca. 5 Minuten
Entfernung zum nächsten Bahnhof:	ca. 700 m, Berlin-Frohnau (Nordbahn Oranienburg - Wannsee) S1 verkehrt im 10-Minuten-Takt und erreicht den S-U-Bahnhof Gesundbrunnen (Ringbahn) in 18 Minuten und den S-U-Bahnhof Friedrichstraße in 27 Minuten
Entfernung zum nächsten Autobahnanschluss:	ca. 5 km, Ausfahrt Hermsdorfer Damm (A111) bei normalem Verkehr 20 Minuten Autofahrt zum Kurfürstendamm (ca. 13 km)
Anzahl Zimmer:	14
Anzahl Badezimmer:	3 (plus 2 WCs)
Gesamtfläche:	511,41 m ² (davon 137,60 m ² Kellerfläche)
Grundstück:	ca. 2.635 m ²
Stellplätze auf dem Grundstück:	5 (1x Garage)
Objektzustand:	Erstbezug nach kompletter, denkmalgerechter Sanierung
Heizungsart:	Gas
Energieausweis:	laut Gesetz nicht erforderlich (denkmalgeschützte Immobilie)
Verfügbar ab:	Ende 2021
Monatliche Miete:	7.200 € (mit Staffelung)
Nebenkosten:	1.000 € (inkl. Gartenpflege) zzgl. MwSt.
Kautions:	3 Monatskaltmieten
Objektart:	Gewerbe
Nutzungsmöglichkeiten:	Firmensitz, Repräsentanz, beratende Institution, Agentur, Showroom, Kanzlei, Architekturbüro ...
Provision:	2 Monatskaltmieten zzgl. MwSt.

Erdgeschoss

Zimmer 2.....	18,43 m ²	Veranda	27,04 m ²
Kammer.....	1,16 m ²	Zimmer 1.....	29,86 m ²
Zimmer 3.....	14,53 m ²	Vorflur.....	3,96 m ²
Küche/Kammer	2,97 m ²	Kaminzimmer	28,93 m ²
WC 2	2,36 m ²	Sitzplatz	7,96 m ²
Windfang 2.....	3,05 m ²	Diele	18,55 m ²
		Windfang 1.....	7,02 m ²
Terrasse 1.....	29,01 m ²	Garderobe.....	2,32 m ²
Terrasse 2.....	88,04 m ²	WC 1.....	2,11 m ²
Terrasse 3.....	30,05 m ²	Fläche EG:	170,25 m²





Zimmer 1, Blick auf Terrasse und Vorflur / Zimmer 2



Terrazzoboden instandgesetzt



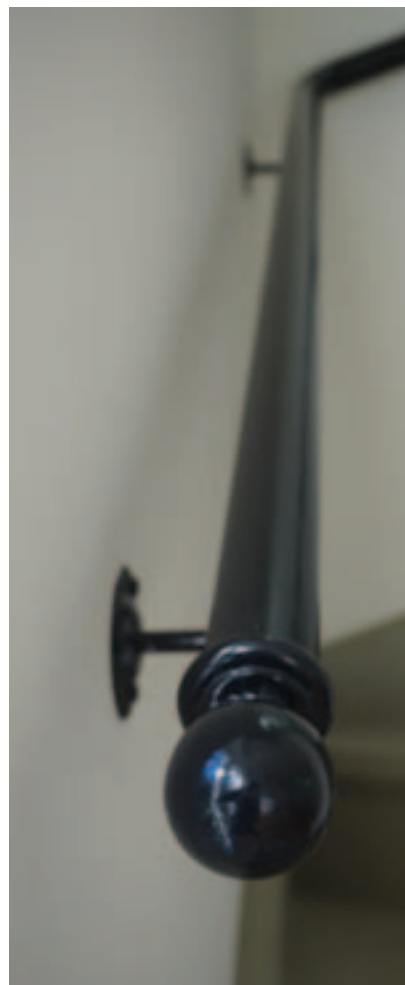
Steckdosen der Serie 1930 von Berker



Veranda



Kaminzimmer, Blick auf Zimmer 1 und Veranda



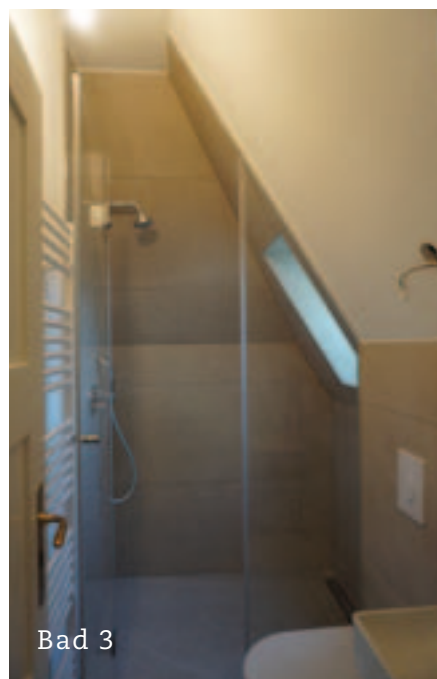
Zimmer 2, Blick auf Garderobe und neue Fenstertüren zur Terrasse



WC 1



Zimmer 4, Blick auf Flur 2



Bad 3



Tür zum Zimmer 4 im Turm



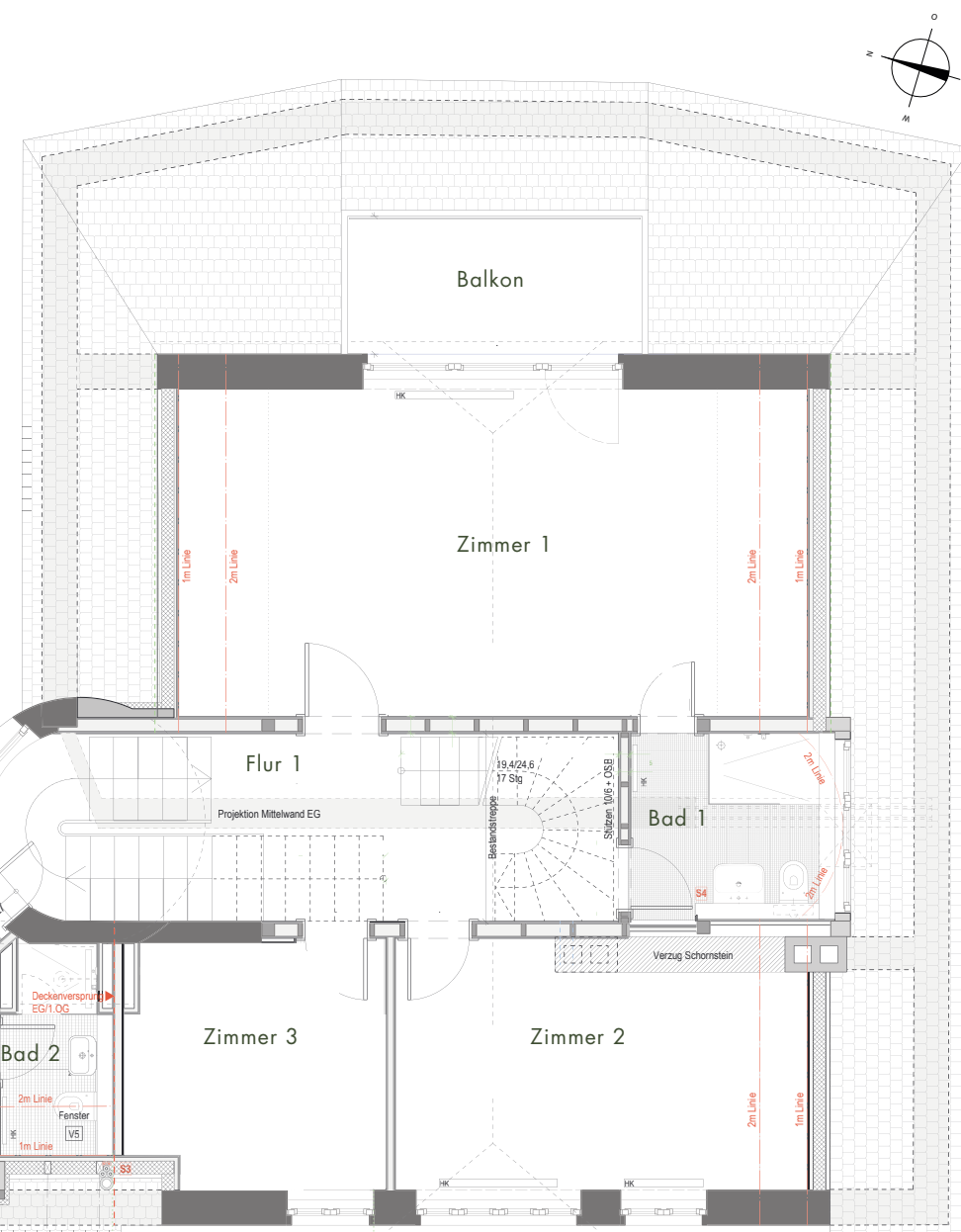
Blick vom Zwischenpodest auf zweiläufige Treppe



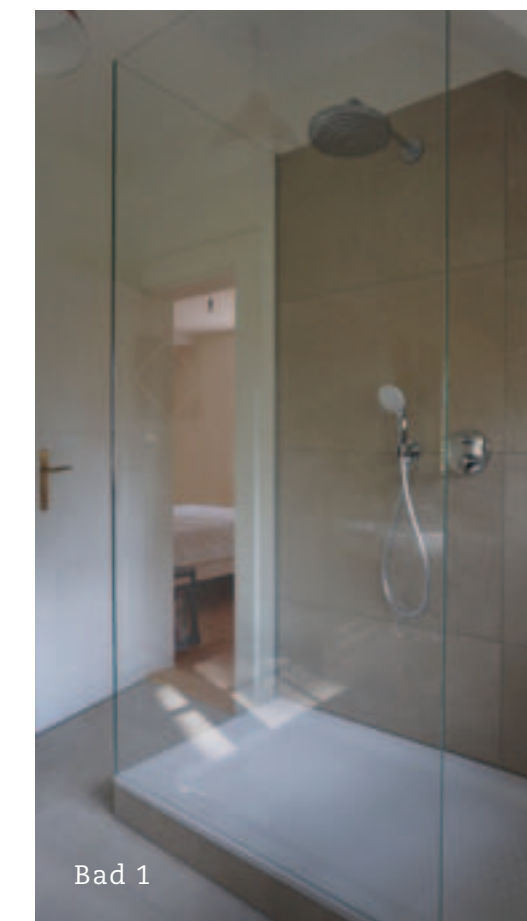
Zimmer 2

Obergeschoss

Zimmer 1.....	30,83 m ²
Balkon	6,52 m ² / 50% 3,26 m ²
Bad 1.....	5,72 m ²
Flur 1	8,91 m ²
Zimmer 2.....	15,22 m ²
Zimmer 3.....	9,04 m ²
Zimmer 4.....	15,70 m ²
Bad 2.....	2,89 m ²
Flur 2	1,23 m ²
Zimmer 5.....	12,59 m ²
Ankleide.....	0,90 m ²
Bad 3.....	2,42 m ²
Fläche OG:.....	108,71 m²



Zimmer 1



Bad 1

Dachgeschoss

Zimmer 1..... 13 m²
Flur 1 4,49 m²
Zimmer 2..... 10,94 m²
Fläche DG..... 28,43 m²



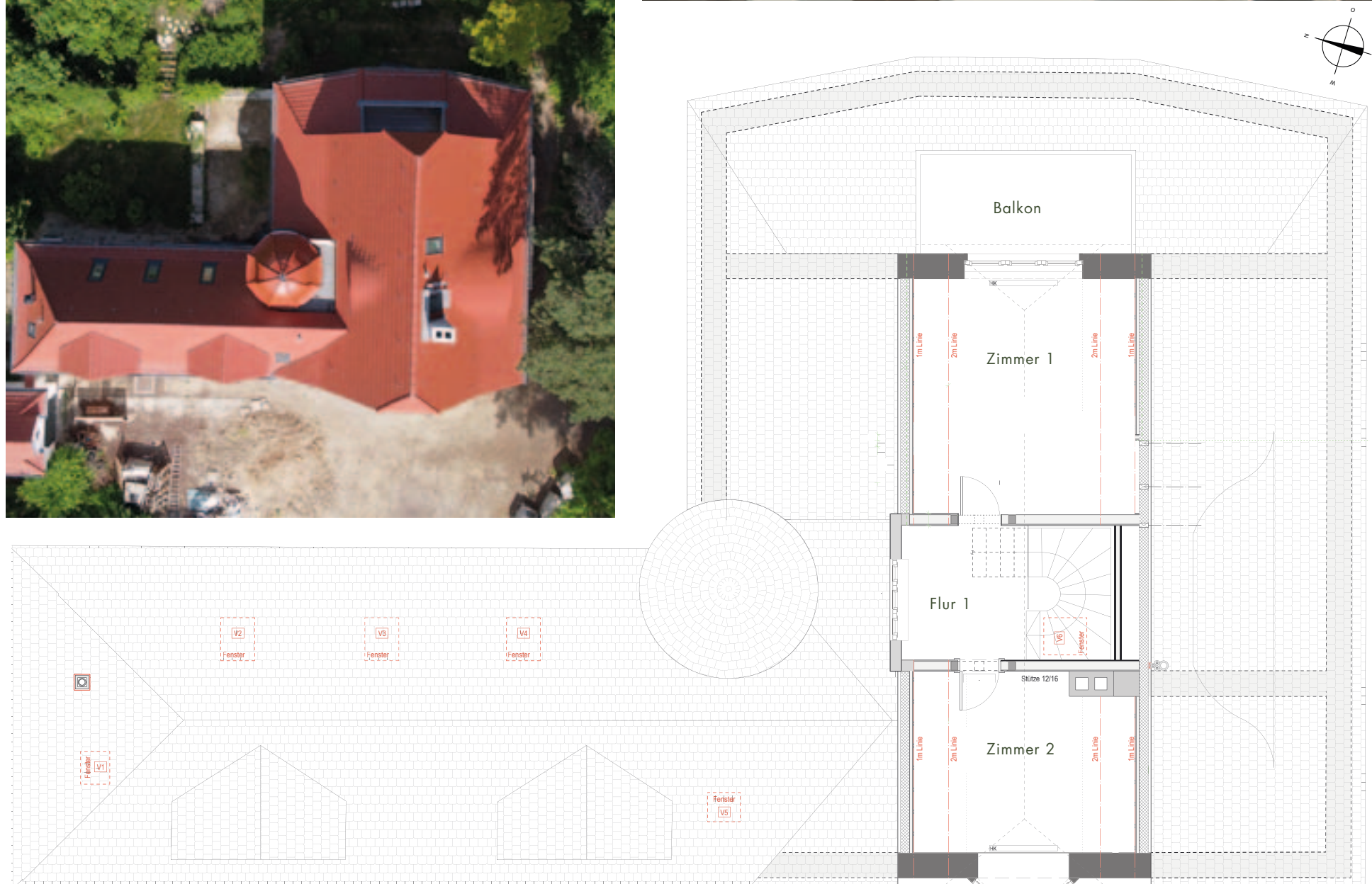
Ausluchtfenster
nach Westen
im Zimmer 2



Zimmer 1

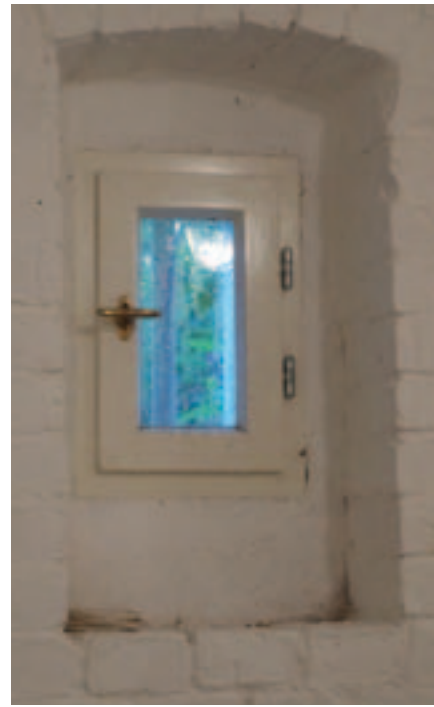
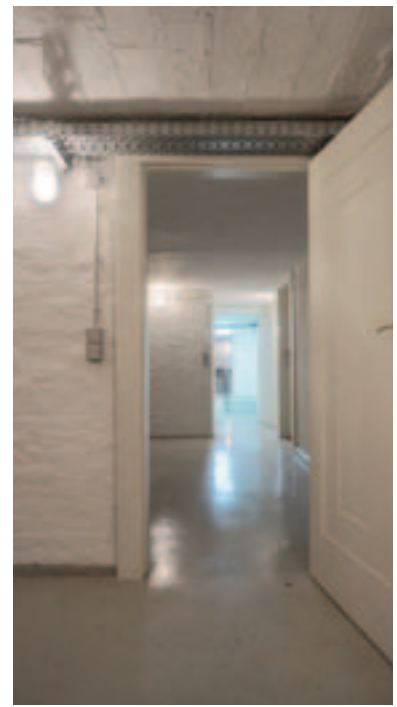
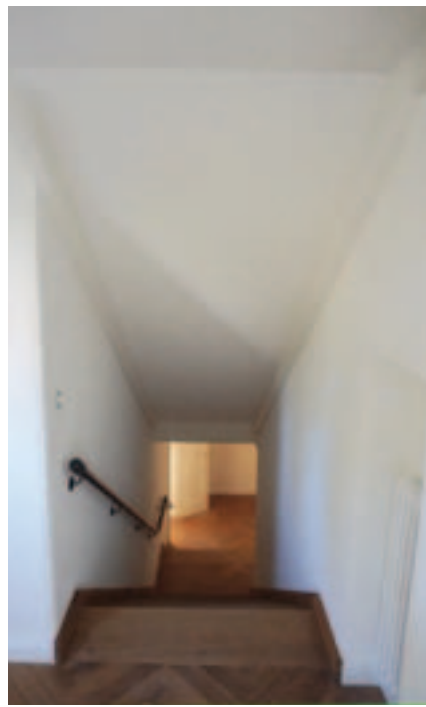


Zimmer 2, Blick auf Flur und
Fledermausgaube nach Norden



Untergeschoss

Raum	66,42 m ²
Waschküche	21,29 m ²
Heizungskeller	9,80 m ²
Keller 1	20,38 m ²
Keller 2	18,11 m ²
Keller 3	3,45 m ²
Keller 4	7,07 m ²
Keller 5	13,86 m ²
Keller 6	14,85 m ²
Keller 7	16,31 m ²
Keller 8	8,10 m ²
Flur	4,38 m ²
Fläche UG:	204,02 m ²



Ursprünglich als großes Billardzimmer mit Sitznische konzipiert, könnte dieser Raum als Seminar- oder Veranstaltungsbereich genutzt werden



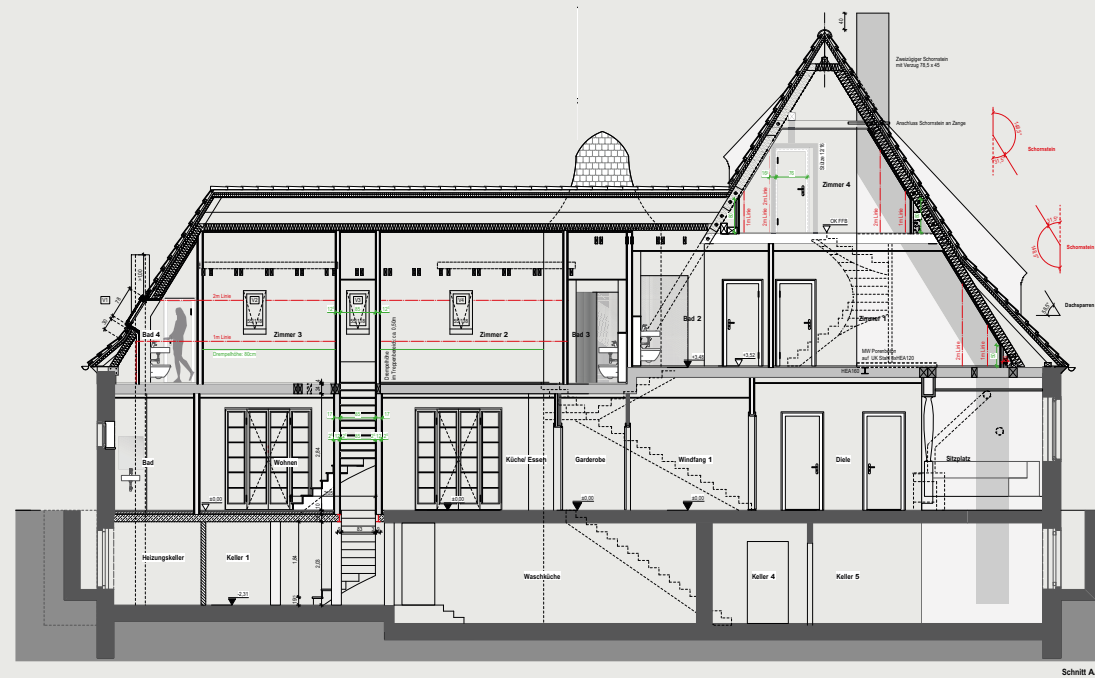
Heizungskeller



Keller 6, Serverraum



Schnitt



„Dienstbotentreppe“ vom EG ins OG



Gewendelte Treppe zwischen OG und DG



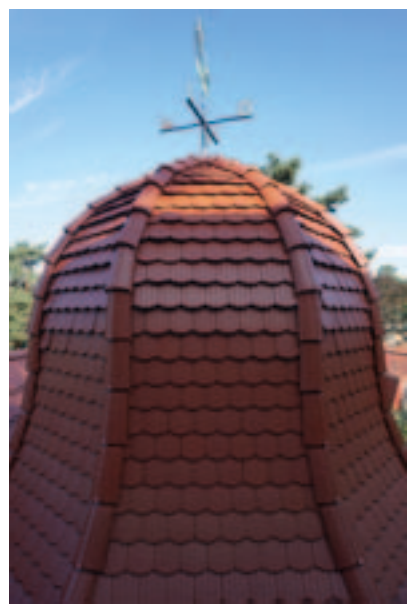
Schnitt



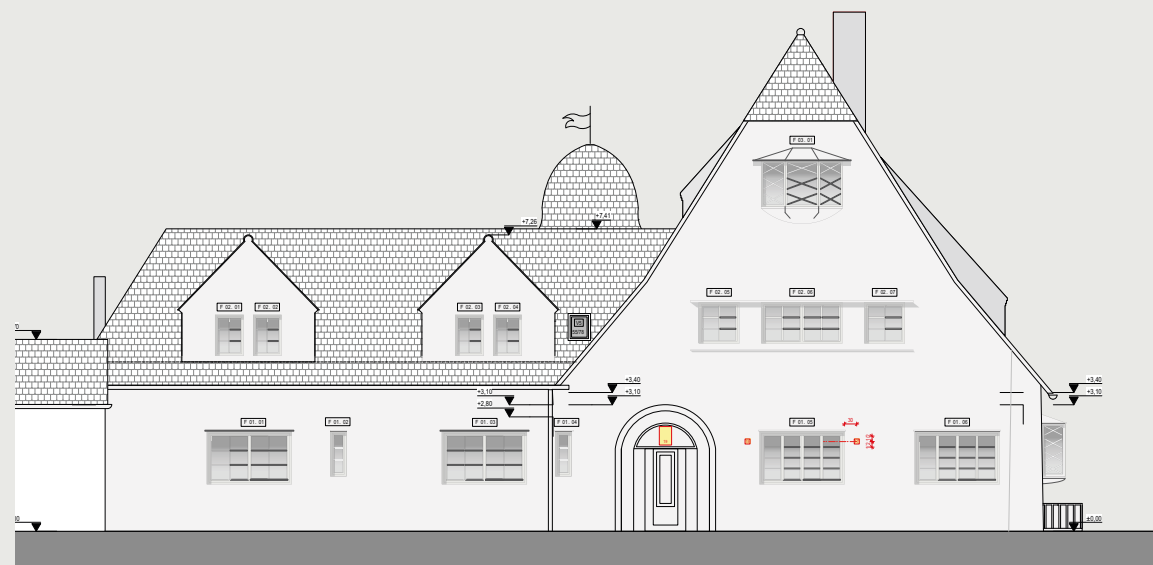
Waschküche



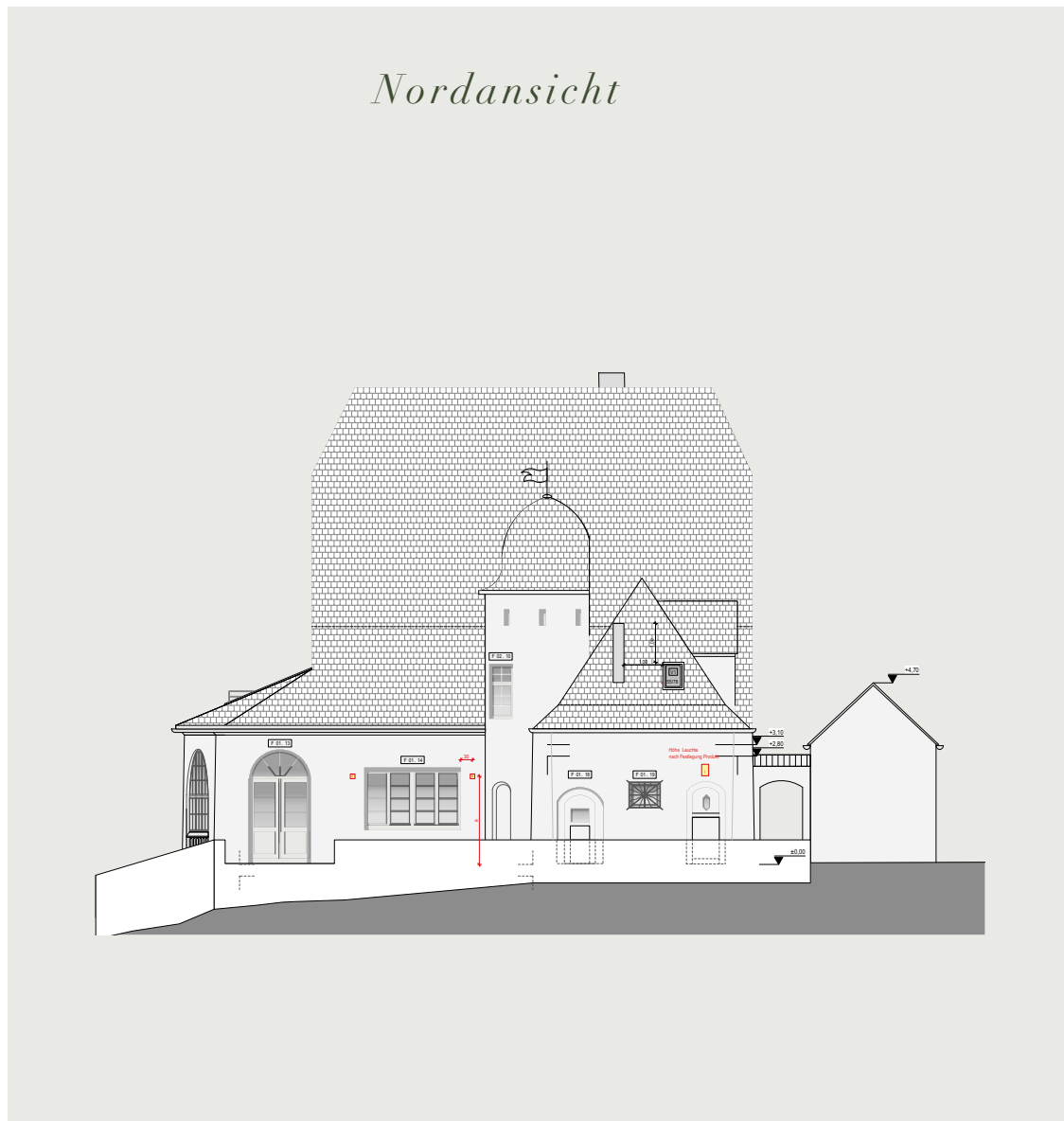
Keller, Treppenantritt



Westansicht, Eingang

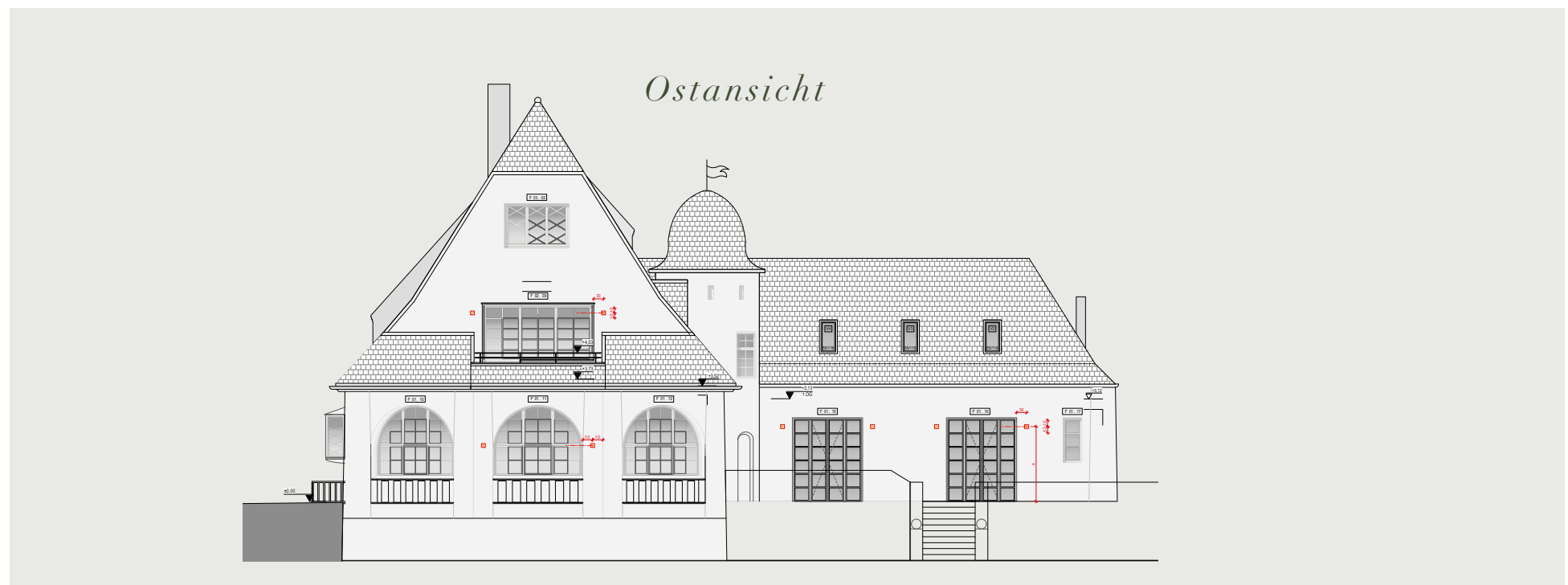


Repräsentativer Haupteingang





Hohe Kiefern im Landschaftsgarten

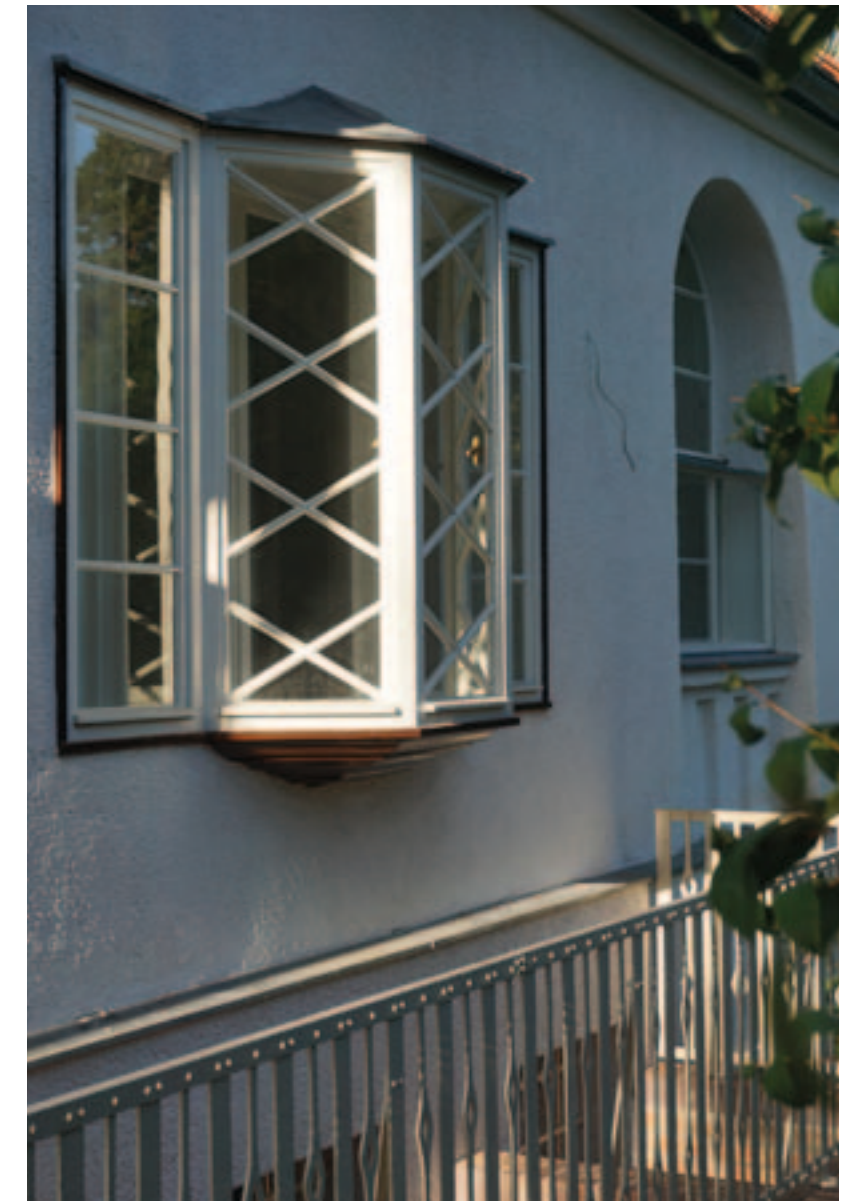


Veranda mit großen Bogenfenstern



Zugang vom Garten zum Untergeschoss,
Rundturm in der Innenecke
zwischen den zwei Flügeln







Landhaus Neutze Hauptansicht, heute Pacelliallee in Dahlem



Landhaus Neutze Rückansicht



„Lindenhaus“, Ecke Linden- und Oranienstraße

Otto Rudolf Salvisberg (1882-1940) – *Die andere Moderne*



Der Schweizer Architekt, 1882 in Bern geboren, studierte in Biel, München und Karlsruhe und zog 1908 nach Berlin, um zunächst bei Emil Schaudt, dem Architekten des KaDeWe, zu arbeiten. 1910 wechselte er ins Büro von Paul Zimmereimer, wo er vier Jahre lang für Entwürfe zuständig war. Die Qualität seiner Handschrift wurde 1914 einer breiteren Öffentlichkeit bekannt durch den enthusiastischen Artikel des Kunstkritikers Paul Westheim in dem Monatsheft für Architektur und Raumkunst „Moderne Bauformen“. In Bezug auf das Landhaus Neutze in Dahlem, das Salvisberg unmittelbar nach dem Landhaus Winkler entwarf, urteilt Westheim: *Man kann nicht einfacher, nicht schlichter, nicht natürlicher und schließlich nicht zwingender bauen, als es hier geschehen ist. Man steht vor einem in sich ruhenden, aus sich heraus lebenden Organismus.*

Bemerkenswert ist, wie Salvisberg schon sehr früh 1911-12 klare, moderne Formen findet. Beim Haus Winkler knüpft Salvisberg noch an die Landhäuser nach englischem Vorbild des ersten Jahrzehnts an: direkte Verbindung zum Garten, Fensterreihung und -sprossung, Verzicht auf jegliches Schmuckwerk, malerische Addition einzelner architektonischer Motive (Giebel, Erker, Fledermausgaube, Veranda, Turmhaube). Wenige Monate später vereinfacht er noch seine Stilmittel. In der Zeitschrift für Architektur und Kunst „Werk – Archithese“ schreibt Christiane Klebs 1977: *Beim Haus Neutze hat Salvisberg schliesslich auch die äussere Form für seine Villen gefunden. Die früher noch verschliffene Zweiflügelanlage wird auf einfache Kuben reduziert; der Nebentrakt wird dem Haupttrakt untergeordnet. Der leicht vorgewölbte Erker und der Treppenturm sind nur noch Reminiszenzen, Zitate des Überwundenen. Die Asymmetrie, die Salvisberg bei den „ungezwungenen“ Landhäusern gefunden hatte, wird nun, wenn auch zaghaft, an den „sachlichen“ Bauten versucht.*

Gleichzeitig erfindet Salvisberg für zwei Geschäftshäuser in Berlin (Das „Lindenhaus“ in Kreuzberg, 1905 abgerissen, und das Geschäftshaus C. Prächel in Mitte) zukunftsweisende Formen, die wie Vorahnungen des Stils der 20er Jahre erscheinen.

Neben Bruno Taut kann Salvisberg als der wichtigste Architekt der Weimarer Republik in Berlin gesehen werden. Nach der Siedlung „Elsengrund“ in Köpenick konzipierte er in der Waldsiedlung Onkel Toms Hütte in Zehlendorf einige der Reihenhausstraßen. Er trennte die angrenzenden Hauseinheiten durch eine vorgezogene Ziegelrollschicht, entwickelte die Fassaden spiegelsymmetrisch zueinander und baute sie in verschiedenen Abständen zur Straße hin.

Salvisberg entwarf für die Waldsiedlung auch die Ladenpassage im U-Bahnhof Onkel Toms Hütte (deren nördliche Seite leider kürzlich durch einen Brand teilweise zerstört wurde), die durch eine Drahtabzäunung vom Bahnsteig getrennt und durch Rampen an das Straßenniveau angegliedert ist.



Wie Tauts Hufeisensiedlung in Britz gehört auch die 1929-31 erbaute Wohnsiedlung Weiße Stadt in Reinickendorf seit 2008 zum UNESCO-Weltkulturerbe – Salvisbergs Brückenhaus wurde zu ihrem Wahrzeichen. Ludwig Lesser fungierte als Gartenarchitekt.



Salvisberg baute weiterhin Wohnhäuser für das Bürgertum in Berlin und entwickelte Musterentwürfe mit kubischem Baukörper und flächiger Wandstruktur, die von seinen Architektenkollegen aufgegriffen wurden. Er wurde trotzdem nie zu einer Ikone der Architekturmoderne und überließ die Theoriediskussion anderen. Der Architekturhistoriker Julius Posener nannte Salvisbergs Beitrag zum „Neuen Bauen“ eine sanfte Sachlichkeit, die gleichermaßen stimuliert und beruhigt: *Salvisberg hat es stets verstanden, das Ungewöhnliche beherrscht vorzutragen. Er hat neue Techniken nicht abgelehnt. In den Häusern aber, in denen er sie anwendet, zeigt sich das handwerkliche Können des Mannes in der Schönheit seiner Details. Auch von dieser Sicherheit geht die beruhigende Wirkung seiner Häuser aus. Salvisbergs Häuser haben die Augen für die Formensprache der neuen Architektur geöffnet und ihnen gleichzeitig den Blick auf die Manifest-Architektur der Gropius, Mies, Häsler verstellt. Ab 1930 lehrte Salvisberg als Professor an der ETH in Zürich, wohin er sich später zurückzog und als Hausarchitekt des Chemiekonzerns Hoffmann-La Roche Maßstäbe im Bereich Industrie- und Verwaltungsbau setzte.*



Waldhüterpfad in der Zehlendorfer Waldsiedlung

*Ludwig Lesser (1869 - 1957) –
Erster freischaffender Gartenarchitekt in Berlin*

Nach Berufsjahren im In- und Ausland, Studienreisen in Europa und Unterricht in verschiedenen Maler- und Zeichnerateliers kehrt Lesser 1902 in seine Geburtsstadt zurück, wo er sich zunächst als entwerfender und ausführender Gartenarchitekt niederlässt. Er gestaltet viele Privatgärten und setzt dabei die von Muthesius und anderen Architekten propagierte Reform der Gartenkunst um. Es geht um die Abkehr von landschaftlich geprägten Park- und Gartenanlagen hin zur formal-architektonischen Durchformung des Gartens, der zusammen mit dem Gebäude eine Einheit bilden soll.

Daneben ist Lesser Vorkämpfer für die Schaffung von sorgsam gestalteten Volksparkanlagen in den Städten, damit Kinder genügend Spielflächen und breitere Bevölkerungsschichten Zugang zur Gartenkunst bekommen. Als er im Jahr 1907 den Bebauungsplan für eine Landhaussiedlung am Ufer des Scharmützelsees in Saarow und Pieskow anlegt, gestaltet er auch malerische öffentliche Parkanlagen am Seeufer.

1908 wird er zum Gartenbaudirektor der Berliner Terrain-Centrale berufen, um die gesamte Grün- und Freiflächenplanung zur Gründung der „Gartenstadt Frohnau“ zu konzipieren. Seit 1958 ist die größte Parkanlage dort nach ihm benannt.

Weitere wichtige städtebauliche Tätigkeiten sind nach dem Krieg die Grünanlagen der von Paul Schmitthenner entworfenen Gartenstädte Staaken in Spandau und Plaue in Brandenburg an der Havel. Ende der 20er Jahre wirkt er bei der Planung der Weißen Stadt von vornherein mit den Architekten Rudolf

Otto Salvisberg und Martin Wagner mit. Lesser berichtete, dass versucht wurde, *stärker als es bei derartigen Großsiedlungen bisher üblich war, durch die Farben dankbar blühender Pflanzen, besonders auch von Rosen, die Farben der Gebäudefronten zu ergänzen. Ich war bestrebt, den Ausdruck der vertikalen Häuserfront in Flächen, Linien und Farben auf die horizontale Gartenfront dem Sinne nach weiter zu leiten.*

Seit 1913 arbeitet Lesser als Dozent an der Freien Hochschule Berlin, später an der Humboldt-Hochschule. 1923 wird er zum Präsidenten der damals bedeutenden „Deutschen Gartenbau-Gesellschaft“ gewählt. In der Inflationszeit verhindert er unter Androhung seines Rücktritts, dass die wertvolle Bibliothek der Gesellschaft, die heute den Grundstock der Gartenbaubibliothek der TU Berlin bildet, nach England verkauft wird. Nebenher verfasst Ludwig Lesser Zeitschriftenartikel, Ratgeber, Gartenkalender, Bücher, hält Vorträge und ist zudem ein Pionier des Rundfunks, für den er alle zwei Wochen eine Sendung über Blumen- und Gartenpflege leitet.

1932 entwirft und betreut er mit seinem Sohn Richard, auch er Gartenarchitekt, die große und bedeutende Ausstellung „Sonne, Luft und Haus für alle“ am Funkturm. Einige Monate später erhält Lesser wegen seiner jüdischen Abstammung Berufsverbot. Zwischen 1902 und 1933 hatte er ca. 350 Anlagen gestaltet. 1939 emigriert er nach Schweden, wo er 1957 stirbt, ohne Deutschland noch einmal besucht zu haben. Aufgrund der Auflösung seines Planungsbüros 1933 und der Emigration sind die Erkenntnisse über seine Werke weitgehend verloren gegangen.



„Freiräume“ in der Welterbesiedlung Weiße Stadt



Doppelplatzanlage im Zentrum Frohnau, 1913

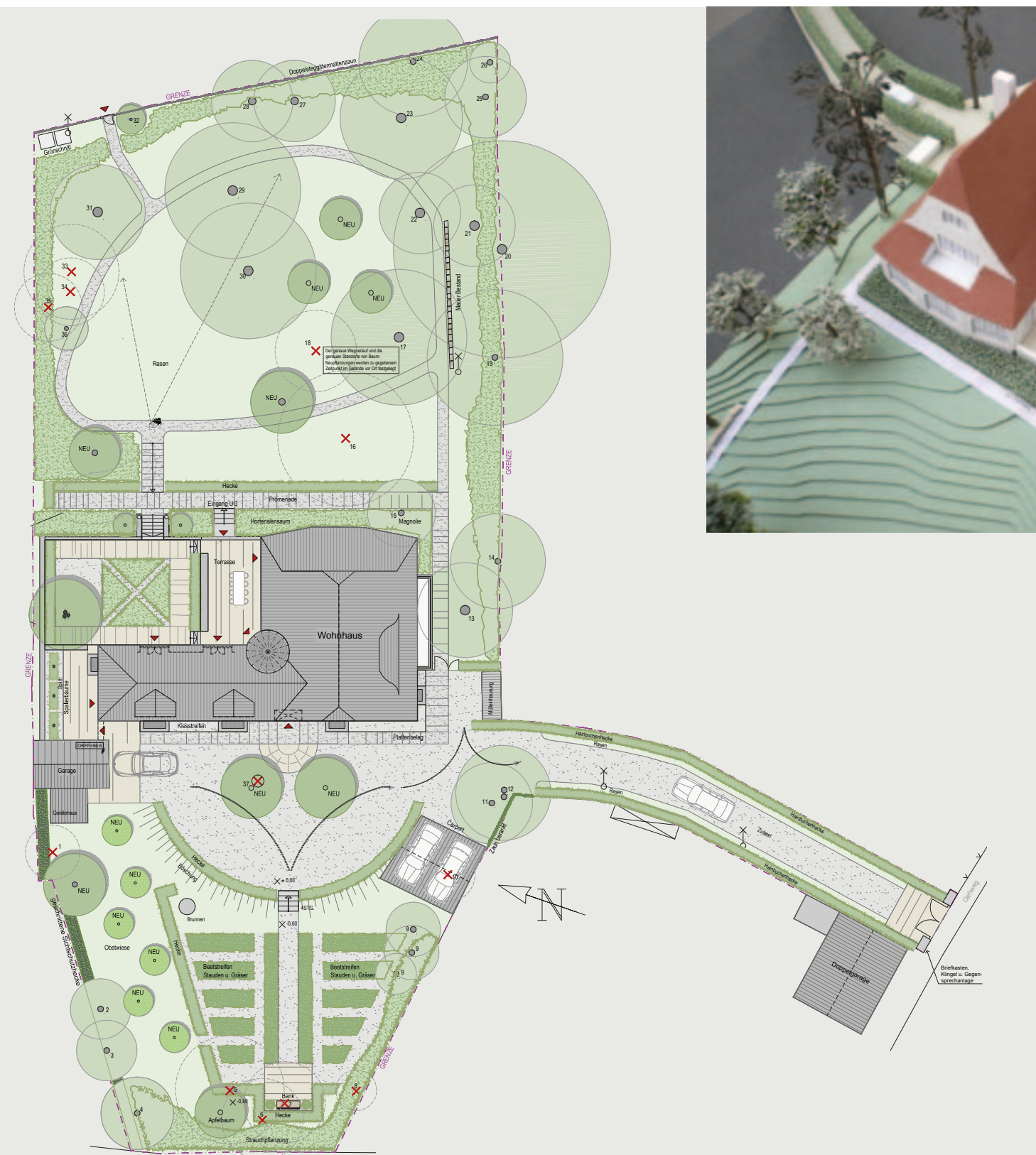


OTTO SALVISBERG, BERLIN
Das Landhaus Winkler in der Gartenstadt Frohnau (Mark). – Eingangsseite

Das Foto dokumentiert den Artikel von Paul Westheim in „Moderne Bauformen“ vom März 1914. Im „Deutschen Blumen- und Gartenkalender“ von 1934, in dem das Foto noch einmal gedruckt wird, schreibt Lesser: *Hier klingt alles gut zusammen: Das Haus, die Blumen-terrasse am Hause und der einige Stufen niedriger gelegene Obst- und Gemüsegarten.*

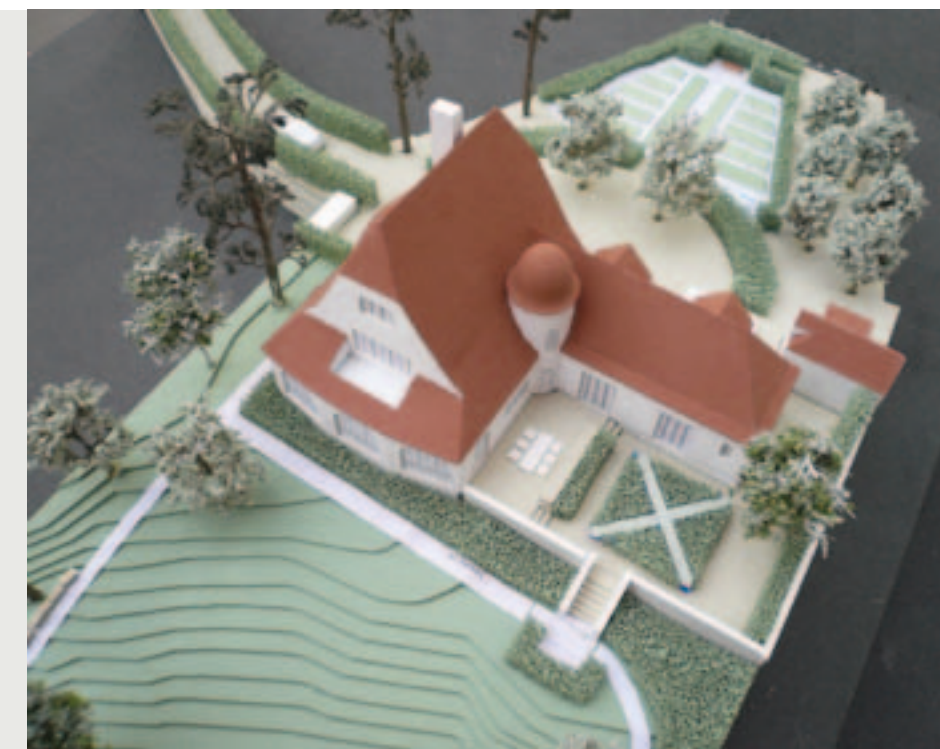


Der östliche Hanggarten mit seinen locker verteilten Waldkiefern bildet einen Ausgleich zum geometrisch gegliederten Garten an der Westseite des Hauses. Dieser Landschaftsgarten grenzt nahtlos an eine öffentliche Grünanlage um ein Regenwasserrückhaltebecken, den Welfenteich.



Legende	
	Bäume Bestand
	Neupflanzung von Bäumen
	geschnittene Hecken
	Rindenmulchstreifen
	Flächen mit Kleingehölzen, Stauden, Ziergräsern
	Rasenflächen
	Wasserflächen
	Natursteinpflaster mit Splittverfugung
	Kies- oder Splittflächen
	Historische Sandsteinplatten
	Hauseingänge

Trotz erheblicher Änderungen wurde vor 25 Jahren der Landhausgarten Winkler aufgrund seines wissenschaftlichen Wertes unter Denkmalschutz gestellt. Der Garten erschien in hohem Maße schützenswert, da er von Ludwig Lesser zu Beginn der Bebauung Frohnau angelegt wurde und eine große Ursprünglichkeit besaß. Leider liegen keine originalen Pläne oder Perspektivzeichnungen vor. Die Gartenarchitekten Günter Mader und Elke Zimmermann haben in den letzten Monaten in Abstimmung mit Gesine Sturm vom Landesdenkmalamt Gartendenkmalpflege den vorliegenden Gartenplan erarbeitet, um die Grundstrukturen und den Charakter des Gartens deutlicher hervorzuheben. Dabei geht es auch darum, den terrassenartig halbrunden Platz vor dem Hauseingang wiederherzustellen. Die Arbeiten haben im Sommer 2021 angefangen.





Das nähere Umfeld

Der Welfenteich im Frühling



Blick vom Landhausgarten Winkler aus der Luft auf Frohnaus Zentrum



Blick von der Welfenallee auf den Welfenteich

Frohnaus Blaue Augen

Bei der Gründung 1910 wurde Frohnau in 21 Niederschlagseinzugsgebiete aufgeteilt, die für einen nachhaltigen Umgang mit dem Regenwasser sorgen. An den tiefsten Stellen dieser kleinen hydrologischen Einzugsgebiete wurden Teiche angelegt, in denen das Wasser angesammelt wird und allmählich versickern kann. Die Straßen - in Teilen gepflastert - haben entsprechende Profile erhalten, um das Wasser in die Versickerungsteiche leiten zu können. Es sind „Frohnaus Blaue Augen“, um die sich ökologische Lebensräume gebildet haben.



Donnersmarckplatz



Straße „An der Buche“ mit den Häusern von Heinrich Straumer aus dem Jahr 1911



Der Ortskern von Frohnau am Bahnhof mit westlichem Vorplatz in der Gestaltung von Ludwig Lesser (heute Ludolfingerplatz) um 1910

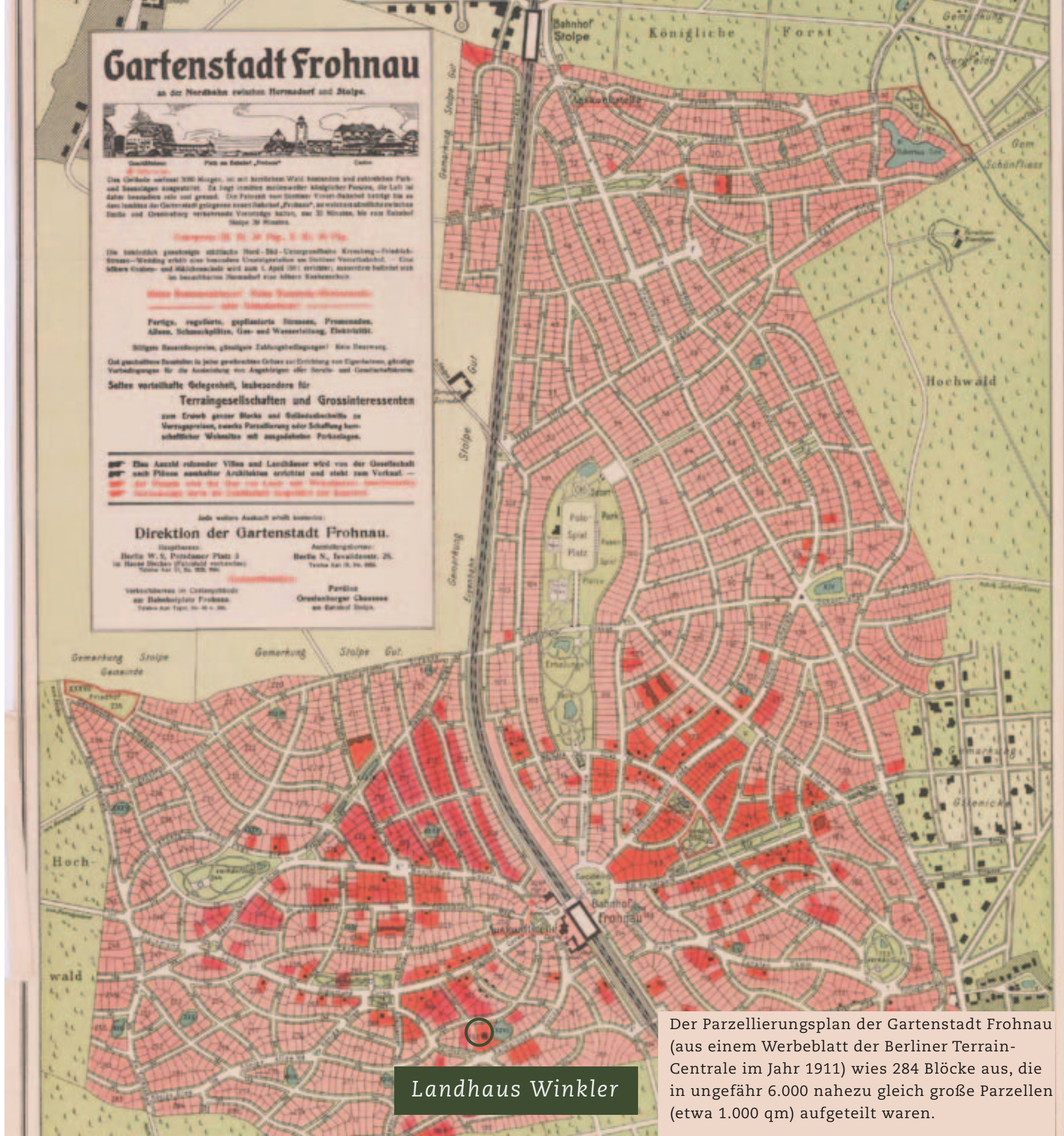


Die „Gartenstadt Frohnau“:
Wie setzte sich ein Ort, auf einem Waldgelände im nördlichen Einzugsbereich des Großraums Berlin, 1910 gegründet, in den Köpfen fest?

Für den Professor für Stadtplanung und Architektursoziologie an der TU Berlin, Harald Bodenschatz, der im September 2020 einen Vortrag zum grünen Städtebau im Frohnauer Kulturhaus „Centre Bagatelle“ hielt, liegt es an der hochwertigen und sorgfältigen Gestaltung des öffentlichen Raums.

Zum einen sei es das markante Bild des Zentrums als monumentales Ensemble mit dem Bahnhof und seinen dazugehörigen Gebäuden, dem Casino-Turm und der leicht abschwingenden, gekurvten Doppelplatzanlage (von internationalem Rang!). Von diesen zwei Halbrundplätzen aus wurde der Vorort strahlenförmig erschlossen und Wert auf gekrümmte Straßenverläufe gelegt. Zum anderen sei es das grüne Stadtkonzept. Wohl in keiner Villenkolonie im Raum Berlin spielten öffentliche Grünräume eine so bedeutende Rolle wie in Frohnau.

Die für die Planung des Villenvororts gekürten Städtebauer Felix Genzmer und Joseph Brix (wenig später auch Preisträger beim städtebaulichen Wettbewerb für Groß-Berlin) passten die Straßen- und Wegeführungen der vorgefundenen, gewellten Topographie an und konnten dadurch möglichst viele Bäume aus dem vorhandenen, üppigen Mischwald bewahren. Der Entwurf zum Bebauungsplan der beiden Professoren der Technischen Hochschule zu Berlin trug das Motto „Freiluft“. Die Villen- und Landhauskolonie Frohnau grün zu durchwirken oblag Ludwig Lesser, der sämtliche Grünflächen, Schmuckplätze, Parks und Friedhöfe gestaltete sowie 10.000 Bäume pflanzen ließ, wobei jede Straße ihre besondere Art erhielt.



Landhaus Winkler

Der Parzellierungsplan der Gartenstadt Frohnau (aus einem Werbeblatt der Berliner Terrain-Centrale im Jahr 1911) wies 284 Blöcke aus, die in ungefähr 6.000 nahezu gleich große Parzellen (etwa 1.000 qm) aufgeteilt waren.



Wie pflegt Frohnau sein Erbe?

Seit 1997 sichert eine Verordnung des Bezirksamts Reinickendorf die Bewahrung des charakteristischen Erscheinungsbildes der Gartenstadt Frohnau. Ein sehr engagierter „Berliner Bürgerverein in der Gartenstadt Frohnau e.V.“ setzt sich seit 2003 für den Erhalt und die Weiterentwicklung der herausragenden Qualitäten der Gartenstadt ein. Der Bürgerverein begleitete zum Beispiel im Verbund mit der Interessengemeinschaft Frohnauer Geschäfte (IFG), dem Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V. und dem Kulturhaus Centre Bagatelle konstruktiv-kritisch und medienwirksam die Sanierung und Wiederbelebung des historischen Kasinoturm-Ensembles am Ludolfinger Platz. Der Komplex wurde zwischen 2016 und 2018 für Wohnungen, Gastronomie und Einzelhandel (REWE, Rossmann, Demski u.a.) revitalisiert und erweitert – die 5.200 m² Mietflächen sind zur Zeit komplett belegt. Zu bestimmten Anlässen ist nun der Turm für die Öffentlichkeit zugänglich.

Auf Initiative des Bürgervereins wurde der Ortsteil Frohnau Bestandteil der Internationalen Gartenausstellung (IGA) 2017. Auf der Grundlage eines von der Urenkelin Ludwig Lessers gartendenkmalpflegerischen Konzeptes, das sich an der historischen Erstbepflanzung orientiert, wurden die Mittelstreifen auf dem Sigismundkorso und auf der Wiltinger Straße neu gestaltet. Die vereinzelt noch vorhandenen Nadelgehölze aus den Nachkriegsjahren wurden gefällt und durch rotblühende Kastanien und Silberlinden ersetzt.

Mit dem Beitrag „Frohnau – Unsere Plätze – lebenswert erhalten, Zukunft sichern“ gewann im Februar 2020 die „Arbeitsgemeinschaft der Frohnauer Vereine und Organisationen“ einen der drei Preise beim Wettbewerb „Mittendrin Berlin! Projekte in Berliner Zentren“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. So finanziert jetzt der Senat mit 30.000 Euro die fachliche Betreuung durch ein Planungsbüro für die Sicherung und Verbesserung der Aufenthalts- und Nahversorgungsqualität der Doppelplatzanlage und die nachhaltige Organisation der Mobilität. Zusätzlich wurden 10.000 Euro für Informationstafeln zur Steigerung der Wertschätzung und Bekanntheit der Frohnauer Mitte zur Verfügung gestellt.



Projektgruppe Infotafeln
der ArGe Frohnau



Der eiförmige und etwa 105 Meter breite Ludolfingerplatz im Spätsommer 2020



Neupflanzung auf dem Sigismundkorso



Villa Wuttke, Welfenallee 2/4

Zwei andere für Frohnau prägende Villen mit neuer Nutzung

Wie das Landhaus Winkler als Wohnhäuser konzipiert, dienen zwei im Jahr 1925 errichtete Villen seit langer Zeit einer gewerblichen bzw. öffentlichen Nutzung.

Beide wurden von dem Architekten Paul Poser entworfen, der, zuerst als leitender Baudirektor der Berliner Terrain-Centrale und später mit eigenständigem Büro am Ludolfingerplatz 1, zwischen 1909 und 1940 der meistbeschäftigte Architekt in Frohnau war.

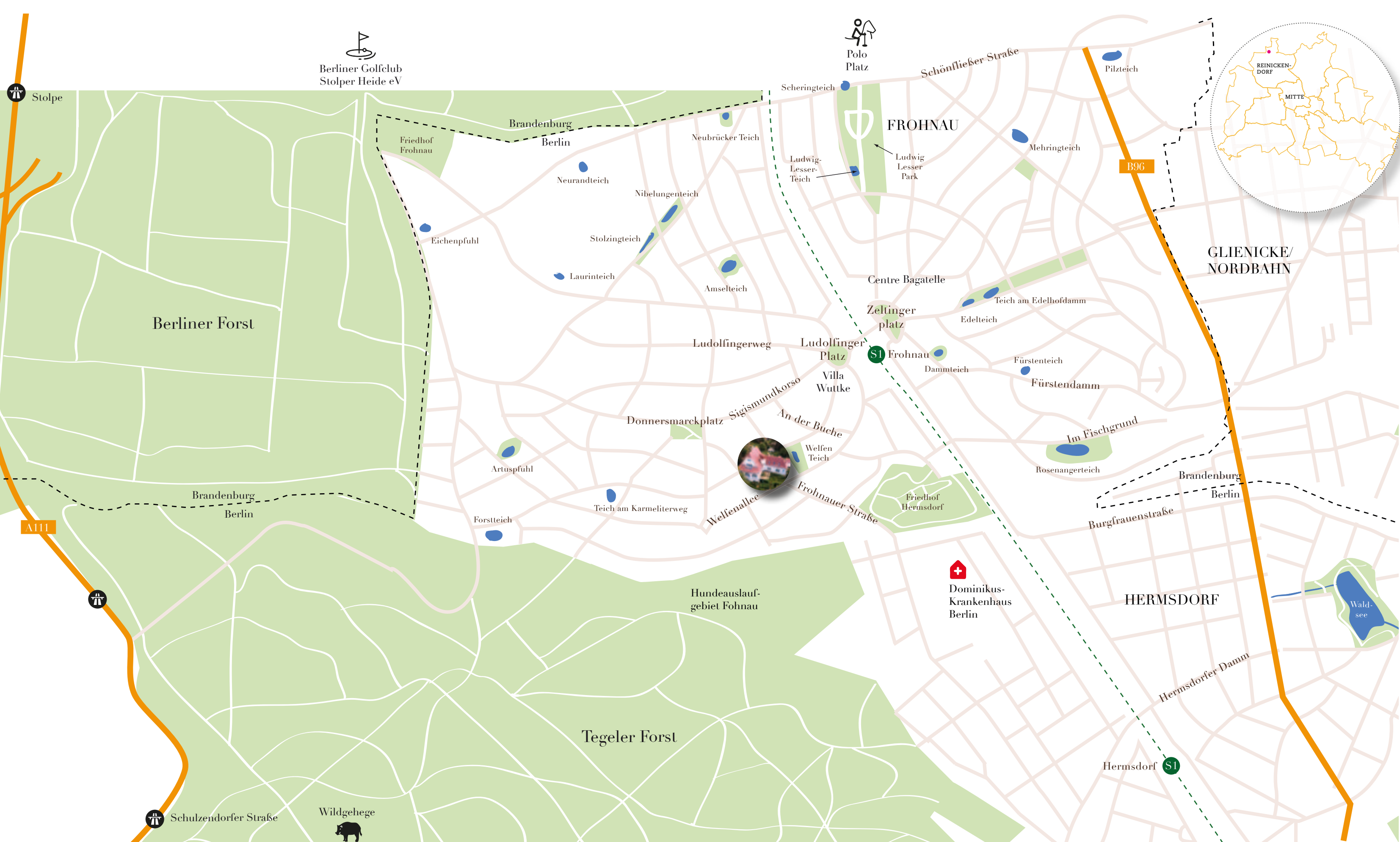
Nach denkmalgerechter Wiederherstellung in den Jahren 1991/92 wurde die Villa Wuttke zuerst als Firmensitz genutzt. Heute sind die Räume an verschiedene Kanzleien, Praxen und an die Berliner Volksbank vermietet. Die Arbeitsräume im Parterre und im Obergeschoss werden von den Angestellten wegen ihres individuellen Zuschnitts und aufgrund der schönen Aussicht sehr geschätzt.

Die Villa Worch wurde 1945 von der französischen Besatzungsmacht beschlagnahmt, die dort zuerst ein Offizierskasino, später eine Kultureinrichtung unterbrachte. Damit erhielt das Haus seinen bis heute fortbestehenden Namen „Centre Bagatelle“. Die Nutzung als Kulturzentrum für Konzerte, Vorträge, Ausstellungen, Kurse, Feste und Märkte wurde 2005 durch die Gründung einer Bürgerinitiative, dem Verein „Kulturhaus Centre Bagatelle e.V.“, der zwei Jahre später das Haus erwarb, gesichert.

Seitdem hat der mittlerweile mehr als 700 Mitglieder zählende Verein es geschafft, „le centre“ zu einem wichtigen Kulturort des Reinickendorfer Nordens und des Brandenburger Umlandes zu machen.



Villa Worch – Centre Bagatelle in der Zeltinger Straße 6



Zum Schluß

Das Objekt ist in vielerlei Hinsicht einmalig auf dem Berliner Gewerbemarkt für Büro- bzw. Repräsentanzräume.

Zuerst fällt die besondere Lage des Hauses auf. Von der Frohnauer Straße aus führt ein gebogener Fahrweg zu einem Hügel hinauf, auf dem sich das Haus erhebt, blickgeschützt, und sich eine Lichtung nach Westen öffnet. Nach Osten ist das Anwesen viel exponierter, denn es liegt gut sichtbar oberhalb der öffentlichen Grünanlage am Welfenteich.

Haus und Garten sind ein Paradebeispiel für die Landhausbewegung, die in der Zeit um 1910 in Berliner Vororten viele Anhänger gewann, vorzugsweise im Südwesten, weshalb Frohnau gelegentlich auch „Dahlem des Nordens“ genannt wird.

Ohne Rücksicht auf die Kosten wurde das Haus in den letzten zwei Jahren saniert und die frühere Behaglichkeit wiederhergestellt. Der ursprünglich sehr funktionale Grundriss wurde durch behutsame Änderungen und Öffnungen noch praktikabler gemacht. Sämtliche Zimmer verfügen über ausreichend Tageslicht und bieten schöne Blicke in die grüne Umgebung.

Mit dem gleichen Sinn für Geschichte und heutige Bedürfnisse wird der Garten in diesem Jahr restauriert. Die neu gestalteten Terrassen und Wege könnten dann für sommerliche Empfänge genutzt werden. Die letzten Prominenten hier waren im Jahr 2016 Lars Eidinger und Adèle Haenel sowie 2017 Bruno Ganz und Angela Winkler, als das Haus vor der Sanierung als Filmkulisse diente.



Johanniskirche und Kugelläuferin am Zeltinger Platz



Winter 2021 in Frohnau

Halbrunder Platz vor dem Haus



Blick auf den Hanggarten



Wintersport auf dem Amselteich



Gefrorener Welfenteich



Der Immobiliensalon in Berlin-Charlottenburg



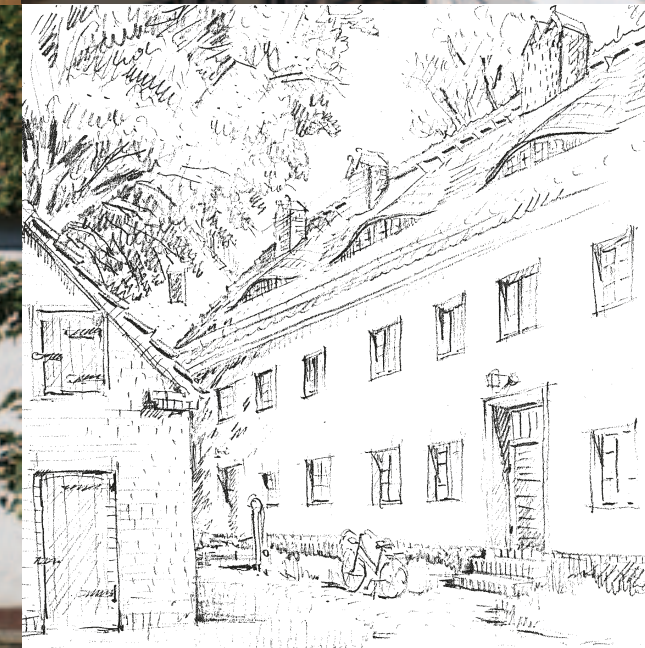
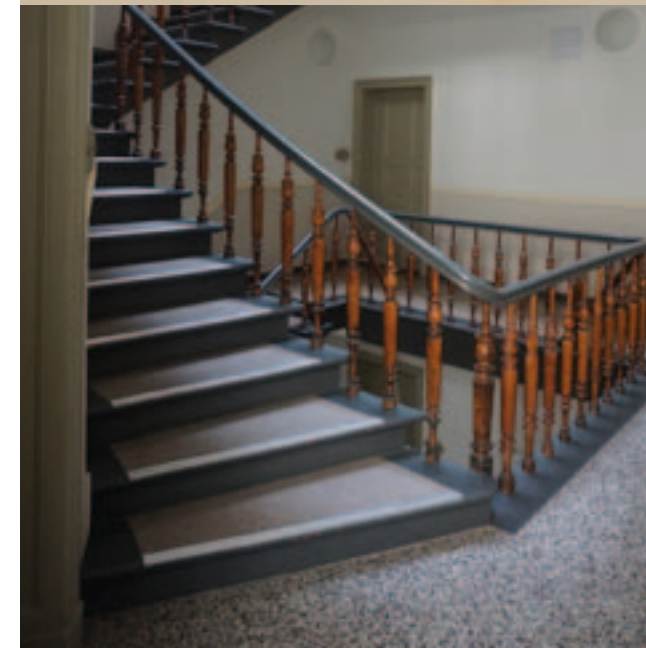
Immobilienvermittlung anders

Keine „Toplage“, keine „Räume mit Potential“ und kein „Residieren für höchste Ansprüche“ – stattdessen pointierte Beschreibungen, viele Fakten zur historisch-städtebaulichen Einordnung und ein Blick für die Ästhetik der Objekte.

Letztendlich geht es bei Immobilientransaktionen um wichtige und komplexe Entscheidungen, die erst nach sorgsamer Analyse getroffen werden sollten.

Hoffentlich leistet unsere intensive Beschäftigung mit Wohnungen und Häusern auch einen kleinen Beitrag dazu, die Qualitäten des baulichen Bestands besser wahrzunehmen.

„Dank Ihrer sehr umfassenden Bemühungen konnte eine lange Geschichte zu einem guten Ende kommen. Ich wünsche Ihnen, dass Sie Ihre Tätigkeit weiter mit soviel Herzblut, Zuwendung und Liebe zum Detail ausüben.“ Johannes Wuppermann, Rechtsanwalt



Allgemeine Geschäftsbedingungen

1 Zustandekommen des Maklervertrages

Mit der Annahme des Exposés kommt der Maklervertrag zustande.

2 Maklerprovision

Die Provision ist fällig bei Mietvertragsabschluss und zahlbar innerhalb von acht Banktagen gegen Rechnungsstellung.

3 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter tätig werden.

4 Exposé-Inhalt

Wir recherchieren gründlich über die uns anvertrauten Objekte und prüfen sorgfältig die uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Exposé erteilten Auskünfte können wir nicht übernehmen. Änderungen bleiben vorbehalten.

5 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers und seiner Mitarbeiter wird, soweit gesetzlich zulässig, auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten sowie auf die Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit, beschränkt.

6 Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ungültig sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.



Immobilien Salon Berlin e.K.

Inhaber

Emmanuel Bourdin

Dipl.-Kfm., Diploma in Arts Administration

Geschäftsanschrift

Windscheidstraße 1

10627 Berlin

Registergericht

Amtsgericht Charlottenburg,

Registernummer HRA 54477 B

Steuernummer

13/237/64477

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

DE273836222

Behördliche Zulassung

Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34 c GewO

durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von

Berlin erteilt am 16.09.2013

Kammer

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Mitgliedsnummer 10701469317

Literaturverzeichnis

Bodenschatz, Harald / Brantz, Dorothee (Hrsg.): Grünfrage und Stadtentwicklung, Berlin 2019

Bodenschatz, Harald (Hrsg. AIV zu Berlin): Berlin und seine Bauten, Teil I: Städtebau, Berlin 2009

Klebs, Christiane in „Werk - Archithese: Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur und Kunst“: Salvisbergs Bauten in Berlin bis 1920, Zürich Oktober 1977

Lemburg, Peter: Frohnau, Berlin 1995

Lesser-Sayrac, Katrin (Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz): Ludwig Lesser (1869 – 1957), Erster freischaffender Gartenarchitekt in Berlin und seine Werke im Bezirk Reinickendorf, Berlin 1995

Lichtenstein, Claude (Hrsg. ETH Zürich, Institut für Geschichte und Theorie der Architektur): O. R. Salvisberg, Die andere Moderne, Zürich 1985

Posener, Julius in „Werk - Archithese: Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur und Kunst“: Salvisberg in Berlin, Zürich Oktober 1977

Wendlandt, Wolf-Borwin (Hrsg. Bezirksamt Reinickendorf von Berlin): Die Denkmale in Berlin-Reinickendorf, Berlin 1998

Westheim, Paul in „Moderne Bauformen: Monatshefte für Architektur und Raumkunst“: Artikel „Architekturen von Otto Salvisberg, Berlin“, Stuttgart März 1914

Winters, Peter Jochen (Hrsg.): 100 Jahre Gartenstadt Frohnau, Ein Berliner Ortsteil eigener Art, Berlin 2010

Worbs, Dietrich: Gutachten zum Landhaus Winkler, Berlin 2016 / Leben im Denkmal, Berlin 2017

Abbildungsverzeichnis

Bourdin, Emmanuel: Fotodokumentation Objekt / Umgebung und Bauwerke von Salvisberg mit Kamera Sony Alpha 6000, 2020

Bräunlin Kolb Schälicke Architekten Ingenieure GmbH (im Auftrag der Concarus real Estate GmbH):
Visualisierung des Verhältnisses Neubau zu Bestand bei der Revitalisierung des Kasino-Ensembles, 2016

Düttmann + Kleymann Architekten: Grundrisse, Schnitte, Ansichten, 2018

Haddenhorst, Michael: Fotoaufnahme der Villa Wuttke / Portraitbild Referenzseite, 2020

Kulturhaus Centre Bagatelle e.V.: Zehn Jahre Kulturhaus Centre Bagatelle e.V. Eine Erfolgsgeschichte, 2016

Landesarchiv Berlin, Allg. Kartensammlung: Parzellierungsplan der Gartenstadt Frohnau, 1911

Mader, Günter – Freier Architekt und Gartenplaner: Gartenplan und Modellfoto, 2020

Moderne Bauformen Monatshefte für Architektur und Raumkunst, Stuttgart 1914: Abbildungen „Lindenhaus“,
Landhaus Winkler, Landhaus Neutze

Museum Reinickendorf Archiv: Bilder aus der Bauzeit von der Doppelplatzanlage am Bahnhof in Frohnau und von der Siedlung Weiße Stadt in Reinickendorf, Postkarte „Blick vom Aussichtsturm auf den Bahnhofplatz“

Peters, Hanno Camille: Luftbildfotografie Objekt / Umgebung mit Drohne DJI Mavic Mini, 2020

Partner der Dokumentation

Mitarbeit Konzeption: Vera Ziebarth

Grafik Design: Dipl.-Des. Christine Gehrke

Druck: Druckhaus Sportflieger auf Munken Print White 300-150g/m²



Immobiliensalon

BERLIN

Emmanuel Bourdin
Mobil 0176 – 70 81 61 00

Windscheidstraße 1
10627 Berlin
U-Bhf Sophie-Charlotte-Platz (U2)
Telefon 030 – 98 40 45 65

post@immobiliensalon-berlin.de
www.immobiliensalon-berlin.de