

Was im Wahn mit wenig Witz er erfand —
„Wahnwitz“, so sei dies Haus genannt. E. Harburger.

Villenviertel als Form der Stadterweiterung dargestellt
am Beispiel Potsdam-Neubabelsberg

Ich erkläre hiermit gemäß §28 Abs.7 (DPO), daß ich die vorstehende schriftliche Hausarbeit selbständig verfaßt und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet habe.

Bamberg, den 1.7.2002

Inhaltsverzeichnis

Kapitel:	Seite:
Inhaltsverzeichnis	II
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	XI
1 Einleitung	1
1.1 Fragestellung: Villenviertel als Bestandteile der Stadterweiterung	1
1.2 Überblick über den Forschungsstand: Villa und Villenviertel	1
1.3 Zur Begriffsproblematik: Villa und Landhaus	2
2 Entstehung der jüngeren Stadtplanung	3
2.1 Allgemein	3
2.2 Großbritannien	3
2.3 Deutschland	4
2.4 Stadterweiterungen als Aufgabe der Stadtplanung	5
3 Rahmenbedingungen für die Anlage von Villenvierteln im Großraum Berlin	7
3.1 Allgemeine Rahmenbedingungen	7
3.1.1 Politisch-administrative Rahmenbedingungen	7
3.1.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
3.1.2.1 Industrialisierung in Preußen	7
3.1.2.2 Berlin	7
3.1.2.3 Wohnungsbaupolitik	17
3.1.3 Gesellschaftliche Rahmenbedingungen	21
3.1.3.1 Repräsentation /Renommee	22
3.1.3. Technische Rahmenbedingungen	23
3.1.4.1 Gas- und Stromversorgung:	24
3.1.4.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung:	24
3.1.4.3 Straßenanlage:	25
3.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	25
3.2.1 Fluchtlinien	25

3.2.2	Gestaltungs- und Bauvorschriften	26
3.2.3	Stadt-Umland-Beziehung	27
4	Die Entstehung von Villenvierteln mit Beispielen aus dem Großraum Berlin	31
4.1	Die ersten Beispiele für planmäßige Villensiedlungen	31
4.2	Die Anlage von städtischen Villenvierteln	32
4.3	Sommerhäuser	33
4.4	Die Rolle der Terraingesellschaften	34
4.5	Gärten	35
4.6	Grünanlagen	36
5	Die Villa als Bautypus	37
5.1	Entwicklungsstadien des Villenbaus	37
5.1.1	Das Ideal der Villa	37
5.1.2	Die römische Villa	39
5.1.3	Die italienische Renaissancevilla	40
5.1.4	Die englische Villa des 19. Jahrhunderts	42
5.1.5	Exkurs: William Morris und die Arts and Crafts-Bewegung:	43
5.2	Die Villa in Deutschland	44
5.2.1	Englische Einflüsse	44
5.2.2	Die Lage in der Landschaft	45
5.2.3	Die Stadtvilla:	46
5.2.4	Das Raumprogramm und die Ausstattung der Villa:	50
5.2.5	Grundriß und Gebäudeaufteilung:	52
5.3	Stilausprägungen deutscher Villenarchitektur des 19.Jh. (Beispiele)	53
5.3.1	Historismus	53
5.3.2	Neogotik:	54
5.3.3	Neorenaissance	54
5.3.4	Neobarock:	55
5.3.5	Heimatstil:	55
5.3.6	Exkurs: Städtebau im dritten Reich	56
5.3.7	Stilbesonderheiten	57

5.3.8	Regionale Besonderheiten unter spezieller Berücksichtigung Berlins	61
5.4	Zeitgenössische Moden und Strömungen:	63
6	Potsdam Neubabelsberg	67
6.1	Lage im Stadtraum Berlin-Potsdam	67
6.2	Die Terraingesellschaft Neubabelsberg	69
6.3	Käuferschicht	74
6.4	Entwicklung der Bebauung	76
6.4.1	Gärten, architektonische Kleinelemente und Parzellierung:	78
6.4.2	1873-1890: Gründungsphase des Villenviertels	90
6.4.2.1	. Rahmenbedingungen:	90
6.4.2.2	Bautätigkeit	95
6.4.2.3	Beispiel: Karl-Marx Straße 3	100
6.4.3	1890-1900: Bauen im Stil des Historismus	101
6.4.3.1	Rahmenbedingungen	101
6.4.3.2	Bautätigkeit	102
6.4.3.3	Beispiel: Karl-Marx-Str 2	103
6.4.4	1900–1914: Bauen im Stil des Bund Heimatschutz	105
6.4.4.1	Rahmenbedingungen	105
6.4.4.2	Bautätigkeit	106
6.4.4.3	Beispiel: Karl-Marx-Str. 12:	107
6.4.5	1915–1930 Neues Bauen	109
6.4.5.1	Rahmenbedingungen	109
6.4.5.2	Bautätigkeit	110
6.4.6	1930-1945: Bauen im Nationalsozialismus:	111
6.4.6.1	Rahmenbedingungen	111
6.4.6.2	Bautätigkeit	115
6.4.6.3	Beispiel: Umbau Karl-Marx-Str. 24	116
6.4.7	1945-1965 Nachkriegsphase: Die Potsdamer Konferenz	118
6.4.7.1	Rahmenbedingungen	118
6.4.7.2	Bautätigkeit	122

6.4.8	1965-1990: DDR-Phase	123
6.4.8.1	Rahmenbedingungen	123
6.4.8.2	Bautätigkeit	125
6.4.8.3	Beispiel: Eingeschossige Einfamilienhäuser	126
6.4.9	Seit 1990; Nach der Wiedervereinigung	128
6.4.9.1	Rahmenbedingungen	128
6.4.9.2	Bautätigkeit	129
6.4.9.3	Beispiel: Mehrfamilienhäuser im Luxussegment	131
7	Ausblick und Schlußbetrachtung	133
7.1	Allgemein	133
7.2	Forschungsaufgaben	133
7.3	Praktische Aufgaben - Denkmalpflege	134
7.4	Vermittlung	135
7.5	Neubabelsberg	135
7.5.1	Bebauungsplan	135
7.5.2	Didaktische Aufbereitung	137
8	Literatur	140
9	Anhang	146

Abbildungsverzeichnis

Abbildung:	Seite:
Abb. 3.1 Berlin. Industrieverlagerung 1890-1925 (Freitag 1987, S.120 nach M. Pfannschmidt)	8
Abb. 3.2 Industriestandorte in Gross-Berlin; Zustand ca 1933 (Daten nach Leyden 1933, S.202ff)	9
Abb. 3.3 Baubetriebe in Groß-Berlin 1888-1914 (Datenquelle: Bernhardt 1998, S.337)	10
Abb. 3.4 Wohnverhältnisse verschiedener Stadtbewohner (Hegemann 1930, S. 333)	18
Abb. 3.5 Typisches Berliner Mietshaus (Hegemann, S. 213)	20
Abb. 3.6 Berlin: Stadtentwicklung mit Stadtteilen und alter Zollmauer (Leyden 1933, S. 51)	29
Abb. 5.1 Römische Villa (Steiner 1923, S. 9)	40
Abb. 5.2 Villa Rotonda (Bentmann 1992, S.116)	41
Abb. 5.3 Englisches Landhaus (Muthesius 1909, S.161)	44
Abb. 5.4 Konzept der Schematischen Massenteilung nach Mächler (Beyer 1992, S. 33)	49
Abb. 5.5 Legende zu Abb. 5.4. vergrößert dargestellt (Beyer 1992, S.33)	50
Abb. 5.6 Grundriß einer Neubabelsberger Villa (Wasmuth 1911, S. 223) mit "Leutezimmer" im Gegensatz zu Räumen für "Herrschaft"	53
Abb. 5.7 Landhaus im Heimatschutzstil (Paul Schultze-Naumburg 1926, S.II)	56
Abb. 5.8 Cottage-Villa (Österr. Gesellschaft für Denkmal- und Ortsbildpflege 1982, S.42), Musterbeispiel einer in und für England geplanten Cottage-Villa	58
Abb. 5.9 Villa im Schweizer Stil (Österr. Gesellschaft für Denkmal- und Ortsbildpflege 1982, S.118)	59
Abb. 5.10 Königliche Villa (Ley 1981, S.84)	60
Abb. 5.11 Villa von Muthesius (Muthesius 1907, S.31)	62
Abb. 6.1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte Blatt Potsdam Ausgabe 1877 mit Nachträgen aus dem Jahr 1876 (Nachdruck: Hg.: Landesvermessungsamt Brandenburg 1993) *	68

-
- Abb. 6.2 Geplante Parzellierung der Villenkolonie Neubabelsberg nördlicher Teil
(mit Nordpfeil!); "Parzellierungsplan der Villenkolonie Neubabelsberg"
(Repro:Stadtarchiv Potsdam WA6) * 71
- Abb. 6.3 Geplante Parzellierung der Villenkolonie Neubabelsberg, südlicher Teil;
"Parzellierungsplan der Villenkolonie Neubabelsberg"(Repro:
Stadtarchiv Potsdam WA6) * 72
- Abb. 6.4 Rückwertiger Teil des Gartens Kaiserstraße 52 (Repro: Archiv im
Amt für Denkmalpflege Potsdam) 79
- Abb. 6.5 Seitlicher Teil des Gartens Kaiserstraße 52(Repro: Archiv im Amt
für Denkmalpflege Potsdam) 80
- Abb. 6.6 Vorgarten Kaiserstraße 52 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege
Potsdam) 81
- Abb. 6.7 Gartenhalle (Repro:Stadtarchiv Potsdam) 82
- Abb. 6.8 Gewächshaus (Repro:Stadtarchiv Potsdam) 83
- Abb. 6.9 Hühnerstall (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam) 84
- Abb. 6.10 Kutscherstube (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam) 85
- Abb. 6.11 Reste einer Seeterasse (Eigene Aufnahme 2002) 86
- Abb. 6.12 Situation des Villenviertels Neubabalesberg 1909, nördlicher Teil;
"Lageplan von der Kolonie Neu-Babelsberg Gemarkung Klein Glienicke
als Übersicht über den Besitz der TerrainGesellschaft)
'Neu Babelsberg'"(Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam) * 87
- Abb. 6.13 Situation des Villenviertels Neubabalesberg 1909, mittlerer Teil;
"Lageplan von der Kolonie Neu-Babelsberg Gemarkung Klein Glienicke
als Übersicht über den Besitz der TerrainGesellschaft)
'Neu Babelsberg'" (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam) * 88
- Abb. 6.14 Situation des Villenviertels Neubabalesberg 1909, südlicher Teil;
"Lageplan von der Kolonie Neu-Babelsberg Gemarkung Klein Glienicke
als Übersicht über den Besitz der TerrainGesellschaft)
'Neu Babelsberg'" (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam) * 89
- Abb. 6.15 Situation der Schienenanbindung im Jahr 1895 (Deutscher

	Bahnkunden-Verband Regionalverband Potsdam-Mittelmark e.V. (Hg.) 1999, S. 12)	93
Abb. 6.16	Bahnhof Griebnitzsee im Jahr 1874 (Deutscher Bahnkunden-Verband Regionalverband Potsdam-Mittelmark e.V. (Hg.) 1999, S. 18)	94
Abb. 6.17	Bahnhof Griebnitzsee Anfang 1931 (Märkische Allgemeine, Ausgabe 1.6.1999)	94
Abb. 6.18	Ansicht des der Badeanstalt in Neubabelsberg (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	97
Abb. 6.19	Lage der Badeanstalt (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	98
Abb. 6.20	Karl-Marx-Str. 3 (Eigene Aufnahme 2002)	100
Abb. 6.21	Karl-Marx-Str. 2 (Eigene Aufnahme 2002)	103
Abb. 6.22	Historische Ansicht der Seeseite Karl Marx-Str. 2 (Verlag der Societät Neubabelsberg: Neubabalesberg. Postdam 1897, S. 9)	104
Abb. 6.23	Kaiserstraße 12 (Heute Karl-Marx-Str. 12) (Berliner Architekturwelt. 1905. S.217)	108
Abb. 6.24	Neuer Bahnhof Greibnitzsee 1931 (Deutscher Bahnkunden-Verband Regionalverband Potsdam-Mittelmark e.V. (Hg.) 1999, S. 25)	114
Abb. 6.25	Grundriß des neuen Bahnhofs (Deutscher Bahnkunden-Verband Regionalverband Potsdam-Mittelmark e.V. (Hg.) 1999, S. 25)	115
Abb. 6.26	Geplante straßenseitige Ansicht Kaiserstraße 24 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	116
Abb. 6.27	Geplante gartenseitige Ansicht Kaiserstraße 24 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	117
Abb. 6.28	Geplante seitliche Ansicht Kaiserstr. 24 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	118
Abb. 6.29	Übersichtsplan mit Neubabelsberg während der Potsdamer Konferenz (Giersberg, Hans-Joachim: Schloß Cecilienhof im Neuen Garten. Berlin 1995, S. 108) *	119
Abb. 6.30	Die "Stalin Villa" heute Karl-Marx-Str. 2 während der Potsdamer	

	Konferenz (Giersberg, Hans-Joachim: Schloß Cecilienhof im Neuen Garten. Berlin 1995, S. 115)	120
Abb. 6.31	Die Unterbringung der britischen Delegation der Potsdamer Konferenz in Neubabelsberg, Plan (Giersberg, Hans-Joachim: Schloß Cecilienhof im Neuen Garten. Berlin 1995, S.112)	121
Abb. 6.32	Ehemaliger Grenzweg am Ufer des Griebnitzsees (Eigene Aufnahme 2002)	123
Abb. 6.33	Bahnhof Griebnitzsee und Grenzmauer 1987 (Deutscher Bahnkunden-Verband Regionalverband Potsdam-Mittelmark e.V. (Hg.) 1999, S.40)	124
Abb. 6.34	Eingeschossiger Wohnbau aus der DDR-Zeit (Eigene Aufnahme 2002)	126
Abb. 6.35	Eingeschossiger Wohnbau aus der DDR-Zeit (Eigene Aufnahme 2002)	127
Abb. 6.36	Eingeschossige Wohnbauten aus der DDR-Zeit (Eigene Aufnahme 2002)	127
Abb. 6.37	Neubau (Mehrfamilienwohnhaus) im Stil einer historischen Villa (Eigene Aufnahme 2002)	131
Abb. 9.1	Bevölkerungszuwachs Berlins im 19. Jh. (nach Thienel, S. 369)	147
Abb. 9.2	Übersichtsplan Stadtraum Berlin-Potsdam (Hobsch, Manfred: Berlin. 1999, S. 256) *	147
Abb. 9.3	Ausschnitt aus dem "Plan von Potsdam nebst Umgegend nach der Original-Aufnahme der topographischen Abtheilung des grossen Generalstabes vom Jahre 1848", Maßstab 1:25000 (Nachdruck: Hg.: Landesvermessungsamt Brandenburg, 1993) *	148
Abb. 9.4	Ausschnitt aus einer topographischen Karte "Sect. Fahrland", Maßstab ca 1:25000, Zustand um 1850. (Repro: Bundesarchiv D196b) *	149
Abb. 9.5	Ausschnitt aus der Topographischen Karte "Sect. Fahrland", Maßstab 1:25000, Herausgegeben von der kartographischen Abtheilung der Königl. PreussLandes-Aufnahme 1877, Nachträge 1876 (Repro: Bundesarchiv D196b) *	150
Abb. 9.6	Ausschnitt aus der Topgraphischen Karte "Sect. Fährland", Maßstab 1:25000, Herausgegeben von der Kartogr. Abtheilung der Königl. Preuss. Landes-Aufnahme 1877. Recognisciert 1893	

	(Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam) *	151
Abb. 9.7	Bautätigkeit in Neubabelsberg von 1873 bis 1941 (eigene Darstellung nach Zahlenmaterial des Amts für Denkmalpflege Postdam)	151
Abb. 9.8	Grundriß Obergeschoß Kaiserstraße 3 (Karl Marx-Str. 3) (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	152
Abb. 9.9	Grundriß Erdgeschoß Kaiserstraße 3 (Karl Marx-Str. 3) (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	153
Abb. 9.10	Grundriß Kellergeschoß Kaiserstraße 3 (Karl Marx Str. 3) (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	154
Abb. 9.11	Ansicht Seeseite Kaiserstraße 2 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	155
Abb. 9.12	Ansicht Straßenseite Kaiserstraße 2 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	156
Abb. 9.13	Grundriß Keller Kaiserstraße 2 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	157
Abb. 9.14	Grundriß Ergeschoß Kaiserstraße 2 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	158
Abb. 9.15	Grundriß Dachgeschoß Kaiserstraße 2 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	159
Abb. 9.16	Umbauplan Kaiserstraße 2 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	160
Abb. 9.17	Umbauplan Kaiserstraße 2 Fortsetzung (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	161
Abb. 9.18	Anbau Kaiserstraße 2 (Heute Karl-Marx-Str. 2) (Eigene Aufnahme 2002)	162
Abb. 9.19	Kaiserstraße 2 (Heute Karl-Marx-Str. 2) mit Anbau (Eigene Aufnahme 2002)	162
Abb. 9.20	Grundriß Erdgeschoß und Obergeschoß Kaiserstraße 12 (Berliner Architekturwelt. 1905. S.218)	163
Abb. 9.21	Grundriß Kellergeschoß Kaiserstraße 30/31 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	164
Abb. 9.22	Grundriß Erdgeschoß Kaiserstraße 30/31 (Repro: Archiv im Amt	

	für Denkmalpflege Potsdam)	165
Abb. 9.23	Grundriß Obergeschoß Kaiserstraße 30/31 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	166
Abb. 9.24	Grundriß Dachgeschoß Kaiserstraße 30/31 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	167
Abb. 9.25	Historisches Photo Anblick vom See, Kaiserstraße 27 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	168
Abb. 9.26	Ansicht Seeseite Kaiserstraße 30/31 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	169
Abb. 9.27	Ausschnitt aus der Topographischen Karte Blatt Potsdam (Nord), Maßstab 1:25000, Herausgegeben vom Reichsammt für Landesaufnahme 1903, Einzelne Nachträge 1935 (Repro: Bundesarchiv D196b) *	170
Abb. 9.28	Seiten- und Rückseitenansicht Friedrich-Wilhelm Straße 1 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	171
Abb. 9.29	Lageplan Friedrich Wilhelm Straße 1 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	172
Abb. 9.30	Grundriß Kellergeschoß und Erdgeschoß Friedrich Wilhelm Straße 1 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)	173
Abb. 9.31	Liste der Teilnehmer der britischen Delegation der Potsdamer Konferenz und Unterbringungsort in Neubabalesberg (Giersberg, Hans-Joachim: Schloß Cecilienhof im Neuen Garten. Berlin 1995, S.112)	174
Abb. 9.32	Ausschnitt aus der Topographischen Karte Maßstab 1:25000 Blatt Potsdam, Aufnahmejahr 1954, Hg.: Regierung der Deutschen Demokratischen Republik (Repro: Bundesarchiv D196b) *	175
Abb. 9.33	Ausschnitt aus der topographischen Karte Blatt Potsdam, Maßstab 1:25000, Ausgabe 1966 (Nachdruck: Hg.: Landesvermessungsamt Brandenburg, 1993) *	176
Abb. 9.34	Ausschnitt aus dem Topographischen Stadtplan Blatt Potsdam, Maßstab 1:25000, Ausgabe 1989 (Nachdruck: Hg.:	

	Landesvermessungsamt Brandenburg, 1993) *	177
Abb. 9.35	Ausschnitt aus der digitalen Stadtkarte Potsdam, Maßstab 1:10000, nur Ebene Bebauung eingeblendet (Datengrundlage: Hg. Landesvermessungsamt Brandenburg, 1996) *	178
Abb. 9.36	Neubau aus der Zeit nach 1990. Mehrfamilienwohnhaus. (Eigene Aufnahme 2002)	178
Abb. 9.37	Neubau aus der Zeit nach 1990. Mehrfamilienwohnhaus. (Eigene Aufnahme 2002	179
Abb. 9.38	Neubau aus der Zeit nach 1990. Mehrfamilienwohnhaus. (Eigene Aufnahme 2002	179
Abb. 9.39	Neubau aus der Zeit nach 1990. Hotel/Restaurant. (Eigene Aufnahme 2002	180
Abb. 9.40	Straßennamen in Neubabelsberg (Weiden 1989, S. 411)	181

* Aus drucktechnischen Gründen stimmt der Maßstab des abgebildeten Ausschnitts nicht mit dem Originalmaßstab überein.

Tabellenverzeichnis

Tabelle:	Seite:
Tab. 3.1 Anteil der in der Maschinen- und Elektrotechnischen-Industrie beschäftigten Personen samt Angehörige nach Bezirken	9
Tab. 3.2 Geschichte des Berliner Stadtverkehrs	11
Tab. 3.3 Fortsetzung (1), Geschichte des Berliner Stadtverkehrs	12
Tab. 3.4 Fortsetzung (2), Geschichte des Berliner Stadtverkehrs	13
Tab. 3.5 Entwicklung des Berliner Nahverkehrs (Hegemann 1930, S. 315)	16
Tab. 3.6 Bewohner von Neubabelsberg; Auszug aus dem Adreßbuch von 1912	21
Tab. 3.7 Steuersätze verschiedener Verwaltungseinheiten des Großraums Berlin im Jahr 1931:	23
Tab. 3.8 Bevölkerungszuwachs ausgewählter Berliner Vorstädte	28
Tab. 4.1 Gründungsjahre ausgewählter Berliner Villenviertel	31
Tab. 4.2 An der Berliner Börse notierte Terrain-Aktiengesellschaften 1885-1911	35

1 Einleitung

1.1 Fragestellung: Villenviertel als Bestandteile der Stadterweiterung

Die vorliegende Arbeit soll die Umstände der Anlage von Villen- und Landhauskolonien ab der zweiten Hälfte des 19. Jh. klären. Schwerpunkte werden dabei auf die Entwicklung des Haustyps Villa, Rahmenbedingungen und Einflußfaktoren, sowie auf Stadtplanungs- und Entwicklungsprozesse und architektonische Entwicklungen in dieser Zeit gelegt.

Ausgehend von allgemeinen Voraussetzungen, vorliegenden Untersuchungen und zeitgenössischer Literatur, sollen die Entwicklung und die Umstände der Anlage solcher Gebiete erläutert werden, Aussagen über die bauliche Gestalt, Bautypen, Sozialstruktur, etc. getroffen werden. Als Beispiel dient hauptsächlich der Großraum Berlin mit seinen zahlreichen Villenvierteln. Insbesondere anhand des Villenviertels Potsdam Neubabelsberg sollen dann die allgemein getroffenen Aussagen am konkreten Beispiel verdeutlicht werden.

Aufgrund der notwendigen Kürze der Arbeit kann in weiten Teilen nur exemplarisch gearbeitet werden.

1.2 Überblick über den Forschungsstand: Villa und Villenviertel

Villengebiete sind in Deutschland vereinzelt untersucht und beschrieben worden. Meist beschränken sich die Arbeiten allerdings auf formal-ästhetische Aspekte und die bauliche Gestalt. Wenig untersucht sind die im Zusammenhang mit Villen und Landhäusern zusätzlich auftretenden Kulturlandschaftselemente (Kleinarchitektur, etc.), sowie die technischen Rahmenbedingungen und die Ausbreitung technischer Innovationen.

Städtische Villenviertel rückten erst in den 70er Jahren in den Focus des wissenschaftlichen Interesses.

Wichtige Untersuchungen liegen z.B. über Münchner Stadterweiterungen (SELIG 1978) und Bonn-Poppelsdorf (V.D.DOLLEN 1978) sowie aus jüngerer Zeit über die Stuttgarter Villen- und Landhausarchitektur (BREIG 1998) vor. Bereits in den 50er Jahren hat sich Josef KALTENHÄUSER mit Taunusrandstädten im Frankfurter Raum auch unter dem Aspekt des Villenbaus beschäftigt.

Von Seiten der Heimatpflege liegen einige kleinere beschreibende Arbeiten vor.

Die Villa als Bautyp ist von kunsthistorischer Seite gut untersucht, zu nennen ist hier etwa das Werk BRÖNNERS über die bürgerliche Villa in Deutschland, Kunstmanns Arbeit über den Münchner Villenarchitekten Emmanuel VON SEIDL und seine Bauten oder Fritz DÖRRENHAUS' Buch über die toskanische Villa.

Bei den meist kompilatorisch angelegten Arbeiten über einzelne städtische Villenviertel fällt auf, daß das Hauptaugenmerk auf den rein architektonischen Merkmalen und den biographischen Hintergründen der Bewohner liegt.

1.3 Zur Begriffsproblematik: Villa und Landhaus

Die Begriffsfrage wurde bereits im 19. Jh. nicht eindeutig geklärt, und bis heute finden sich unterschiedliche Verwendungen der beiden Begriffe. Aufgrund des nach wie vor verschwommenen und nicht klar differenzierbaren Begriffspaars Villa und Landhaus werden beide Begriffe in dieser Arbeit synonym verwendet. Allenfalls läßt sich nach heutigem Sprachgebrauch beim Begriff Villa eine stärkere Assoziation zu den italienischen Vorbildern konstatieren und bei den Landhäusern das Mitschwingen englischer Ideen bemerken.

2 Entstehung der jüngeren Stadtplanung

2.1 Allgemein

Die Situation der europäischen Städte gegen Mitte des 19. Jh. ist vor allem durch enormes (Größen-)Wachstum aufgrund der zunehmenden Industrialisierung gekennzeichnet. Mit dem stärkeren Wachstum vermehrte sich allerdings gleichfalls das Konfliktpotential: das stark gestiegene Kommunikations- und Handelsbedürfnis zog ein Wachstum der Massentransportmittel nach sich. Um hierfür geeignete Bedingungen zu schaffen, mußten die Straßen verbreitert und begradigt werden, wodurch wiederum ohnehin knapper Wohnraum verloren ging (vgl. RODRIGUEZ-LORES 1980).

Innerhalb der eng gewordenen Städte begann jetzt in vielerlei Hinsicht ein Kampf um die besten Plätze. Bodenmarkt und auftretende Bauspekulationen spielten dabei eine wichtige Rolle. Doch nicht nur wohlhabende Kreise kämpften für bessere Lebens- und Wohnbedingungen, sondern auch die erstarkende Arbeiterklasse gab sich mit den zum Teil miserablen Lebensumständen nicht mehr zufrieden.

Um dieser sich verschärfenden Konflikte Herr zu werden, entstand die Disziplin der Stadtplanung. Zuerst beschränkte sie sich auf regulierende Maßnahmen, später kam die Planung von Stadterweiterungen hinzu.

2.2 Großbritannien

Was ASHWORTH für die britische Stadtplanung feststellte, nämlich daß sie in den wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen ihrer Zeit verankert war und ihre Ausformulierung in Form eines graduellen Entwicklungsprozesses stattfand, traf in ähnlicher Form sicherlich auch für die Situation in Deutschland zu (vgl. CHERRY 1980, S. 85).

Für den Entstehungsprozeß der britischen Stadtplanung resümiert CHERRY: "...liberale, reformistische, "progressive" Ideologien näherten sich einander an und verschmolzen auf lokaler Ebene zur Idee paternalistischer öffentlicher Lebensvorsorge. Dieser Mischung haftet eine starke Prise idealistischen Eifers und moralischen Propagandistentums an. Alles schien sonderbar 'a-politisch', trotz der offensichtlichen politischen Implikation..." (CHERRY 1980, S. 102).

Die früher einsetzende Industrialisierung war dafür verantwortlich, daß sich die dringlichen Probleme der städtischen Wohnungsnot und die daraus resultierenden schlechten hygienischen

und gesundheitlichen Bedingungen eher als in Deutschland stellten.

Bereits Anfang der 40er Jahre des 19. Jh. investierte man aus Angst vor Cholera und anderen ansteckenden Krankheiten umfangreich in Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.

In den 60er und 70er Jahren wurde die Zuständigkeit der öffentlichen Verwaltung auf die innere und äußere Ausgestaltung der Wohngebäude erweitert. Aufgrund eines neuen nationalen Gesetzes erließen die meisten Städte gegen Ende der 70er Jahre dann lokale Bauordnungen*, worin Straßenbreiten und die Gruppierungsarten von Gebäuden festgelegt wurden (vgl. SUTCLIFFE 1980, S. 147).

2.3 Deutschland

In Deutschland galt die Aufmerksamkeit bezüglich der Innovationen aus Großbritannien zuerst sozialen und wirtschaftlichen Einrichtungen. In den 40er Jahren des 19. Jh. konnte man teilweise Reaktionen auf die zunehmende Kritik in Großbritannien an den städtischen Lebensbedingungen feststellen. SUTCLIFFE nennt als wichtigste englische Innovationen im Bereich des Städtebaues die Abwasserkanalisation und "...philantropische Wohnungsbauvorhaben." (vgl. SUTCLIFFE 1980, S. 155). Beides fand durch Ingenieure mit Verbindungen nach und Interesse an Großbritannien seinen Weg nach Deutschland. Frühe Beispiele für die Einführung städtischer Kanalisation sind Hamburg (ab 1842), Frankfurt am Main (1868) und Berlin, wo Hobrecht mit der Umsetzung 1872 begann.

Auf dem Gebiet des nichtspekulativen Wohnungsbaus gründeten Victor AIMÉ HUBER (1800-1869) und C.W.HOFFMANN 1847 den "Berliner Gemeinnützigen Bauverein". Das kleine Haus wurde nach englischem Vorbild als ideale Wohnform angesehen. Spätere Wohnungsreformer griffen nun häufig auf englische Ideen zurück.

Mit der Einführung der Fluchtliniengesetze (siehe auch Kapitel 3.2.1.) nahm die Bedeutung Großbritanniens als Vorbild ab. Zeitweise wendete man sich Frankreich zu und orientierte sich etwa an Haussmans Planungen für Paris, welche als positives Beispiel angesehen wurden. Ab den 90er Jahren fanden dann wieder Einflüsse aus England vermehrt den Weg nach Deutschland. So wurde hauptsächlich die in England geradezu perfektionierte Verbindung von Landschaft und Städtebau zum Vorbild. Vermehrt wurden auch in Deutschland Squares angelegt und wieder das kleine Haus als ideale Wohnform propagiert. Später rückte die englische Gartentadbewegung in den Mittelpunkt des Interesses.

*. Durch die Einführung der Bauordnungen wurde ein wichtiger Schritt zur behördlichen Institutionalisierung der Stadtplanung vollzogen.

Frühe konkrete Planungen im Sinne von planmäßigen Stadterweiterungen erfolgten z.B. in Berlin 1830 mit einem Bebauungsplan, der auch Gebiete außerhalb der Stadtmauer mit einbezog.

2.4 Stadterweiterungen als Aufgabe der Stadtplanung

Busso VON DER DOLLEN unterscheidet bei Stadterweiterungen zwischen mehreren Begriffen: Die frühmittelalterliche Suburbienbildung, welche meist exogene Ursachen hatte, trennt er von der später, in der Blütezeit des mittelalterlichen Städtewesens, auftretenden endogenen Vorstadtbildung. Während die Suburbienbildung als Ergebnis die Frühstadt bedingt, resultiert aus der endogenen Vorstadtbildung der bestehenden Frühstadt die Altstadt.

In einer späteren Phase des Städtewesens, die durch Stillstand und Niedergang geprägt ist, kommt es in einzelnen Fällen trotzdem zu endogener Vorstadtbildung der Altstadt.

Im Zeitalter des Absolutismus tritt dann die exogene Vorstadtbildung der Altstadt mit Residenzfunktion auf. Hier verwendete er bereits den Begriff Stadterweiterung.

Das Industriezeitalter ist durch endogene Vorstadt- und Vorortbildung gekennzeichnet (vgl. VON DER DOLLEN 1978, S. 27f).

Verschwommen bleibt die Verwendung des Begriffspaares exogen- und endogen. Angesichts der immer bestehenden Beziehungen und Verflechtungen von Siedlungen und Städten mit ihrem Umland, anderen Agglomerationen oder wirtschaftlichen, landwirtschaftlichen oder religiösen Standorten scheint die starre Trennung in endogen und exogen beeinflusste Prozesse ungeeignet. Wichtiger wäre es, in der Frühphase nach funktionalen Aspekten und Differenzierungsmerkmalen sowie konkreten Ursachen für die Erweiterungen zu suchen.

Einen wichtigen Hinweis auf einen häufig anzutreffenden Nukleus von späteren Stadterweiterungen gibt VON DER DOLLEN dennoch mit seiner Untersuchung über die Bedeutung der Residenzfunktion in diesem Zusammenhang.

Anhand von Bonn-Poppelsdorf zeigt er auf, wie die Verlagerung einer Residenzfunktion in ein stadtnahes Dorf die weitere Anlage von Kulturlandschaftselementen nach sich zieht und schließlich rasch zu einer Neuordnung und Erweiterung der (vormals ländlichen) Funktionen führt. Allerdings schließt er seine Untersuchung mit der Erkenntnis ab, daß nicht die Verlagerung der Residenzfunktion unmittelbar vorortbildend gewirkt hat, sondern vielmehr die Entwicklung Bonns ausschlaggebend war. Expansive Tendenzen der Stadt und die Verlagerung einzelner Funktionen leisteten dieser Entwicklung Vorschub.

Eine einfachere Definition für Vororte, von der aktuellen Stadtsituation ausgehend, findet sich bei Hans CAROL. Vororte sind bei ihm nur noch jene Siedlungen "die in enger personaler Be-

ziehung zur Stadt stehen" (zitiert nach GRZYWATZ 1997, S. 189). Ausschlaggebend für die Einordnung ist die Statistik der Einpendler in die Stadt. Als engere Vorortzone definiert er Gebiete mit einer Auspendlerquote von mindestens 25%.

Ausgangspunkt der Vorortbildung kann eine ländliche Siedlung oder eine anders geartete Ortschaft sein. Natürlich gibt es auch Stadterweiterungen, die auf einem unbebauten Gebiet ihren Ausgang nahmen.

Stadterweiterungen des 19. Jh., denen planmäßige Villenviertel zuzuordnen sind, entstanden häufig unter dem Eindruck der sich verschärfenden Hygiene- und Gesundheitsprobleme der rasch wachsenden Städte. Unter dem Einfluß der neuen Disziplin Stadtplanung reagierten viele Städte mit geplanten Erweiterungen.

Andere Stadterweiterungstypen des 19. Jahrhunderts sind z.B. Arbeitersiedlungen oder Gebiete mit Mehrfamilienhausbebauung.

3 Rahmenbedingungen für die Anlage von Villenvierteln im Großraum Berlin

3.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

3.1.1 Politisch-administrative Rahmenbedingungen

Bereits im Absolutismus wurde die Bündelung zentraler Verwaltungsaufgaben in der Stadt begründet. Nach 1815 wurde durch die Neuorganisation der deutschen Territorien und die Veränderung der Machtstellung Preußens diese Position noch verstärkt. Etwa ab 1871 stieg Berlin zum "...Zentrum des neugegründeten deutschen Nationalstaats auf." (GRZYWATZ, 1997, S.212). Die Sammlung von politischen und administrativen Funktionen bildete die Grundlage für den Aufstieg Berlins zur Geschäfts-, Finanz- und Wissenschaftsmetropole. Die industrielle Entwicklung wurde durch diese Bündelung nachhaltig forciert.

3.1.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

3.1.2.1 Industrialisierung in Preußen

In der Zeit um 1850 war Preußen einem tiefgreifenden wirtschaftlichen und technischen Wandel unterzogen. Aus einem Agrarstaat entwickelte sich langsam ein Industriestaat mit neuen Erscheinungen wie Proletariat, Umweltbeeinträchtigungen, etc.

Waren in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Anzeichen für gravierende wirtschaftliche Veränderungen noch zaghaft, so setzte in der zweiten Hälfte des 19. Jh. ein wirtschaftlicher Aufschwung ein. Die Zollgrenzen der Einzelstaaten waren verschwunden und die wirtschaftlichen Beeinträchtigungen der Revolution 1848 langsam überwunden (vgl. HARTOG, 1962, S. 16f).

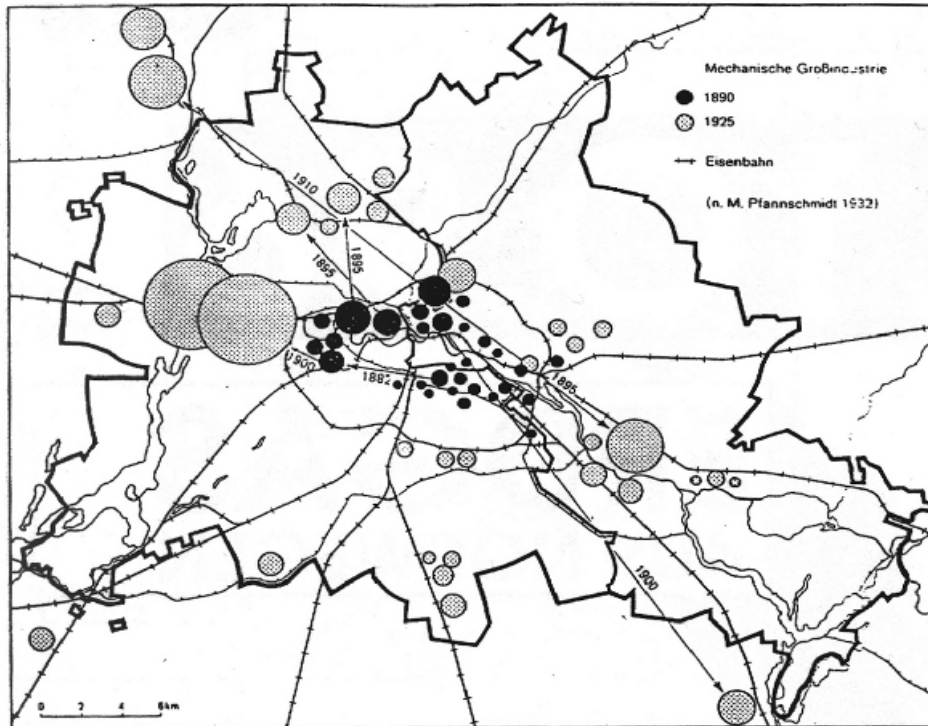
Im Raum zeigten sich die Veränderungen am deutlichsten in der Nähe von Großstädten, wo sich Industriebetriebe auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen ansiedelten.

3.1.2.2 Berlin

Berlin entwickelte sich rasch zur wichtigsten Industriestadt Preußens. Innerhalb der Stadt kon-

zentrierten sich die Betriebe anfangs zunächst im Norden und Osten der Stadt. Doch auch spä-

Abb. 3.1: Berlin. Industrieverlagerung 1890-1925 (FREITAG 1987, S.120 nach M. PFANN-SCHMIDT)



ter blieben dort die Ansiedlungsschwerpunkte bestehen, wie Abbildung 3.1 deutlich zeigt.

LEYDEN nennt in seinem 1933 erschienenen Werk über Gross-Berlin als wichtige Standorte: "Spindlersfeld bei Köpenick, die Anlagen der A.E.G. in Oberschöneide, Siemensstadt und die auf dem einstigen Gewehrplan errichteten heutigen Deutschen Industriewerke bei Spandau, Borsigwalde bei Tegel, usw...][...es sei an die Sarottiwerke bei Tempelhof, an die ausgedehnten Anlagen der Knorr-Bremse in Lichtenberg, an die ehemalige Gewehrfabrik von Löwe an der Grenze von Moabit zu Charlottenburg u.a. erinnert..." (LEYDEN 1933, S. 145). Obwohl es sich hier nur um eine willkürliche Auswahl handelt, ist doch auffällig, daß sich viele Großanlagen im Norden oder Osten der Stadt befinden. Die Standorte lassen sich mit Hilfe der Anteile der Arbeiterschaft an der Gesamtbevölkerung der einzelnen Bezirke ablesen, da ein möglichst nahe

zur Arbeitsstätte gelegener Wohnstandort von der Arbeiterschaft bevorzugt wurde:

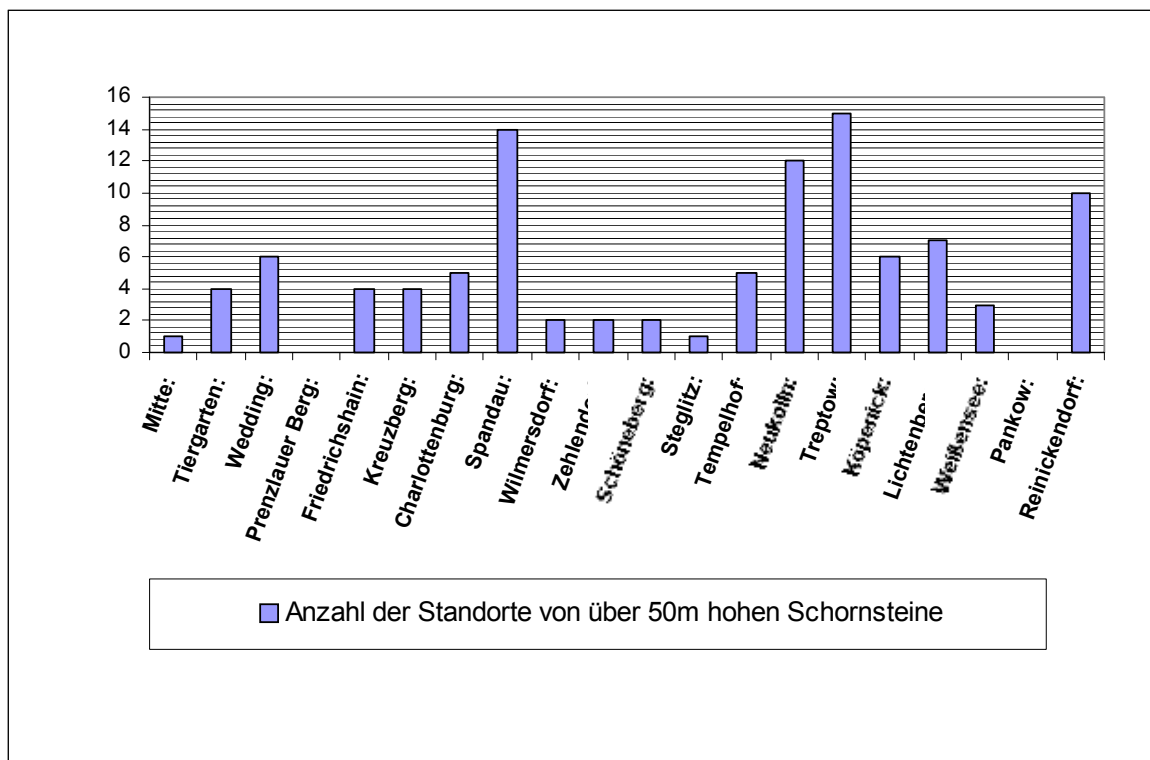
Tab. 3.1: Anteil der in der Maschinen- und Elektrotechnischen-Industrie beschäftigten Personen samt Angehörige nach Bezirken

Bezirk	Anteil (in %)
Spandau	33
Treptow, Reinickendorf	25
Wedding	25
Mitte, Kreuzberg, Wilmersdorf, Schöneberg, Steglitz	10
Zehlendorf	5

Quelle: LEYDEN, Kurt: Gross-Berlin 1933, S. 145

Als weitere Quelle für die Verteilung der Industrie untersuchte LEYDEN die Verbreitung der damals notwendigen hohen Fabrikschornsteine. Das Ergebnis ist in Abbildung 3.2 dargestellt:

Abb. 3.2: Industriestandorte in Gross-Berlin; Zustand ca 1933 (Daten nach LEYDEN 1933, S.202ff)

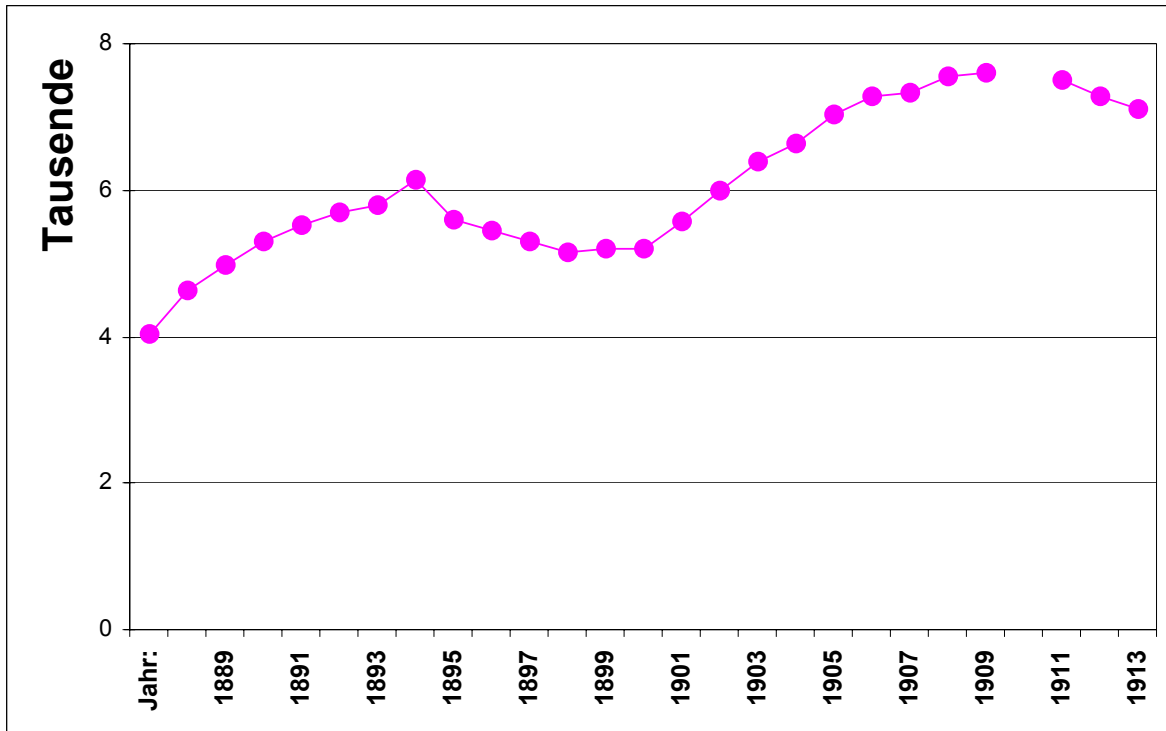


Von der Industrialisierung stimuliert und von den rasch wachsenden Bevölkerungszahlen Ber-

lins ausgelöst, entwickelte sich auch die Bautätigkeit Groß-Berlins rege.

Den Höhepunkt erreichte sie um das Jahr 1909. Abbildung 3.3 zeigt die Intervalle der Berliner-

Abb. 3.3: Baubetriebe in Groß-Berlin 1888-1914 (Datenquelle: BERNHARDT 1998, S.337)



Bautätigkeit (vgl. auch Kap. 4.4). Deutlich zu erkennen sind zwei Höhepunkte ca. 1894 und 1909.

3.1.2.3 Verkehr

Zur Verdeutlichung der schlechten Verkehrsverhältnisse noch in der ersten Hälfte des 19. Jh. sei an dieser Stelle auf die "Chronik des innerstädtischen Verkehrs in Trier" hingewiesen:

"Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts war es um das Reisen schlecht bestellt. Ehe die Eisenbahn aufkam, wurde der Verkehr durch schwerfällige Postkutschen vermittelt, die aber durchaus nicht jeden Tag verkehrten und denen das Wort "Geschwindigkeit" unbekannt war.[...] Eine öffentliche Verkehrsverbindung nach Orten der Umgebung Triers gab es dagegen nicht. Die Menschen der damaligen Zeit "reisten" solch kurze Strecken zu Fuß. Nur wenige Trierer werden von der Möglichkeit, die seit 1855 bestand, Gebrauch gemacht und sich einen Lohnkutscher gemietet haben,[...]In der Stadt selbst brauchte man kein Verkehrsmittel. Das Fahren dort war sowieso kein Vergnügen, da die Straßen schlecht oder überhaupt nicht gepflastert waren." (STADTWERKE TRIER 1955. S10f).

Berlin:

In Großstädten setzte die Entwicklung bereits früher ein. So gab es in Berlin schon 1815 einen

organisierten Droschkenbetrieb, wie die nachfolgende Zeittafel zeigt:

Tab. 3.2: Geschichte des Berliner Stadtverkehrs

Datum:	Ereigniss:
20. November 1815	Eröffnung des Droschkenbetriebs Mortier für den Stadtverkehr mit 32 Wagen für je 2 Personen
1827	Nach Eröffnung weiterer Unternehmen sind in Berlin 120 Droschken in Betrieb
1839	Der Unternehmer Hennoch richtet die erste regelmäßige Pferde-Omnibuslinie im Stadtinneren zwischen Potsdamer Bahnhof und Alexanderplatz ein.
30. Oktober 1846	Die "Concessionierte Berliner Omnibus Compagnie" wird gegründet. Erstes Verkehrsunternehmen, das in ununterbrochener Reihenfolge mit der BVG von heute verbunden ist, offizielles Eröffnungsdatum war der 1. Januar 1847. Betrieben wurden 5 Linien mit 5 Wagen und 120 Pferden.
1. Februar 1851	"Polizeireglement für den Betrieb des sogenannten Omnibus Personen Fuhrwerkes" erlassen.
1865	Bildung der "Berliner Omnibus-Gesellschaft, Kommandit-Gesellschaft auf Aktien, G. Busch S. Rosenberg", die die Konzessionen sämtlicher bisheriger Omnibus-Unternehmer übernahm und ab 1. Januar 1866 alle 25 Omnibuslinien mit 192 Omnibussen und 12,5 Millionen Fahrgästen jährlich betrieb.
3. Januar	"Polizeiverordnung betreffend den Betrieb des Omnibus-Fuhrwesens in Berlin" erlassen.
25. Juni	Die erste Pferde-Straßenbahn Deutschlands verkehrt zwischen Brandenburger Tor und Charlottenburg
1868 25. Juni	Die "Allgemeine Berliner Omnibus Actien Gesellschaft (ABOAG) wurde gegründet. Sie übernahm das Eigentum der "Berliner Omnibus Gesellschaft". Die ABOAG blieb die bedeutendste Omnibusgesellschaft Berlins.
1. Juli	Betriebsaufnahme der ABOAG mit 257 Pferdeomnibussen und 1089 Pferden.
1871 8. November	Gründung der Großen Berliner Pferde-Eisenbahn (GBPfE).
1873 8. Juli	Die GBPfE eröffnete ihre erste Strecke vom Rosenthaler Tor nach Gesundbrunnen.
1876	Die GBPfE unternimmt Versuchsfahrten mit Dampfstraßenbahn-Lokomotiven.
1877 1. Januar	Erste Strecke der Neuen Berliner Pferdeisenbahn-Gesellschaft (NBPf) nach Weißensee eröffnet.

Tab. 3.3: Fortsetzung (1), Geschichte des Berliner Stadtverkehrs

Datum	Ereigniss
1878 18. Juli	Die Pferde-Eisenbahn verkehrt durch die Frankfurter Allee.
1881 16. Mai	Die erste elektrische Straßenbahn der Welt fährt in Groß-Lichterfelde bei Berlin.
1888 1. Juli	Dampfstraßenbahn Groß-Lichterfelde-Stahnsdorf eröffnet.
1890	Einführung von "Decksitzwagen".
1892 5. Juni	Die Spandauer Straßenbahn beginnt ihren Pferdebahn-Betrieb.
1893	Königliche Genehmigung (Kabinettsorder) zur Anlage einer elektrischen Hochbahn.
1895	Einsatz der ersten Nachtomnibusse, vorwiegend beim Nachtbus-Unternehmen "Omnibus Compagnie Berlin - Johannes Kniese & Co". In Siegen Einsatz der ersten Omnibusse mit Verbrennungsmotor.
10. September	Erster elektrischer Straßenbahnbetrieb in Berlin zwischen Pankow Damerowstraße/Breite Straße und Berlin - Badstraße/Ecke Prinzenallee.
1896 1. Mai	Elektrischer Straßenbahn-Betrieb zur Gewerbeausstellung in Treptow (Zoologischer Garten - Treptow/Lindenstraße, Ecke Ritterstraße - Treptow/Glogauer Straße - Treptow).
Oktober	Aufhebung des Verbotes der Benutzung der Decksitze durch weibliche Fahrgäste.
September	Beginn der Fundamentarbeiten für die erste Hochbahnstrecke in der Gitschiner Straße nach Vorkonzession.
1898 25. Januar	Einsatz von Akkumulatoren-Omnibussen in Berlin bis ca. 1900. Einführung von "5 Pfennig-Teilstrecken" bei der ABOAG. Umbenennung der GBPfE in "Große Berliner Straßenbahn AG"(GBS).
1900 18. Oktober	Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zum Bau einer eigenen Straßenbahn.
1902	Zwischen Februar und Dezember Eröffnung der U-Bahnstrecke Warschauer Brücke (Warschauer Straße) bis Knie (Ernst-Reuter Platz). Die letzte innerstädtische Pferdebahn-Linie der GBS hat ausgedient.
1904	Einführung der Linienbezeichnungen durch Nummern bei der ABOAG
1905 19. November	Erster Einsatz von zwei Motor-Omnibussen zwischen Hallesches Tor und Chauseestr.
1906	Inbetriebnahme der U-Bahn-Strecke Knie (Ernst- Reuter-Platz) - Wilhelmplatz (Richard-Wagner-Platz). Einführung von festen Haltestellen für Kraftomnibusse.

Tab. 3.4: Fortsetzung (2), Geschichte des Berliner Stadtverkehrs

Datum	Ereigniss
1907 6. Mai	Die ABOAG beginnt mit dem Ausflugs- und Rennbahnverkehr. Die Große Berliner Motoromnibus-Gesellschaft wird gegründet, sie stellt 1911 den Betrieb wieder ein.
1908 1. Juni	Inbetriebnahme der Strecken Leipziger (Potsdamer) Platz - Spittelmarkt; Bismarkstr. (Deutsche Oper) - Reichskanzlerplatz (Theodor-Heuss-Platz). Erstmals Monatskarten bei der ABOAG, zunächst im Pferdebusbetrieb.
1910	Inbetriebnahme der U-Bahnstrecke Nollendorfplatz - Hauptstraße (Innsbrucker Platz) - "Schöneberger Untergrundbahn" Bei der ABOAG sind über 150 Kraftomnibusse in Betrieb.
1. Juli	Erste ständige Omnibuslinie auf dem Kurfürstendamm als Eillinie zwischen Unter den Linden und Bahnhof Halensee.
1911	GBS betreibt 113 Straßenbahn-Linien. Erste Nacht-Omnibuslinie zwischen Unter den Linden und Bahnhof Halensae. Beginn des Eigenbaus von Karosserien der ABOAG in der Zetralwerkstatt Jasmunder Str. , ab 1913 auch Eigenbau von Fahrgestellen.
1912	Inbetriebnahme des U-Bahnhofs Gleisdreieck nach Veränderung der Gleisanlage; Baubeginn für die städtische Nord-Süd-Bahn (Großprofil) in der Chausseestraße.
1913	Inbetriebnahme der U-Bahnstrecken Spittelmarkt - Alexanderplatz - Nordring (Schönhauser Allee); Wittenbergplatz - Uhlandstraße; Wittenbergplatz - Thielplatz (Wilmersdoerfer-Dahlemer U-Bahn). Beginn des Eigenbaus von Fahrgestellen in der Hauptwerkstatt Jasmunder Str.
1914	Von 336 Kraftomnibussen werden fast alle brauchbaren Fahrzeuge vom Militär requiriert, bei Kriegsende sind nur noch zwei Fahrzeuge vorhanden.
2. Mai	Betriebsaufnahme der Hochbahn-Omnibus-Gesellschaft.
12. August	Betriebseinstellung
1916	Bis 1920 Eigenbau von 10 RK-Wagen, benannt nach dem damaligen Direktor Robert Kaufmann.
1920 21. Juni	Letzter Pferdeomnibus im Tagesverkehr.

Quelle: <http://www.bvg.de>; in Auszügen wiedergegeben

Erst die zunehmende Leistungsfähigkeit des städtischen Nahverkehrs beschleunigte die Anlage von Stadterweiterungen.

Wohngebiete der Oberschicht mußten verkehrstechnisch gut erschlossen sein, um die Verbindung zu den in der Innenstadt untergebrachten Arbeitsstätten, Kultureinrichtungen, etc. zu ge-

währleiten. Mit wachsendem Angebot an Nahverkehrsmöglichkeiten konnten auch weiter vom Stadtzentrum entfernt liegende und somit oft für die Oberschicht attraktive Gebiete erschlossen werden. Die Entwicklung der schnelleren Verbindungen ist durch ein Wechselspiel mit der Entwicklung und Anlage von Oberschichtwohngebieten gekennzeichnet. Nur entsprechend finanziell ausgestattete Stadtbewohner konnten die Kosten für den Transport aufbringen. Die einfacheren Bevölkerungsschichten legten ihre Wege nach wie vor zu Fuß zurück (vgl. STADTWERKE TRIER 1955).

So war es sicher kein Zufall, daß in Berlin die erste Pferde-Straßenbahn 1865 zur Erschließung des vornehmen Stadtteils Charlottenburgs diente und die erste elektrische Straßenbahn 1881 in Groß-Lichterfelde, einem Refugium wohlhabender Bürger, fuhr.

"Mit diesen neuen Schnellverkehrsmitteln: Stadt- und Ringbahn einerseits, Straßenbahn andererseits ist die Entwicklung der Vororte und der Ausbau des eigentlichen Groß-Berlin untrennbar verknüpft." (LEYDEN 1933, S.122)

Bei allen Berliner Villen- oder Landhauskolonien war die Erschließung eine zentrale Problemstellung bei der Anlage und Planung.

Die im Berliner Fall meist aus dem Besitz ehemaliger (Ritter-)Gutsbesitzungen hervorgegangenen Flächen, welche zu Stadterweiterungszwecken erworben worden waren, konnten erst dann in Wert gesetzt werden, wenn sie durch die Anlage der notwendigen Verkehrsinfrastruktur erreichbar geworden sind.

Zum Zustand in Berlin schreibt Werner HEGEMANN in seinem Werk "Das steinerne Berlin":

" In Berlin ebenso wie in Paris wohnten nämlich in den entscheidenden Jahren die mächtigsten Bürger nicht in den Vororten, sondern nach alter Sitte noch in den dichtbebauten Innenquartieren. Die unablässige Aufwertung der großstädtischen Bodenrente gehörte namentlich in kolonialarmen Ländern zu den Haupteinnahmequellen der Luxusbedürftigen, ..." (HEGEMANN 1930, S. 292).

Ausführlich beklagt er weiterhin die Trägheit, sowie die fehlende Aufgeschlossenheit der Berliner Verwaltung gegenüber der lange überfälligen Bereitstellung von leistungsfähigen Massenverkehrsmitteln in der zweiten Hälfte des 19. Jh. Während London und vor allem die nordamerikanischen Städte bereits sehr früh mit dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur begannen, tat sich in Berlin lange nur wenig. Mietkutschen wurden in London bereits im 17. Jahrhundert eingesetzt und

(Pferde-)Omnibusse fuhren seit 1819. Trotz erheblichen Widerstands der Bevölkerung (so wehrten sich etwa in Nordamerika Steuerzahler und Händler der Innenstadt gegen die neue Möglichkeit, die Stadt so einfach verlassen zu können) setzten sich die neuartigen Verkehrsformen hier, nicht zuletzt wegen der Lobbyarbeit der Landbewohner und -besitzer in den entspre-

chenden Gremien, durch. Eine Dampfbahn wurde in London bereits 1834 betrieben, der Bau der ersten Untergrundbahn begann 1853.

Der Bau von Hochbahnen, die ungleich günstiger als Untergrundbahnen waren, verhalf New York, Chicago, Boston und Philadelphia zu einer rasanten Stadtentwicklung entlang der Strecken.

Eisenbahnentwicklung Berlin .

Durch die Fortentwicklung der Dampftechnik stand mit der Eisenbahn ein Massentransportmittel zur Verfügung, das in Bezug auf seine Leistungsfähigkeit, Kapazität und Geschwindigkeit mit keinem der vorher benutzten Verkehrsmittel zu vergleichen war. Selbst die unmittelbaren Vorläufer, der pferdegezogene Schienenomnibus etwa, der in Berlin zum Einsatz kam, waren bezüglich Geschwindigkeit, Komfort und Zuverlässigkeit kaum mit der Eisenbahn zu vergleichen.

Bis zum Weltkrieg war der Eisenbahnbau in Preußen durch ein Gesetz geregelt, welches unter dem Hinweis auf die schlechte Ausnutzung der Postkutschen den Eisenbahnbau eher bekämpfte als forcierte (MUTHESIUS, 1930, S. 296). Daraus resultierte das später gebaute Konzept der Kopfbahnhöfe, unter dem Verzicht von Durchmesserstrecken. Das Pariser Prinzip der Ringbahn übertrug man auf Berlin und begann ab 1867 mit dem Bau der Strecken. Der Verkehrsexperte August ORT erkannte schon früh den Bedarf einer zentralen Stadtbahn, an die alle Kopfbahnhöfe angeschlossen waren. Ein Hauptmotiv für diese Forderung war die Lösung des Wohnungsproblems: ORT meinte, nur durch ein leistungsfähiges Vorortverkehrssystem nach dem Vorbild Londons könnte die anhaltende Wohnungsnot in Berlin behoben werden. Seine Vision von der Zukunft Berlins reichte allerdings weiter: die durch zu erwartende Bodenpreissteigerungen erzielten Gewinne sollten teilweise dem privaten Kapitalmarkt entzogen werden um daraus den Bahnbau zu finanzieren. Gleichzeitig sollte die Anlage der Stadtbahn zum Anlaß für umfangreiche Sanierungsarbeiten der Altstadt, etwa nach dem Vorbild von Wien oder Paris, genommen werden.

Nach langem Widerstand der Verwaltung und hauptsächlich der Staatsbahnen wurde am 7. Februar 1882 die Berliner Stadtbahn eröffnet. Am besten erschlossen wurden durch die Stadtbahn der Süden und der Westen Berlins. In diesen Bereichen nahm eine rasante Entwicklung der Bodenpreise ihren Lauf und zog allerlei Spekulantentum nach sich.

Werner HEGEMANN schrieb 1930, offensichtlich von der Idee der Gartenstädte fasziniert und vom Zustand der Mietskasernenstadt Berlin schockiert:

"Nur billige Schnellbahnen können dem steinernen Berlin einen Ring blühender Gartenvorstädte sichern. Dank der unsozialen Verkehrspolitik der Vorkriegszeit, die von der untergrundbahnlustigen Nachkriegszeit noch unsozialer und verkehrsfeindlicher gemacht wurde, wohnen vorläufig noch beinahe neunzehn Zwanzigstel der Berliner Bevölkerung in Mietskasernen und weniger als ein Zwanzigstel in Einfamilienhäusern." (HEGEMANN 1930, S. 317).

Eine andere Einschätzung der Berliner Verhältnisse hat Friedrich LEYDEN 1933 dargelegt:

"Erst mit der Fertigstellung des der Zeit weit vorseilenden großartigen Werkes der Ringbahn und der noch fast bewunderungswürdigeren Durchführung der Stadtbahn quer durch die Innenstadtbezirke der Stadt (jedoch unter geschickter Umgehung der Kurfürstenstadt und Benutzung von deren alter Umwallungslinie), war seit 1882 der Berliner Verkehr grundsätzlich auf eine ganz neue Grundlage gestellt." (LEYDEN 1933, S. 122)

Über die wichtige Rolle der Vorortbahnen als Entwicklungsachsen für die Siedlungsausbreitung schreibt Leyden: "An ihnen [den Vorortbahnen Anm. d. Verfassers] entlang ziehen sich vorortähnliche Neusiedlungen und industrielle Anlagen, die an ihnen gelegenen Dörfer befinden sich im gleichen Stadium vorstadtähnlicher Entwicklung wie ehemals die eigentlichen Berliner Vororte." (LEYDEN 1933, S. 126)

Entscheidend für die Funktion als Massenverkehrsmittel war aber offensichtlich der technische Ausbau der Bahnen. So konnten einige Kleinbahnen von Berlin ausgehend (z.B. Reinickendorf-Liebenwalde) scheinbar wegen der geringen Taktzeiten und des nicht mehr zeitgemäßen technischen Zustandes diese Rolle als Entwicklungsachsen nicht einnehmen.

Eine der frühesten und bis heute wichtigen Stoßrichtungen des Ausbaus war die Achse zur Militär- und Residenzstadt Potsdam. Die Berlin-Potsdamer Eisenbahn bildete bald das Rückgrat für eine expandierende städtebauliche Entwicklung im Südwesten Berlins.

Einen Überblick über den Ausmaß der rasanten Entwicklung des öffentlichen Nahverkehrs im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts bietet folgende Tabelle:

Tab. 3.5: Entwicklung des Berliner Nahverkehrs (HEGEMANN 1930, S. 315)

Die Zahl der in Groß-Berlin beförderten Personen betrug in den

Jahren	1929	1928	1913	
auf den Straßenbahnen	929	899	652	Millionen
auf den Schnellbahnen	277	265	73	Millionen
auf den Kraftomnibussen	277	223	170	Millionen
auf den Stadt-, Ring- und Vorortbahnen	445	413	395	Millionen
insgesamt	1928	1800	1290	Millionen

3.1.2.4 Wohnungsbaupolitik

Die Wohnverhältnisse in Berlin stellten sich für den Großteil der Einwohner in der Zeit kurz vor dem ersten Weltkrieg mehr als ungünstig dar.

Wie Abbildung 3.4 eindrücklich zeigt, war die Bewohnerzahl pro Gebäude zu dieser Zeit in Berlin mit 75,9 Personen weltweit am höchsten. Die Ursache hierfür lag in einer städtischen Wohnungsbaupolitik, die lange Zeit die Errichtung der sogenannten Mietskasernen gezielt förderte.

Bereits zu Beginn des 18. Jh. war das drängendste Problem der Stadt die Bereitstellung von Flächen um neuen Wohnraum für die sehr stark wachsende Bevölkerungszahl zu schaffen. Mit zunehmendem Fortschreiten der wirtschaftlichen Entwicklung Berlins und dem Ausbau zur wichtigsten Industriestadt Preußens verschärfte sich die Situation zunehmend.

Die Stadtverwaltung hatte allerdings versäumt, die brachliegenden Flächen innerhalb der Ber-

liner Ringmauer rechtzeitig durch die Anlage neuer Straßen zu erschließen

Abb. 3.4: Wohnverhältnisse verschiedener Stadtbewohner (HEGEMANN 1930, S. 333)

Stadt	a	b	c	Stadt	a	b	c
BRADFORD	288505	4,08		ZÜRICH	190733	17,26	
LEEDS	445568	4,37		GENÈVE	58337	23,43	
NOTTINGHAM	259942	4,38		PARIS	2659128	38,00	
SHEFFIELD	454653	4,65		KOPENHAGEN	403472	26,60	
BIRMINGHAM	525960	4,79		OSLO	25141	9,00	
MANCHESTER	714427	4,86		NORRØPPING	42781	14,00	
CROYDON ¹⁾	169559	4,93		GOETEBORG	162776	23,00	
BRISTOL	357059	5,30		MALMÖ	90771	29,00	
HORNSEY ²⁾	84602	5,48		STOCKHOLM	331272	32,00	
EAST HAM ³⁾	133504	5,50		BERGEN	75888	15,97	
LIVERPOOL	746566	5,57		CHRISTIANIA	242850	29,21	
LONDON ⁴⁾	4522961	7,89		BREMEN	247437	7,83	
NEWCASTLE ⁵⁾	266671	8,15		CREFELD	129406	12,69	
ENGL. KÖRGE ⁶⁾	520	5,05		FRANKFURT	414576	17,09	
städt. Bez.	540	5,23		ESSEN	294653	17,61	
Ländl. Bez.	460	4,51		ELBERFELD	170195	18,02	
GENT	167477	4,48		CÖLN	516527	18,05	
LÜTTICH	170346	6,74		STRASSBURG	178891	18,25	
ANTWERPEN	312884	8,11		STUTTGART	286218	18,61	
BRÜSSEL ⁷⁾	177076	8,53		DUSSELDORF ⁸⁾	358728	19,11	
BELGIEN KÖRGE	7423784	4,83		HANNOVER	302375	20,04	
ALKMAAR	20467	4,28		NÜRNBERG	333142	20,48	
LEEUWARDEN	33631	4,76		MANNHEIM ⁹⁾	193902	22,27	
UTRECHT	115382	5,56		LEIPZIG	589850	27,39	
GRONINGEN	68591	5,65		CHEMNITZ	287807	30,35	
HAAG	265900	6,52		MAGDEBURG ³⁾	279629	31,08	
KARLSRUHE	61330	6,69		DRESDEN	548306	34,56	
ROTTERDAM	406907	10,90		MÜNCHEN	596467	36,59	
AMSTERDAM	530547	13,44		HAMBURG	931035	38,66	
HOLL. KÖRGE	5667088	5,58		BRESLAU ⁴⁾	512105	51,97	
PHILADELPHIA	1293697	5,4		POSEN	156691	51,80	
BALTIMORE	508957	5,7		CHARLOTTENS	305978	66,13	
CLEVELAND	381768	6,0		BERLIN	2071257	75,90	
MILWAUKEE	285315	5,2		KRONSTADT	41056	8,47	
BUFFALO	352387	7,1		HERMANNSTADT	33489	10,58	
CINCINNATI	325902	8,0		REICHENBERG	34790	16,49	
BOSTON	560892	8,4		TRIEST	226458	19,89	
CHICAGO	1698575	8,8		SALZBURG	34176	19,96	
NEW-YORK ⁵⁾	2050600	20,4		LINZ	61197	25,00	
DORK (BROOKLYN)	1166582	10,2		GRAZ	145338	25,59	
SCHAFFHAUSEN	18101	11,19		INNSBRUCK	50389	26,24	
BASEL	132276	12,92		BRÜNN	122114	35,58	
BERN	85651	14,63		PRAG	218573	40,92	
ST. GALEN ⁶⁾	123153	15,18		BUDAPEST	880371	41,28	
PARIS DE PARIS	37751	16,24		WIEN	2004939	50,74	

»Die Wohnweise der Völker in der Gegenwart« (nach dem unentbehrlichen »Handbuch des Wohnungswesens« von Rudolf Eberstadt, Jena 1920). Die schwarzen Blöcke zeigen die Anzahl der Menschen, die in den verschiedenen Städten in ein Gebäude zusammengedrängt werden. Berlin hielt mit 75,9 den Weltrekord. a = Behausungsziffer; b = Einwohnerzahl der jeweils unter c genannten Stadt. ¹⁾ Vorort in Groß-London. ²⁾ Innenstadt ohne Anschlußgemeinden. ³⁾ Außengemeinden 6,78 bis 9,72. ⁴⁾ Siedlungsbereich. ⁵⁾ Während der Zählperiode 1905 bis 1910 Eingemeindungen größerer Außenbezirke. ⁶⁾ Behausungsziffer von 1905

Ein weiteres Entwicklungshemmnis waren noch bestehende Weiderechtsansprüche auf einigen Flächen.

So konnte zum Beispiel das Köpenicker Feld, südöstlich des Zentrums gelegen, obwohl es für eine Ausweitung der Bebauung sehr günstig lag, erst 1840, nach der Ablösung des Weiderechts, erschlossen werden, wenngleich es schon als Erweiterungsfläche im Plan des Polizeipräsidioms von 1825 aufgenommen worden war. Widerstand schlug den Plänen der Stadtverwaltung aber gleichfalls von Seiten der Kirchen entgegen, die größere Besitzungen an Ackerfläche im Umland hatten. Auch bei den Bürgern waren die Pläne nicht populär. Hegemann konstatiert hier "...mangelnden Gemeinsinn...", Ressentiments seien auch aufgrund der "...staatlich gepflegten politischen Beschränktheit..." aufgetreten (HEGEMANN 1930 S. 194). So lag die Strategie vieler Grundbesitzer darin, den eigenen Anteil möglichst weit entfernt von der sich ausbreitenden städtischen Bebauung zu belassen, um Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten. Die Überraschung war nicht gering, als die der Stadt am nächsten gelegenen Flächen die größte Bodenpreissteigerung erfuhren.

In der Mitte des 19. Jh. hatte sich die Situation weiter zugespitzt. Erweiterungsflächen waren immer noch nicht in ausreichendem Maße geschaffen worden, was zur Folge hatte, daß die Stadt mehr und mehr einem Verdichtungsprozeß unterlag. Mietskasernen verdrängten zunehmend kleinere Bauten, und die Stadt begann in die Höhe zu wachsen. Durch das fehlende Bauland stieg das Vorhandene unaufhaltsam an Wert. Die üblichen Bodenpreise lagen ca. 8- 10 mal so hoch wie etwa in London.

Einen alternativen Lösungsvorschlag, der sich an englischen Vorbildern orientiert, brachte Victor AIMÉ HUBER, Professor an der Berliner Universität ins Spiel. Er plante zur Entlastung der Wohnungsnot die Anlage mehrerer Siedlungskerne rayonförmig um Berlin*. Die Entfernung sollte zu den industriellen Zentren so bemessen sein, daß die Strecke mit einem Dampfwagen in einer Viertelstunde zurückgelegt werden konnte (vgl. HEGEMANN 1930, S. 202).

Aufgrund verschiedener Einwände und Skepsis seitens der Verwaltung wurde dieser Plan jedoch nicht verwirklicht.

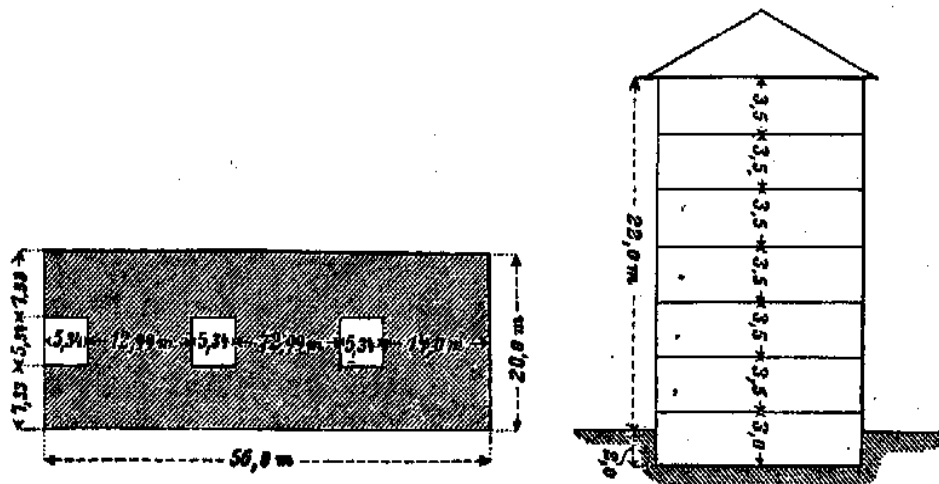
Der Straßenplan von 1858 bis 1862: "

*. In jüngster Zeit griffen Stadtplaner diese Idee in ähnlicher Form wieder auf, und regten an am äußeren Eisenbahnring Berlins städtebauliches Wachstum mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum zu fördern, um das Berliner Umland zu entlasten.

“Berlin hatte 450 000 Einwohner, als sein Polizeipräsident die seit zwanzig Jahren dringend wiederholten Forderungen einsichtiger Sozialpolitiker in den Wind schlug und den kühnen Bauungsplan (d. h. hier Straßenplan) aufzustellen begann, der unabsehbare grüne Flächen der Umgebung Berlins für den Bau dichtgepackter großer Mietskasernen mit je zwei bis sechs schlecht beleuchteten Hinterhöfen amtlich herrichtete und vier Millionen künftiger Berliner zum Wohnen in Behausungen verdammt, wie sie sich weder der dümmste Teufel noch der fleißigste Berliner Geheimrat oder Bodenspekulant übler auszudenken vermochte.” (HEGEMANN 1930, S. 207)

Die neue Bauordnung von 1853 war stark auf die Bedürfnisse des Feuerschutzes abgestellt. Schlechte Erfahrungen auch aus anderen Städten führten zu einer deutlichen Betonung des Feuerschutzaspektes in diesem Gesetzeswerk. Die Aufwendungen für die gesetzlich notwendigen Vorrichtungen waren so kostenintensiv, daß sie das Errichten preiswerter Gebäude nahezu unmöglich machten. Allerdings durfte jetzt an Straßen, welche breiter als 15m waren, in beliebiger Höhe gebaut werden. Auf dem Hintergelände war es jetzt gestattet, Gebäude zu errichten, die Hinterhöfe mit einer Mindestgröße von 5,3 mal 5,3 Meter (vgl. Abbildung 3.5) besaßen. Diese Maße orientierten sich am Wendekreis einer Feuerspritze. Das Hinterhaus durfte bis zu 22m hoch oder in derselben Höhe des Vorderhauses errichtet werden.

Abb. 3.5: Typisches Berliner Mietshaus (HEGEMANN, S. 213)



Grundriß und Querschnitt eines typischen Berliner Hauses (mit 20 m Straßenfront und 3 Höfen von je 5,34 m im Quadrat), wie es nach der von 1853 bis 1887 geltenden, vom preußischen Staat verfaßten Berliner Bauordnung gebaut wurde. In sieben bewohnbaren Geschossen konnten (bei 1,5 bis 3 Personen in jedem Zimmer von 15 bis 30 qm und ohne Belegung der Küchen) 325 bis 650 Menschen untergebracht werden. Die beiden 56 m langen Seitenwände sind natürlich fensterlose Brandmauern. (In der Ackerstraße 132 wohnten lange über 1000 Menschen.)

Enteignungsmöglichkeiten oder wenigstens die Möglichkeit der Erklärung der Unbebaubarkeit

eines Grundstücks durch die Administration zum Zwecke des kommunalen Straßenbaus waren nicht im Gesetz vorgesehen. Die Stadt war deshalb beim wichtigen Straßenbau darauf angewiesen, die notwendigen Flächen vom Grundstückseigentümer überlassen zu bekommen.

Obwohl die rechtlichen Instrumentarien erst 1875 per Gesetz geschaffen wurden, enthielt das Baugesetz von 1853 dennoch bereits eine zukunftsweisende Bestimmung:

In Paragraph 10 wurde die Festlegung von Fluchtlinien geregelt (siehe auch Kapitel 3.2.1):

" Die Fluchtlinie für Gebäude und bauliche Anlagen an Straßen und Plätzen wird von dem Polizeipräsidium bestimmt"(zitiert nach HEGEMANN 1930, S. 215).

So lag die Planung der Stadterweiterungen jetzt zumindest theoretisch in der Hand der Administration. Oben genannte Umstände ließen die Durchsetzung der Planungen allerdings nur zögerlich zu.

3.1.3 Gesellschaftliche Rahmenbedingungen

Die Bewohner von planmäßig angelegten Villenkolonien konnten immer der örtlichen sozialen Eliteschicht zugerechnet werden. In den Berliner Villengebieten wohnten u.a. Unternehmer, berühmte Schauspieler, Professoren, etc... Nicht selten waren die Bauherren Juden, welche dann später unter den Nationalsozialisten enteignet wurden.

Tab. 3.6: Bewohner von Neubabelsberg;Auszug aus dem Adreßbuch von 1912

Name	Beruf:
v. Aschenbach, Paul	Landrat
v. Bernuth, Lothar	Major
v. Büren	Kaufmann
Czempin, Prof. Dr. Alexander	Arzt
Dähnhardt, Harald	Fabrikbesitzer
Danielewitz, Dr.	Justizrat
Dudzig, Franz	Privatier
Engelhardt, Guido	Amts- und Gemeindevorsteher
Flohr, Karl	Fabrikbesitzer, Komm.-Rat

Quelle: WEIDEN 1983/84, S. 414

Anhand dieses Adreßbucheintrags bezüglich der Bewohner der Villenkolonie Neubabelsberg in Potsdam wird deutlich, daß es sich bei den Bewohnern um die Berliner Oberschicht handelte.

3.1.3.1 Repräsentation /Renommee

Die unmittelbare Nähe zum Schloß Babelsberg samt Park, welches von Kaiser Wilhelm I. regelmäßig aufgesucht wurde, sorgte, zusammen mit der Lage am See und den Blickbeziehungen zu anderen Elementen der Potsdamer Kulturlandschaft, für ein äußerst repräsentatives Ambiente, das sich auf das Gebiet der Villenkolonie gewissermaßen übertragen ließ:

"Die Nachbarschaft der Gärten von Babelsberg und Glienicke mußte auch die Berliner locken, und so wurde die bevorstehende Eröffnung der Wanneseebahn der Anlaß zur Gründung der Societät Neubabelsberg." (Verlag der Societät Neubabelsberg 1897, zitiert nach LIMBERG, 1993, S.42)

In dem speziellen Fall Neubabelsberg spielte desweiteren die Route des Königs von Berlin zum Schloß Babelsberg eine Rolle: Trotz einer Haltestelle der Eisenbahn seit den 60er Jahren fuhr der König immer noch bis zum Neuendorfer Haltepunkt und von dort mit der Kutsche zum Schloß. Durch den geplanten neuen Weg am Griebnitzsee entlang konnte einerseits der Kaiser bewegt werden, das benötigte Forstland an die Landentwickler zu verkaufen (mit dem Hintergrund, daß dort eine attraktive Villen und Landhauskolonie entstand, welche einen passenden Rahmen für den kaiserlichen Weg bildete), und andererseits zusätzliches Renommee in das zu bebauende Gebiet übertragen werden (vgl. LIMBERG 1993, S. 42f).

Gesteigert wurde das soziale Prestige der Siedlung noch durch die Auswahl hochkarätigster Architekten bei der Hausgestaltung. So bauten dort etwa Mies VAN DER ROHE und Herrmann MUTHESIUS.

Christine BREIG schreibt über die Wohn- und Lebensvorstellungen des Großbürgertums:

“Deshalb sollten sich ‚[...]im Villengebäude sowohl der persönliche Geschmack des Bauherrn, als auch dessen familiärer Wohlstand widerspiegeln.[...]Ähnlich wie der Titel war das Haus oder die Wohnung ein wesentliches Kriterium zur gesellschaftlichen Einschätzung der Person. Die Ehefrauen standen den großen Haushalten vor und kümmerten sich um die standesgemäße Repräsentation. Kulturelle Gegenstände waren Zeichen einer gesicherten Vermögenslage, ebenso wie die unter anderem aus Prestige Gründen veranstalteten Gesellschaften, Damentees, Herrendiners, Kindergeburtstage und Bälle, die mit großem Zeit- und Geldaufwand arrangiert wurden.”(BREIG 1998, S.18)

Dienstboten waren natürlich gleichfalls notwendig. Den Minimalstandart stellte ein Dienstmädchen dar, besser war es wenn auch noch Zimmermädchen, Kammerzofe, Köchin, Diener oder Kutscher vorhanden waren.

3.1.3.2 Fiskalische Gründe:

Steuerliche Gründe spielten bei der Wahl des Wohnsitzes besonders für die Klientel der Villengebiete eine herausragende Rolle. Die einzelnen Verwaltungseinheiten unterschieden sich beträchtlich voneinander.

Daher waren die steuerlichen Gegebenheiten ein wichtiger Standortfaktor vieler Villengebiete. Weiden stellt für Neubabelsberg fest, daß die "...Steuersätze bewußt niedrig gehalten wurden 'um das Wohnen im Vorort gegenüber der Reichshauptstadt und Potsdam einigermaßen günstig zu gestalten.'" (WEIDEN 1983/84, S. 218). Trotz oder gerade wegen der hohen Finanzkraft der potentiellen Villenbewohner war das Steuerargument immer ein Kriterium bei der Auswahl des Wohnstandorts.

Auch im frühen 20. Jh. blieben die Unterschiede in den kommunalen Steuersätzen beträchtlich, wie folgende Tabelle zeigt.

Tab. 3.7: Steuersätze verschiedener Verwaltungseinheiten des Großraums Berlin im Jahr 1931:

Verwaltungseinheit:	Grundvermög -enssteuer	Bürgersteuer	Kirchensteuer
Berlin	312,5%	500%	12%
Potsdam	224%	500%	10%
Neubabelsberg	200%	200%	7%

Quelle: WEIDEN 1983/84, S. 218

3.1.4 Technische Rahmenbedingungen

Ein Blick in die Handbücher etwa von STÜBBEN oder SITTE zeigt den technischen Stand zu deren Zeit. Natürlich war noch nicht immer und überall das technisch Mögliche auch verwirklicht. Ähnlich den Verbreitungsumständen anderer Innovationen breiteten sie sich nach und nach, bestimmten Mustern folgend, aus. Wie CHRISTALLER an Hand der Ausbreitung von Telephonanschlüssen in den 20er Jahren gezeigt hat, spielten vermutlich auch hier größere Städte eine zentrale Rolle bei diesem Prozeß.

Im Folgenden sei am Beispiel Neubabelsberg gezeigt, wie wichtig die technischen Rahmenbe-

dingungen, Versorgungsfragen etc. für die Entwicklung der Villenkolonie waren.

3.1.4.1 Gas- und Stromversorgung:

In den 90er Jahren des 19. Jh setzte sich allmählich in vielen Städten das elektrische Licht durch.

Die Gas- und Stromversorgung wurde somit in Neubabelsberg meist erst nach der Anlage der ersten Gebäude aktuell. Leider finden sich in den Quellen keine Informationen welches Kraftwerk die Versorgung sicherstellte.

Erst 1929 einigte man sich mit der Potsdamer Gasanstalt auf einen Vertrag über die Beleuchtung öffentlicher Plätze und Straßen. Gleichzeitig bestand nun die Möglichkeit, auch an "die zahlungsfähigen Einwohner der Gemeinde" (WEIDEN 1983/84, S. 199) Gas abzugeben. Die Verlegung der Gasrohre übernahm die Continental-Gas-Gesellschaft auf eigene Kosten, behielt sich aber dafür die Ausdehnung des Netzes vor.

Im benachbarten Klein-Glienicke schloß man 1907 einen Vertrag mit dem E-Werk Potsdam ab, und verlegte in verschiedenen Straßen Niederspannungsleitungen mit entsprechenden Anschlüssen an das Hochspannungsnetz. Ab diesem Zeitpunkt konnten die privaten Haushalte auf Elektrizität zurückgreifen. Der Versuch, 1929 in Klein-Glienicke die öffentliche Beleuchtung von Gas auf Elektrizität umzustellen, scheiterte vorerst an der geringen finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde.

3.1.4.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Die Villenkolonie Neubabelsberg betreffend fanden in Klein Glienicke Verhandlungen über die Verlegung einer Trinkwasserleitung zwischen dem Gemeindevorstand und der Grundstücksentwicklungsgesellschaft im Jahr 1900 statt. Die Gemeindeverwaltung war mit der Verlegung der Rohre in verschiedenen Straßen einverstanden. Im Gegenzug verpflichteten sich die Unternehmer zur Lieferung von "einwandfreiem Wasser aus ihren Werken" (zitiert nach WEIDEN, 1983/84 S. 200). Die gesamte Anlage hatte einschließlich des Wasserwerkes den Wert von 250 000 Mark. Das Rohrmaterial sollte nicht aus schmiedeeisernen sondern ausschließlich aus gußeisernen Rohren bestehen. Die Zuleitungen zu den einzelnen Häusern bestanden, wie damals üblich, aus Bleirohren.

1902 fanden mehrere Bohrungen statt, von welchen allerdings keine eine einwandfreie Wasserqualität aufwies. So mußten einige Maßnahmen, wie z.B. das tägliche Wechseln des Wassers im Hochbehälter, durchgeführt werden, um eine ausreichende Qualität zu sichern (vgl. WEIDEN 1983/84).

Durch jährliche Prüfungen wurde die Wasserqualität kontrolliert. Das Abwasser wurde in angelegten Klär- und Fäkaliengruben gesammelt. Die regelmäßige Entleerung war jedoch offenbar nicht immer gewährleistet. Und selbst wenn die Gruben entleert wurden, fuhr der Klein Glienicker Fäkalienwagen deren Inhalt in ein Waldstück am Griebnitzsee und entleerte den Inhalt dann in diesen.

Von einem im Gebiet gelegenen Waisenhaus ist bekannt, daß es sogar eine biologische Kläranlage baute, um die Abwässer der 65 dort wohnenden Personen aufzuarbeiten.

3.1.4.3 Straßenanlage:

Im Situationsplan, welchen der Minister im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Neubabelsberg forderte, sollten Straßen inklusive der Höhenlagen der Straßen eingezeichnet werden. Als Mindestbreite für Straßen werden 11,28 m festgelegt. Die Straßensteigung wird auf mindestens 2,6 cm pro 3,76 m (= eine Ruthe) und höchstens 20,8 cm auf 3,76 m festgelegt.

Im Handbuch von STÜBBEN finden sich zahlreiche Beispiele für unterschiedliche Arten der Straßengestaltung. Besondere Aufmerksamkeit ist dabei der Anpflanzung von Bäumen gewidmet, wie man sie auch in Neubabelsberg durchgeführt hat. Bäume als Straßenbepflanzung waren in Villenviertel nahezu allorts üblich und werden bei STÜBBEN ohne besonderen Kommentar selbstverständlich verwendet.

3.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Fluchtlinien

In Paragraph § 10 der Berliner Bauordnung von 1953 war festgelegt: Die Fluchtlinie für Gebäude und bauliche Anlagen an Straßen und Plätzen wird von dem Polizeipräsidenten bestimmt.

Durch festgelegte und projektierte Baufluchten mußte jetzt die städtische Verwaltung, später ab 1855 die örtlichen Gemeinden die Grobstruktur der Stadterweiterungen festlegen.

Zweck war die Verhinderung von Vorfällen wie diesem, den WEIDEN in seinem unveröffentlichten Manuskript über die Villenkolonie Neubabelsberg beschrieb:

"§ 2 Die Fluchtlinien der Straßen und Plätze waren bereits damals von großer Bedeutung, wobei farbliche Unterscheidungsmerkmale gefordert wurden.[im Plan! Anmerk. d. Verfassers] Es durfte nicht, wie in der Neuendorfer Großbeeren Straße (Ernst-Thälmann-Str.) vorkommen, daß der Kirchhof in die Straßenflucht hineingelegt wurde und damit die Umbettung des in diesem Bereich bestatteten Bauern Kißler nicht zu umgehen war." (WEIDEN 1983/84, S. 292)

Die Vorortgemeinden von Berlin richteten sich nach der Baupolizeiordnung der Stadt Berlin vom 11.3.1850. Die Amtsvorsteher mußten und durften somit Baufluchtlinien für eine größere Fläche festlegen.

In einem neuen Gesetz über "die Anlegung und Veränderung von Straße und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften", welches 1875 unter anderem von Kaiser WILHELM I. und Fürst BISMARCK unterzeichnet wurde, war festgelegt, daß nun Straßen- und Baufluchtlinien vom Gemeindevorstand im Einverständnis mit der Gemeinde und mit Zustimmung der Ortspolizeibehörde festzulegen sind. (WEIDEN 1983/84, S. 294).

Das neue Gesetz stärkte vor allem die Enteignungsmöglichkeiten und ließ es nicht mehr zu, daß Grundstückseigentümer Um-, An- oder Neubauten über eine Fluchtlinie hinaus ausführten.

Bei der Festlegung der Fluchtlinien sollte auf Feuerschutzaspekte, Förderung des Verkehrs und Gesundheitsbelange Rücksicht genommen werden. Bei größeren Projekten, wie etwa bei Planungen für Eisenbahnstrecken, Flüsse, etc., mußten die zuständigen Behörden einbezogen werden (vgl. WEIDEN 1983/84, S. 293ff).

Auch später gestaltete sich die Situation in Deutschland, was die Enteignungsmöglichkeiten betraf, im Vergleich zu anderen europäischen Ländern schwieriger.

Während es z.B. in Frankreich oder Italien die Möglichkeit zur sogenannten Zonenenteignung gab, war dies in Deutschland nicht vorgesehen.

Durch die Zonenenteignung konnten alle von einer projektierten Planung betroffenen Grundstücke in staatliches Eigentum übergehen und somit auch die an die eigentliche Verkehrsstrecke angrenzende Zone städtebaulich gestaltet werden.

In Deutschland hingegen konnte nur der tatsächlich vom Verkehrsweg betroffene Streifen enteignet werden. Weiterreichende Umgestaltungen waren somit erheblich schwieriger zu bewerkstelligen.

3.2.2 Gestaltungs- und Bauvorschriften

Für Neubabelsberg schreibt WEIDEN: "Am landschaftlich reizvoll gelegenen Griebnitzsee konnten Landhäuser 'individuell künstlerisch' gestaltet werden, weil 'die baupolizeilichen Bestimmungen nicht so hemmend gegenüberstanden', wie es in Berlin der Fall war." (WEIDEN 1983/84, S. 308)

Es gab allerdings Vorschriften über die Bauflucht, die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück (freistehend), die Ausgestaltung der einzelnen Fassaden (zweiseitige Ansicht zu Straßen und

Gartenfront), zur Gestaltung der Freiflächen (Schmuckgärten) etc..

Für Wiesbaden findet sich im Lehrbuch von STÜBBEN ein Beispiel aus der Bau-Polizei-Verordnung: Unter der Überschrift “Besondere Vorschriften für Landhausquartiere.” sind einige Details geregelt: so darf dort keine geschlossene Bebauung angelegt werden. Die Frontlänge der Fassaden darf nicht über 30 m liegen und der Abstand zum Hauptgebäude auf dem Nachbargrundstück soll nicht unter 6 m liegen. Die Höhe der Bauten wurde auf drei Geschoße beschränkt und weiter:

“Nicht allein die der Hauptstraße zugekehrte Facade, sondern auch die übrigen Seiten der Gebäude müssen ein gefälliges Äußere erhalten. Jede Landhausbesitzung ist längs der Straße mit einer passenden Einfriedung zu versehen.” (STÜBBEN 1890, S. 550).

3.2.3 Stadt-Umland-Beziehung

Die Erweiterungsflächen für Stadterweiterungen lagen häufig außerhalb der kommunalen Gebietsgrenzen.

In der ersten Hälfte des 19. Jh. herrschte anfangs Unklarheit über die Zuständigkeiten der Verwaltung im Berliner Territorium. Nach Einführung der städtischen Selbstverwaltung in Berlin und der nachfolgenden Trennung zwischen staatlichen und städtischen Behörden hielten Streitigkeiten über die Zugehörigkeit einzelner Gebiete bis 1829 an. Eine Definition des genauen Bezirks der Berliner Verwaltungsspitze sollte Klarheit schaffen. Das Ziel wurde jedoch nicht erreicht, da diese Fläche gegenüber des zur Stadt ressortierenden Verwaltungsgebietes eine beträchtliche Ausweitung darstellte. Zudem konnte die Zuordnung bezüglich einzelner Steuer- und Verwaltungsfragen durchaus unterschiedlich ausfallen (vgl. ESCHER 1985).

Bis zur Mitte des 19. Jh. wurde die Eingrenzung Berlins nicht verändert. Obwohl man schon zu Beginn des 19. Jh. die Umwandlung der vorher aus Holzpalisaden bestehenden Umgrenzung in eine massive Steinmauer abgeschlossen hatte, wurden auch die nördlichen Vorstädte nicht mit einbezogen (vgl. Abbildung 3.6).

Vor allem die außerhalb der Zollmauern gelegenen Vorstädte waren attraktive Standorte für die neue Industrie (ESCHER 1985, S. 148f). Ganze Zweige der wichtigen Textilwirtschaft wanderten in diese steuerlich begünstigten Gebiete ab. Innerhalb der Stadt herrschte nur ein geringes Platzangebot für die zum Teil raumintensiven neuen Industrien.

So hatte eine Konzentration der Industrie bereits vor dem Ausbau der Verkehrswege in den nördlichen Vorstädten eingesetzt. Mit dem Aufkommen der Eisenbahn als Verkehrsmittel stie-

gen die Bevölkerungszahlen in den Vorstädten nochmals stark an. Escher nennt dafür folgende Zahlen:

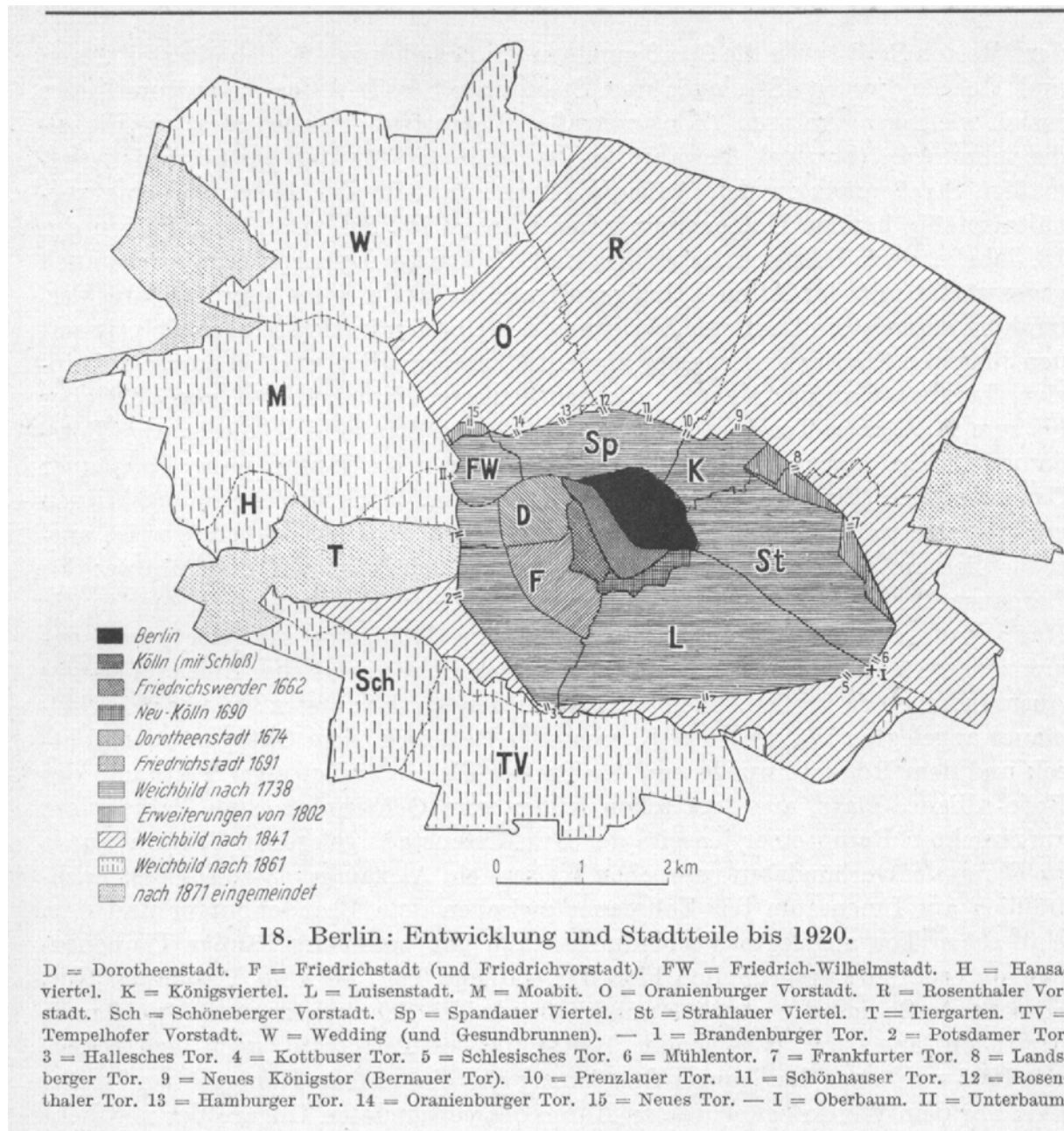
Tab. 3.8: Bevölkerungszuwachs ausgewählter Berliner Vorstädte

Verwaltungseinheit:	Bevölkerungszuwachs zwischen 1840 und 1846
Berlin	21%
Oranienburger Vorstadt	62%
Rosenthaler Vorstadt	46%

Quelle: ESCHER 1985, S. 149

Neben der Industrie wurden zunehmend auch Wohnfunktionen in Gebiete vor den Toren Ber-

Abb. 3.6: Berlin: Stadtentwicklung mit Stadtteilen und alter Zollmauer (LEYDEN 1933, S. 51)



lins verlagert. Erleichtert wurde diese Tatsache durch das Vorhandensein von großen, geschlossenen Arealen unter einer Verwaltung (Rittergüter im Umland Berlins). Sie konnten leicht erworben und erschlossen werden, ohne erst umständlich mit vielen Einzeleigentümern verhandeln zu müssen.

Laut ESCHER ist ein frühes Beispiel für eine planmäßige Erschließung und nachfolgende Bebauung mit der Person GRIEBENOW verbunden.

Der vorherige Besitzer des Erbpachtvorwerkes Niederschönhausen hatte das Land bereits 1778 separiert und zu einem einzigen Stück mit 507 Morgen Größe zusammengefaßt. Durch die Ablösung von Hutungsberechtigungen wurde das Areal noch umfangreicher.

1823 kaufte dann Wilhelm GRIEBENOW den (bankrotten) Komplex. Er war der erste Gutsbesitzer, der seinen Besitz für eine Bebauung erschloß. 1826 baute er Straßen in Form von Pappel- und Kastanienalleen. Das zuständige Rentamt genehmigte die Anlage und bemerkte unter Hinweis auf die schlechten Bodenverhältnisse, daß durch die Veräußerung als Bauland die Erträge nur steigen können.

Mit dem von Peter Joseph LENNÉ 1840 ausgearbeiteten Plan der "Schmuck- und Grenzzüge" Berlins und des Umlandes, griffen die Berliner Planungen weit über das Weichbild hinaus. Es gab jedoch noch früher, 1830 bereits, einen Bebauungsplan, der Gebiete außerhalb der Zollmauer einschloß.

Die Planungen von James HOBRECHT reichten ebenfalls weit in das Berliner Umland hinein. In dem 1862 unter seinem Einfluß aufgestellten Bebauungsplan war ein breites Band um das bisherige Planungsgebiet herum integriert.

In Abbildung 3.6 ist gut die ehemalige Zollmauer Berlins zu erkennen, die im 19. Jahrhundert zunächst eine Entwicklungsbarriere für die Stadt darstellte. Erst durch die Ausdehnung der Stadt auf Flächen, die außerhalb derselben angesiedelt waren, konnte der notwendige Raum für Erweiterungen bereitgestellt werden.

4 Die Entstehung von Villenvierteln mit Beispielen aus dem Großraum Berlin

4.1 Die ersten Beispiele für planmäßige Villensiedlungen

In den in vieler Hinsicht besonders begünstigten Kurorten fanden sich mit die ältesten Beispiele planmäßiger Villenkolonien. Aufgrund der großen Finanzkraft der dort ansässigen Bewohner (häufig Privatiers), deren gesellschaftlicher Position und wegen der Tatsache, daß sie mit der Idee und dem Ideal der Villa vertraut waren, gab es dort frühe Beispiele für planmäßige Ansiedlungen, wie z.B. in Wiesbaden, Baden-Baden, Nauheim und Bad Ems (vgl. HARTOG 1962, S. 84). Große Landhaus- oder Villenkolonien wurden bald im Großraum Berlin angelegt. Begünstigt durch gute Verkehrsanbindung entstanden im Südwesten des Stadt einige planmäßige Anlagen. Heinrich QUISTORP gründete 1867 Westend, 1868 setzte die Bautätigkeit in Lichterfelde ein.

Tab. 4.1: Gründungsjahre ausgewählter Berliner Villenviertel

Villengebiet:	Gründungsjahr:
Westend	1867
Lichterfelde	1868
Neubabelsberg	1871
Grunewald	1889

Quelle: HARTOG 1962, WEIDEN 1883/84

4.2 Die Anlage von städtischen Villenvierteln

Etwa ab den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts wurden in vielen deutschen Städten verschiedener Größe neben bereits seit den 40er Jahren entstandenen Einzelvillen in attraktiver Lage auch Villenkolonien oder Villensiedlungen planmäßig angelegt.

In der Regel wurde der Grund von einer Entwicklungsgesellschaft gekauft, erschlossen und parzelliert. Vielerorts herrschten besondere Vorschriften für die zu errichtenden Gebäude. Diese Vorschriften regelten aber häufig vor allem technische Dinge, wie Bauflucht, Abstand zum Nachbargrundstück etc. In vielen Villengebieten stößt man deshalb heute auf ein Bild von ähnlich großen Grundstückspartellen mit oft in gleichartiger Lage darauf angelegten Gebäuden und nicht selten parkartigen Gärten mit exotischem Baum- und Pflanzenbestand. Sehr differenziert zeigen sich allerdings die Gebäude selbst. Individualität und Einzigartigkeit scheinen ein wichtiges Kriterium beim Bau gewesen zu sein. Hinsichtlich Stilvielfalt, Größe, verwendeten Materialien und architektonischen Kleinsachen ist in vielen Städten eine größere Inhomogenität wohl nirgends anzutreffen. Vielfalt und Abwechslung wurden bewußt als Gegenpol zu den immer häufiger werdenden und monotonen Mietskasernen im Inneren der Städte angelegt.

Sprach SCHULTZE-NAUMBURG 1905 noch von "...Villenstraßen mit ihren uniformen Vorgärten, die zu nichts taugen, und ihrem Sammelsurium von Stilvillen"(zitiert nach ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT FÜR DENKMAL- UND ORTSBILDPFLEGE 1982, S. 15), so rücken diese Viertel und Straßenzüge in den letzten Jahren vermehrt in den Blickwinkel des öffentlichen Interesses. Sie werden nun als steinerne Zeugnisse kulturgeschichtlichen Lebens begriffen, als wertvolle Kulturlandschaftselemente untersucht und nicht zuletzt als wichtige Denkmäler unter Schutz gestellt.

Die Anlage von städtischen Villenvierteln ist in größeren Agglomerationen immer untrennbar mit der Entwicklung des öffentlichen Nahverkehrs verbunden (vgl. Kap.3.1.2.3). In Klein- und Mittelstädten trat dieser Aspekt etwas in den Hintergrund, da häufig eine fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums gegeben war.

Das Wohnen in der Villa gewann in der zweiten Hälfte des 19.Jh vor allem in der immer mehr an Einfluß gewinnenden Bürgerschicht an Popularität. Durch die Beliebtheit ähnlicher Wohnformen beim Adel (Landsitz, etc.) konnte die Bürgerschicht vom sozialen Prestige des Wohnens in der Villa profitieren. Die Villa wurde zum Statussymbol. Um den repräsentativen Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden, mußte der Bau aufwendig und komfortabel gestaltet sein. Es gab jedoch nicht nur ein architektonisches Vorbild, sondern vielmehr griff man auf unterschiedlichste Beispiele zurück. Individualität und Besonderheit waren gefragt.

Professionelle Baulandentwickler erkannten vielerorts ihre Chance und erwarben Grund, um ihn in einzelne Parzellen aufzuteilen, teilweise zu erschließen und dann an potentielle Interessenten zu veräußern. Nicht überall gelang dieses Vorhaben gleich gut. Die Besiedelung erfolgte häufig schrittweise. Oft sind bei Stadtvillen auch nachträgliche Um-, Aus- oder Anbauten vorgenommen worden. In Neubabelsberg zum Beispiel findet sich kaum eine Villa, welche in derselben Gestalt erhalten geblieben ist, in der sie erbaut wurde.

In Berlin erfolgte früh eine Orientierung der Villengebiete an der südwestlichen Achse Richtung Postdam. Die Gründe hierfür sind nicht nur die (später noch erläuterten) Probleme mit industriellen und andersartigen Emissionen, sondern auch das Prestige und Renommee (siehe auch Kap. 3.1.3.1 Repräsentation /Renommee), welches aufgrund der dortigen Ansiedlungen von Hof und Adel mit dem Südwesten verbunden war und der gute Erschließungszustand durch den frühen Ausbau der Eisen- und Stadtbahn.

4.3 Sommerhäuser

Eine in vielen Fällen typische Entwicklung ist die anfängliche Bebauung mit Sommerhäusern, die nur während der Sommermonate mit der Familie bewohnt wurden. Bereits in den 30er und 40er Jahren des 19. Jh. wurden vielerorts solche Sommerhäuser gebaut. Oftmals geschah dies in Form kleinerer Landhäuser.

Während der Hauptwohnsitz der Familien in der Stadt lag, zog man sich in den Sommermonaten mit einem Großteil des Hausrats in das Sommerhaus zurück. Der Umzug stellte dabei eine größere Unternehmung dar.

Wie man sich ein solches Sommerhaus vorzustellen hat, wird durch folgende Textpassage aus den Lebenserinnerungen von Carl SCHUCHHARDT "Aus Leben und Arbeit" deutlich. Schuchhardt lebte zwischen seinem 16. und 18. Lebensjahr bei der Familie eines Apothekers, um das Abschlußexamen und die Zugangsberechtigung zum Realgymnasium zu erwerben. Über die Wohnverhältnisse damals schreibt er:

"Vor kurzem war auch ein alter herrschaftlicher Besitz, dicht vor der Stadt, als Sommersitz dazugewonnen: ein einstöckiges, aber weiträumiges Haus, mit riesigem Park an der Landstraße nach Blumenthal.[...] Es war ein berückender Landsitz. Vor dem Hause breitete sich ein weiter Wiesenplan aus mit einer prachtvollen alten Blutbuche zwischen Akazien, Ulmen und Pappeln. Hinter dem Hause folgten zunächst ein Rosengarten, dann ein Streifen Wald, der auch nach vorn beiderseits um den Blumenplan herumgriff, und hinten schließlich eine große Wiese und

Gemüsefelder. Neben dem Wohnhause lag vorn noch ein Wirtschaftshof mit Stallungen für ein paar Pferde, Kühe und Schweine und der Wohnung für einen Verwalter.[...] Ich war sprachlos, als Frau Stümcke mich schon nach wenigen Tagen eines Morgens mit hinausnahm und mir die Herrlichkeit zeigte. Sie wollte schon einiges vorbereiten für die Übersiedlung, die in den ersten Tagen des Mai erfolgen sollte. Da draußen haben wir dann in den folgenden Jahren uns immer von Mai bis Mitte Oktober getummelt. Auf dem Rasen vorm Hause konnte man Krockett spielen und Speerwerfen, lernte auch Kopfstehen und auf den Händen laufen, hinten auf der Wiese wurde geritten, seitwärts hinter dem Wäldchen war eine Kegelbahn, die wir mit Schulkameraden fleißig benutzten, ganz hinten beim letzten Waldstück stand auf einem besonderen Hügel ein Turm aus Bruchsteinen als künstliche Ruine, da gab es halbsbrecherisches Klettern." (SCHUCHHARDT 1944, S. 30f)

Später als das Wohnen in den Zentren der Städte nicht zuletzt wegen zunehmender Emissionen (Lärm, Abgase) unattraktiver wurde und gleichzeitig die Vororte durch den Ausbau der Infrastruktur und schnellere Verkehrsanbindungen attraktiver wurden, modifizierte man dann in der Regel das Sommerhaus durch bauliche Erweiterungen und Umbauten und nutzte es dann als stetigen Wohnsitz.

4.4 Die Rolle der Terraingesellschaften

Im Berliner Fall spielten Terraingesellschaften bei der Entwicklung von Baugebieten eine wichtige Rolle. Zur Tätigkeit der Gesellschaften schrieb 1923 Georg HABERLAND: "Die grundstücksgewerbliche Tätigkeit ist darauf gerichtet, rohes Bauland zu erwerben, es durch Aufstellung von Bebauungsplänen und durch Anlage der Straßen in baureifes Gelände umzuwandeln und dies entweder in Blocks oder Parzellen denjenigen zur Verfügung zu stellen, welche einer baureifen Parzelle bedürfen"(HABERLAND zit. n. BERNHARDT 1998, S. 42). Die Tätigkeit umfasste also Bodenhandel, Stadtplanung und Erschließung. Natürlich spielte die Verkehrsanbindung der jeweiligen Gebiete gleichfalls eine wichtige Rolle. So entstanden einige Berliner private Verkehrsbetriebe unter maßgeblicher Beteiligung von Terraingesellschaften (z.B. Große-Berliner-Pferde-Eisenbahn-Actien-Gesellschaft). Das Ziel war, die zu erschließenden Gebiete, welche häufig weit vom Zentrum entfernt lagen, verkehrstechnisch anzubinden und so natürlich ihren Wert zu steigern.

Bereits in den 50er und 60er Jahren kauften Terraingesellschaften Ländereien auf. Im Berliner Spezialfall wurde es durch die Verfügbarkeit zusammenhängender Flächen in Form von Rittergütern begünstigt. Nach einer Phase, in der viele Gesellschaften gegründet wurden, stagnierten die Gründungen bis zu einem erneuten Aufschwung in den 80er Jahren. Durch spektakuläre Pleiten verlief die Entwicklung dann wieder etwas zögerlicher, bis in einer dritten Phase etwa

ab der Jahrhundertwende vermehrt Großbanken in das Terraingeschäft einstiegen (vgl Tab.4.2).

Tab. 4.2: An der Berliner Börse notierte Terrain-Aktiengesellschaften 1885-1911

Jahr	Zahl	Aktienkapital (Mio. M.)
1885	7	22,5
1890	11	42,2
1895	12	28,8
1900	19	46,1
1905	29	136,3
1911	34	189,8

Quelle: BERNHARDT 1998, S.46

Häufig argumentierten die Gesellschaften mit der Linderung der Wohnungsnot; Ihre Kunden stammten aber in der Regel aus äußerst gutsituierten Gesellschaftsschichten.

4.5 Gärten

Die Gartenanlagen spielten bei Villen- und Landhaussiedlungen immer eine ausgesprochen wichtige Rolle. Im Gegensatz zum singulären Lagetyp auf dem Land konnte bei den (vor-)städtischen Villensiedlungen nicht in derselben Art und Weise auf die Landschaft zurückgegriffen werden. Auch größere Parkanlagen waren nicht immer in sichtbarer Nähe.

Trotzdem blieb das Zusammenspiel zwischen Landschaft und Architektur immernoch ein zentraler Teil der Ideologie hinter dem Villen- oder Landhausmotiv. Die einzige Möglichkeit, trotzdem den Eindruck einer wohlgestalteten Landschaft zu erreichen, war somit die entsprechende Anlage der Gärten. Durch das Zusammenspiel der einzelnen, oft parkartig gestalteten Gärten sollte der Eindruck geschaffen werden, daß die einzelnen Gebäude sich inmitten eines Landschaftsparks befinden.

Leberecht MIGGE schreibt in seinem berühmten Werk "Die Gartenkultur des 20. Jahrhunderts" über Landhaus-Gärten:

"Noch einige Kilometer weiter nach draußen und wir kommen in die Region der Landhausgärten. Es sind die eigentlichen Stätten privater Natur, auf die modernes Gartenleben ohne Be-

schränkung bezogen werden kann. Hier ist das Eldorado des Gartenliebhabers, hier kann er seinen Neigungen fast ungehindert nachgehen. Ein Lawn-Tennis-Platz, ein Rosengarten, Blumenrabatte, Sitzplätze und Lauben, auch seltenere Dinge, wie Badebassin oder Luftbad - dieses und noch manches mehr hat hier Aussicht auf Erfüllung. Das allgemeine Kennzeichen des Landhausgartens ist ja, daß er mit seinem Grün das Haus rings umrahmt. Das heißt eigentlich nur nach zwei oder drei Seiten."(MIGGE 1913, S. 18).

Wie MIGGE es beschreibt, fanden sich auch in Neubabelsberg zahlreiche Kleinarchitekturelemente (siehe auch Kapitel 5.2.4.): Seegrundstücke waren in der Regel mit einem Bootshaus ausgestattet, welches steuerlich eine nicht zu unterschätzende Rolle spielte, wie zahlreiche Briefwechsel zwischen Steuerbehörde und Hausbesitzern zum Thema "Wasserzins" belegen. Zahlreich fanden sich auch Lauben, Gewächshäuser, Hühnerställe, Remisen, Einfriedungen, Stege, etc.; meist waren sie gestalterisch dem Hauptbau angeglichen und entsprechend aufwendig ausgefertigt.

4.6 Grünanlagen

Grünanlagen fungierten oft als Nukleus für Villenansiedlungen. Wie bereits oben beschrieben, ersetzten sie die (mehr oder weniger) natürliche Landschaft auf dem Lande fernab der Stadt, die traditionell untrennbar mit der Villa verbunden war.

Während große Gärten im 18. Jahrhundert ein Privileg der Könige und Fürsten waren, wurden sie im 19. Jh. zu einem Bedürfnis der Allgemeinheit (vgl. HARTOG, 1962, S. 86). Der englische Landschaftsgarten gewann an Popularität und setzte sich durch.

Neben rein ästhetischen Bedürfnissen dürfen allerdings die hygienischen Notwendigkeiten zur Errichtung öffentlicher Grünanlagen nicht unterschlagen werden. So fordert beispielsweise BAUMEISTER in seinem Lehrbuch des Städtebaus 1876 die genügende Ausweisung von Grünflächen und beklagt deren Vernachlässigung. HARTOG schreibt zur Verbindung der Landschaftsgärten mit der Idee der Villen- und Landhauskolonien:

"Das Landhaus mit großem Garten wird zum Wohnideal und führt zur Verbreitung von Villenkolonien und Einzelhausgebieten. Ist das an sich schon ein Beitrag zur Durchgrünung der Stadt, so kommt nun auch der Landschaftsgarten zu neuer Bedeutung. Im Volksgarten wird er für die Allgemeinheit eine Quelle der Freude und Erholung und erweist sich zusammen mit Squares und anderen Grünanlagen bei der schnellen Ausweitung der Stadt auch aus hygienischen Gründen als unentbehrlich."(HARTOG 1962, S. 89f).

"Es ist an sich kein Zweifel darüber möglich, daß die Luftverhältnisse einer Stadt von dem größeren oder kleineren Flächenraum mit Bäumen bewachsenen Bodens abhängig sind." war auch 1909 in "Polsters Jahrbuch für Ansiedlungen" zu lesen (POLSTER 1908/1909, S. 285f).

5 Die Villa als Bautypus

5.1 Entwicklungsstadien des Villenbaus

5.1.1 Das Ideal der Villa

Christine BREIG definiert den Begriff Villa wie folgt: "Die Villa soll im Zusammenhang dieser Arbeit als ein freistehendes, etwas aufwendiger gestaltetes Haus für eine Familie mit Dienerschaft, das innerhalb eines größeren Gartens steht...." definiert werden (BREIG 1998, S.8).

Die Villen von Andrea PALLADIO, im venezianischen Hinterland kurz nach der Mitte des 16. Jh erstmals gebaut, erheben Anspruch auf "... höchste architektonische Würde..." (RUPPRECHT, 1966, S. 210). Für Palladio war Architektur nicht zuletzt ein Medium, das seinem Betrachter und natürlich den Bewohnern etwas vermittelte.

Den Hintergrund der Hinwendung zum Wohnen in ländlicher Umgebung macht RUPPRECHT unter anderem in stadtkritischen Schriften des 14. Jh. aus: So belegt er mit Zitaten aus Werken PETRARCAS dessen damalige sehr kritische, ja sogar ausgesprochen negative Einstellung der Stadt gegenüber (RUPPRECHT 1966, S.211f). Ursache für die negative Einschätzung war etwa das Auftreten von Verbrechen und Laster. Er wendete sich aber gegen die Stadt als Ganzes und verurteilt nahezu alles was im städtischen Leben eine Rolle spielt. Jede Art von Herrschaft, die in der Stadt organisiert war, war seiner Kritik ausgesetzt. Die Bewohner der Stadt, so eines der Grundübel, seien immerzu mit etwas beschäftigt. Daher ist es ihnen nicht möglich, zu sich selbst zu kommen.

"Was der Stadt fehlt, Petrarca sagt es öfters ganz deutlich, das ist die humanitas. An ihre Stelle treten inhumane Gewalten.[...][statt der humanitas regieren in der Stadt die drei Schwestern cupiditas, ira und libido ;Anmerk. d. Verfassers] Hinter diesem Bild der Stadt als Ort des Chaos und Schrecken steht politische Enttäuschung. Seit Jahrhunderten hatten die Kommunen unsägliche Opfer im Kampf gegen die feudalen Gewalten gebracht." (RUPPRECHT 1966, S. 213)

Als Gegenpol zum lasterhaften Stadtleben entwirft PETRARCA das Leben des ganzen, wirklichen Menschen, den er "solitarius" nennt.

Als Motive für das Gegenbild dienen bekannte Versatzstücke, etwa Ruhe, Wald, Blumensitz, Bäche, etc. Vorlage für das Leben des solitarius ist nach BRÖNNER das mönchische Leben. Moralische Tugenden werden ihm ebenso zugeordnet wie Mäßigkeit der Lebensführung und häufiges Gebet an Gott.

"Die Menschwerdung ist der Zweck der vita solitaria, und die Flucht aus dem Getriebe der Stadt dient dem solitarius zur Beschäftigung mit sich selbst."(RUPPRECHT 1966, S. 216)

Der Bogen zu Villenkultur späterer Zeiten läßt sich jetzt spannen, indem PETRARCA das Vorbild und Lebensmodell liefert, in welchem sich der Mensch in seiner Kultur selbst genügt. Seine Kritik und Warnung vor der Stadt war zugleich der Ausgangspunkt einer im Folgenden immer mächtiger werdenden Bewegung, die sich zunehmend von der Stadt distanzierte.

Um 1300 erschien Piero DE CRESCENZIS "Opus ruralium commodorum", in dem Vorschläge über die Wahl des Ortes der Villa, Acker- und Waldbau, Obst- und Blumenkultur, etc. zu finden sind. Das Werk fand sehr große Verbreitung in ganz Europa und diente gewissermaßen als Handlungsleitfaden für die Anlage einer Villa auf dem Lande.

RUPPRECHT sieht zwei Voraussetzungen für die Entstehung der nachantiken Villenkultur in Italien:

1. Der Privatbesitz landwirtschaftlich genutzter Ländereien.
2. Das Ausbreiten der im 13. und 14. Jh. entstandenen städtischen Kultur Italiens auf das Land, samt geistigen und ästhetischen Aspekten.

Die Rolle der Landwirtschaft sucht er zwischen der Rolle des Bauers und des Signores der Stadt.

Die praktische Landwirtschaft wird durch sittliche Bezüge überhöht. Eine Antike Vorlage bildet z.B. CICERO, der in seinem Werk "de senectute" auch die reine sachliche Abhandlung übertrifft, und die Freuden auf dem Lande, etc. betont.

Die wirkliche Vereinigung der vorher immer noch weitestgehend eigenständigen Prinzipien der feudalen agricultura und der des Humanismus, findet nach Rupperts Einschätzung erst im 16 Jh., ausgelöst durch einen Brief des berühmten Humanisten Marsilio FICINO (1433-1499), Florenz, statt. Jetzt sind die Musen (die Artes) nicht mehr nur in der Stadt angesiedelt, sondern finden ihren Platz in der ländlichen Villa. Durch diese Zusammenführung wurde ein neuer Lebensstil geschaffen. Verschiedene Publikationen, sogenannte "Villenbücher", handeln diese neue Lebensweise ab. Wichtig ist nach wie vor die ländliche Landschaft als Umgebung und gewissermaßen heile Kulisse des sittlich hochstehenden Villenlebens im Kontrast zur verdorbenen Stadt. Die Villa wird nun vermehrt als irdisches Paradies bezeichnet, womit materielle und geistige Werte gleichermaßen gemeint sind(vgl. RUPPRECHT 1966).

Zum Villenideal des 16. Jh. schreibt RUPPRECHT:

“Das Ideal der Villa ist konkret profiliert und deshalb auch ausschließlich. Die Villa bietet keine universalen Lösungen an, sie bekümmert sich nicht um die Welt, um das Volk oder die Mensch-

heit. Das Individuum hat sich in der Villa seinen eigensten Bereich abgesteckt, dort bewältigt es die Necessitas des Lebens, dort schafft es in der Übung praktischer Tugenden Ordnung, dort vervollkommet es seine Kultur." (RUPPRECHT 1966, S. 243)

Demgegenüber steht die Behandlung des Themas im 18. Jh. in GOLDONIS Komödien über die villegiatura: Die Landwirtschaft spielt keine Rolle mehr. Wichtig ist nur noch die "civiltà". Die Villa erwirtschaftet nichts mehr, sondern ihr Unterhalt und der Aufwand für den betriebenen Luxus benötigt erhebliche finanzielle Ressourcen.

5.1.2 Die römische Villa

"Von der römischen Villa führt über die Villegiatura in den Renaissancestädten eine kontinuierliche Folge zu den barocken Sommerpalästen des Adels rings um die großen Städte, zum bürgerlichen Landhauswesen am Beginn der ersten Hälfte des 19. Jh sowie zu den Schrebergärten der gründerzeitlichen Miethausbevölkerung." (LICHTENBERGER 1991, S. 144)

In die hier von LICHTENBERGER aufgezeigte Entwicklungsfolge reihen sich zweifelsohne auch die im Zuge der Neuanlage von Villengebieten wiederaufgegriffenen Sommerhäuser im italienischen Neorenaissancestil oder der bei permanent bewohnten Villen auftretende Belvedere-Stil. Um die architektonisch verwendeten Zitate und den Lebensstil, der in früheren Zeiten mit dem Leben in einer Villa verbunden war, in den unterschiedlichen Epochen besser zu verstehen, sei hier kurz auf die Vorläufer eingegangen.

Paul STEINER kommt in seinem 1925 veröffentlichten Villenfürer über römische Landhäuser in der Umgebung Triers zu dem Schluß, daß "... der römische Baumeister im Grunde nur einige wenige Grundpläne schlichtester Art für solche Bauten zur Verfügung hatte, die er je nach ihrem Zweck und seiner Befähigung unverändert oder mit geringen Abwandlungen anwendete." (STEINER, 1925, S.39)

Wie bei neuzeitlichen Villen, wurden auch bei römischen Villen sehr häufig nachträglich bauliche Veränderungen vorgenommen. Eine genaue Klärung des früheren Zustandes und der Bauentwicklungsphasen ist daher oft schwierig.

Über die Funktionen der einzelnen Räume kann oft nur gemutmaßt werden. Klar ist jedoch, daß ein umfangreiches und stark differenziertes Raumprogramm zur Ausstattung der römischen Villen gehörte.

Bei diesem Beispiel (Abbildung 5.1) aus der Umgebung Triers ist die U-förmige Struktur der Schauseite des Hauptbaus gut zu erkennen. Im rückwärtigen Teil sind landwirtschaftliche Funktionen etc. untergebracht. Die Lage spielte eine große Rolle, wie STEINER beschreibt: "Der Platz

für dieses Gütchen ist - wie immer - mit Geschmack und gutem Blick für landschaftliche Vorzüge gewählt..."(STEINER 1925, S. 13)

Abb. 5.1: Römische Villa (STEINER 1923, S. 9)



5.1.3 Die italienische Renaissancevilla

Das Wiederaufleben der Villa als Wohnhaus der Oberschicht auf dem Lande ist im Umfeld von Venedig eng mit dessen Bedeutungsverlust als Handelsort ab 1500 verknüpft. Mit der Entdeckung Amerikas und dem damit verbundenen Niedergang der Handelsverbindungen Richtung Osten in den Mittelmeerraum und in den nahen Osten verlor Venedig als Brückenkopf des Handels massiv an Bedeutung. Der wirtschaftliche Schwerpunkt Europas verlagerte sich nach Westen. Die Atlantikhäfen gewannen durch den expandierenden Amerikahandel rasant an Wichtigkeit. Für Venedig begann nach einer lang anhaltenden Blütezeit ein Phase wirtschaftlichen Umbruchs. Reiche Kaufmannsfamilien begannen nach der Entdeckung Amerikas, ihr Kapital aus dem Seehandel zurückzuziehen und in ausgedehnte Landsitze zu investieren (vgl. BRAUNFELS 1984, S. 373). Im Engagement in der Landwirtschaft im Hinterland von Venedig fanden sie neue Betätigungsfelder. Im Gegensatz zum engen Leben in der Stadt, konnte man auf dem Land das Leben glanzvoll, großzügig und weitläufig inszenieren. Vorbilder dazu lieferte die Antike. Aus ihr übernahm man auch die Bauform der Villa. Im Idealfall mußte der Standort exponiert und weithin sichtbar auf einem Hügel gelegen sein. So konnte der herrschaftliche Anspruch, bereits ausgedrückt durch den repräsentativen Bau, noch gesteigert werden. Bei der Ge-

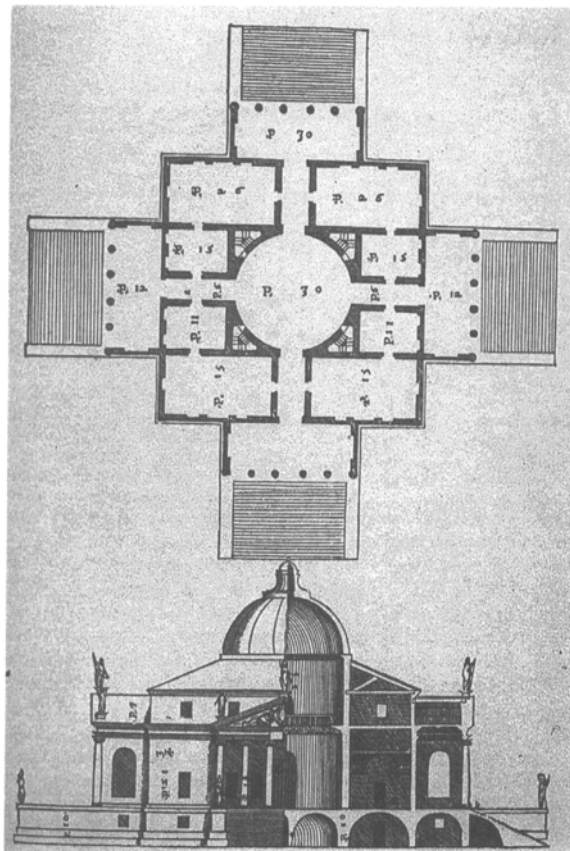
gestaltung der Villen wurde auf antike Formen zurückgegriffen. Typisch für die Villen im Veneto war die erhöhte Lage inmitten der eigenen Besitzungen. Berühmt durch seine Villenbauten wurde Andrea PALLADIO, dessen Villa Rotonda wohl eines der berühmtesten Beispiele darstellt (siehe Abbildung 5.2). Deutlich ist an den vier Treppenanlagen samt Eingängen der Bezug zur umliegenden Landschaft abzulesen. Mit ihrem symmetrischen, allsichtigen Grundriß lieferte sie das Vorbild für Dutzende späterer Villenbauten weltweit.

DÖRRENHAUS schreibt über den Aufenthalt des Städters auf dem Land:

”Die ’villegiatura’, der zeitweilige Aufenthalt des Städters auf dem Lande, folgt aus den Notwendigkeiten dieser Sozial- und Wirtschaftsordnung [er geht vorher auf die rechtliche Befreiung des Bauernstandes im 13. Jh. ein Anm. d. Verfassers]. Der Grundbesitzer lebte zur Wahrnehmung seiner landwirtschaftlichen Interessen schon im 13. Jahrhundert und früher einen Teil des Jahres auf dem Land, Villiani drei bis vier Monate...” (DÖRRENHAUS 1976, S. 40).

Hier wird also der Hinweis gegeben, daß ursprünglich die Beaufsichtigungsfunktion der eigenen landwirtschaftlichen Produktion der Grund für den Aufenthalt auf dem Land war. Erst später rückten dann gesellschaftliche Gründe in den Vordergrund.

Abb. 5.2: Villa Rotonda (BENTMANN 1992, S.116)



20 Palladio, *Villa Rotonda*, Vicenza, 1566–70. Grundriß, Ansicht und Querschnitt (Quattro Libri, II)

5.1.4 Die englische Villa des 19. Jahrhunderts

BRÖNNER sieht zwei Entwicklungslinien als Hintergrund für die Rezeption der Villa in England: Die englischen Landsitze, welche das Motiv im 17. und 18. Jh. aufgreifen, gehen seiner Meinung nach direkt auf die im Umfeld von Venedig entstandenen Villen zurück. Die Tatsache, daß diese Landsitze nicht den Namen "Villa" trugen, sondern als "house" oder "castle" bezeichnet wurden, führt Pierre DE LA RUFFINIÈRE DU PREY darauf zurück, daß im 18. Jh. im angelsächsischen Sprachraum mit dem Begriff "villa" noch die römische Villa belegt war. Als zweite Entwicklungslinie macht er die direkte Tradition der römischen "Villa suburbana" aus, die eher das repräsentative Wohnen in Stadtnähe aber trotzdem in attraktiver Landschaft meint. (vgl. BRÖNNER 1987, S. 67)

Im 17. Jahrhundert profitierte England einerseits von seinen Kolonien und dem damit verbundenen Handel, andererseits wurde gerade das aufstrebende Bürgertum durch die voranschreitende Industrialisierung gestärkt. Auf dem Land kam es zu einer zunehmenden Verstädterung. Während der Landadel in zunehmenden Maße an Handelsgeschäften teilnahm und somit bürgerlichen Idealen näher kam, war das Vorbild für die Bürgerschicht das Leben des Landadels und sie sah es als erstrebenswertes Ziel an, ebenfalls einen repräsentativen Wohnsitz auf dem Land zu erwerben. (vgl. LEY 1981, S. 54f)

In der Architektur gewann der Einfluß von romantischen Landschaftsidealen nach MUMFORD Mitte des 19. Jh. immer mehr Bedeutung: "But by the middle of the nineteenth century the romantic impulse in landscape planning began to affect architecture and urbanism, favouring the 'natural', that is the informal, the accidental, the capricious, and the wild." (MUMFORD 1961, S.556f)

Unter dem Eindruck von Bildungsreisen, etc. entwickelte sich in England früh der Wunsch nach stilistischer Vielfalt: Über William HOGARTH heißt es 1753 in Bezug auf die Gotik: "Er wünscht sich für die Bauten größere Mannigfaltigkeit: denn Kirchen und Paläste, Krankenhäuser und Gefängnisse, Stadt- und Landhäuser, also Bauten von verschiedenster Art, in Lappland und Westindien - alle baue man jetzt nach einer Ordnung; überall sei Palladio der Führer, und man traue sich nicht einen Schritt von dessen Buch abzuweichen. Haben nicht viele gotische Gebäude dauernde Schönheit in sich?" (zitiert nach LEY 1981, S. 55f). Da der alte Adel als Vorbild diente, war auch der "gotische" Stil, als Zitat zur Neogotik verarbeitet, beliebt. Man versuchte an alte Traditionen anzuknüpfen und beschäftigte sich intensiv mit mittelalterlicher Architektur.

5.1.5 Exkurs: William Morris und die Arts and Crafts-Bewegung: Eine wichtige Rolle für die Entwicklung der englischen Architektur, und somit auch für deren Einfluß auf die deutsche Architektur, hatte die Arts and Crafts-Bewegung in England. William MORRIS als deren zentrale Figur wirkte vor allem im Bereich der dekorativen Künste. 1877 veröffentlichte er seine Theorien und Ansichten über die dekorativen Künste. Formen der umgebenden Natur sind für ihn ein zentrales Element. Im Gegensatz zur bis dahin häufig zelebrierten abstrakten und geometrischen Darstellung von Pflanzen oder Pflanzenteilen fordert MORRIS die „..Darstellung der lebendigen, bewegten Pflanze“ (MUTHESIUS, 1974, S.120). Der Entwerfer des Kunstwerks und der Ausführende sollen möglichst eng zusammenarbeiten. Massenproduktion und maschinelle Hilfsmittel wurden verdammt. Gegenstände, die für die Inneneinrichtung verwendet werden können, stehen im Zentrum des Interesses. Zusammenschlüsse von Künstlern hatten die Weiterverbreitung dieser Ideen zum Ziel. “Die reformierte kunstgewerbliche Produktion sollte noch weiteren Kreisen als bisher zugänglich gemacht werden” (a.a.O. S. 120). Später wurden Handarbeiten stärker betont in der “Home Arts”-Bewegung. Man wollte auch Leuten in peripheren Gebieten die Möglichkeit zu künstlerischer Betätigung geben. Ab der Jahrhundertwende setzte eine allgemein Tendenz der Arts and Crafts-Bewegung in den ländlichen Raum ein. Hauptziel war nach wie vor, individuelle Kunststücke zu produzieren, im Gegensatz zu den Gütern der Massenproduktion.

Stefan MUTHESIUS spricht ebenso von einer Arts and Crafts-Architektur. Er begründete die Verwendung dieses Begriffs mit der Tatsache, daß viele der Architekten die Arts and Crafts Ausstellungen besucht hatten. Bei ihnen stand das Material und eine ihm gerecht werdende Behandlung im Vordergrund. Holzbehandlung, Maueroberflächen, Stuck, etc. rücken vermehrt ins Zentrum des Interesses. Später werden dann bewußt ungeschmückte Mauerteile verzierten gegenübergestellt.

Gefordert wurde auch hier eine besonders enge Zusammenarbeit von Architekten, Malern,

Bildhauern und anderen an der Bauausfertigung beteiligten Personen.

Abb. 5.3: Englisches Landhaus (MUTHESIUS 1909, S.161)



ARCH. HUBBARD & MOORE

NEWTOWN LODGE IN HUNGERFORD:
GARTENANSICHT UND GRUNDRISZ

Abbildung 5.3 zeigt ein schönes Beispiel eines typischen englischen Landhauses. Die sichtbare vertikale Gliederung des Zierfachwerks wurde häufig auch als Gliederungselement der Fenster-einteilung aufgegriffen. Beide Elemente finden sich z.B in Neubabelsberg bei Villen im sog. Englischen Stil (vgl. 5.3.7 Stilbesonderheiten).

5.2 Die Villa in Deutschland

5.2.1 Englische Einflüsse

Die Rezeption der englischen Erfahrungen und Stilenwicklungen spielten in Deutschland eine wichtige Rolle.

Viele Veröffentlichungen verbreiteten das englische Gedankengut auch in Deutschland. England wurde als Ziel von Bildungsreisen beliebter. Um 1800 sah man England als "... - meist stark idealisiertes - Vorbild einer bürgerlichen Gesellschaft, deren Lebensstil und neue Ideen man be-gierig aufgriff."(LEY 1981, S.57)

Für Architekten war eine Studienreise nach England damals unerlässlich. Berühmt wurde etwa die Reise von SCHINKEL, deren unmittelbare Auswirkungen sich zum Beispiel im Babelsberger Schloß manifestierten.

Später, ab der Mitte des 19. Jh., wurde in England "Vernacular" populär. Darunter verstand man das Aufgreifen und Imitieren verschiedener Regionalstile.

In Deutschland ließ das Interesse an England jetzt nach, denn nach der Reichsgründung rückte die deutsche Renaissance als Nationalstil mehr ins Blickfeld.

Ab 1900 kehrt man verstärkt mit dem Heimatstil zu einfachen Formen und Materialien zurück. MUTHESIUS hob im Gegensatz zur "künstlich wildgemachten, malerischen Hausgruppe" die "packenden Wirkungen in unseren Bauernhäusern einfachster Art" hervor (zitiert nach LEY, 1981, S.67).

Da mit der Anlage von ganzen Villenvierteln oder Villenkolonien ab den 1870er Jahren des 19.Jh begonnen wurde, sind sie innerhalb des städtischen Siedlungsgebiets im Anschluß an die damals bestehende Bebauung zu finden. Geeignete Erweiterungsflächen wurden auf unterschiedliche Art für die Bebauung verfügbar gemacht. Die Möglichkeiten waren:

- bereits früher Besitz der Stadt;
- von der Stadt erworben;
- Privatbesitz bereits vorhanden;
- Privatbesitz erworben;

Lage der Villa:

Folgt man der Interpretation BRÖNNERS, so gibt es prinzipiell zwei Lagetypen von Villen:

1. Auf dem Land, idealtypischerweise an exponierter Stelle und mit einem umgebenden Landschaftspark.
2. In Stadtnähe, mit kleinerem Grundstück.

Im Nachfolgenden sei kurz auf diese beiden Lagetypen eingegangen:

5.2.2 Die Lage in der Landschaft

Bei diesem Lagetyp handelt es sich um die frühere Variante, welche stark von den Villen des Veneto beeinflusst war. Der Bezug zum Landleben, auch in (land-)wirtschaftlicher Hinsicht, war noch relativ stark ausgeprägt. Idealerweise lag das (gestaltete) Grundstück mit der Villa im Mittelpunkt der ausgedehnten Besitzungen, die landwirtschaftlich genutzt wurden. Besonders beim englischen Landsitz ist mit dieser Lage eng die Vorstellung von Freiheit und einem liberalen Weltentwurf verbunden. "An der Schwelle zum 19. Jh. ist also der Landsitz, noch fest mit den ihn umgebenden Latifundien verbunden, als Ort der Sittlichkeit, der Einsamkeit und der Freiheit definiert."(BRÖNNER 1987. S.67)(vgl. auch Entwicklung in den USA)

Später entstand dann der Landschaftspark, durch den das Naturerlebnis ohne die landwirtschaftliche Lebensweise erreicht werden kann.

So entfernte sich die Villa mehr und mehr von der ursprünglich eng damit verbundenen Landwirtschaft, und der Erholungscharakter trat zunehmend stärker in den Vordergrund. Der Landsitz diente als Rekreationsort und Gegenpol zum hektischen Stadtleben.

Blickachsen und die Gestaltung der umgebenden Landschaft gewannen an Bedeutung. Die Ansprüche an die umgebende Landschaft waren nicht gering. Sie sollte möglichst einzigartig, abwechslungsreich oder renommiert sein. Reine Naturlandschaften waren weniger geeignet, vielmehr sollten durchaus Kulturspuren vorhanden und auch sichtbar sein. "Es ging um das malarische Bild von Natur und Geschichte, das man aus dem Haus heraus erleben wollte. Dabei war man auf dramatische Effekte aus, die weit über die Reize des Landschaftsparks hinausgingen." (BRÖNNER 1987, S.69)

SCHINKEL formuliert den Anspruch folgendermaßen:

"Landschaftliche Aussichten gewähren ein besonderes Interesse, wenn man die Spuren des menschlichen Daseins darinnen wahrnimmt. Der Überblick eines Landes, in welchem noch kein menschliches Wesen Fuß gefaßt hat, kann Großartiges und Schönes haben, der Beschauer wird aber unbestimmt, unruhig und traurig, weil der Mensch das am liebsten erfahren will, wie sich Seinesgleichen der Natur bemächtigt, darinnen gelebt und ihre Schönheit genossen haben; er bleibt deshalb dort unbefriedigt und unbestimmt. Der Reiz der Landschaft wird erhöht, indem man die Spuren des Menschlichen recht entschieden darin hervortreten läßt,..." (SCHINKEL, zitiert nach WOLZOGEN 1981, S.167)

Blickverbindungen zu berühmten Natur- oder Kulturdenkmälern erfüllten diese Anforderungen besonders gut. So ist es nicht verwunderlich, daß in der Umgebung berühmter Denkmäler Villenbauten zu finden sind. Beispiele sind etwa das Rheintal rund um den Drachenfels, die Wartburg oder das Heidelberger Schloß. Durch die Ausrichtung der Villa an solchen Blickachsen rückt sie im 19. Jh. vom ursprünglichen Standort inmitten des Grundstücks oft an den Rand des Grundstücks. Gleichzeitig wird das Konzept der Allansichtigkeit, wie beispielhaft in der Villa Rotonda von Palladio (vgl. Abbildung 5.2) realisiert, verworfen, und zwar zugunsten einer Beschränkung auf eine reichhaltige ausgestattete Straßen- und Gartenseite.

5.2.3 Die Stadtvilla:

Im späten 18. Jh. und noch zu Beginn des 19. Jh. war der Lebensstil der Oberschicht teilweise noch von einem Dualismus zwischen Wohn- und Geschäftshaus in der Stadt einerseits und Villa (oder Ähnlichem) auf dem Land andererseits geprägt. Je mehr aber nun die Villa als Wohnform

auch von bürgerlichen Schichten begehrt wurde und je weiter dieser Haustyp an Beliebtheit gewann, desto weniger war es für diese Schicht möglich, zwei gleichwertige Objekte zu unterhalten. Diese Voraussetzungen verhalfen der Vorstadtvilla zu wachsender Beliebtheit. Entsprechend der römischen "villa suburbana" am Stadtrand gelegen, konnten dennoch repräsentative Funktionen wahrgenommen werden, die wichtige Stadtnähe war jedoch gleichfalls gegeben.

Die Grundstücksgröße der Vorstadt villen war mit der der Villen in ländlichen Standorten nicht mehr vergleichbar. Im Lauf der Zeit wurde die Größe immer geringer. Die Entwicklung gipfelte in der planmäßigen Anlage ganzer Villenkolonien, welche oft von einer Entwicklungsgesellschaft planmäßig parzelliert, erschlossen und an Bauherren verkauft wurden.

Der Bezug zur Landschaft spielte aber immer noch eine wichtige Rolle: "Doch blieb auch diese Vorstadtvilla der Grundidee des Hauses in der Landschaft stets verbunden." (BRÖNNER 1987, S.73)

Da man aufgrund der Dichte der Bebauung und mangelnder Sichtverbindungen nicht auf den gewohnten Landschaftsbezug zurückgreifen konnte und die kleinen Grundstücksabmessungen die Anlage größerer Landschaftsparks nicht zuließen, mußte durch das Zusammenspiel mehrerer parkartiger Gärten der Parkeindruck geschaffen werden (vgl. BRÖNNER 1987, S. 73). Hinderlich für den Parkeindruck waren allerdings die Einfriedungen der Grundstücke.

Ein Glücksfall war es für den Bauherren, wenn er auf ein Grundstück in unmittelbarer Nähe des Stadtparks zurückgreifen konnte. So konnte er vom Parkeindruck und dem gewünschten Ambiente bei gleichzeitiger Lage in ausreichender Nähe zum Stadtzentrum profitieren.

Im Vergleich zur größeren Villa auf dem Lande stellt die Vorstadtvilla eine verkleinerte, beschränkte Form dar. Eine Kompromißlösung, um einerseits von der Nähe zur Stadt zu profitieren und andererseits dem Ideal vom Wohnen inmitten geeigneter Landschaft nahe zu kommen.

R. WAGNER-RIEGER konstatiert für die Mitte des 19. Jh. eine Nivellierung von Schloß, Palast und Wohnhaus, wobei die Bedeutung der Villa zuungunsten der anderen beiden Typen zunahm (vgl. ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT ZUR DENKMAL- UND ORTSBILDPFLEGE 1982, S. 58)

Es soll allerdings nicht unerwähnt bleiben, daß diese Übergänge der beiden Villenformen fließend sind. Bei näherer Beschäftigung mit einzelnen Standorten und Villen kommt man nicht umhin, sich mit den mannigfaltigen Ausprägungen der Mischformen auseinanderzusetzen. Zu unterschiedlich und individuell verschieden sind die Standorte und die Strukturen vieler Villen. Bevorzugt wurden Lagen im Westen der Stadt. Dies ist im Zusammenhang mit der zeitgleich immer weiter voranschreitenden Industrialisierung zu sehen. Durch zunehmende Industriean-

siedlungen und Ausweitung der Produktionsstätten kam es vielerorts zu erheblichen Emissionsproblemen. Aufgrund der in Mitteleuropa vorherrschenden Westwinde war die Schadstoffbelastung, Geruchsbeeinträchtigung, etc. im Westen der Städte (falls es keine andersartigen mikroklimatischen Zusammenhänge gab) geringer.

Als gutes Beispiel für die Konzentration der Oberschichtwohngebiete läßt sich Berlin heranziehen.

Beginnend mit dem innenstadtnah gelegenen Viertel Grunewald zieht sich ein breites Band von Vierteln, die durch aufwendige Villen- und Landhausbebauung gekennzeichnet sind, bis an die Havel nach Potsdam hin. Entlang der Bahnlinie herrschten im 19. Jh. gute Verkehrsverbindungen zum Zentrum Berlins. Gleichzeitig war gute Luftqualität gewährleistet, da die Schwerpunkte der Industrie sich weiter östlich oder nördlich befanden. Die äußerst reizvolle landschaftliche Lage war ein anderer wichtiger Faktor.

Das Band aus Grünflächen und Parks zwischen Potsdam und Berlin bot ideale Rahmenbedingungen für qualitativvolles Oberschichtwohnen.

Bereits früh sah der Financier CARSTENN die Chance, die beiden Städte zu verbinden und trug seine Vision 1868 König WILHELM I. vor:

"Majestät, nach den Errungenschaften des Jahres 1866 ist Berlin zur ersten Stadt des Kontinents berufen, und was seine räumliche Ausdehnung anbelangt, so muß Berlin und Potsdam eine Stadt werden, verbunden durch den Grunewald als Park" (CARSTENN zitiert nach BEYER, München 1992 S. 17)

Auch in späteren Planungen wird die gehobene Wohnfunktion immer im Südwesten angesiedelt. So ist im Südwesten Berlins ausschließlich Wohnbebauung vorgesehen in Martin MÄCHLERS Konzept (Abbildung 5.4) der schematischen Massenteilung, welches er im Jahr 1920

publizierte.

Abb. 5.4: Konzept der Schematischen Massenteilung nach Mächler (BEYER 1992, S. 33)

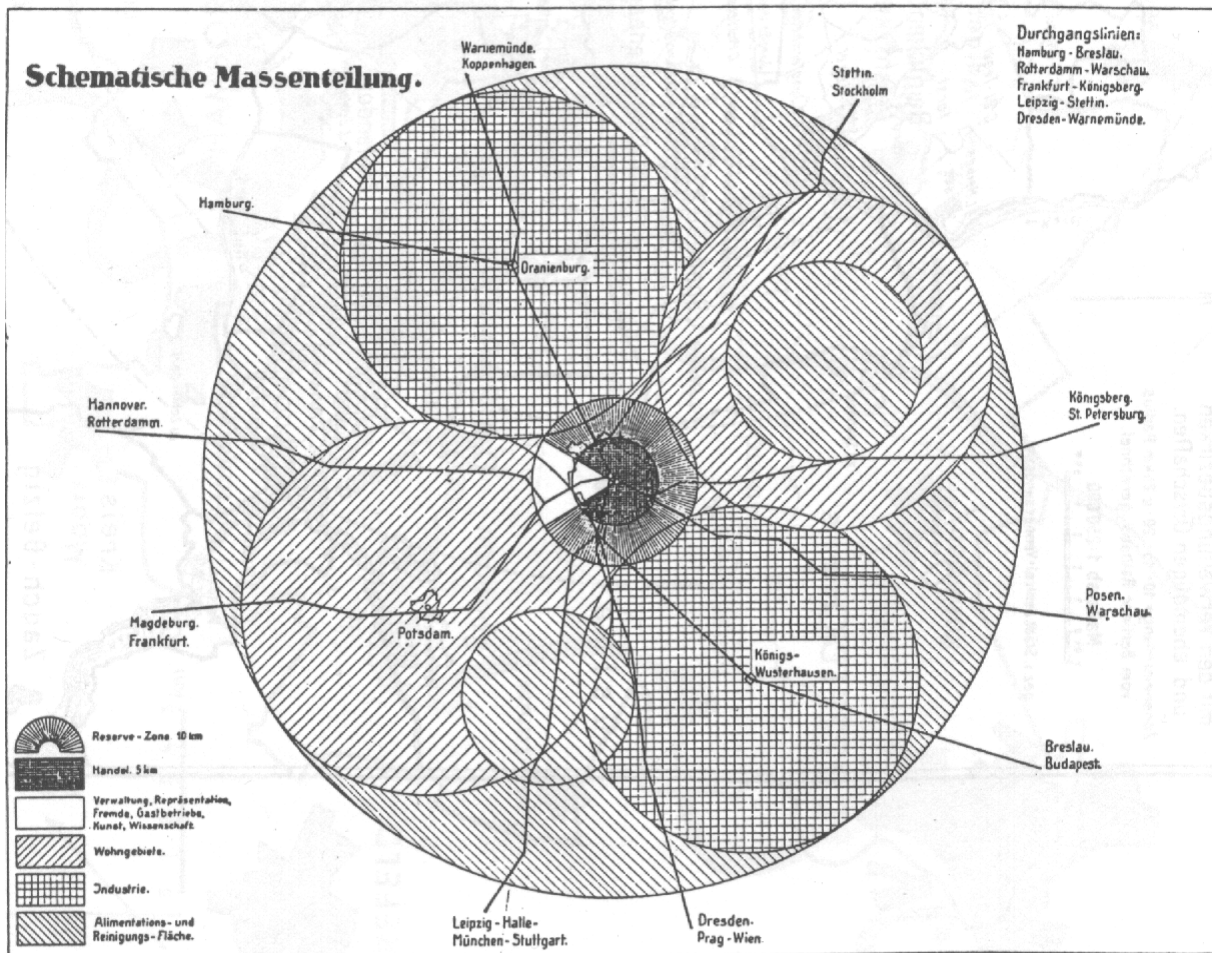
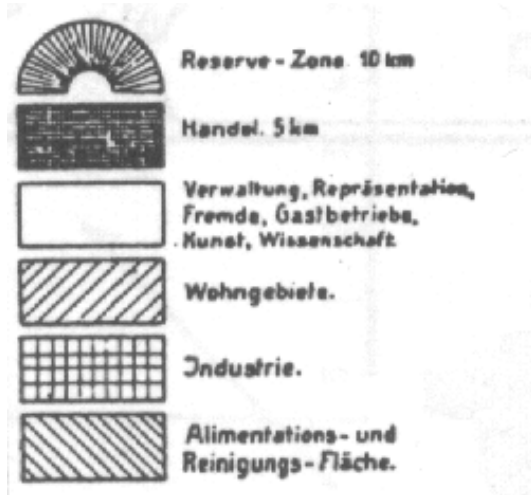


Abb. 5.5: Legende zu Abb. 5.4. vergrößert dargestellt (BEYER 1992, S.33)



5.2.4 Das Raumprogramm und die Ausstattung der Villa:

In gleichem Maße wie die Grundstücksgrößen der Vorstadtvillen im Vergleich zu denen auf dem Lande schrumpften, wurde das Gebäude an sich komplizierter. Die Anforderungen, welche die fehlende Landschaftsumgebung nicht erfüllen konnte, wurden jetzt versucht, durch stärker ausdifferenzierte Gebäude zu kompensieren. BRÖNNER spricht in diesem Zusammenhang von der "inneren Villa". Er meint damit die Hinwendung vom Landschaftsbezug nach außen zur Ausgestaltung des Villeninneren. Um trotzdem den Villencharakter zu erhalten, werden jetzt häufig symbolische Bezüge zur Landschaft geschaffen, etwa mit Wandbildern oder Gemälden.

Bereits seit dem 16.Jh. gibt es die Tradition der Landschaftsbilder. Brönnner meint, daß "...die Vorstellung vom "Haus in der Landschaft" wesentlich vom Landschaftserlebnis aus dem Haus heraus geprägt war, ja, daß der Blick in die Landschaft immer mehr als Illusion durch Wandmalereien oder als Reduktion durch Wintergärten in das Haus hineingeholt wurde" (BRÖNNER 1987, S.75).

Mitte des 19.Jh. spielt das Landschaftsbild dann eine immer größere Rolle. Ohne die Vorspielung des Landschaftseindrucks durch ein Landschaftsbild wäre eine Vorstadtvilla nicht komplett.

Mehr und mehr findet jetzt eine Abgrenzung zur Aussenwelt statt. Die stärkere Hereinnahme der Landschaft in das Hausinnere ist nur ein Indiz hierfür. Ein weiteres ist zum Beispiel die jetzt

populär werdende historisierende Ausschmückung der Räume. Den einzelnen verwendeten Stilen wird dabei eine bestimmte Stimmung oder Gemütsverfassung zugeordnet.

Laut BRÖNNER galten antike Elemente als heiter, barocke als festlich und Gotik sowie deutsche Renaissance wurden den Stimmungen düster und behaglich zugeordnet. (vgl. BRÖNNER 1987, S.76)

Ausstattung:

Der Anspruch an Villen hinsichtlich Bequemlichkeit und Komfort nahm im Lauf der Zeit immer mehr zu. Haustechnik spielt somit eine gewichtige Rolle. Die gleichmäßige Beheizbarkeit des Gebäudes ohne die Inanspruchnahme von Dienstboten war der Wunsch vieler Bauherren. Zentralheizungen waren deshalb ein wichtiger Bestandteil großbürgerlicher Villen. Auch die Beleuchtung wurde oft durch die Ausstattung mit Elektrizität (vgl. Kap. 3.1.4.1) bequemer gestaltet. Speiseaufzüge, elektrische Klingeln, etc. sorgten für eine Erleichterung des täglichen Lebens. KUNSTMANN weist nach, daß bei den Villen Emmanuel VON SEIDLs in den allermeisten Fällen Zentralheizung und elektrische Beleuchtung vorhanden waren (vgl. KUNSTMANN, 1993, S. 56f).

“Nur bei ausgesprochenen Sommersitzen wurde auf Zentralheizung verzichtet, elektrische Beleuchtung dagegen war nahezu überall vorhanden. [...] Speiseaufzüge, die die bisweilen immer noch im Souterrain liegende Küche mit der Anrichte oder dem Frühstückszimmer im Obergeschoß verbanden, besaßen alle größeren Villen.”(a.a.O. S. 57)

Nebengebäude:

Zu den Villenanlagen gehörten immer auch entsprechende Nebengebäude :

Es fanden sich Remisen, Torbauten, Pfortnerbauten, Ställe für Kleinvieh oder Pferde, Eiskeller, Dienstbotenwohnhäuser, Bootshäuser, Treibhäuser, etc.

Der Stil und die Baugestalt war fast immer an das Hauptgebäude angeglichen.

Häufig sind auch Miniaturformen des Wohnbaus. Zusammen mit ihm bilden sie ein Ensemble, das in seiner Wirkung oft aufeinander abgestimmt ist.

Leider ist es nicht selten, daß Nebengebäude in späteren Jahren abgerissen wurden oder durch mangelnden Unterhalt verfielen. In einem städtischen Villengebiet sind sie allerdings wichtige Kulturlandschaftselemente, die vom Hauptbau nicht getrennt betrachtet werden dürfen und denkmalpflegerischen Schutz verdienen.

5.2.5 Grundriß und Gebäudeaufteilung:

Eine "Refeudalisierung" erkennt Ursula KANACHER in den stark ausdifferenzierten großbürgerlichen Wohngrundrissen, wie sie in vielen Villen vorgefunden werden kann. "Für verschiedene Zwecke und Verrichtungen stehen jeweils unterschiedliche Räume zur Verfügung." (KANACHER 1987, S. 91). Alle Räume sind durch die Zuordnung bestimmter Nutzungen eindeutig definiert (im Gegenstück dazu steht der mittelalterliche Allzweckraum). Für die Dienstboten sind eigene, abgegrenzte Bereiche vorgesehen.

Dieter DOLGNER glaubt in allen Villen ein gleichgeartetes Raumprogramm zu erkennen:

Im Erdgeschoß sind die Empfangs-, Gesellschafts- und Wohnräume angesiedelt, die repräsentativen Zwecken dienen. Im ersten Stock finden sich Schlafräume der Familie und eventuell Fremdenzimmer.

Hauswirtschaftliche Räume wie Küche, etc. sind im Keller untergebracht. Die benötigten Dienstboten hatten ihre Kammern entweder im Keller oder im Dachgeschoß. Der Zugang zu den Dienstbotenräumen war meist über einen separaten Eingang organisiert. Ziel war die räumliche Trennung der Repräsentationsräumlichkeiten und der Dienstbotenbereiche. (vgl. DOLGNER, 1998, S. 9). Eine weitere Möglichkeit war, daß die Dienstboten in einem separaten Gebäude auf dem Gelände untergebracht waren.

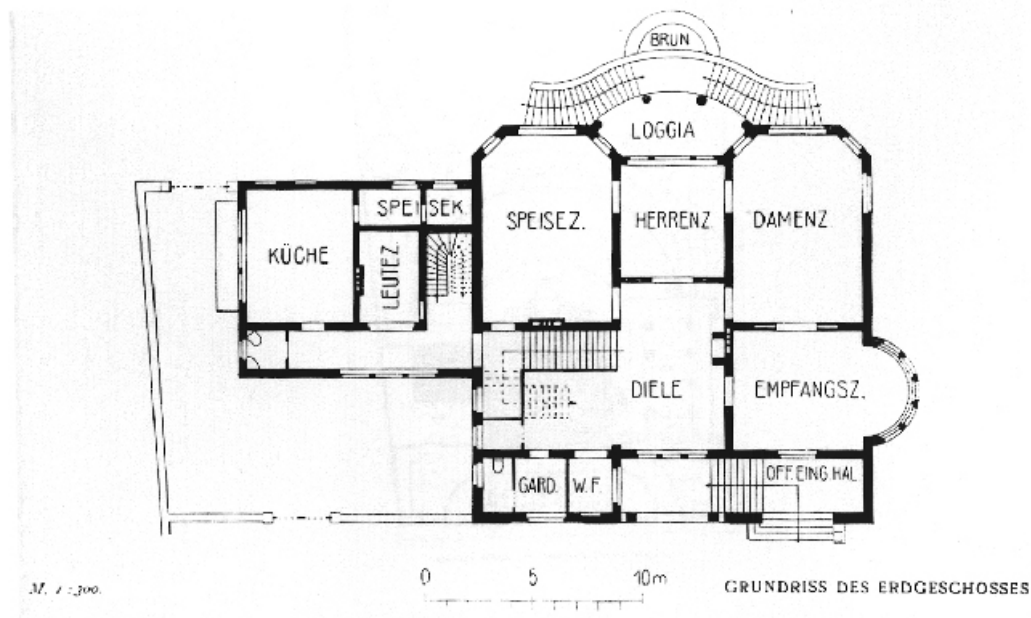
Christine BREIG definiert sogar den Bautypus Villa mittels der Raumanordnung. Das entscheidende Kriterium ist bei ihr die stockwerkliche Trennung von Gesellschafts- und Wohnräumen (vgl. BREIG 1998, S. 40f)

Betrachtet man einzelne Villen im Laufe der Zeit und berücksichtigt man Umbauten, bzw. Erweiterungsbauten, so kann man aber auch Entwicklungen und interne Verlagerungen in den Raumprogrammen erkennen. So wurde häufig die Küche in späteren Jahren näher an den Repräsentationsräumen untergebracht. Dies ist im Zusammenhang mit einer veränderten Rolle der Frau in der Oberschicht zu sehen.

Allerdings wird bei der Beschäftigung mit dem Thema auch schnell deutlich, daß genauso mannigfaltig wie die Villen bezüglich ihres Stils und individueller Ausgestaltung geartet sind, genauso vielfältig auch die Grundrißpläne und -aufteilungen derselben sind. Für Stuttgarter Villen beschreibt BREIG in den 70er Jahren des 19.Jh. eine zunehmende Inszenierung des Wegs in das Haus. In diesem Zusammenhang wurden die Treppenanlagen aufwendiger und größer. Generell erkennt sie bei den früheren Villen eine eher regelmäßige, symmetrisch-achsiale Anlageform, die sich auch im Grundriß widerspiegelt, und bei den späteren Bauten des 19.Jh einen Trend zur

Assymetrie (vgl. BREIG 1998, S:40ff).

Abb. 5.6: Grundriß einer Neubabelsberger Villa (WASMUTH 1911, S. 223) mit "Leutezimmer" im Gegensatz zu Räumen für "Herrschaft"



Auf obigem Villengrundriß (Abbildung 5.6) des Erdgeschosses einer Neubabelsberger Villa kann man gut die opulente Ausstattung und Größe der Gesellschaftsräume erkennen. In einem vielleicht später angefügten Anbau ist die Küche und ein separates Treppenhaus für die Dienerschaft untergebracht. Die Schlafräume, Badezimmer etc. sind im 1. Obergeschoß zu suchen. An den Fensteröffnungen läßt sich gut der Landschaftsbezug des Baus ablesen.

5.3 Stilausprägungen deutscher Villenarchitektur des 19.Jh. (Beispiele)

5.3.1 Historismus

Mitte des 19. Jh. wurde mit dem Historismus ein Architekturstil populär, der sich aus dem Formenschatz vergangener Epochen bediente und mit diesen spielte. Die zunehmende Industrialisierung und damit die stärker werdende Bourgeoisie führten zu einem verstärkten Bedürfnis nach Repräsentation (vgl. BAIER 1984). Die wissenschaftliche Erschließung der Kunst vergangener Epochen lieferte gleichzeitig die Voraussetzungen und die nötige Detailkenntnis, um einzelne Stilelemente und Formen wieder aufzugreifen.

BENTMANN und MÜLLER bringen den Historismus mit einem Herrschaftsanspruch in Verbindung: "...es sollen Herrschaftsansprüche künstlerisch artikuliert bzw. legitimiert werden, aber es fehlt die Kraft, eine eigene Herrschaftssymbolik auszuformen. In diesem Falle versucht man durch Form- und Stilübernahmen aus geschlossenen, 'heilen' Epochen mit offensichtlich intakten Herrschaftsverhältnissen wenigstens äußerlich die Teilhabe an Geist und Lebensgefühl der 'guten, alten Zeit' zu gewinnen." (BENTMANN u. MÜLLER 1992, S. 104f)

Bezugnehmend auf PALLADIOS Historismus sprechen BENTMANN und MÜLLER bei jüngeren Architekturen von einem "doppelten Historismus". Etwa der Kolonial-Baustil in Indochina oder Holländisch-Indien, aber auch viele Gründerzeit-Villen, die "... an der Wende vom 19. Zum 20. Jahrhundert so häufig das Erbe von Malcontenta, Rotonda oder Rocca Pisana [Villenbauten von Andrea PALLADIO; Anmerk d. Verfassers] in einer meist fatalen Weise ausmünzten." (BENTMANN u. MÜLLER 1992, S. 106)

5.3.2 Neogotik:

Bereits vor 1830 begann mit der Neogotik der Rückgriff auf gotische Stilelemente. Ausgehend von englischen Sakralbauten griff vor allem Schinkel diesen Stil auf und baute mit der Werderschen Kirche in Berlin das erste deutsche Beispiel (vgl. BAIER 1984). In Verbindung mit dem burgähnlichen Villenstil wurde die Neogotik populär. Wie an anderer Stelle (vgl. 5.3.7 Stilbesonderheiten: Castle Style) bereits erläutert, bildet der Rückgriff auf das Mittelalter und die damals starke Stellung adeliger Schichten den ideologischen Unterbau.

5.3.3 Neorenaissance

Der ab ca. 1840 auftretende Neorenaissancestil wurde beliebt beim deutschen Bürgertum. Die wesentlichen Anregungen kamen aus der italienischen Renaissance. Von ihr und teilweise noch aus dem nachfolgenden Barock kamen die Grundmuster der Gestaltung, auf welche man zurückgriff.

Eine im Zusammenhang mit dem Villenbau wichtige Assoziation mit dem Neorenaissance-Stil ist die Idee des luxuriösen Wohnens. Bis auf griechische Villen (PLINIUS) ging das Modell des komfortablen Bürgerhauses als Gegenpol zur feudalen Herrschaftsarchitektur zurück (vgl.

BRÖNNER 1987, S. 194f). Im städtischen Villenbau spielt die Neorenaissance eine ausgesprochen wichtige Rolle und ist häufig zu finden.

5.3.4 Neobarock:

Später im 19. Jh., ab ca. 1870 wurden auch barocke Formen erneut aufgegriffen. Im Vergleich etwa zum Neorenaissance-, oder dem Heimatstil war diese Stilausprägung aber im Villenbau weniger bedeutsam und fand seltener Anwendung.

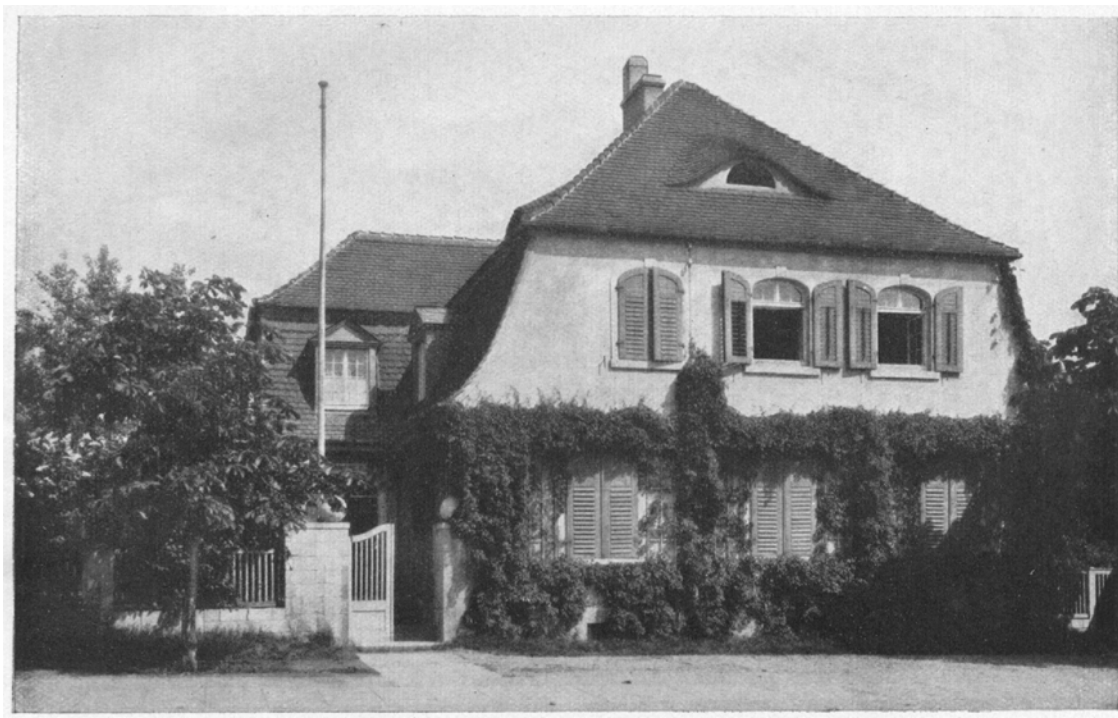
5.3.5 Heimatstil:

Ausgehend von den Reformbewegungen in Deutschland bildete sich im Bereich der Architektur der sogenannte und schwer einzugrenzende "Heimatstil". Wie PETSCH bemerkt, steht eine umfassende Aufarbeitung der Heimatschutzbewegung noch aus. Er sieht als Ursache für die Entstehung der Heimatschutzbewegung "Die Zerstörung der historischen Stadt und der natürlichen Landschaft..." (PETSCH 1979, S. 49.) durch die Folgen der Industrialisierung. 1904 wurde in Dresden von E. RUDORFF, R. MIELKE und P. SCHULTZE-NAUMBURG der "Bund Heimatschutz" gegründet. In ihm sammelten sich vielfältige regionale und lokale Heimatschutzbewegungen. Wichtig war die Propagierung der nationalen/heimatlichen Baukunst, welche dem deutschen Wesen entsprach. Ideologische Zielscheibe war der Historismus mit seinen "eklektizistischen Stilmaskeraden" (zitiert nach PETSCH, 1979 S. 50), gleichgesetzt mit kulturellem Niedergang. In der Vorstellung der Heimatschützer waren durch den geradezu universellen Einsatz von mannigfaltigen Stilelementen die nationalen und regionalen Besonderheiten örtlicher Baustile verlorengegangen. Folgerichtig lehnte man fremdartige Baustoffe und Bauformen ab. Nationale und lokale Bauweisen und Materialien sollten örtliche Identitäten fördern. Bereits vor der Gründung des "Bundes Heimatschutz" wurde in diesem Sinne gebaut, wobei der Übergang zu anderen Stilformen fließend ist. Ab 1926 gewannen mit einer zunehmenden Radikalisierung der Heimatschutzbewegung rassistische und sozialdarwinistische Strömungen ("Blut und Boden") die Oberhand, obwohl bereits vorher "... alldeutsch-pangermanisches sowie rassistisches Gedankengut..." (PETSCH 1979, S. 51) eine Rolle spielte.

Abbildung 5.7 zeigt ein Beispiel für den Heimatstil. Historistische Anleihen fehlen völlig. Mit

einfacheren Formen versuchte man wieder (nationale/regionale) Identität zu schaffen. Allerdings soll nicht unerwähnt bleiben, daß es mannigfaltige, regional zum Teil sehr unterschiedliche, Ausformungen des Heimatstils gibt. Eine im Voralpenraum häufig anzutreffende Sonderform etwa sind die sog. Schweizerhäuser (siehe auch Abschnitt 'Der Schweizer Stil' in 5.3.7 Stilbesonderheiten).

Abb. 5.7: Landhaus im Heimatschutzstil (Paul SCHULTZE-NAUMBURG 1926, S.II)



5.3.6 Exkurs: Städtebau im dritten Reich

Stark kritisiert und abgelehnt wurde in der Zeit des Nationalsozialismus vor allem das "Neue Bauen", welches seit den 20er Jahren zunehmend in Deutschland an Bedeutung gewonnen hatte. Ideologisch standen gesellschaftlich reformatorische Ideen im Hintergrund. Der Transport dieser Reformidee über die Architektur gelang jedoch nur unzureichend, so daß die rein formale Ausgestaltung der Bauten auf starke Kritik stieß (vgl. PETSCH, 1994 S. 16f).

Konservative Gesellschaftsschichten lehnten diese Bauform von Anfang an ab und bezeichne-

ten sie rasch als "undeutsch". Petsch nennt auch wirtschaftliche Gründe für die Ablehnung. So sei es stark im Interesse der mittelständisch organisierten Bauindustrie gewesen, die auf Massenproduktion basierende Bauweise zu bekämpfen. Die restliche Architektur fasst er unter dem Begriff "konservative Architektur" zusammen und charakterisiert auch zugleich die dahinterstehenden gemeinsamen Wertevorstellungen: Ablehnung der Großstadt, Bevorzugung des Dorfes oder der Kleinstadt, Eigenheim als Leitbild.

PETSCH erkennt drei architektonische Richtungen in der Nazi-Zeit:

- monumentalistische Staatsarchitektur
- den Heimatschutzstil
- den "sachlichen Baustil"

Während bei öffentlichen Bauten mit Repräsentationszweck der auf die Ewigkeit (tausendjähriges Reich) angelegte Machtanspruch mit neoklassizistischen Formen und übertriebenen Mäßen deutlich gemacht wurde, verzichtete man bei Industrie- und Wirtschaftsbauten überwiegend auf solche Formensprache und orientierte sich eher an der schlichten Gestalt der neuen Sachlichkeit.

Im Bereich der Wohnarchitektur war das Modell das Eigenheim im Dorf oder einer Kleinstadt, die als soziale Idylle im Gegensatz zur Großstadt mit all ihren immer dringlicher werdenden Problemen verstanden wurde. Aus verschiedenen Reformbewegungen um die Jahrhundertwende entstanden, sollte so das vermeintlich in vorindustrieller Zeit bestehende Gleichgewicht der Gesellschaft wieder hergestellt werden. (vgl. PETSCH, 1994, S. 28f)

Große Bedeutung hatte der Nutzgarten, einerseits als Institution zur Selbstversorgung und zum Ausgleich sinkender Löhne, andererseits als erzieherisch-ideologisches Mittel zur Wiederherstellung der (in der Großstadt oder Großwohnanlagen) verloren gegangenen "Erdverbundenheit".

5.3.7 Stilbesonderheiten

Cottages:

Aus England kam der Bautyp des Cottage. Idealtypischerweise waren im Tiefpaterre Küche und Wirtschaftsräume angesiedelt, im ersten Geschoß ein Gesellschaftszimmer und im zweiten Geschoß Wohn- und Schlafzimmer. Im Unterschied zu England, wo Cottages vor allem als Wohnraum für die Mittelschicht konzipiert waren, entwickelten sich in Deutschland zwei Linien: Einerseits erfolgte die Übernahme des Cottage Prinzips in der reduzierten Form der Arbeiter-

siedlung (vgl. HARTOG 1962, S. 83). Einzelhäuser mit kleinen Gärten bestimmen hier das Bild. Andererseits gewissermaßen in einer aufgewerteten Form der Cottage-artigen Villen, welche von der Oberschicht errichtet wurden (vgl. ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT FÜR DENKMAL- UND ORTSBILDPFLEGE 1982, S. 60).

Das englische Cottage war ursprünglich mit Schilfdach und Holzverkleidung ausgestattet. Etwa ab 1800 finden sich in England die ersten Beispiele.

**Abb. 5.8: Cottage-Villa (ÖSTERR. GESELLSCHAFT FÜR DENKMAL- UND ORTSBILDPFLEGE 1982, S.42),
Musterbeispiel einer in und für England geplanten Cottage-Villa**

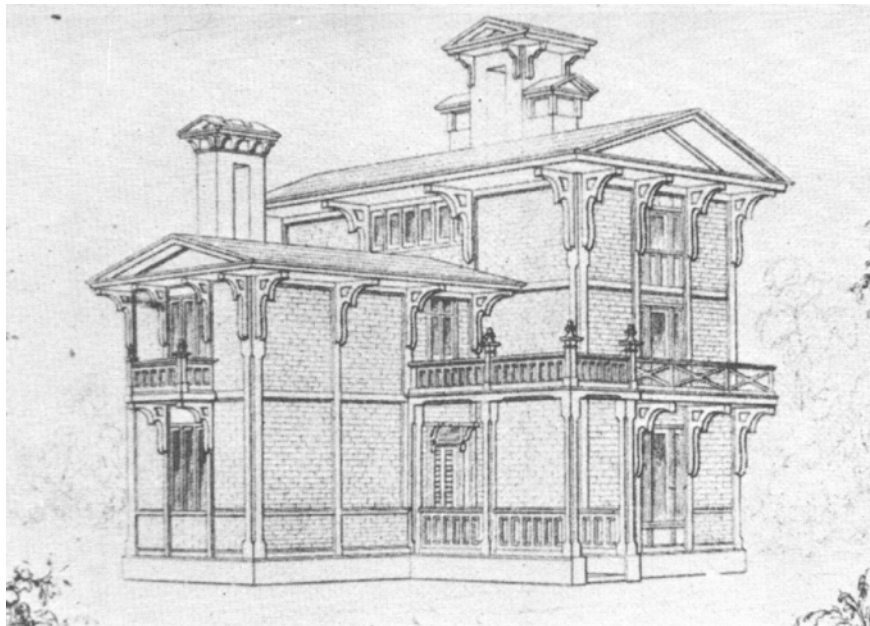


Abbildung 5.8 zeigt den Entwurf einer Cottage-Villa. Auffällig ist die geringe Größe des Baukörpers und die (einfache) Holzrahmenbauweise. Im Vergleich zu historistischen Vorstadt villen (vgl. Kap. 5.2.5 Grundriß und Gebäudeaufteilung) kann das Raumprogramm hier nur bescheiden gewesen sein.

Der englische Stil:

Villen im englischen Stil, verbreitet zum Beispiel im Großraum Berlin, sind gekennzeichnet durch Zitate der englischen Landhäuser und Cottages. Typisch sind vertikal stark gegliederte große Fenster, die den Bezug zur Landschaft aus dem Hausinneren sicherstellen. Dunkle Hölzer dienten zur teilweisen Verkleidung der Fassaden nach englischem Vorbild. Möglicherweise war hier eine Vorbildwirkung des im englischen Stil errichteten Schloßes Cecilienhof im Spiel.

Der Schweizer Stil:

Vor allem in Österreich, namentlich in der Umgebung Wiens, finden sich zahlreiche Villen im sogenannten Schweizer Stil. Dem Betrachter solcher Bauten sticht zuerst das verwendete Holz an der Außenhaut der Gebäude ins Auge. Dunkle Hölzer, verziert mit Schnitzereien, aufwendige Holzbalkone, seltener aus dem Pflanzenreich entlehnte Ornamentik sind das Kennzeichen dieses Stils.

Das "Schweizerhaus", welches weniger häufig auch in Deutschland zu finden ist, kann sowohl eine steile Dachneigung, weitaus öfter jedoch eine flache Dachneigung, in Anlehnung an die Schweizer Vorbilder im Gebirge, aufweisen.

Schon im ersten Drittel des 19. Jh. war das Schweizerhaus ein Synonym für naturverbundenes Wohnen (vgl. ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT FÜR DENKMAL- UND ORTSBILDPFLEGE 1982, S. 39f).

Abb. 5.9: Villa im Schweizer Stil (ÖSTERR. GESELLSCHAFT FÜR DENKMAL- UND ORTSBILDPFLEGE 1982, S.118)



Abbildung 5.9 zeigt ein Beispiel für ein Villa im Schweizer Stil aus dem Alpenraum. Die Anleihen schweizer Architektur sind unschwer zu erkennen. Gut geeignet waren die Vorbilder wahrscheinlich auch deshalb weil sie häufig in erhöhter Lage am Berghang anzutreffen waren und deshalb ausgeprägten Landschaftsbezug aufwiesen. In städtischen Villenvierteln wurde diese Form allerdings auch im ebenen Gelände verwendet.

"Castle Style":

Besonders in Süddeutschland wurden Villen häufig in burgartigem Stil errichtet, was Andreas LEY in seinem Werk "Die Villa als Burg" zeigt. Als Ursachen für das Aufkommen dieser Mode führt er das Konzept von Herrschaftsarchitektur allgemein, Mittelalterschwärmerei ausgelöst nicht zuletzt durch englische Vorbilder, nationale Begeisterung, eine allgemeine Ausrichtung auf England und romantische Bauideen ins Feld (LEY, 1981, S. 69f). Bei der Errichtung der Bauten übernahm man mittelalterliche Vorbilder jedoch nicht original, sondern spielte vielmehr mit Einzelementen und schuf so etwas Neues, was wie LEY schreibt "... Ausdruck einer ganz persönlichen, stark differenzierten Vorstellungswelt..." (LEY 1981, S.70) war.

Ein Beispiel aus England zeigt Abbildung 5.10.

Der Herrschaftsanspruch wurde mit Hilfe englischer Sakralarchitektur in das Gebäude integriert.

Abb. 5.10: Königliche Villa (LEY 1981, S.84)



5.3.8 Regionale Besonderheiten unter spezieller Berücksichtigung Berlins

Der Berliner Landhausstil

Vor allem für SCHINKEL war die Beziehung zwischen Anordnung des Gebäudes und der Innenaufteilung mit entsprechend kommunizierenden Räumen von Bedeutung.

Das Ideal der malerischen Baukörpergruppierung ging sowohl auf den englischen "castle style", als auch auf den italienischen Landhausstil zurück.

Der Baukörper bestand meist aus einem "...Kernbau, der dem Typ der klassisch-symmetrischen Villa angehört, ..." [und durch "... An- und Aufbauten asymmetrisch erweitert." wird (BRÖNNER 1987, S. 151).

Häufig finden sich noch ein oder mehrere Türme. Die Vorliebe für Türme, besonders in der Potsdamer Villenarchitektur, läßt sich aus der Entwicklungslinie über die venezianischen Villen ableiten. Dort, inmitten der Latifundien, war die bevorzugte Lage für die Villa, des malerischen Blicks wegen, eine exponierte auf Anhöhen und Hügeln. Die erhöhte Lage demonstrierte Macht und Herrschaftsanspruch und bot ideale Voraussetzungen für die wichtigen Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft. Bei dem späteren Typ der Vorstadt- oder Stadtvillen konnte man auf diesen Lagetyp nicht mehr zurückgreifen. Um trotzdem noch eine erhöhte Position des Blicks und Prestiges wegen zu erhalten, griff man auf Turmbauten zurück.

Abbildung 5.11 von Herrmann MUTHESIUS stellt ein Beispiel für den Berliner Landhausstil dar.

Abb. 5.11: Villa von MUTHESIUS (MUTHESIUS 1907, S.31)



Der große Baukörper verzichtet auf historistische Elemente und scheint dennoch den Repräsentationsansprüchen der Besitzer zu genügen.

Nürnberg:

Wichtig war der in Nürnberg tätige Carl Alexander HEIDELOFF für die Entwicklung eines besonderen ortstypischen Stils: ausgehend von in Nürnberg vorherrschenden mittelalterlichen Gebäuden griff er bei Neubauten vor allem auf gotische Formen zurück. Das Steildach erachtete er als wichtiges Merkmal des "mittelalterlichen Stils". Er versuchte die Eigenheiten des mittelalterlichen Bauens auszumachen, wobei sein Interesse weniger Ästhetik und Stilfragen, sondern mehr national und den regionalen Baustilen galt. Er fertigte einen "...Maßstab über die für den [mittelalterlichen] Typus anzuwendenden Style,..." (zitiert nach BRÖNNER 1987, S.161) an.

5.4 Zeitgenössische Moden und Strömungen:

Um die Widerspiegelung zeitgenössischer Moden und Strömungen in der (Berliner) Villenarchitektur präziser erfassen zu können, seien hier einige vorgestellt.

Die Verhältnisse um 1908 lassen sich "Polsters Jahrbuch für Ansiedlungen" entnehmen:

"... denn nicht bloß eben die Gesundheit, sondern in hohem Maße auch Sitte und Familienglück, das geistige Wohl der Kinder hängt von unserem Wohnsitze und der Wohnung ab.[...]Von allergrößter Wichtigkeit ist die planmäßige Anlage und Leitung von Vorortkolonien." (POLSTER 1908/1909, S. 280f).

Dort ist weiterhin gefordert, daß durch die Auswahl der Architekten die Gebäude der Kolonie geschmackvoll geraten: "Ästhetische Baukontrolle durch bewährte Architekten, damit jeder Ansiedler einigermaßen gesichert ist gegen unschöne, das Gesamtbild verunzierende Bauten."(a.a.O. S. 282)

Hermann MUTHESIUS:

"Das moderne Landhaus ist ein Kind unserer Zeit, und seine Entstehung hängt mit den sozialen Umbildungen zusammen, die unsere Wohnverhältnisse in den letzten fünfzig Jahren durchgemacht haben. (...) Mit dem Leben in der Stadt stellt sich aber auch die Folge jener ungesund gesteigerten Lebensbedürfnisse ein, die die enge Zusammenscharung anregender Elemente und der gehobene geschäftliche Austausch mit sich bringen. Der Städter wird überreizt, nervös, er fängt an an Leib und Seele zu kranken. Hier entspringt das Bedürfnis nach dem modernen Landhause. Man verlangt Ruhe, ländliche Umgebung, gesunde Luft." (MUTHESIUS 1907, S. II)

Hermann MUTHESIUS, der durch Aufenthalte in England die dortigen Verhältnisse studieren konnte, beschäftigte sich mit dem Landhaus als speziellem Bautypus für das Wohnen in ländlicher, gesunder Umgebung. Gemeint ist allerdings nicht das fernab jeder Agglomeration gelegene Dorf, sondern der ländliche Raum in der Umgebung einer Stadt. Der Terminus "Landhaus" in seinem Sinne scheint auch einigermaßen klar gegenüber den Villen, bei denen (baulich) "die Ideale des Maskenballs" (MUTHESIUS 1905, S.IV) vorherrschen, abgegrenzt:

Das Landhaus soll sachlich (im Sinne von funktional) gebaut sein. Der Leitsatz "Vom Nützlichen durchs Wahre zum Schönen" (GOETHE, zitiert nach MUTHESIUS 1919, S. 121) soll dem Architekten als Vorbild dienen. Ästhetische Leitbilder sind erst in zweiter Linie von Bedeutung. MUTHESIUS geht daher in seinen Büchern über das Landhaus, welche in damaliger Zeit als Beispiel- und Musterbücher dienten, alle einzelnen Elemente (Räume) des Landhauses durch und beschreibt ihren Zweck und die daraus abgeleitete Ausgestaltung, Größe, Form, Lage im Haus, verwendete Materialien, etc... Zahlreiche Darstellungen von gelungenen Landhäusern, aber

auch unzählige Einzelbeispiele für die Ausgestaltung von einzelnen Räumen und Grundrisse sollen dem Leser als Vorbild dienen. Aus den einzelnen funktionalen Gegebenheiten bildet sich dann die Gesamtstruktur des Hauses. So leitet er aus der Erkenntnis, daß die Wohnräume zur Sonne liegen müssen, die Lage des Hauses ab, und wundert sich, daß dieser Gesichtspunkt bei zahlreichen Bauten völlig unbeachtet blieb.

Mit seinen seit kurz nach der Jahrhundertwende in fortlaufender Auflage erscheinenden Handbüchern wie z.B. "Wie baue ich mein Haus?" gab Herrmann MUTHESIUS bauwilligen Bürgern eine Anleitung in die Hand, worin bis ins kleinste Detail erläutert wurde, wie ein Einfamilienwohnhaus beschaffen sein sollte. Den Großteil seiner Vorstellungen hatte Muthesius bei seinen Aufenthalten in England kennengelernt. So ist er auch als der wohl wichtigste Vertreter und Vorreiter der Landhausarchitektur anzusprechen.

Was die Bauform und den Architekturstil betrifft, fordert er: "Von vornherein ist daran festzuhalten, daß das Bedürfnis stets unantastbar in erster Reihe steht. Es sind Ausgleichsversuche zwischen Zweck und Form nötig, aber diese dürfen niemals den bequemen Gebrauch des Hauses beeinträchtigen"(MUTHESIUS 1919, S.121). Das Verwenden architektonischer Versatzstücke lehnt er vehement ab und betont die Wichtigkeit der Einpassung des Gebäudes in die Landschaft. Die Dachform spielt dabei die Hauptrolle. Ideal seien einfache Dachformen, ungünstig hingegen komplizierte oder durchbrochene. Was das Baumaterial betrifft, schlägt MUTHESIUS vor jeweils das zur Umgebung Passende zu wählen. Darunter versteht er allerdings nicht immer automatisch das ortsansässige Material, sondern vielmehr die Rücksichtnahme auf bereits vorhandene Gebäude und die Umgebung. Ablehnend steht er vor allem der Mischung von zu vielen verschiedenen Baustoffen gegenüber: "Eine Mischung verschiedener Baustoffe, etwa um Abwechslung zu schaffen, führt zu Buntheit und in höherem Sinne zu Stillosigkeit." (MUTHESIUS 1919, S. 127)

Übergeordnetes Gestaltungsziel ist dann folgerichtig das Erreichen von Einheit im Gegensatz zu Abwechslung. Die gesamte Grundform des Hauses soll möglichst einfach sein.

Paul SCHULTZE-NAUMBURG:

Bei Paul SCHULTZE-NAUMBURG spielen wie bei Muthesius auch die Erfahrungen mit der schlechten gesundheitlichen Situation in vielen Städten immer noch eine wichtige Rolle. Daher gibt er in seinem 1926 erschienene Werk "Das bürgerliche Haus" genaue Ratschläge, welche Kriterien eine gesunde Wohnung erfüllen muß.

Der Lage des Hauses, sowohl auf dem Grundstück, als auch im Relief widmet er gleichfalls besondere Aufmerksamkeit.

Über das Landhaus (bei ihm bildet der Begriff das Gegenstück zum Stadthaus) schreibt er: "Ist daher im allgemeinen die charakteristische Form beim Landhause ein langgestreckter und möglichst wenig hoher Baukörper,..."(SCHULTZE-NAUMBURG, 1926 S. 22).

Er betont im Gegensatz zum Stadthaus, welches sich in die Höhe erstreckt, die horizontale Ausdehnung des Landhauses.

Bei der Verwendung der Baumaterialien wird bereits deutlich, daß wirtschaftliche Zwänge zunehmend drängender werden: "Man kann wohl den Grundsatz aufstellen, daß sich beim Hausbau diejenigen Materialien zunächst als die am meisten gebotenen erweisen, die in möglichster Nähe des Bauplatzes gewonnen werden und den kürzesten Transport beanspruchen. Sie werden meist mit der Bezeichnung der "heimischen Materialien" gekennzeichnet. Es liegt zu sehr auf der Hand, daß die Kosten weiter Bahnfrachten und mehrfachen Auf- und Abladens der schweren und umfangreichen Baumaterialien die Bausumme vergrößern, als daß es hier eines besonderen Beweises bedürfte." (SCHULTZE-NAUMBURG 1926, S. 49)

Was den Baustil an sich betrifft, ist SCHULTZE-NAUMBURG, als eine zentrale Figur der Heimatschutzbewegung, ein starker Kritiker des Historismus. Das Hauptargument ist, daß es nicht seinen natürlichen Bedürfnissen entspricht, wenn man einen Baustil verwendet, der aus einer anderen Zeit und von einem anderen Ort stammt. Vielmehr soll sich das Wesen des Erbauers in seinem Haus widerspiegeln: "Wer sich aber als ein Glied in der Kette seines Volkes und seines Geschlechtes fühlt, wird nicht den Wunsch haben, diese Herkunft und die mit ihr verknüpften Bindungen zu verleugnen, sondern sein Haus wird ganz von selbst einen Ausdruck annehmen, der diesen Zusammenhang widerspiegelt." (SCHULTZE-NAUMBURG 1926, S. 128).

Deutlich werden bereits die fremden Elemente und Formen den heimischen gegenübergestellt und klar abgegrenzt. So wird die steile, geneigte Dachform als die geeignete hierzulande dargestellt und im Gegenzug das Flachdach als minderwertig und fremdartig abgewertet.

Joseph STÜBBEN:

Joseph STÜBBEN spielte eine wichtige Rolle bei der Vermittlung und der Erforschung der neuen Disziplin "Städtebau".

In seinem Lehrbuch "Der Städtebau" geht STÜBBEN auf wichtige Voraussetzungen der zeitgenössischen Stadtplanung ein:

Die Bedeutung und zukünftige Rolle der (im speziellen: Berliner) Stadtbahn erkennt STÜBBEN bereits. Er spricht auch die mögliche Rolle von bereits bestehenden "Verbindungs- oder Güterbahnen" im direkten Umfeld der größeren Städte an.

Joseph STÜBBEN erkannte frühzeitig den Zusammenhang zwischen Urbanisierung und der Bildung von Vororten. Er entwickelte eine vierfache Aufteilung der Großstadt, die aus der Innen- oder Altstadt, der Neustadt (ältere Stadtviertel), der äußeren Stadtteile und den Vororten besteht. Die äußeren Stadtteile sind bei Stübben die sich (damals) gerade im Bau befindlichen Stadtviertel, welche sich nach außen hin an die Neustadt anschließen. Die Vororte bestanden entweder aus alten Dörfern, oder aus neuen industriellen Ansiedelungen oder neuen Wohnsiedlungen (Arbeiter- oder Villen/Landhauskolonien) (vgl. STÜBBEN 1890, S. 314). Nicht zufällig erscheint das "Handbuch der Architektur. Vierter Theil: Entwerfen, Anlage und Einrichtung der Gebäude. 9. Halb-Band: Der Städtebau" erstmals im Jahre 1890, zu einem Zeitpunkt, da Stadterweiterungstätigkeiten einen Höhepunkt erreicht haben. Darin werden die Vorzüge der offenen Bebauung (= Bebauung mit Villen) gepriesen:

"Die auf allen Seiten freie Stellung ist Regel bei herrschaftlichen Vorstadthäusern oder eigentlichen Villen. Das Haus empfängt Luft und Licht von allen Seiten; es ist ganz umgeben vom Garten oder Park, in welchem der Wirtschaftshof und etwaige Nebengebäude möglichst wenig störend untergebracht sind."(STÜBBEN 1890, S. 5).

6 Potsdam Neubabelsberg

6.1 Lage im Stadtraum Berlin-Potsdam

Das Villenviertel Potsdam Neubabelsberg liegt am südlichen Ufer des Griebnitzsees zwischen dem Babelsberger Schloß und dem Bahnhof Neubabelsberg (heute Griebnitzsee). Vom Griebnitzsee (der kein See ist, sondern ein Seitenarm der Havel) aus erstreckt sich das Gebiet an seiner breitesten Stelle etwa 600m Richtung Süden, an seiner schmalsten Stelle ca. 300m. Südlich an das Gebiet schliesst sich heute ein Wohnviertel mit vorwiegend kleinparzelligen Grundstücken mit Einfamilienhäusern an. Im Westen liegt eine geschlossen beplante und bebaute Anlage des Beamten-Heimstätten-Vereins Berlin-Lankwitz. Nördlich wird das Villenviertel durch den Babelsberger Park begrenzt. Das Relief steigt an der Uferböschung zuerst etwas an und bleibt dann Richtung Westen eben. Richtung Norden zum Babelsberger Schloß hin steigt das Gelände ebenfalls leicht. Das Babelsberger Schloß liegt 67,7 Meter über NN, während z.B. die Kreuzung Karl-Marxstraße/Friedrich Wilhelm Straße 37,7 Meter über NN liegt.

Die Hauptachse des Villenviertels bildet die ehemalige Kaiserstraße, heute Karl-Marxstraße, die vom Bahnhof Griebnitzsee kommend parallel zum Ufer des Griebnitzsees in Richtung Nordwesten zum Babelsberger Park führt.

Das Stadtviertel Potsdam-Neubabelsberg liegt heute zwischen den zusammengewachsenen Stadträumen von Berlin und Potsdam (vgl. Abbildung 9.2 auf Seite 147). In seiner Entstehungszeit bestand der städtebaulich-funktionale Anschluss eher in Richtung Potsdam, welches mit Alt-Nowawes einen alten Siedlungskern unweit des Gebiets am Griebnitzsee hatte. In Berlin hingegen begann sich gerade erst die Achse mit vornehmer Wohnbebauung vom alten Zentrum am Kurfürstendamm Richtung Südwesten über Grunewald, Zehlendorf, etc. Richtung Potsdam

hin auszudifferenzieren.

Abb. 6.1: Ausschnitt aus der Topographischen Karte Blatt Potsdam Ausgabe 1877 mit Nachträgen aus dem Jahr 1876 (Nachdruck: Hg.: LANDESVERMESSUNGSAMT BRANDENBURG 1993)



Neubabelsberg lag schon seit seiner Gründung „nahe“ an Berlin, war doch die Villenkolonie im direkten Zusammenhang mit dem Bahnhof entstanden. Der Anschluss an das konkurrenzlos schnelle Verkehrsmittel Eisenbahn sorgte für eine kurze Reisezeit und regelmäßige Verbindungen direkt ins Zentrum von Berlin.

Landschaftlich sehr reizvoll am Ufer des Griebnitzsees gelegen und verkehrstechnisch sehr gut (durch die Eisenbahn) erschlossen, war Neubabelsberg in einer ausgesprochenen Gunstlage des Stadtraums Berlin-Potsdam angesiedelt.

Die fehlenden Emissionen jeder Art garantierten ein angenehmes Wohnumfeld. Da die großen Industriebetriebe sich eher im Norden/Nordosten Berlins angesiedelt hatten, trugen die vorherrschenden Westwinde die Abgase in die entgegengesetzte Richtung. Auch Lärmemissionen waren nicht vorhanden, da keinerlei laute Betriebsstätten in der Nähe zu finden waren. Um Neubabelsberg herum lagen Wald- oder Flussflächen, die ein angenehmes Wohnumfeld-, und Mikroklima garantierten. (vgl. auch Kap. 3.1.2.2.)

Die Zwischenstellung zwischen Potsdam und Berlin lässt sich auch an den Berufen der späteren Villenbewohner ablesen. Die meisten waren in Berlin beruflich tätig.

So ist Neubabelsberg einerseits als Teil des südwestlich von Berlin gelegenen Oberschichtwohngebietes zu sehen (zumal die schnelle Verkehrsverbindung den Ausschlag für die Erschließung des Gebiets gab), andererseits sind die Verflechtungen mit Potsdam alleine schon aufgrund der Verwaltungszuordnung stark ausgeprägt.

Zusätzlichen Reiz übte die räumliche Nähe (vgl. Abb 3.6.) zu den südöstlich an Dahme, Spree und Müggelsee gelegenen Vororten mit vorwiegend im Freizeit- und Erholungsbereich angesiedelten Funktionen aus (vgl. WOLFES 1997, S.29).

6.2 Die Terraingesellschaft Neubabelsberg

Wie bereits im Kapitel 4.4. dargestellt wurde, spielten Terraingesellschaften gegen Ende des 19. Jh. im Umfeld Berlins eine wichtige Rolle bei der Erschließung, Planung und Besiedelung städtischer Erweiterungsflächen. Während sie im Süden Berlins auf wohlhabende Bauherren als Käufer abzielten, gab es im Norden und Osten Berlins auch Beispiele, wo eher der Wohnungsbau für Arbeiter im Mittelpunkt stand (vgl. BERNHARDT 1998, S.43f).

Im Zusammenhang mit der Villenkolonie am Griebnitzsee zwischen Potsdam und Berlin hat die „Terraingesellschaft Neubabelsberg“ eine wichtige Rolle gespielt:

Im Jahr 1872 wurde der sogenannte „Türkshof“, ein zusammenhängendes Areal von etwa 200 Morgen Größe für 36 000 Taler an den Bankier Albert KAEMP in Berlin verkauft (vgl. WEIDEN 1983/84, S.184).

Die Baumeister ENDE und BÖCKMANN, die beiden Gründer der Terraingesellschaft Neubabelsberg, stellten schon einen Monat vorher, im März, bei der Regierung den Antrag, das Gelände zwischen dem heutigen Bahnhofs Griebnitzsee bis zum Teltowkanal und dem Park Babelsberg zum Zwecke der Bebauung mit Villen zu erwerben. Zusätzlich zu dem ehemaligen von Türk'schen Besitz erwarben sie einige Neuendorfer Flurstücke (etwa im Bereich gegenüber dem heutigen Bahnhof und der Domstraße).

Das wichtigste Argument von ENDE und BÖCKMANN war, dass durch die geplante Bebauung und Neugestaltung der Kaiser in Zukunft wohl oft diesen dann schöneren und kürzeren Weg vom Babelsberger Schloss zur Neuendorfer Bahn nehmen werde. Bei der Regierung stießen sie mit diesem Vorschlag auf offene Ohren, und dem Gesuch wurde – nach eingehender Prüfung – stattgegeben.

Von Seiten der Forstverwaltung hatte man keine Einwände, denn das betroffene Gebiet bot einerseits eine „... höchst schlechte Bodenbeschaffenheit, die auch nicht landwirtschaftlich genutzt werden kann.“ (WEIDEN 1983/84, S. 184), andererseits konnte der Unterhalt des bisherigen Weges durch den Verkauf eingespart werden.

Der König selbst war mit der Anlage einer Villenkolonie einverstanden, wünschte aber „...keine weiteren Veränderungen im fiskalischen Grundbesitz.“ (vgl. WEIDEN 1983/84, S.184)

Im April 1873 veröffentlichten ENDE und BÖCKMANN bereits „Allgemeine Vorschriften für die Bebauung des Terrains der Societät Ende und Böckmann und Genossen am Griebnitzsee bei Babelsberg“. „Die Verfasser betonten, die Vorschriften vor allem im Interesse der 'Parcellenerwerber, zu Gunsten des Einzelnen und der gesamten Anlage' verfasst zu haben, 'um ein einheitliches Bild in ästhetischer Hinsicht zu schaffen und Landspekulationen vorzubeugen.'“ (WEIDEN 1983/84, S. 187)

Die baupolizeilichen Vorschriften waren bereits mit der Kreisbaupolizei abgestimmt, und man plante, in 1 bis 3 Jahren bereits eine Trinkwasserversorgung einzurichten.

Um den Parzellenerwerbern „... lästige und komplizierte Zwangsbedingungen ...“ zu ersparen, wurde die Einrichtung einer Aktiengesellschaft angedacht. Sie sollte ein „... communales Institut ...“ sein, an dem sich jeder Parzellenerwerber durch den Kauf von 2 Aktien zu 250 Talern beteiligen mußte. Ziel der Aktiengesellschaft sollte nicht das Erwirtschaften von Zinsen sein, sondern die Sicherstellung einer guten und billigen Versorgung mit Wasser und Strom. (vgl. WEIDEN 1983/84, S. 187)

Überhaupt hatte die Konzeption der Villen-„kolonie“ zum damaligen Zeitpunkt starken Selbstverwaltungscharakter.

Bauvorschriften, mit deren Durchsetzung das Landratsamt Teltow beauftragt wurde, sollten das Erscheinungsbild des Villenviertels regeln:

- “1. Es dürfen nur Gebäude mit zwei darüber liegenden Geschossen errichtet werden, wobei alle Seiten der Fassaden mit Gesimsen ausgebildet werden müssen.
2. Vordergebäude und Seitenflügel müssen 4 Meter von der Nachbargrenze entfernt liegen; 11,32 Meter von der Straßenkante.
3. Kleinere Hof- und Gartengebäude sind gestattet, deren Wände aber nicht höher als 7,50 Meter sein dürfen. Die Wände können mit Staketen und Spalieren versehen sein.
4. Die Bauflucht darf die Tiefe von 2,20 Metern nicht überschreiten. Für verglaste Hallen ist die Breite unbeschränkt.
5. Die Vorgärten sind „in gärtnerischer Würde“ zu halten, auch mit „eleganten Gittern einzufassen.“
6. Fabriken dürfen nicht errichtet werden. (Ausnahmen bestanden für die Errichtung der Was-

ser- und Gasbelieferung der Villen im Terrain.)

7. Parzelleneinhaber haben die Wege in gutem Zustand zu erhalten (Straßenfrontlänge). Verbindlich waren die Anordnungen des Landrats. Mit der Wegeerhaltung (Straße) war die Kostenübernahme für deren Instandsetzung verbunden. (!)

8. Alle Parzelleneinhaber verpflichteten sich zur Bewachung ihres Grundstücks einen Beitrag zu leisten.“ (Anmerkungen von Weiden) (Weiden, S. 188)

Die vorliegenden Bauvorschriften machen deutlich, in welche Richtung sich das Viertel entwickeln sollte. Ein qualitativer Mindeststandard und ein ansprechendes Erscheinungsbild sollten auf diese Weise garantiert werden.

Der regelmäßig projektierte Parzellengrundriss lag einerseits im Sinne der Projektentwickler, die durch die möglichst kleine Stückelung der Grundstücke das Gelände besser in Wert setzten konnten, andererseits war so erst die Voraussetzung für einheitliche Bauvorschriften geschaffen worden.

Abb. 6.2: Geplante Parzellierung der Villenkolonie Neubabelsberg nördlicher Teil (mit Nordpfeil!); "Parzellierungsplan der Villenkolonie Neubabelsberg" (Repro:Stadtarchiv Potsdam WA6)

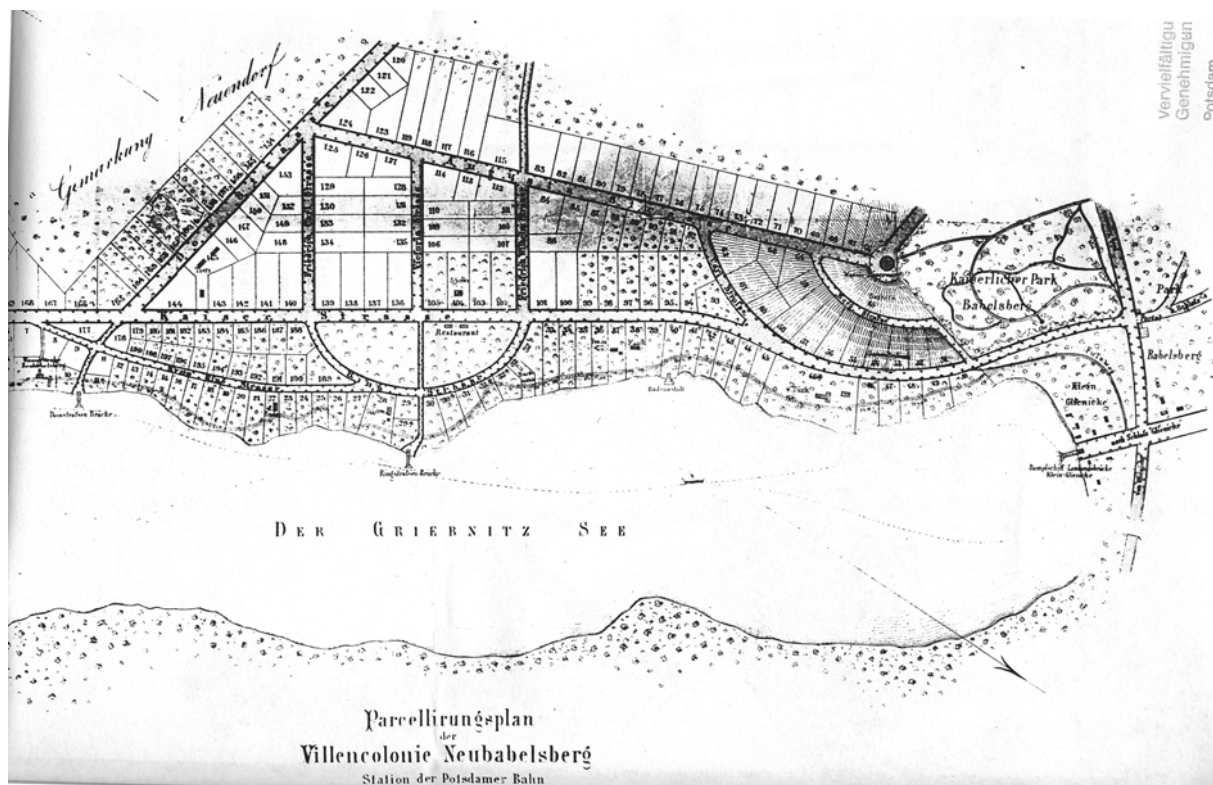
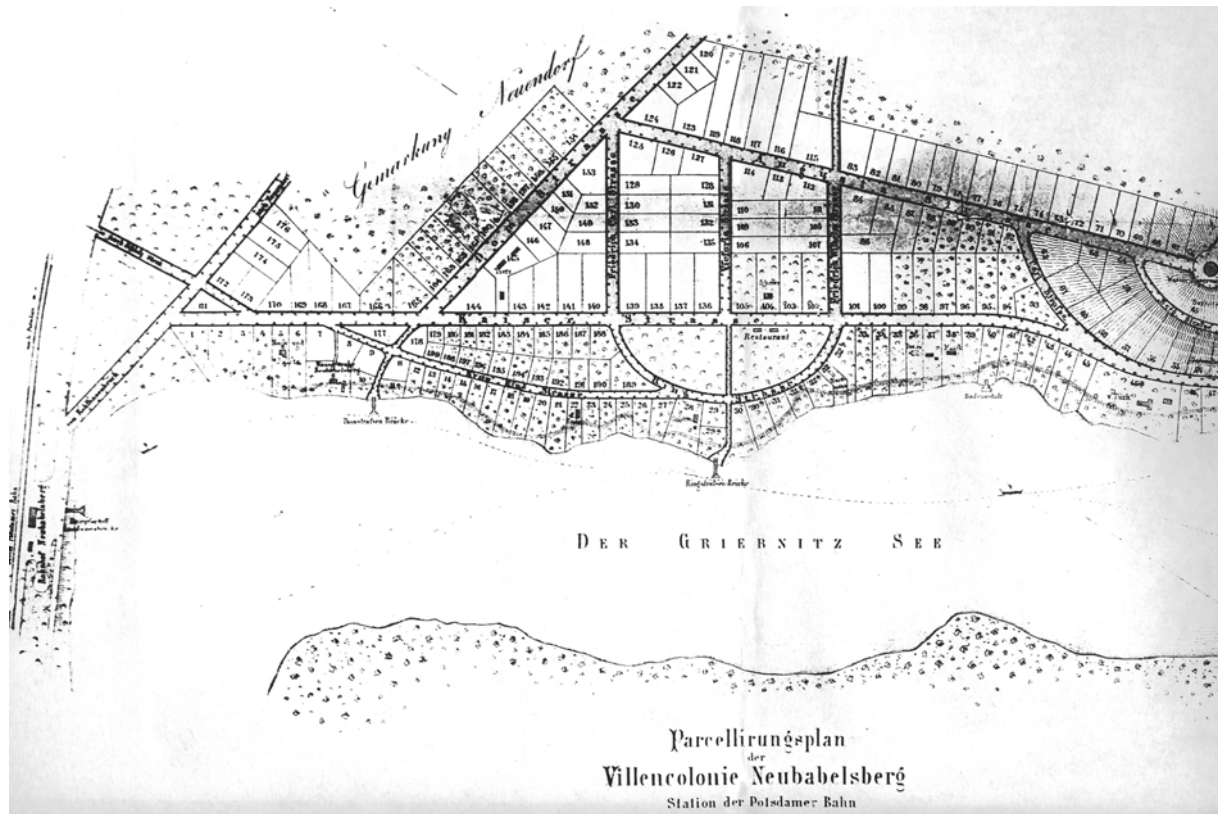


Abb. 6.3: Geplante Parzellierung der Villenkolonie Neubabelsberg, südlicher Teil; "Parcellierungsplan der Villenkolonie Neubabelsberg" (Repro: Stadtarchiv Potsdam WA6)



Es waren 48 Wasserparzellen mit einer Breite von 20-25 Metern und einer Tiefe von 80-110 Metern entlang des Griebnitzsees vorgesehen. Die landseitig gelegenen Grundstücke waren 40 Meter breit und 90 Meter tief. Eine Ausnahme bildete das alte von Türk'sche Grundstück mit einer Breite von 140 Metern und einer Tiefe von 90 Metern.

Insgesamt bestand das geplante Baugebiet aus 176 Parzellen.

Am 23.9. 1873 wurde der Bebauungsplan durch die Abteilung der zuständigen Regierungsstelle genehmigt. Bedenken wurden lediglich nachträglich bezüglich der noch nicht festgelegten Zugehörigkeit zu Schul- und Kirchensprengel geäußert.

Schwierigkeiten machte noch eine im Grundbuch eingetragene Verpflichtung:

Je Parzelle (natürlich vor der Neuaufteilung) standen dem zuständigen Pfarrer 10 Pfg Speisegeld und dem Küster 2 Eier zu. Jährlich wurde ein Anspruch von 40 Pfennig und 8 Eiern ermittelt, von welchem aber die Begünstigten selbst nichts wussten.

Dennoch bestand die Forstverwaltung (Forstfiskus) darauf, dass die neuen Grundstücksbesitzer

die seit 1829 aufgelaufene Summe von 18,40 Mark und 368 Eier durch eine auszuhandelnde Abfindung regeln sollten, was diese wohl auch taten. (vgl. WEIDEN 1983/84, S. 191)

1873 schlugen die Baumeister ENDE und BÖCKMANN den neuen Namen „Neu Babelsberg“ vor und reichten einen entsprechenden Antrag ein. Dem Gesuch wurde stattgegeben und im Amtsblatt der Regierung am 26.9.1873 eine entsprechende Nachricht veröffentlicht.

Erst sehr viel später, im Jahr 1930, wurde der Gemeinde Neubabelsberg ein eigenes Wappen verliehen.

“ Grund, die Führung eines Wappens zu beantragen, war der bei allen Städten und Gemeinden lebendige Wunsch, ein Hoheitszeichen zu führen. [...] Bei der Auswahl der Motive für das Wappen mussten solche vorliegen, die im Ort bekannt und charakteristisch waren. Man dachte zunächst an den Turm des Schlosses Babelsberg, den Babelsberg, von welchem der Name des Schlosses abgeleitet wurde und die wasser- und waldreiche Umgebung Neubabelsbergs. Das Wappen [...] zeigt einen gespaltenen Schild. In der roten Hälfte steht auf silbernem (weißen) Wellenschildfuß der goldenen (gelbe) Turm des Schlosses Babelsberg. In dem anderen Feld steht auf silbernem Grund eine Kiefer auf grünem Schildfuß. Der Wasserschildfuß deutet das Neubabelsberg umgebende Seengebiet an, während die Kiefer die vorherrschende Baumart der bewaldeten Umgebung darstellt. Die Farben rot und silbern stellen die brandenburgischen Farben dar.“(Weiden S.220)

Von Anfang an hatten BÖCKMANN und ENDE vor, eine geschlossene Anlage zu schaffen, die später eine eigenständige Gemeinde werden konnte. Der Hintergrund war, daß Gemeinden den kommunalen Steuersatz der Einkommenssteuer in Grenzen selbst festlegen konnten. „Die Geschlossenheit war mit der Begrenzung durch die Augustastraße und die Domstraße vorgegeben, ...“ (WEIDEN 1983/84, S.295).

Auf die Erhaltung des Waldbestandes in den Uferbereichen legten die beiden Baulandentwickler gleichfalls großen Wert. Ziel war die Gestaltung einer Parklandschaft am Griebnitzsee, in welche die Villen eingebettet lagen.

Zur Durchsetzung ihrer Pläne argumentierten ENDE und BÖCKMANN auch mit sozialen Motiven, wie etwa dem Ziel der Linderung der Berliner Wohnungsnot (vgl. Kap. 4.4.). Ähnlich wie bei CARSTENN, einem anderen Berliner Baulandentwickler und Vorortplaner, kann dieses Motiv jedoch angezweifelt werden. Es ist wohl nicht mehr eindeutig zu klären, ob die Elemente moderner Stadtplanung wie Hygiene und Verkehrsanbindung, die bei CARSTENN und bei BÖCKMANN und ENDE vorhanden waren, als sozialpolitische Motive zu werten sind. Als Kundenschicht visierte man schließlich die wohlhabende Oberschicht an. Dass diese nicht nur aus den ranghöchsten Militärs und Beamten bestehen konnte, war den Baulandentwicklern klar. Die vorhandenen Flächen waren für diese Klientel zu umfangreich. Man musste sich vielmehr auch mit (etwas) weniger gut situierten Kunden zufrieden geben, wollte man doch mit der Umwidmung der Grundstücke zu Bauland möglichst großen wirtschaftlichen Erfolg erzielen.

Seit den 60er Jahren des 19. Jh. gab es den (vorerst theoretischen) Ansatz, durch das Bereitstellen zusätzlicher, aufgelockerter Wohngebiete am Rande Berlins den Wohnungsdruck auf die innerstädtischen Gebiete zu verringern. Dort sollten in der Folge die Baulandpreise sinken, und der Ausnutzungsdruck auf die Grundstücke vermindert werden (etwa Julius FAUCHER oder Victor AIMÉ HUBER) (vgl. WOLFER 1997, S.48f).

Während HOBRECHT auf die Durchmischung der einzelnen Quartiere setzte, gab es auch andere Meinungen: Julius FAUCHER etwa propagierte die Trennung der einzelnen Schichten unter der Regelung des freien Wohnungs- und Grundstücksmarktes. Sein Plan bestand darin, die Oberschicht auf „preiswerten“ Baugrundstücken in den Villenkolonien am Rande der Stadt anzusiedeln, damit dann in den zentraleren Gebieten Berlin die frei werdenden Wohnungen von der Mittelschicht genutzt werden konnten.(vgl. WOLFER 1997, S.51).

Ein weiteres Grundstück im Visier der Terraingesellschaft Neubabelsberg war der so genannte Böckmanns-Hof. Mit einer Größe von 78 Morgen stellte er eine beträchtliche Flächenressource für künftige Erschließungen dar. 1922 wurde das Gelände der Terraingesellschaft Neubabelsberg übertragen. Wenig später, 1925, beantragte die Terraingesellschaft die Umgemeindung des zu Nowawes gehörigen Teils nach Neubabelsberg, zog den Antrag dann aber wohl aufgrund seiner geringen Erfolgsaussichten wieder zurück. 1931 wurde der Böckmannshof dann wieder veräußert.

Die Terraingesellschaft war zeitweise sehr eng mit der Gemeindeverwaltung verwoben, da 1925 der Gemeindevorsteher von Neubabelsberg gleichzeitig Direktor der Terraingesellschaft wurde.

Jahrelang währte das Gerangel um die Zusammenführung Neubabelsbergs mit einer seiner Nachbargemeinden. Das von Arbeitern geprägte Nowawes hatte schon frühzeitig ein Auge auf die wohlhabende Nachbargemeinde geworfen, und auch Klein-Glienicke wünschte sich die Beteiligung an dem Neubabelsberger Steueraufkommen.

6.3 Käuferschicht

Die herausragende Lage am Griebnitzsee in direkter Nachbarschaft zum königlichen Schloss mit dem dazugehörigen aufwendig im englischen Landschaftsstil gestalteten Park machten das Villenviertel Neubabelsberg von Anfang an zu einem Wohngebiet mit außerordentlichem Renomee.

Die schnelle Anbindung an das Geschäftszentrum in Berlin durch die Eisenbahn in Verbindung mit der ruhigen Lage in Mitten noch relativ unberührter Natur sorgten für die Attraktivität des Gebietes.

Die Käufer der Grundstücke, welche sie in der Regel auch mit entsprechenden Villen bebauten, gehörten zur obersten gesellschaftlichen Schicht Berlins und Potsdams.

In Adressbüchern lässt sich die berufliche Stellung der Bewohner nachvollziehen.

Ein alphabetisch geordneter Auszug aus dem Adressbuch von 1912 soll der Verdeutlichung dienen:

Name, Vorname , Titel, Beruf / Funktion

v. Achenbach, Paul, Landrat	Kaiserstr.31
v. Bernuth, Lothar, Major	Luisenstraße.2
v. Büren, Kaufmann	AugustasträÙe
Czempin, Alexander, Prof. Dr. Arzt	Kaiserstr. 22
Dänhardt, Harald, Fabrikbesitzer	Fr.-Wilh.-Str.8.
Danielewicy, Dr., Justizrat, Rechtsanw.	Ringstr. 10
Dudzig, Franz, Privatier	Kaiserstr. 41
Engelhardt, Guido, Amts-u. Gem.-Vorst.	Rathausstr.2
Flohr, Karl, Komm.-Rat., Fabr.-bes.	Kaiserst.15
Gelpcke, Dr., Bankdirektor	Kaiserstr. 15
Grimm, Geheimer Hofrat	Luisenstr. 17
Gugenheim Fritz, Fabr. Bes., Komm.-Rat	Kasierstr. 22
Hemmer, Moritz, Kaufmann	Domstr. 15
Hayn, Arthur, Fabrikant	Kaiserstr. 13
...(nach WEIDEN 1983/84, S. 414)	

Es wird deutlich, dass hier nicht nur ein gewöhnliches Oberschichtwohngebiet vorlag, sondern wohl eines der am sozial höchststehenden Wohngebiete der gesamten Republik .

“Die Bevölkerung dieser (*der südwestlich Berlins gelegenen, Anm. d. Verf.*) Vororte setzte sich vor allem aus Bankiers, hohen Beamten, Kaufleuten, Politikern und dem Bildungsbürgertum zusammen, die sich nicht nur von den ’einfachen Leuten’ abgrenzen wollten, sondern auch Ruhe und Erholung in der reizvollen Landschaft von Grunewald und Havel suchten. Steuerliche Vergünstigungen gegenüber Berlin vereinfachten ihnen die Entscheidung, sich so weit außerhalb niederzulassen. Das Dreiklassenwahlrecht sicherte ihnen zu, in den kommunalen Gremien stets über die Mehrheit zu verfügen und so ihre Interessen durchsetzen zu können.“ (WOLFES 1997, S. 32)

Beim Dreiklassenwahlrecht war die überweigende Mehrheit der Bevölkerung durch entsprechende Gewichtung der Stimmern nach dem Steueraufkommen nur sehr schwach politisch repräsentiert. Der kleine, aber sehr wohlhabende Teil der Spitze der Bevölkerung hingegen bestimmte das politische Geschehen.

Innerhalb des Großraums Berlins führte die immer weiter fortschreitende Differenzierung ein-

zelner Gebiete als bevorzugte Arbeiterwohngebiete in der Nähe der Industrieanlagen oder als Oberschichtwohngebiete in reizvoller Lage in der Nähe zu Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, fernab industrieller Belästigungen, zu einer fortschreitenden Segregation. Allerdings kam es nie zu einer völligen Trennung einzelner Bevölkerungsschichten. So blieb trotzdem in den Oberschichtwohngebieten ein gewisser Anteil an Dienstboten, Gärtner, etc. bestehen.

In der (sozialistischen) Literatur finden sich allerdings schärfere Bewertungen der zunehmenden Segregation im Stadtgebiet:

“Die sich verschärfenden Klassegegensätze fanden Ausdruck in einer deutlichen Trennung der Wohngebiete der arbeitenden Massen und der besitzenden Klasse, die bevorzugt in Westend, Zehlendorf, Wannsee, Lankwitz, Mariendorf, Lichterfelde, Grunewald wohnte.“(DEMPS e.a. 1987, S. 455)

Neubabelsberg war auch im Stadtraum Berlin-Potsdam neben Grunewald, Lichterfelde und anderen südwestlichen Vororten eindeutig an der Spitze der Oberschichtwohngebiete angesiedelt. Beruflich waren die Bewohner hohe (ehemalige) Staats- oder Militärbeamte, Fabrikbesitzer, Bankdirektoren, etc. Später gesellten sich Größen aus der boomenden Filmbranche dazu. Zur Veränderung der Bewohnerschaft v.a. im Zusammenhang mit der Nazizeit und danach, während der deutschen Teilung, wird an späterer Stelle noch ausführlich Stellung genommen (vgl. Kap. 6.4.6.)

Verhältnis Käufer – Bauherr - Bewohner:

Im Fall der Villenkolonie Neubabelsberg ist in fast allen Fällen der Käufer der Parzelle mit dem Bauherren der Villa und dem späteren Bewohner identisch. Verkäufe, Besitzerwechsel, etc. standen meist im Zusammenhang mit Kriegsereignissen, Enteignungen im Vorfeld des zweiten Weltkriegs, oder Ereignissen während der DDR-Phase.

6.4 Entwicklung der Bebauung

Vorgehensweise:

Die Bebauung der einzelnen Parzellen entwickelte sich nach und nach. Es gab unterschiedlich starke Bautätigkeit in den verschiedenen Zeitphasen. In der nachfolgenden Systematik wurde zwischen 8 verschiedenen Zeitschnitten unterschieden. Die Abgrenzung erfolgte vor allem an Hand politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die großen Einfluss auf die Entwicklung des Villenviertels hatten.

Im einzelnen werden folgende Phasen unterschieden:

- I. 1873-1890: Gründungsphase des Villenviertels
- II. 1890–1900: Bauen im Stil des Historismus
- III. 1900–1914: Bauen im Stil des Bund Heimatschutz
- IV. 1914–1930: Neues Bauen
- V. 1930-1945: Bauen im Nationalsozialismus
- VI. 1945-1965: Nachkriegsphase: Die Potsdamer Konferenz
- VII. 1965-1990: DDR-Phase
- VIII. 1990-2002: Seit 1990 ; Nach der Wiedervereinigung

Jeder der acht Zeitabschnitte soll nach folgendem Raster untersucht werden:

Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Verkehrstechnische Rahmenbedingungen und sonstige Infrastruktur

Bautätigkeit

(Bewohner)

Beispiel

Die Straßennamen in Neubabelsberg änderten sich aufgrund der wechselnden politischen Systeme häufig. Einen Überblick darüber gibt eine Zusammenstellung von Kurt WEIDEN (vgl. Abbildung 9.40 auf Seite 181).

Je nachdem, ob in einer Zeitphase ein Untersuchungsgegenstand große Veränderungen aufweist oder nicht, ob entsprechende Quellen zugänglich sind oder nicht, kann die Intensität der Ausarbeitung der jeweiligen Unterpunkte stark variieren. Da die Quellenlage für die einzelnen Zeitphasen sehr unterschiedlich ist, wird die Bearbeitungsintensität nicht gleich sein können.

Zu jedem Zeitabschnitt sollen anhand der verfügbaren Quellen Aussagen über die Bau/Umbautätigkeit in Neubabelsberg getroffen werden. Ausgewählte Villen dienen dabei als Beispiel.

Aufgrund der Besonderheit von Villenwohngebieten, die in der Heterogenität der Bebauung liegt, kann allerdings von den jeweiligen Beispielen nur bedingt auf das gesamte Untersuchungsgebiet rückgeschlossen werden. Sofern Trends zu bestimmten Zeiten festzustellen sind, wird dies jedoch vom Verfasser angemerkt werden.

6.4.1 Gärten, architektonische Kleinelemente und Parzellierung:

Gärten:

Auch die Villengärten unterliegen im Laufe der Zeit einem Wandel. Die Quellenlage ist allerdings problematisch.

Während in der Gründungsphase die Gärten vor allem Park- und Erholungscharakter hatten, wurden sie dann in den 1920er Jahren immer häufiger als Nutzgärten umgestaltet.

So ist zum Beispiel in den Umbauplänen für die Villa Kaiserstraße 52 von 1921 eine umfangreiche Neugestaltung des Villengartens einbezogen. Vor allem Obstbäume sollen gepflanzt werden, und in einem eigenen Bereich ist der Anbau von „Buschobst“ vorgesehen. Desweiteren sollten ein Frühbeet und ein Auslaufbereich für Hühner angelegt werden. Große, repräsentative Bäume, bei denen vor allem der ästhetische Eindruck des (früheren) parkähnlichen Gartens im Vordergrund steht, finden sich in dieser Planung nur noch im unmittelbaren Umfeld des Villengebäudes und entlang der Zaunanlage zur Straße und den Nachbargrundstücken.

Dort finden sich Birke, Fichte, Pinie, Blautanne, Eiche, Thuja, Lärche, Ruster, Linde, Akazie, Platane, Kastanie, Magnolie und Ahorn. Im Nutzgartenbereich sind Kirschbäume, Birnbäume, Apfelbäume, Pflaumenbäume, ein Spalier für Schattenmorellen und Erdbeerbeete geplant. Ein separater Bereich war für einen Staudengarten vorgesehen.

Abb. 6.4: Rückwertiger Teil des Gartens Kaiserstraße 52 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

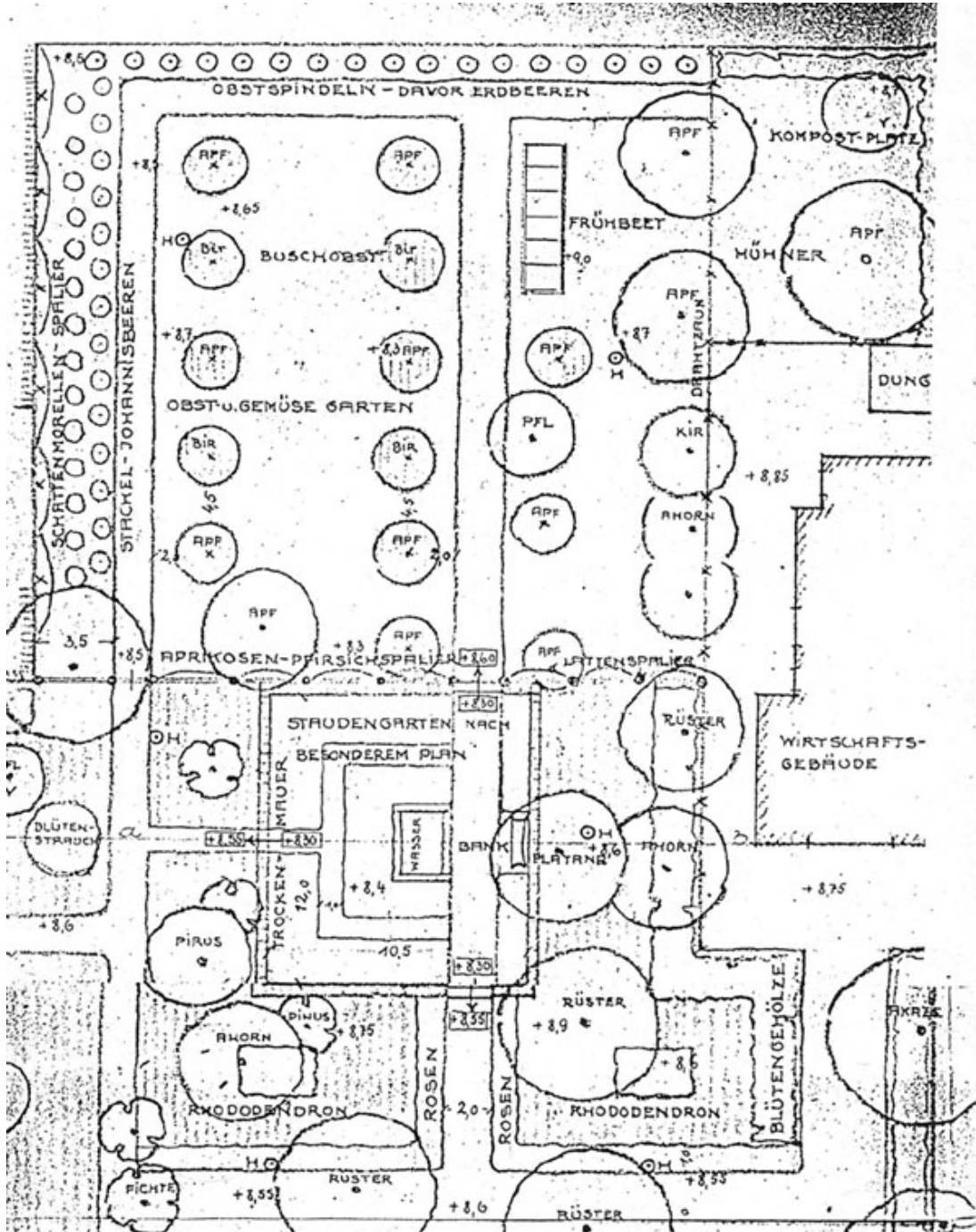


Abb. 6.5: Seitlicher Teil des Gartens Kaiserstraße 52(Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

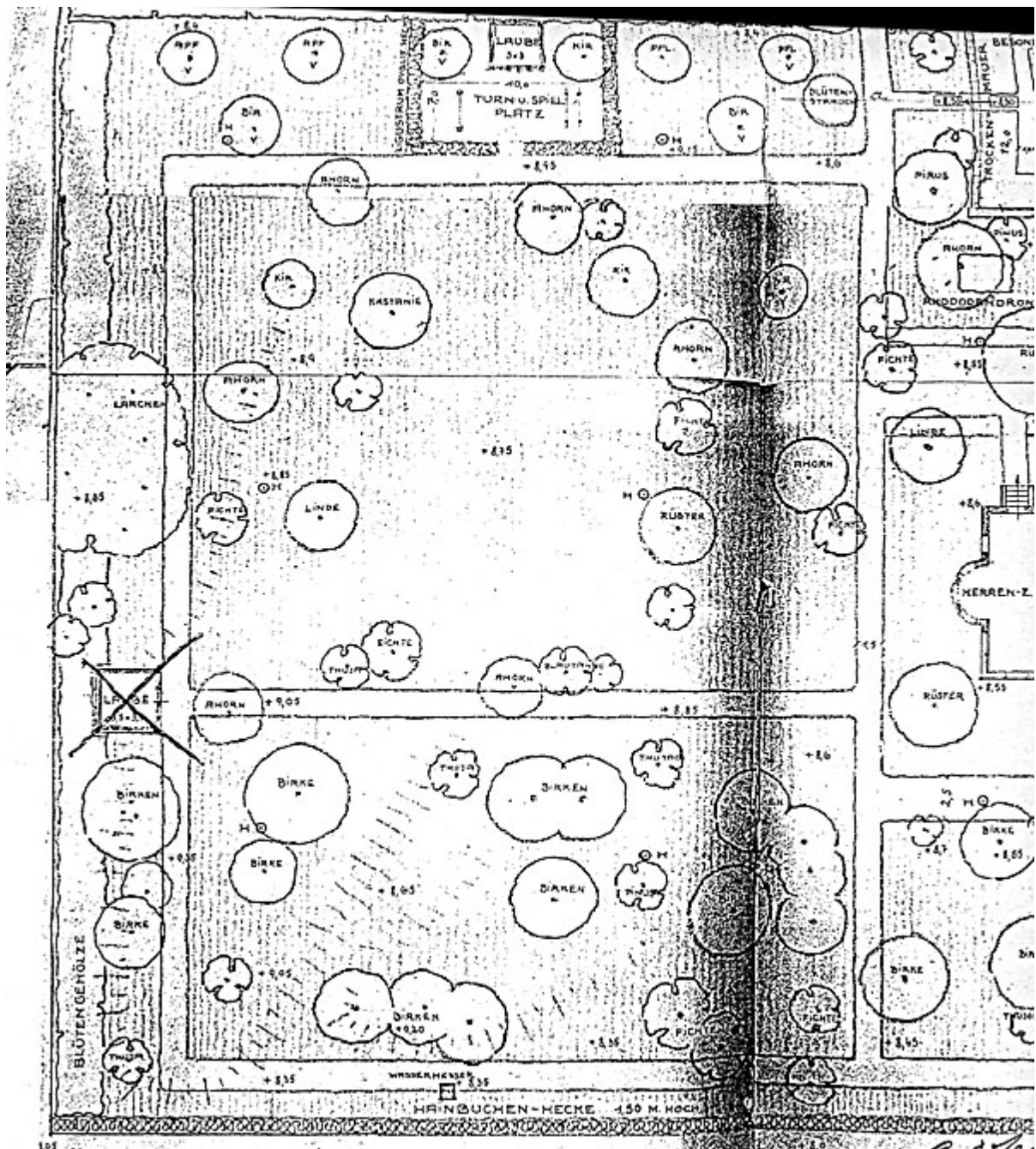
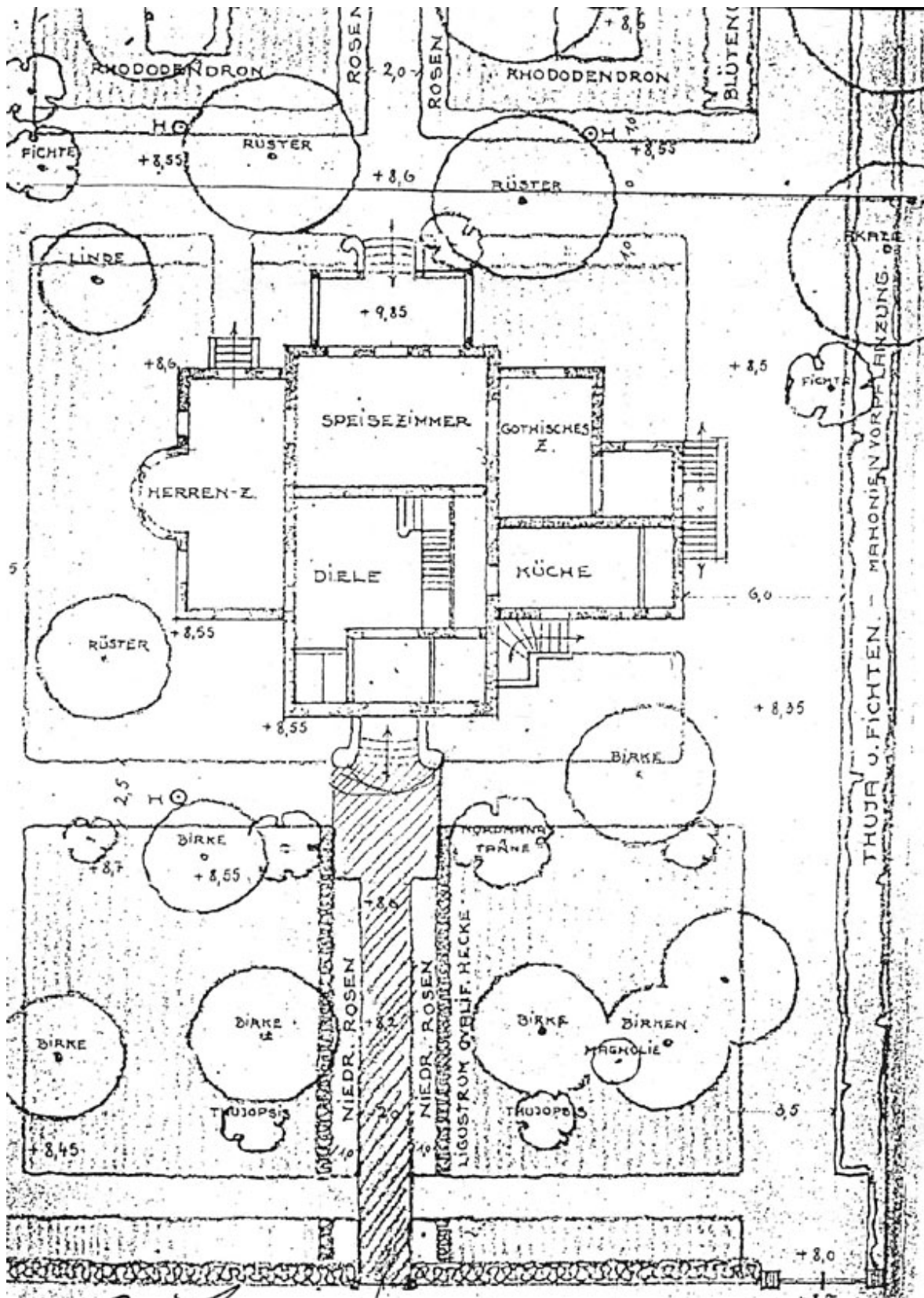


Abb. 6.6: Vorgarten Kaiserstraße 52 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)



Architektonische Kleinelemente:

Neben den eigentlichen Villenbauten gab es in Neubabelsberg zahlreiche architektonische Kleinelemente. Dazu gehörten Bootshäuser bei den am Ufer gelegenen Villen, Gartenhäuser, Laubengänge, Kutscherhäuser, Remisen, Gartenmauern und Tore, aber auch technisch orientierte Kleinbauten wie Hühnerställe, Gewächshäuser oder einfache Schuppen. (vgl. auch Kap. 4.6.)

Abb. 6.7: Gartenhalle (Repro:Stadtarchiv Potsdam)

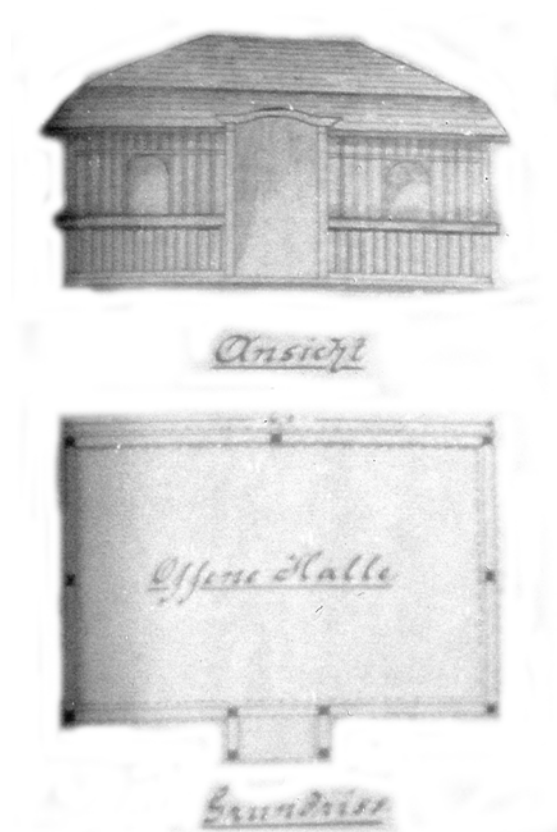


Abb. 6.8: Gewächshaus (Repro:Stadtarchiv Potsdam)

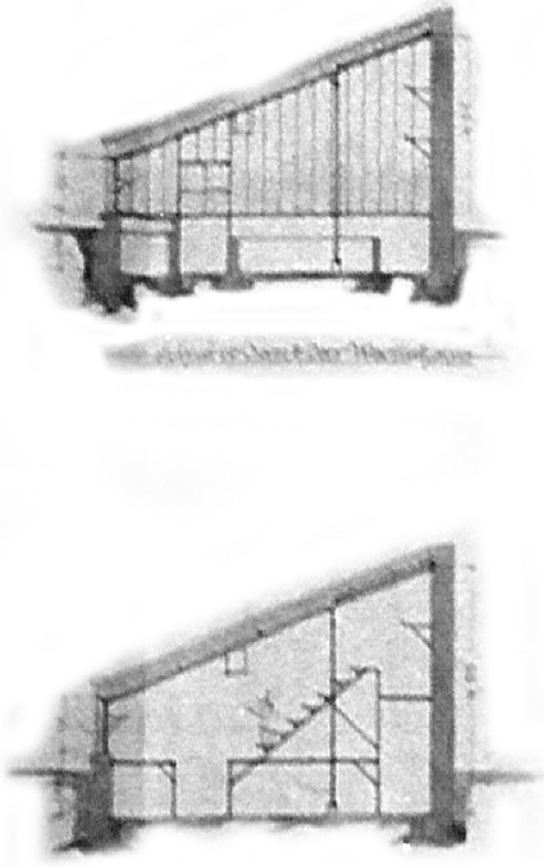
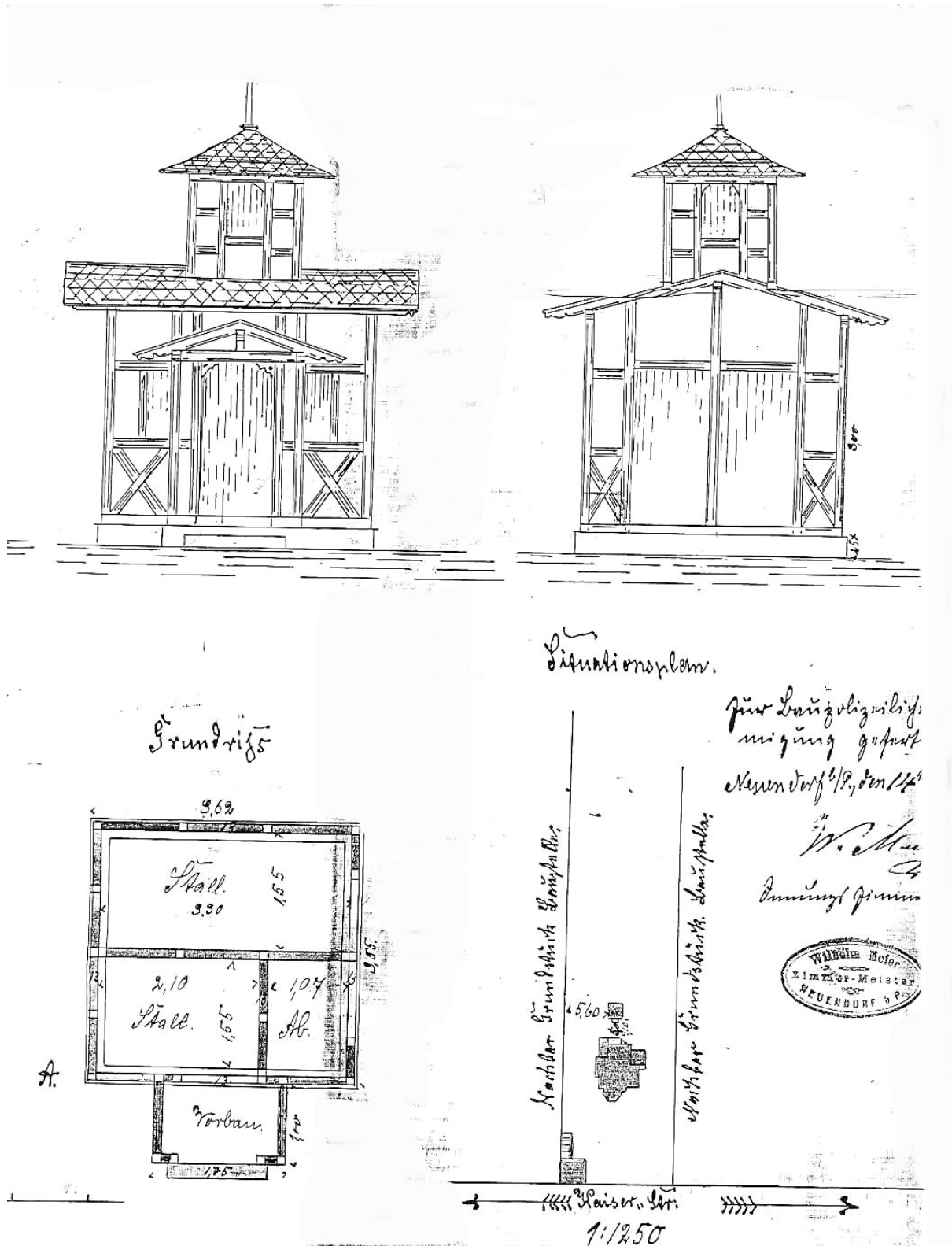


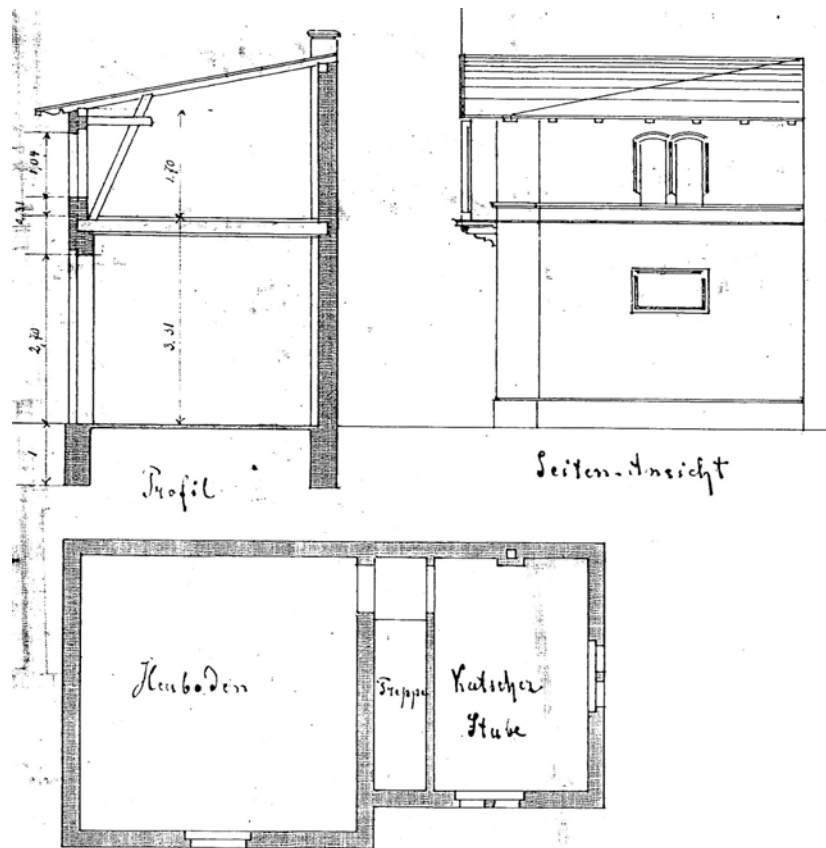
Abb. 6.9: Hühnerstall (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)



Meist waren auch diese Kleinelemente mit gestalterischer Sorgfalt am Stil des Hauptbaus ange-

lehnt, entworfen worden.

Abb. 6.10: Kutscherstube (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)



Heute sind nur mit Mühe an einigen Stellen die Reste der Kleinelemente zu sehen. Gezielte Ausgrabungen würden aber sicher noch Spuren in vielen Gärten zum Vorschein bringen.

Abb. 6.11: Reste einer Seeterasse (Eigene Aufnahme 2002)



Da die Kleinelemente häufig aus Holz bestanden und stark dem Zeitgeschmack der jeweiligen Bewohner unterlagen, sind sie nahezu vollständig aus dem Erscheinungsbild der Villenkolonie verschwunden.

Parzellierung:

Der Vergleich eines Lageplans der Kolonie Neu-Babelsberg aus dem Jahr 1909 mit dem ursprünglichen Parzellierungsplan (Abbildung 6.2 auf Seite 71 und Abbildung 6.3 auf Seite 72) zeigt, daß entgegen den anfänglichen Planungen die Parzellenzuschnitte teilweise größer ausfielen.

Abb. 6.12: Situation des Villenviertels Neubabelsberg 1909, nördlicher Teil; "Lageplan von der Kolonie Neu-Babelsberg Gemarkung Klein Glienicke als Übersicht über den Besitz der Terrain-Gesellschaft 'Neu Babelsberg'" (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

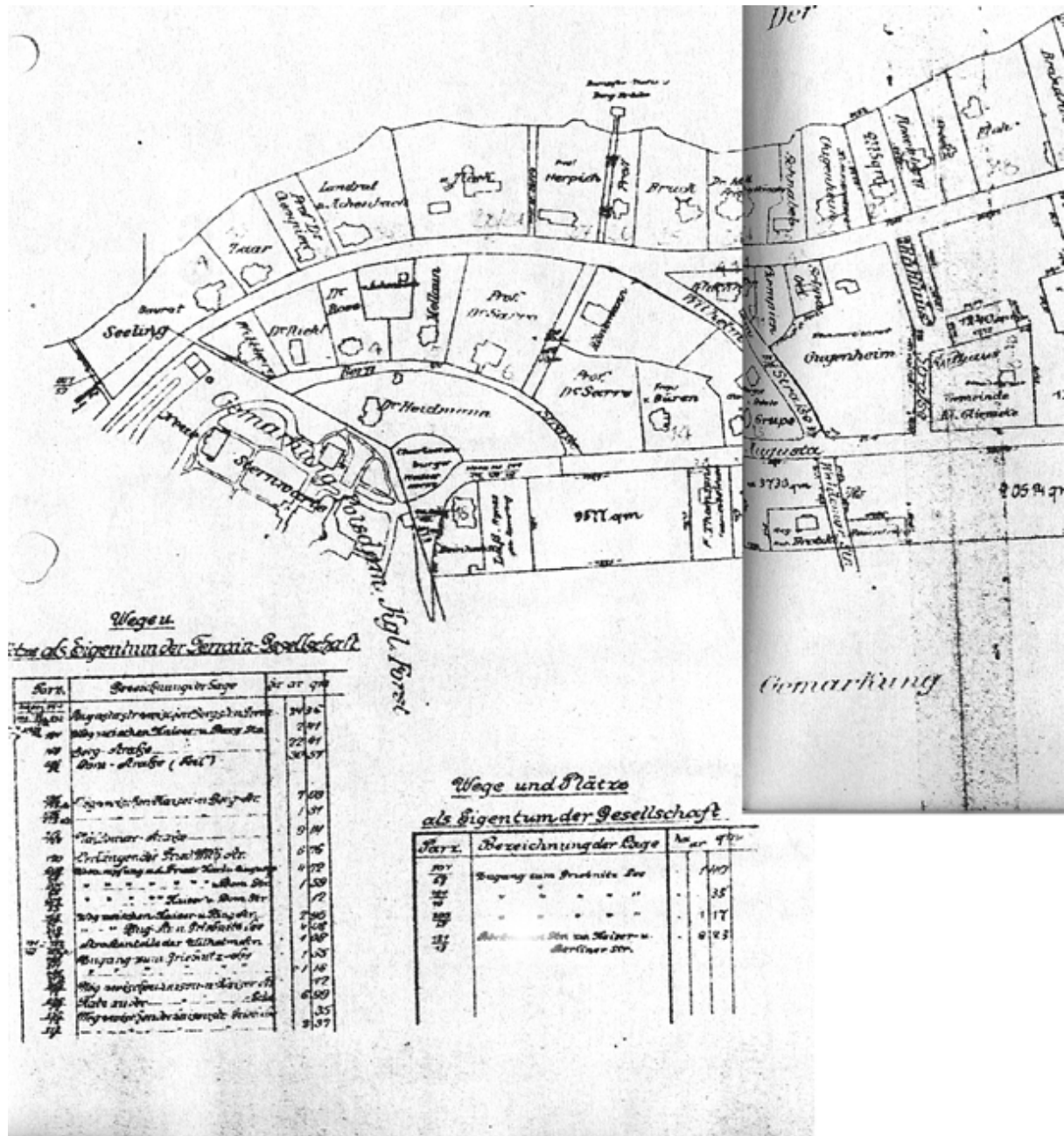


Abb. 6.13: Situation des Villenviertels Neubabelsberg 1909, mittlerer Teil; "Lageplan von der Kolonie Neu-Babelsberg Gemarkung Klein Glienicke als Übersicht über den Besitz der TerrainGesellschaft 'Neu Babelsberg'" (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)



Lediglich in der beliebten Uferlage, welche zuerst bebaut wurde, ist die ursprüngliche Parzel-

Abb. 6.14: Situation des Villenviertels Neubabelsberg 1909, südlicher Teil; "Lageplan von der Kolonie Neu-Babelsberg Gemarkung Klein Glienicke als Übersicht über den Besitz der TerrainGesellschaft 'Neu Babelsberg'" (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)



lengröße in den meisten Fällen realisiert worden.

Bei den abseits des Sees gelegenen Grundstücken wurde hingegen teilweise eine Verdoppelung oder gar Verdreifachung der ursprünglichen Parzellengröße umgesetzt.

Insgesamt sind im Plan von 1909 42 direkt am Seeufer gelegene und bebaute Parzellen verzeichnet, entgegen geplanten 50.

Ohne direkten Seeanschluß verzeichnet der Plan von 1909 hingegen 92 Parzellen gegenüber geplanten 126. Von den 92 Parzellen waren 1909 72 bebaut.

Es ist festzustellen, dass die Ufergrundstücke am beliebtesten waren. Erst als es am See keine freien Grundstücke mehr gab, fanden sich Käufer für die abseits gelegenen Parzellen.

6.4.2 1873-1890: Gründungsphase des Villenviertels

6.4.2.1 .Rahmenbedingungen:

Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Nach dem von Frankreich verlorenen deutsch-französischen Krieg 1870/71 hatte Frankreich erhebliche Reparationen an Deutschland zu zahlen, welche zu einer prosperierenden Bauwirtschaft führten und aufwendig gestaltete Bauten hervorbrachten.

Auch die Bevölkerungsentwicklung Berlins nahm in dieser Zeit einen rasanten Verlauf. Die Zuwachsraten waren so stark wie nie zuvor (vgl. Abbildung 9.1 auf Seite 147).

Der starke Bevölkerungsanstieg führte zu einer Wohnungsnot in Berlin, welche den Nutzungsdruck auf die Umlandgemeinden verstärkte (vgl. Kapitel 3.2.3.).

Mit einer jahrelang diskutierten neuen Baupolizeiordnung, welche 1853 in Kraft trat, wollte man für die spezifisch Berliner Wohnungsproblemen Abhilfe schaffen. Im Mittelpunkt standen vor allem feuerpolizeiliche Beschränkungen und solche, die dem Gesundheitsschutz der Bewohner dienten.

Außerhalb der Stadtkerne hingegen waren die Bestimmungen weit lockerer. In den Vorortgemeinden von Berlin richtete man sich nach der Baupolizeiordnung von Berlin aus dem Jahr 1850. „Damit oblag den Amtsvorstehern als Ortspolizeibehörde das Recht und die Pflicht zur Aufstellung von Bebauungsplänen und die Festsetzung der Baufluchtlinien für eine größere Fläche.“ (WEIDEN 1983/84, S. 193) (vgl. auch Kap. 3.2.1.).

Im neuen preußischen Fluchtliniengesetz, dem „Gesetz über die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2.7.1875“ (a.a.O.S. 294) wurde der Verfahrensablauf der Festlegung von Fluchtlinien genauer geregelt. Straßen- und Baufluchtlinien waren vom Gemeindevorstand „im Sinnverständnis“ mit der Gemeinde und mit Zustimmung der Ortspolizeibehörde festzulegen. In Bebauungsplänen waren Baufluchtlini-

en festzulegen. Zu beachten war insbesondere „...die Feuersicherheit, die Förderung des Verkehrs und die öffentliche Gesundheit...“ (a.a.O. S.294f) die Notwendigkeit einer genügenden Straßenbreite, die Höhenlage und die Entwässerung (vgl. Kap. 3.2.2.).

Im Fall von Neubabelsberg ist allerdings dokumentiert, dass erst im Jahr 1929 durch die entsprechenden Stellen ein Baufluchtlinienplan für den größten Teil Neubabelsberg festgelegt wurde. Auf einem Plan aus dem Jahr 1909, von einem Landmesser Jacquin angefertigt, sind weder die Parzellen, die Eigentümer, die Art der Bebauung, oder bebaute und unbebaute Parzellen ersichtlich.

Bis 1929 waren für folgende Straßen im Bereich Neubabelsberg keine Baufluchtlinienpläne vorhanden:

- “10. Allee nach Babelsberg
11. Wasserstraße
12. Kaiserstr.v.d.Bergbrücke bis zur Allee nach Babelsberg
13. Verlängerte Augustastraße
15. Verlängerte Friedrich Wilhelm-Str.
16. Herrmann Ende Straße
17. Berliner Str. von Böckmannstr. bis Bahnhof Neubabelsberg
18. Ostseite der Böckmannstraße
19. Teltower Straße
20. Steinstraße (Nordseite)
21. Verbindungsweg zwischen Steinstraße und Teltower Straße.

Weitere Straßen laut Karte :

Wilhelmstraße, Friedrich-Karlstraße, Königin Weg
Viktoriastraße, Domstraße“ (WEIDEN 1983/84, S. 302)

1929 wurde dann vorgeschlagen, einen zusammenhängenden Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 anzufertigen, der 3 Teile umfasste:

“1. Teil: Alter Ortskern Klein Glienicke

2. Teil: Kolonie Neubabelsberg von der Allee nach Babelsberg bis zur Domstraße

3. Teil: Kolonie Neubabelsberg südlich der Berliner Straße zwischen Böckmannstraße und Breites Gestell“ (a.a.O. S.303).

Zwischen 1850 und 1860 war Preußen tiefgreifenden ökonomischen und technischen Wandlungen unterworfen. Vom Agrarstaat entwickelte es sich zu einem Industriestaat mit einem rasch anwachsenden Industrieproletariat. In der Nähe von Großstädten und in ihnen entwickelten sich zahlreiche Industriebetriebe mittlerer und größerer Ausprägung. In bisher durch die Landwirtschaft geprägten Orten hielten nun Fabrikanlagen, größere Wohnsiedlungen, etc. Einzug.

Bismarcks Sozialgesetzgebung „gegen die gemeingefährlichen Bestrebungen der Sozialdemokratie“ (Dempfs, e.a. 1986, S: 434) waren 1878 in Kraft getreten und hatten zum Ziel, den erstarkenden Reformbewegungen des jungen Industriearbeitertums entgegenzuwirken. Die staatlichen sozialen Sicherungssysteme wurden teils neu geschaffen, teils stark ausgebaut.

Die zuvor herrschende Wirtschaftskrise klang in den 1880er Jahren ab, und die Berliner Wirtschaft trat in die Phase der sogenannten „Gründerära“ ein. Die von Bismarck betriebene Schutz-

zollpolitik führte zu einer starken Expansion vieler Wirtschaftszweige. (a.a.O, S. 447f).

Gleichzeitig stieg die Leistungskraft der Maschinen in den Industriebetrieben an und führte zu einer Erhöhung der Produktivität.

Mit der blühenden Industrie expandierte auch der Handel stark; insbesondere die Banken erlebten eine Boomphase, die nicht zuletzt auf die zunehmenden Aktivitäten im Bereich des Kolonialhandels zurückzuführen waren.

Insgesamt führte der wirtschaftliche Aufschwung zu einer Beschleunigung des Wachstums Berlins hinsichtlich Einwohnerzahl und Flächenverbrauch.

Im Zusammenhang mit dem zunehmenden Platzbedarf gab es immer häufiger Bodenspekulationen, was von öffentlicher Seite mehr und mehr zu unterdrücken versucht wurde. Vor allem im Norden Berlins traten diesbezügliche Schwierigkeiten auf.

Verkehrstechnische Rahmenbedingungen und sonstige Infrastruktur:

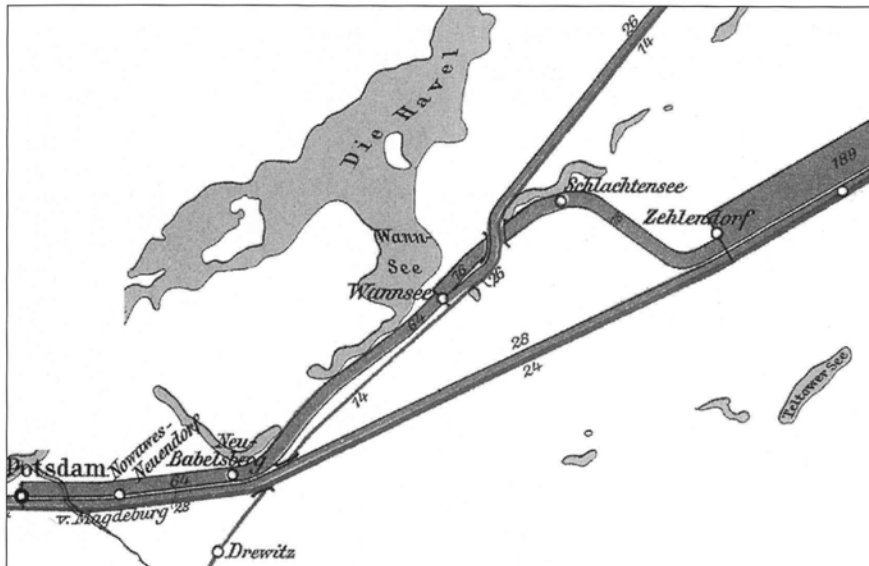
Mit der Eisenbahnstrecke Berlin-Potsdam, der sogenannten "Stammbahn", welche bereits 1838 in Betrieb genommen wurde, gab es für deutsche Verhältnisse bereits sehr früh eine Verbindung zwischen den beiden Städten. Vom Griebnitzsee aus gab es allerdings keinen offiziellen Zugangspunkt zu ihr.

Zwischen dem späteren Bahnstandsstandort Neubabelsberg am Griebnitzsee und Potsdam, konnte aber schon vor der Zeit der Wannseebahn angehalten werden, denn für „...allerhöchste Herrschaften...“ (vgl. DEUTSCHER BAHNKUNDEN-VERBAND REGIONALVERBAND POTSDAM-MITTELMARK E.V., S. 19) war bereits 1862 ein nichtöffentlicher Haltepunkt eingerichtet worden.

Das spätere Neubabelsberg erhielt erstmals im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsschleife zwischen Zehlendorf und der Einbindung in die Stammbahn am Griebnitzsee die Möglichkeit eines Eisenbahnhaltepunktes.

Diese sogenannte „Wannseebahn“ Zehlendorf – Wannsee – Potsdam, eine Nebenstrecke der weiter südlich gelegenen Hauptachse Berlin-Potsdam, gab den Anlass für die Errichtung der Station Neubabelsberg.

Abb. 6.15: Situation der Schienenanbindung im Jahr 1895 (DEUTSCHER BAHNKUNDEN-VERBAND REGIONALVERBAND POTSDAM-MITTELMARK E.V. (HG.) 1999, S. 12)



Von Berlin nach Potsdam auf zwei Wegen: entweder vom Potsdamer Bahnhof über die Stammbahn (südliche Strecke) oder über Schlachtensee – Wannsee. Ausschnitt aus: Berlin und seine Eisenbahnen, Band 2: „Fahrplanmäßiger Wochenverkehrsverkehr der Personenzüge in Berlin im Sommer 1895“. Die Ziffern geben die entsprechende Zuganzahl an.

Der Öffentlichkeit wurde die Wichtigkeit dieses Projekts als unabdingbar zur Beseitigung der Wohnungsnot schmackhaft gemacht (vgl. a.a.O.).

Angesichts der späteren Bewohner dieser Gegenden muss dies natürlich als Vorwand bewertet werden, um die notwendigen Investitionskosten zu rechtfertigen.

Die Entwicklung von Forst- oder Ackerflächen zu Oberschichtwohngebieten fand in Folge der Errichtung der Wannseebahn mit entsprechenden Haltepunkten fast entlang der gesamten Strecke statt.

1874 wurde der Bahnhof Neubabelsberg gebaut. Besser ausgedrückt: nach Neubabelsberg transportiert. Bei dem Gebäude handelte es sich um den hölzernen Pavillon „Das deutsche Haus“, welcher auf der Weltausstellung 1873 in Wien ausgestellt worden war.

Abb. 6.16: Bahnhof Griebnitzsee im Jahr 1874 (DEUTSCHER BAHNKUNDEN-VERBAND REGIONALVERBAND POTSDAM-MITTELMARK E.V. (HG.) 1999, S. 18)

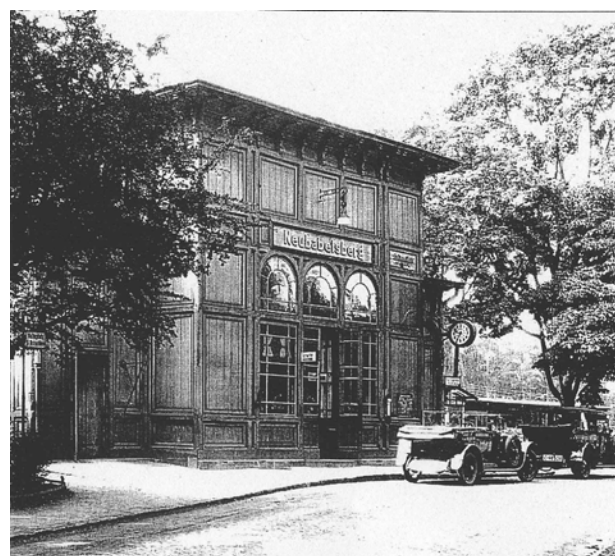


Das erste Bahnhofsgebäude in Neubabelsberg. Postkarte: Stadt- und Landesbibliothek Potsdam

Nach dem Ende der Ausstellung erwarb die Berlin-Magdeburger Eisenbahn, welche die Strecke betrieb, das Gebäude, und baute es an der neu entstandenen Bahnanlage wieder auf (VGL. DEUTSCHER BAHNKUNDEN-VERBAND REGIONALVERBAND POTSDAM-MITTELMARK E.V. (H.G.) 1999, S. 17f).

Das Bauwerk der Architekten W. KYLLMANN und A. HEYDEN, das nach Ende der Weltausstellung in einer öffentlichen Ausschreibung zum „Kauf auf Abriss“ angeboten wurde, diente Neubabelsberg bis 1930 als Bahnhof.

Abb. 6.17: Bahnhof Griebnitzsee Anfang 1931 (Märkische Allgemeine, Ausgabe 1.6.1999)



Der Bahnhof 1931: Der Deutsche Postpavillon der Wiener Weltausstellung von 1873 war seine Eingangshalle. FOTO: POTSDAM-MUSEUM

Dem Bahnhof Wannsee diente der sog. „Kaiserpavillon“ – ebenfalls ein Holzbau der Wiener Weltausstellung- als Bahnhofsgebäude.

Bereits sehr früh wurde die Trennung der Stammbahn und der entsprechenden Vorortbahnen anvisiert. 1873 wurde die landespolizeiliche Zustimmung für ein drittes und viertes Gleis parallel zur Stammbahn erteilt. Angelegt wurden diese Gleise 1888. Die zusätzlichen Vorortgleise ließen allerdings den Bereich zwischen Zehlendorf und Neubabelsberg aus. Die Wannseebahn übernahm damit die Funktion einer Vorortbahn zwischen Potsdam und dem Potsdamer Bahnhof in Berlin.

Wie bei zahlreichen Berliner Villenvororten (z.B. Zehlendorf, Lichterfelde, Grunewald) stellte der Bahnanschluss in Neubabelsberg eine der wichtigsten Voraussetzungen für den Bauplanungs- und Projektierungsbeginn dar (vgl. auch Kap. 4.4.)

Nun konnte das erworbene günstige Land in Bauland verwandelt werden, entsprechend in günstige Parzellen unterteilt und in Wert gesetzt werden.

Die Straße durch das Gebiet vom Bahnhof Neubabelsberg zum Schloss und Park Babelsberg war bereits „chaussiert“, d.h. befestigt worden, wofür die Bauunternehmer ENDE und BÖCKMANN aufgekommen waren. Das letzte Teilstück, vor dem Bahnhof gelegen, wurde 1876 mit öffentlichen Geldern fertiggestellt.

Auf dem Griebnitzsee verkehrten bereits ab 1876 Ausflugsdampfer, welche durch die Terraingesellschaft Neubabelsberg betrieben wurden (VGL. DEUTSCHER BAHNKUNDEN-VERBAND REGIONALVERBAND POTSDAM-MITTELMARK E.V. (H.G.) 1999, S. 11).

Die Wasserversorgung der Kolonie wurde in der Anfangsphase offensichtlich häuserweise durch „Hauswasserversorgungsanlagen“ geregelt. Es findet sich in dem späteren Vertrag ein Vermerk, diese bestehenden Anlagen durch die neu zu bauende Trinkwasserleitung nicht zu berühren (WEIDEN 1983/84, S. 199).

Abwasserleistungen wurden anfangs bei den Nachbargemeinden eingekauft.

Zur Erhöhung der Sicherheit im neuen, wohlhabenden Villenviertel ließ die Verwaltung zeitweilig Gemeindepolizisten patrouillieren (VGL. DEUTSCHER BAHNKUNDEN-VERBAND REGIONALVERBAND POTSDAM-MITTELMARK E.V. (HG.) 1999, S. 11).

6.4.2.2 Bautätigkeit.

In der Karte von 1848 (vgl. Abbildung 9.3 auf Seite 148) sind auf dem Gebiet des späteren Villenviertels die „Türck'sche Meierei“ und einige Büdner-Häuser zu erkennen. Neben Wald sind nur die unmittelbar an die Wirtschaftgebäude angegliederten Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen.

Auf der Topographischen Karte von Potsdam (vgl. Abbildung 9.4 auf Seite 149), welche etwa die Situation um 1850 darstellen dürfte, ist im Gebiet des späteren Villenviertels Neubabelsberg bereits das Gelände der Baumschule eingezeichnet. Parallel zum Weg nach Babelsberg lagen 3 Erschließungswege, die den dazwischenliegenden Raum in regelmäßige Parzellen unterteilten. Abgesehen von den Wirtschaftsgebäuden der Baumschule und der Forstverwaltung war das Gebiet unbebaut und bewaldet.

Auf dem Plan von 1876 (vgl. Abbildung 9.5 auf Seite 150) ist bereits die heutige Domstraße als bogenförmige Straße zu erkennen. Von ihr ausgehend kann man noch einen Rest des vormaligen Erschließungswegs zum Griebnitzsee hin ausmachen.

Auf dem Plan sind 7 bebaute Parzellen zu erkennen. Darunter auch die Gebäude des Türckshof und einzelne Büdnerhäuser (Im Norden, etwa bei dem Buchstaben „r“ des Wortes Griebnitz-). Die erste Villa im Gebiet war die des Baurats Ende selbst, welche auf der Parzelle Nr. 22 (vgl. auch Abbildung 6.12 auf Seite 87) bereits vor 1874 entstanden war. Sie ist allerdings in der Topographischen Karte noch nicht eingezeichnet, aber im Parzellenplan sichtbar.

Im Parzellenplan sind die drei Anlegestellen der Schifffahrtslinie (Ringstraßen-Brücke, Domstraßen-Brücke und Bahnhofs-Brücke) sichtbar, und die Badeanstalt, etwas südlich des Türckshof gelegen.

Unweit der Kreuzung Kaiser-Strasse/ Victoria-Strasse lag ein Restaurant. Die Wasserwerke

Abb. 6.18: Ansicht des der Badeanstalt in Neubabelsberg (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

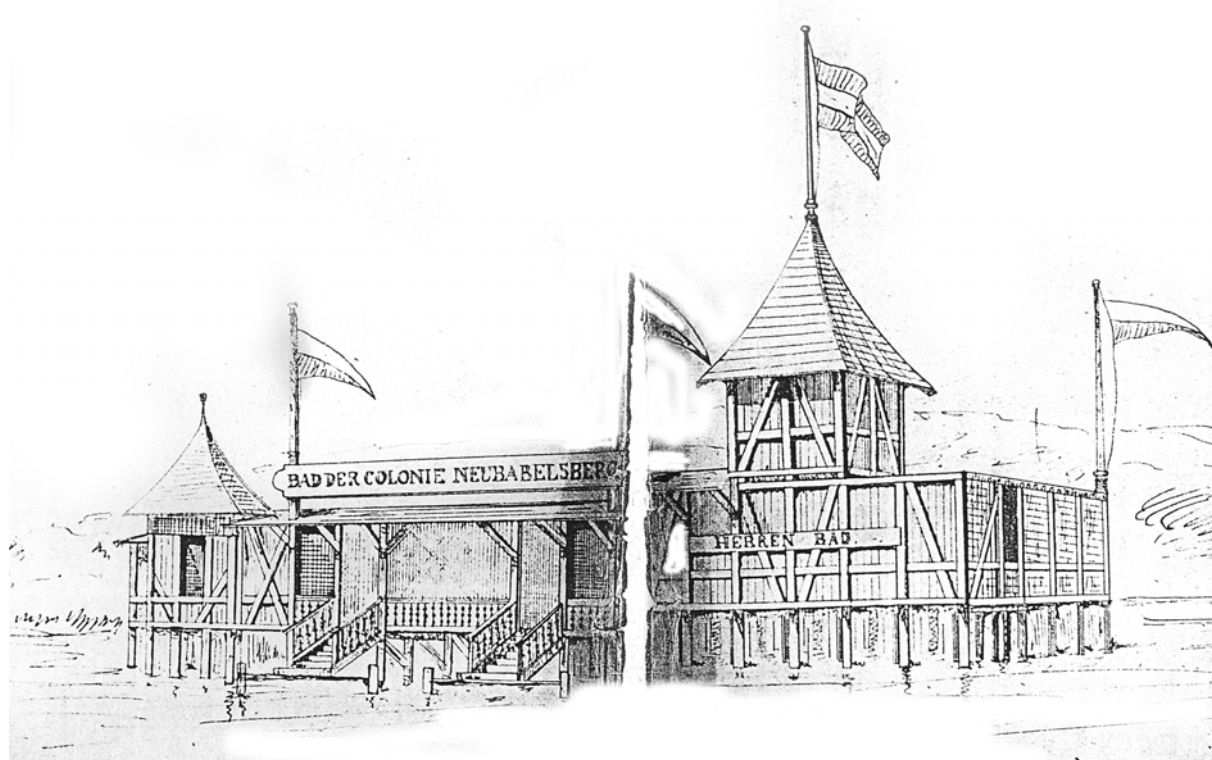
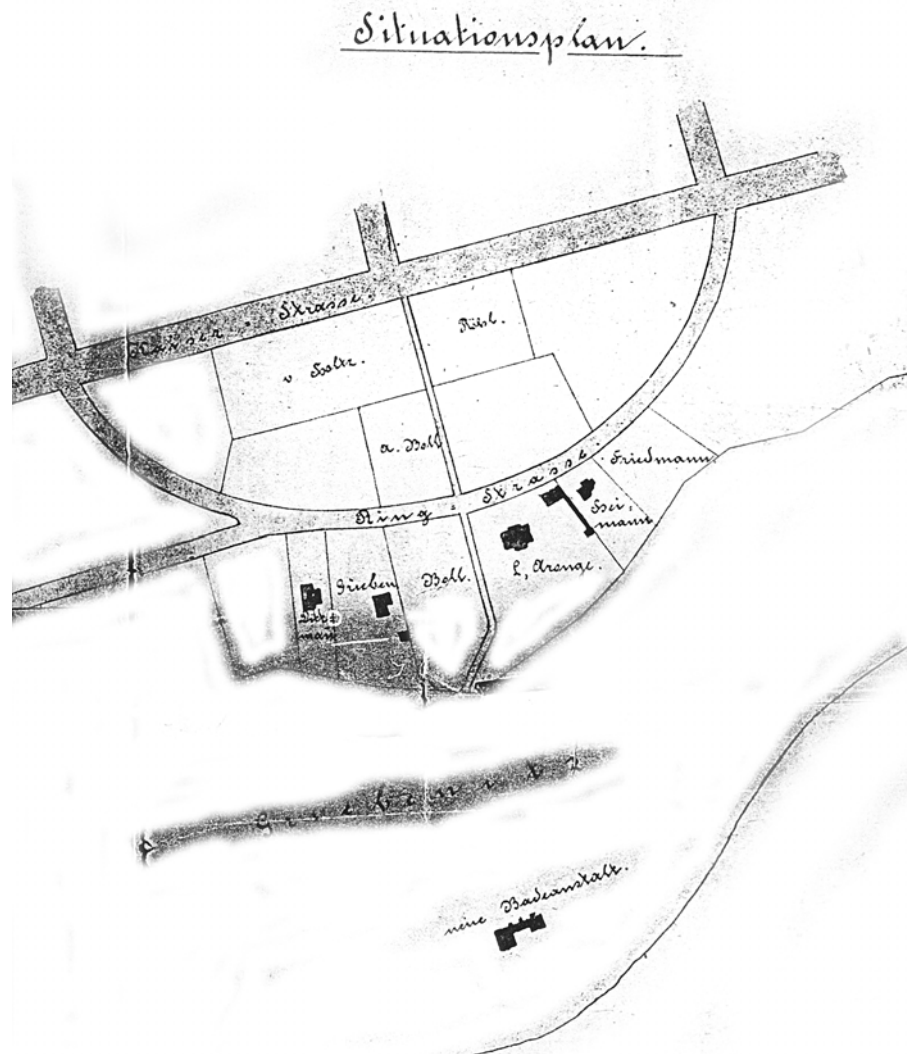


Abb. 6.19: Lage der Badeanstalt (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)



Neubabelsberg lagen etwas südlich des Schiffsanlegers Domstraßen-Brücke. In dem Plan mit der geplanten Parzellierung des Gebiets aus dem Jahr 1872 sind 10 bebaute Parzellen plus die Wasserwerke und das Restaurant verzeichnet.

In der Topographischen Karte mit Nachträgen aus dem Jahr 1893 hingegen ist bereits eine große Zahl der Uferparzellen bebaut (vgl. Abbildung 9.6 auf Seite 151). Leider stellt sich hier das Problem des Kartenschnitts: Das südlich des Kartenausschnitts gelegen Gebiet liegt genau im Schnittbereich von vier Topographischen Kartenblättern. Dem Verfasser der Arbeit war es aus Kostengründen leider nicht möglich, auf alle entsprechenden historischen Karten zurückzugreifen. Im weiteren Verlauf der Arbeit findet deshalb vorwiegend eine Beschränkung auf den nördlichen Teil des Villengebiets Neubabelsberg statt.

In diesem Bereich finden sich auf der topographischen Karte etwa 24 Gebäude auf den am Ufer

gelegenen Parzellen. Dazu kommen noch 8 Gebäude auf Parzellen ohne Seeanschluß. Leider kann man dem Plan nicht entnehmen, was Haupt- und Nebengebäude sind, so dass eine Aussage über die tatsächliche Zahl der Villen nur schwer möglich ist. Sie dürfte im nördlichen Bereich des Villenviertels so zwischen 25 und 30 gelegen haben.

In den ersten Jahren setzte die Bebauung nur zögerlich ein. Die Gründe dafür sind wohl vor allem in der noch nicht weit fortgeschrittenen Infrastruktur zu suchen. So war die Straße vom Bahnhof Neubabelsberg bis zum Schloss Neubabelsberg, die Haupteerschließungsachse der Villenkolonie, bis 1876 noch nicht im gesamten Verlauf befestigt worden. Auch der Bahnhof nahm erst 1874 seinen Betrieb auf, und es ist damit zu rechnen, dass noch nicht unmittelbar nach seiner Errichtung (Translozierung) der Zugverkehr nach Berlin in komfortablen Taktfrequenzen aufgenommen wurde.

In der Anfangsphase des Villenviertels wurden zahlreiche Villen im Neorenaissance-Stil erbaut.

„Die Häuser stellten nicht nur 'ein Bedürfnis' dar, hier legten die Erbauer auf 'eine künstlerische Auffassung der Aufgabe, auf die Gestaltung der Außenbauwerke' großen Wert. Am landschaftlich reizvoll gelegenen Griebnitzsee konnten Landhäuser 'individuell künstlerisch' gestaltet werden, weil 'die baupolizeilichen Bestimmungen nicht so hemmend gegenüberstanden', wie es in Berlin der Fall war. Interessant ist die Mannigfaltigkeit der Schöpfungen, die sich aus den Bestrebungen der Architekten ergaben, etwas Ansehnliches zu schaffen. Entscheidend war hierfür nicht immer das Können oder die Fähigkeit eines solchen, sondern allein die erheblichen Mittel, welche zur Verfügung gestellt werden konnten.“ (WEIDEN, S. 308)

Im Rückblick stellte die Anfangsphase des Villenviertels jedoch nicht die produktivste dar, was den Neubau an Gebäuden angeht. Bis zum Jahr 1890 entstanden insgesamt 17 Villen in Neubabelsberg (vgl. Abbildung 9.7 auf Seite 151). Sechs davon alleine im Jahr 1889, welches eine anhaltenden Phase mit starker Bautätigkeit einleitete.

Bewohner

Der erste Villenbewohner und Grundstückseigentümer war der Baurat BÖCKMANN selbst, der seine Villa auf Parzelle Nr. 22 bereits 1873 errichtete.

Für die ersten Grundstückskäufer und Bauherren gelten die Aussagen, welche bereits für das Villenviertel getroffen wurden. Personen, welche an der Spitze der preußischen Gesellschaft angesiedelt waren, stellten die Käufer dar.

Von Beginn des Villenviertels an spielte die Errichtung von Mietvillen keinerlei Bedeutung. Obgleich der Eigentümerwechsel aus vielfältigen (politischen) Gründen später häufig vorkam.

6.4.2.3 Beispiel: Karl-Marx Straße 3.

Abb. 6.20: Karl-Marx-Str. 3 (Eigene Aufnahme 2002)



Die Villa wurde 1874 als Sommerhaus erbaut. Ein Umbau erfolgte im Jahr 1920. Das Umbaugesuch wurde jedoch mit einem Hinweis auf die vorhandene Baustoffknappheit zuerst abgelehnt (Baustoffe wurden zu dieser Zeit nur für Kleinwohnungen und Siedlungsbauten freigegeben). Daraufhin antwortete der ausführende Architekt Max LANDBERG, dass durch den Abriss der alten Frontwände 14500 Steine gewonnen werden können und die restlichen bereits aus dem Abrissvolumen einer Ziegelei gekauft worden seien. Daraufhin wurde der Umbau am 12.6.1920 bewilligt.

1925 wurde eine Garage errichtet und 1930 noch eine zusätzliche Garage eingebaut.

Die Villa ist heute noch mit kleineren baulichen Veränderungen erhalten. Der Grundriß und das Raumprogramm sind noch recht einfach gehalten und wenig ausdifferenziert. Die Repräsentationsräume liegen im EG, darüber im ersten Stock die Schlafzimmer und zwei Gästezimmer.

Die Küche ist noch im Keller untergebracht, wo auch andere der Versorgung dienlichen Räume wie Waschküche, Speisekammer, etc. lagen (vgl. Abbildung 9.8 auf Seite 152, Abbildung 9.9 auf Seite 153 und Abbildung 9.10 auf Seite 154). Kurios ist die aufwendige Gestaltung eines Hühnerstalls im Garten (vgl. Abbildung 6.9 auf Seite 84). Für den Kutscher gab es ein extra Ge-

bäude, die Kutscherstube (vgl. Abbildung 6.10 auf Seite 85)

6.4.3 1890-1900: Bauen im Stil des Historismus

6.4.3.1 Rahmenbedingungen .

Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Im wesentlichen haben sich die vorher herrschenden politischen Rahmenbedingungen nur wenig verändert. Das industrielle Wachstum Berlins hat weiter zugenommen, und auch die Bevölkerungszahlen stiegen nach wie vor stark an (vgl. Abbildung 9.1 auf Seite 147).

Der Gründerboom der 80er Jahre im industriellen Bereich war zwar etwas abgeflacht, die Wirtschaft befand sich aber nach wie vor in einer Expansionsphase.

Die internationale Rolle Deutschlands war auf wichtigen Konferenzen (Berliner Konferenz 1878, Kongo-Konferenz 1884, Samoa-Konferenz 1889) verdeutlicht worden.

Die wohlhabenden Schichten Berlins waren dementsprechend gleichfalls im Wachsen begriffen, und so gab es ausreichend potentielle Käufer und Bewohner für luxuriöse Villenbauten.

Die allgemeine wirtschaftliche Lage war immer noch durch eine Phase des Aufschwungs geprägt. Unter dem Einfluss der 1871, nach der Proklamation des deutschen Reiches, hinzugewonnenen Rolle als deutsche Hauptstadt und kulturelles, wirtschaftliches, politisches und intellektuelles Zentrum des Landes, befand sich Berlin noch in einer anhaltenden wirtschaftlichen Wachstumsphase. Dies schlug sich auch in entsprechender Bautätigkeit nieder (vgl. DÜWEL u. GUTSCHOW 2001, S. 41f).

Verkehrstechnische Rahmenbedingungen und sonstige technische Infrastruktur

Die Verbindung mittels der Vorortbahn, welche zwischen Neubabelsberg und dem Potsdamer Bahnhof in Berlin verkehrte, veränderte sich in dieser Phase kaum.

Im Jahr 1900 verhandelte die Gemeinde Klein-Glienicke mit der Firma ENDE und BÖCKMANN (Terraingesellschaft) über den Bau einer Trinkwasserleitung und einem Wasserwerk. Das Investitionsvolumen betrug (damals stattliche) 250.000 Mark.

“Die Wasserleitung verlief von der Kaiserstraße in die Allee nach Babelsberg über den Teltowkanal hinweg in die Griebnitzseestraße. In der Kurfürstenstraße zweigte ein Strang ab bis in die Karlstraße. Es durfte kein schmiedeeisernes Rohr, sondern nur gusseiserne Rohre bester Qualität verwendet werden, während die Zuleitungsrohre in den Häusern aus Bleirohr mit einem Durchmesser von 12-25mm bestanden.“ (WEIDEN 1983/84, S. 201).

Das Wasserwerk wurde am Griebnitzsee unweit des Bahnhofs Neubabelsberg errichtet.

6.4.3.2 Bautätigkeit.

Die letzte Dekade des 19. Jh. stellte eine ausgesprochen produktive Bauphase in Neubabelsberg dar (vgl. Abbildung 9.7 auf Seite 151).

Es herrschte rege Bautätigkeit; vor allem Villen in Spielarten des historistischen Stils entstanden.

Einige sehr aufwendige Villenbauten entstanden in den Jahren 1893/94.

Wie auf einem Plan aus dem Jahr 1909 (vgl. Abbildung 6.12 auf Seite 87 und Abbildung 6.13 auf Seite 88) ersichtlich ist, waren in jenem Jahr 42 direkt am Seeufer gelegene Parzellen bebaut. Entgegen ursprünglich geplanten 50 Parzellen wurden einzelne Grundstückszuschnitte vergrößert, so dass 42 Grundstücke übrig blieben. .

Ohne direkten Seeanschluss verzeichnet der Plan von 1909 hingegen 92 Parzellen gegenüber geplanten 126. Von diesen 92 Parzellen waren 1909 72 bebaut. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Gebäude auch Villenbauten waren. Laut der Aufstellung von Herrn Limberg, nach der Abbildung 8.7. entstand, zählte das Gebiet 1909 67 Villenbauten. Der größte Zuwachs an Gebäuden in der Villenkolonie Neubabelsberg fand somit zwischen den Jahren 1893 und 1909 statt. Die gute wirtschaftliche Situation und der Bauboom der Gründerzeit fanden hier ihren Niederschlag.

Deutlich erkennbar ist, dass die Ufergrundstücke sich von Beginn an größerer Beliebtheit erfreuten als jene ohne direkten Seeanschluss.

Knapp außerhalb des Villengebiets begann die Kaiser-Wilhelm Stiftung mit dem Bau des Invalidenheims Neubabelsberg im Jahr 1898. Die Stiftung nährte sich aus“ freiwilligen Beiträgen hochherziger Patrioten im In- und Auslande...“ Für die durch den Krieg erwerbsunfähig gewordenen Kämpfer wurde ein stattliches Gebäude unweit des Bahnhofs Neubabelsberg errichtet: „Es umfasst eine ca. 700 qm bebaute Fläche und ist mit seinem ca. 40 m langen Mittelbau parallel zur Drewitzer Chaussee gelegen. Die beiden ca. 27 m langen Seitenflügel sind nach West gerichtet, und bilden mit dem Mittelbau zusammen einen nach 3 Seiten geschlossenen Hof, in dessen Hauptachse eine geräumige, überbaute Veranda, geschützte Sitzplätze bietet. Das Äußere des, Keller und zwei Wohngeschosse enthaltenden Hauses, ist in einfacher ländlicher Erscheinung, in der Art der nieder-deutsch-holländischen Backsteinbauten gehalten mit über weiß geputzter Boute [Borte? Anm. des Autors]weit vorspringendem deutschen Ziegeldach von roten Nürnberger Biberschwänzen...“ (POTSDAMER NEUESTE NACHRICHTEN Ausgabe vom 26.6.2001, S. 9)

6.4.3.3 Beispiel: Karl-Marx-Str 2.

Abb. 6.21: Karl-Marx-Str. 2 (Eigene Aufnahme 2002)



Als Beispiel soll die Villa Karl-Marx-Straße 2 dienen.

Der heute als Stalin-Villa bekannte Bau wurde im Jahr 1892 erbaut. In den Jahren nach der Errichtung wurde die Villa noch als „Villa Mueller-Grothe“ nach dem Besitzer und Bauherren benannt.

Abb. 6.22: Historische Ansicht der Seeseite Karl Marx-Str. 2 (Verlag der Societät Neubabelsberg: Neubabelsberg. Postdam 1897, S. 9)



Villa Müller-Grote.

Das Raumprogramm der Villa ist bereits deutlich stärker ausdifferenziert als das früher erbauter Villen (vgl. Abbildung 9.11 auf Seite 155, Abbildung 9.12 auf Seite 156, Abbildung 9.13 auf Seite 157, Abbildung 9.14 auf Seite 158, Abbildung 9.14 auf Seite 158 und Abbildung 9.15 auf Seite 159).

Im Erdgeschoß liegen Speisezimmer, Herrn- und Damen-Zimmer, ein Kinderzimmer, ein Salon und eine kleine Garderobe. Das Speisezimmer lag mit schöner Aussicht zum See hin und mit direktem Zugang zur davor liegenden Terrasse.

Im Dachgeschoß lagen vermutlich die Schlafzimmer (leider finden sich den Plänen keine Raumbezeichnungen).

Im Keller waren die Versorgungsräume, angefangen von der Küche, über das Bügelzimmer, bis zu diversen Vorratsräumen, untergebracht.

Aus dem Jahr 1917 existieren Umbaupläne, nach welchen die Villa in einem recht schlichten, am Heimatschutz-Stil orientierten Erscheinungsbild, neu gestaltet werden sollte (vgl. Abbildung 9.16 auf Seite 160 und Abbildung 9.17 auf Seite 161).

Nach der Wende in den 90er Jahren des 20. Jh. zog die Paul-Naumann Stiftung als Nutzer in das Gebäude ein, und erweiterte es um einen Anbau samt Verbindungsgang zum Hauptgebäude. So sehr über die bauliche Qualität des Anbaus gestritten werden kann, so wurde zumindest jedes

historisierende Element klar vermieden (vgl. Abbildung 9.18 auf Seite 162 und Abbildung 9.19 auf Seite 162).

6.4.4 1900–1914: Bauen im Stil des Bund Heimatschutz

6.4.4.1 Rahmenbedingungen.

Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

In der ersten Dekade des 20. Jahrhunderts wurde die Diskrepanz, welche aus raschen sozioökonomischen Veränderungen und der daraus resultierenden Modernität einerseits und dem auf Systemerhalt fixierten, antiquiert autoritären Obrigkeitsstaat andererseits resultierte, immer größer. Bereits seit 1880 wuchs das Bruttosozialprodukt stetig an, und die Industrielleistung nahm ebenfalls zu. Die Zahl der wohlhabenden Industriellen stieg analog dazu an (RECLAM: KLEINE DEUTSCHE GESCHICHTE, 1998, S. 296ff).

Für die Neubabelsberger Bürger wurde in der ersten Dekade des 20. Jh. zunehmend die Frage der Eingemeindung bedeutsam.

Einige Teile des Viertels lagen auf ehemals Neuendorfer Flur, andere auf ehemals Klein Glienicker Gebiet.

Einige Bewohner stellten einen offiziellen Antrag, mit Klein Glienicke vereinigt zu werden. Es stellte wohl eine bessere Identifizierungsmöglichkeit für die wohlhabenden Villenbesitzer dar als die alte Webersiedlung Nowawes, die ja bereits mit Neuendorf verbunden war.

In der Begründung für diesen Wunsch ist zu lesen,

„... da zu den erwähnten Gemeinden [Neuendorf/Nowawes Anm. d. Verf.] weder ein ideelles noch wirtschaftliches Band besteht. Im Gegenteil, die am Rande des Griebnitzsees entstandenen Grundstücke sind eine Gründung der Societät Neubabelsberg, der jetzigen Terraingesellschaft. Für sie war die Kaiserstraße vom Bahnhof Neubabelsberg bis zum Babelsberger Park „das gemeinsame Rückrat, die Ufer des Griebnitzsees die natürliche Begrenzung... ein Grundbesitzerverein verbindet uns schon jetzt mit Klein Glienicke.“ (WEIDEN 1983/84, S. 205)

Die Antragssteller scheiterten aber am Kreisausschuß, welcher 1912 dem Ansinnen mit dem Hinweis widersprach, „...da das öffentliche Interesse nicht von solcher Erheblichkeit ist.“ (WEIDEN 1983/83, S: 206).

Die wirtschaftliche Situation war etwa ab 1910 nicht mehr so gut wie in den zurückliegenden Jahren, so dass im Zusammenspiel mit den Kriegsvorbereitungen, welche eine zusätzliche Belastung für die Konjunktur darstellten, von einer verminderten Bautätigkeit ausgegangen werden kann.

Verkehrstechnische Rahmenbedingungen und sonstige Infrastruktur:

Die Bestrebungen, eine funktionierende Wasserversorgung unter eigener Kontrolle zu etablieren, führten zu einer Reihe von Probebohrungen im Jahre 1902. Leider war das Ergebnis nicht das erwartete. Es fehlte nämlich jene starke Kiesschicht, die für eine gute Wasserqualität wichtig ist.

Es wurden dennoch vier Brunnen in Betrieb genommen, und man versuchte, durch geeignete Maßnahmen eine entsprechende Wasserqualität sicherzustellen.

Die Terraingesellschaft wollte das Grundstück des Wasserwerks durch den Zukauf von Wasserfläche auf dem Griebnitzsee noch vergrößern (wohl um größeren Einfluß auf die unmittelbar in der Nähe der Brunnen gelegenen Flächen zur Verbesserung der Wasserqualität zu bekommen), was aber von der Regierung 1905 abgelehnt wurde. (vgl. Weiden S. 202).

Nach 1908 führten dann Verhandlungen mit den Charlottenburger Wasserwerken dazu, dass deren Wasserleitungssystem an die Villenkolonie Neubabelsberg angeschlossen wurde.

Neben der Wasserversorgung war auch die Abwasserentsorgung nicht unproblematisch. Zu Beginn des Villenviertels waren die Einzelgebäude mit Gruben versehen worden, die durch den Klein Glienicker Fäkalienwagen entleert wurden. Um 1910 trat allerdings die Problematik auf, dass (wohl aufgrund der zunehmenden baulichen Verdichtung) die Kapazität desselben für eine regelmäßige Entleerung nicht mehr ausreichend war.

Einige Villenbesitzer forderten deshalb den Bau einer Kanalisation, andere stellten Anträge, ihre Abwässer ungeklärt in den Griebnitzsee einleiten zu dürfen. Die Gemeinde verfolgte allerdings den Bau einer Kanalisation nicht weiter.

6.4.4.2 Bautätigkeit.

Neben dem bereits besprochenen Plan aus dem Jahr 1909 (vgl. Abbildung 6.12 auf Seite 87 und Abbildung 6.13 auf Seite 88) stehen für diesen Zeitraum auch noch die Geschäftsberichte der Terraingesellschaft zur Verfügung:

Im Geschäftsbericht des Vorstandes der Terrain-Gesellschaft Neu-Babelsberg für das Jahr 1909 bemerkt der Autor, dass der Absatz von unbebauten Grundstücken gegenüber dem Vorjahr etwas zugenommen habe. Im Jahr 1909 wurden 13801 qm verkauft und dabei ein Gewinn von 92497,20 Mark erzielt. (Rep.69 BLH).

Im entsprechenden Bericht für das Jahr 1911 wird der Verkauf von 10 Parzellen mit einer Gesamtfläche von 13180 qm mit einem Gewinn von 108715,20 Mark vermerkt. Aufgrund des guten Geschäftsergebnisses wurde die Erhöhung der Dividende von vorher 3,5% auf 4% beschlossen.

1913 war das Ergebnis der Gesellschaft aufgrund der schlechten allgemeinen wirtschaftlichen Lage allerdings eingebrochen. Man verkaufte nur 2 Parzellen mit einer Fläche von insgesamt

5199qm.

In den Jahren von 1900-1914 nahm die Zahl der Gebäude um 33 zu (vgl. Abbildung 9.7 auf Seite 151). Die Mehrzahl von ihnen wurde aber in der ersten Dekade des 20. Jh. errichtet. In der zweiten Dekade kam es lediglich 1912 zu 3 Neubauten und 1914 zu einem Neubau.

Bewohner und Käufer

Zum Einschätzen des Sozialstatus der Villenbesitzer Neubabelsbergs zu dieser Zeit kann ein Antrag zur Eingemeindung nach Klein-Glienicke von 1912 dienen, in dem die Unterzeichner samt Berufsbezeichnung aufgeführt sind:

- „1. Otto Richter, Direktor der Terraingesellschaft,
2. Klara Schackwitz (Großkaufm.-Witwe), Kaiserstr.3
3. W. Sigmund, Fabrikdirektor, Domstr. 5
4. Arthur Wolff, Kaufmann, Kaiserstr. 63
5. Mommsen, Bankdirektor, Domstr.4
6. Dr. F. Schwoch, Reg. -Rat a.D., Domstr.7
7. Viktor Hoesch (Großindustrieller, Ver.) Berliner Str. 110-114
8. Lademann, Gen. Ltn. z. D. Exzellenz, Kaiserstr. 66
9. Schnell, Spediteur, Berliner Str. 82, ...“ (WEIDEN 1983/84, S. 206)

1907 erwarb die Gemeinde Klein Glienicke von der Terraingesellschaft Neubabelsberg ein Grundstück. Das darauf befindliche Landhaus diente als Amts- und Gemeindebüro und als Wohnung des Gemeinde- und Amtsvorstehers.

Man entschloss sich aber, das bestehende Gebäude abzureißen und einen Neubau zu errichten.

1908 wurde das Gebäude erbaut und diente danach als Rathaus.

6.4.4.3 Beispiel: Karl-Marx-Str. 12:

Als Beispiel für diese Entwicklungshase des Villenviertels soll das Gebäude Karl-Marx-Str. 12

dienen. Die Villa entstand 1909 für Herrn Wentzel-Heckmann. Der zweigeschossige L-Förmige

Abb. 6.23: Kaiserstraße 12 (Heute Karl-Marx-Str. 12) (Berliner Architekturwelt. 1905. S.217)



Bau ist mit Elementen der englischen Landhausarchitektur ausgestattet (senkrecht gegliederte Fensterstöcke in Holz). Das weit vorkragende Walmdach ist mit Schleppegauben versehen und passt sich dem Grundriß an. Das Spiel mit unterschiedlichen Fenstergrößen,-formen (Rundbogenfenster, Thermenfenster) verleiht dem Bau ein abwechslungsreiches Äußeres.

Das Raumprogramm ist ausdifferenziert, wenngleich nicht so stark wie in früheren historistischen Villen (vgl. Abbildung 9.20 auf Seite 163).

Im Erdgeschoß findet sich das Speisezimmer, die Empfangsdiele, ein Mädchenzimmer (für eine Dienstinne), wohl ein Herrenzimmer und zwei nicht näher in ihrer Funktion bezeichnete Zimmer. Außerdem ist im Erdgeschoß die Küche samt Nebenräumen wie Anrichte und Speisekammer untergebracht. Lag die Küche in früheren Bauten im Keller, wo das Kochen durch Dienstmädchen verrichtet wurde, erfuhr die Küche im Zusammenhang mit den ersten Emanzipationsbestrebungen eine Aufwertung und lag nun im Erdgeschoß an prominenterem Ort innerhalb des Gebäudes (vgl. auch Kap. 5.2.4. und 5.2.5.).

Im Obergeschoß lagen wohl die nicht näher bezeichneten Schlafräume, ein Kaminzimmer, die Diele, weitere zwei Mädchenzimmer und zwei Bäder (eines davon wohl für die Dienstinne).

Ein weiteres Beispiel aus dieser Zeit ist die Villa Kaiserstraße 30/31 (vgl. Abbildung 9.20 auf Seite 163, Abbildung 9.21 auf Seite 164, Abbildung 9.22 auf Seite 165, Abbildung 9.23 auf Sei-

te 166, Abbildung 9.24 auf Seite 167, Abbildung 9.25 auf Seite 168 und Abbildung 9.26 auf Seite 169).

6.4.5 1915–1930: Neues Bauen

6.4.5.1 Rahmenbedingungen.

Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Nach dem Kriegsende 1918 und den Oktoberreformen, welche die Einführung einer parlamentarischen Monarchie zur Folge hatten, kam es zur Revolution 1918/1919. Im Jahr 1919 wurde die Weimarer Verfassung verabschiedet und damit die Weimarer Republik begründet.

Die Ausgangslage war allerdings sowohl politisch als auch ökonomisch nicht stabil.

Wirtschaftliche und politische Krisen erschütterten die Republik in den folgenden Jahren.

Der wirtschaftliche Aufschwung in den Jahren 1924 bis 1929 begründete sich unter anderem auf den Durchbruch der modernen Massenkultur und ausländisches Kapital, welches nach der Regelung der Reparationsfragen nun ins Land floss. Desweiteren trugen die Einführung moderner Produktionstechniken (Rationalisierung) sowie moderne Betriebsführungspraktiken zum wirtschaftlichen Aufschwung dieser Jahre bei. (vgl. DIRLMEIER E.A. 1995, S. 323ff)

Für die Bauwirtschaft war die Einführung der Hauszinssteuer von Bedeutung. Unter dem Eindruck der zunehmenden Wohnungsnot nach dem ersten Weltkrieg wurde sie 1924 eingeführt. Sie sollte zur Förderung des öffentlichen Wohnungswesens verwendet werden. Kommunen und Länder teilten sich das Steueraufkommen, wobei 3/10 die Länder und 7/10 die Kommunen erhielten. In Form von zinsgünstigen Darlehen sollte der kommunale Wohnungsbau angekurbelt werden.

Verkehrstechnische Rahmenbedingungen und sonstige Infrastruktur

Eine wichtige Neuerung war die Einführung eines regelmäßigen „Autobetriebes“ Nowawes-Neubabelsberg-Bergstücken. Einer der Gründe war wohl die immer noch als unzureichend bewertete Eisenbahnverbindung in Richtung Berlin:

“Unsere wiederholten Vorstellungen bei der Eisenbahnverwaltung um Verbesserung des Fahrplanes sind im wesentlichen erfolglos geblieben. Von der Fortführung der Straßenbahn (von Nowawes aus. Anm. des Verfassers) zum Bahnhof Neubabelsberg wurde seinerzeit einstimmig abgesehen wegen der großen Anlagekosten...“ (STADTANZEIGER FÜR NOWAWES UND NEUBABELSBERG, 24.6.1927, Nr. 45).

Auch die Versuche, ein privates Omnibusunternehmen zur Aufnahme regelmäßiger Omnibus-

linien in Nowawes zu bewegen, waren nicht erfolgreich.

Deshalb entschloss sich die Stadtverordnetenversammlung, eine stark subventionierte Linie von Nowawes über Neubabelsberg (dort war insbesondere die Anbindung an den Bahnhof von Interesse) nach Bergstücken einzurichten.

Ziel war nicht nur die bessere Anbindung der Orte Nowawes und Neubabelsberg an den Eisenbahnverkehr Richtung Berlin, sondern auch die stärkere Anbindung Bergstückens an das „Stadtinnere“. Man versprach mit zunehmender Bekanntheit des Angebots eine bessere Auslastung der Linie und damit eine stetige Verringerung des öffentlichen Zuschussbedarfs.

Die genaue Verkehrsführung war vom Rathaus Nowawes aus durch die Berliner Straße zum Bahnhof Neubabelsberg, über die Böckmannstraße und die Großbeerenstraße zum Bahnhof Drewitz und dann über die Stahnsdorfer-, Schul und Eisenbahnstraße zurück zum Rathaus. Ein zweites Fahrzeug sollte gleichzeitig die Route im Gegenverkehr bedienen.

Kritisch wurde von einzelnen Stadtverordneten die erhebliche finanzielle Belastung des Etats durch diese Maßnahme gesehen, zudem die Stadtverordnetenversammlung auch gleich beschlossen hatte, zwei Omnibusse anzuschaffen und dafür die entsprechenden Betriebsgebäude zu errichten.

Kurz nach der Einführung des Linienverkehrs waren die öffentlichen Stimmen überwiegend positiv, da die Fahrgastzahlen die Erwartungen bei weitem übertrafen. Es zeichnete sich ab, dass vor allem an den Wochenenden die Ausflügler das Angebot rege nutzten. Die Bewohner von Nowawes äußerten sich erfreut, dass es den Besuchern des Babelsberger Parks mit der Einrichtung des Linienverkehrs erleichtert wurde, auch bequem nach Nowawes zu gelangen.

(STADTANZEIGER FÜR NOWAWES UND NEUBABELSBERG, 24.6.1927, Nr. 45)

6.4.5.2 Bautätigkeit.

Die Bautätigkeit in Neubabelsberg kam nach dem Jahr 1914 bis zum Jahr 1925 völlig zum Erliegen (vgl. Abbildung 9.7 auf Seite 151). Erst 1926 und 1927 entstanden insgesamt 3 neue Bauten in Neubabelsberg.

Der Krieg 1914-1918 führte zu einer Unterbrechung der Bautätigkeit. Man stellte aber bereits frühzeitig Überlegungen an, ob die vorhandenen Wohnkapazitäten nach dem Krieg ausreichten. Besonders im Bereich der Kleinwohnungen befürchtete man eine Wohnungsnot.

1916 sprach sich das Ministerium für öffentliche Arbeiten für die Förderung der „Kleinsiedlungstätigkeit“ aus (WEIDEN 1983/84, S. 332).

Zusätzlich sollte der Dach- bzw. Kellergeschoßausbau vorangetrieben werden. Im Allgemeinen waren alle Räume gemeint, „die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Diese Räume, die für die Kriegszeit z.T. zur Unterbringung reichsdeutscher Flüchtlinge und für Angehörige von Kriegsteilnehmern freigegeben worden sind, sind einer etwaigen

Kleinwohnhausnot nach dem Kriege vorübergehend dienstbar zu machen, aber nicht, wie bisher geschehen ist, zum Besten der Hauseigentümer.“ (a.a.O. S.332). Geplant war die Beschlagnahme solcher Wohnungen durch die Gemeinden. 1917 wurde eine Erfassung der leerstehenden Wohnungen angeordnet.

Zu dieser Zeit begann auch in Neubabelsberg der Ausbau der Dachgeschosse. Insgesamt schaffte es aber die starke politische Lobby der Neubabelsberger Bewohner, dass das Villenviertel im Großen und Ganzen von solchen Zwangsmaßnahmen verschont blieb. Man konzentrierte sich bei den Zwangsunterbringungsmaßnahmen mehr auf das benachbarte Nowawes und andere Orte.

Im Geschäftsbericht der Terraingesellschaft Neubabelsberg für das Jahr 1916 ist nur der Verkauf von 3 Parzellen mit einer Fläche von 6102 qm belegt.

Im Bericht für das Jahr 1919 wurde eine Verbesserung des Geschäftsergebnisses ausgewiesen. Die Gesellschaft hatte 7 Parzellen mit einer Fläche von zusammen 16669 qm verkauft. Der Gewinn daraus belief sich auf 145 132,91 Mark (ReP69 BLH).

6.4.6 1930-1945: Bauen im Nationalsozialismus:

6.4.6.1 Rahmenbedingungen.

Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen:

Ende der zwanziger und Anfang der dreißiger Jahre begann der Aufstieg der NSDAP in der Weimarer Republik. Eine politische Radikalisierung fand statt, die sich vor allem auf das ungelöste Problem der zunehmenden Arbeitslosigkeit gründete. Nach der „Machtergreifung“ 1933 folgten umfangreiche politische und auch wirtschaftliche Neuordnungen. Unter dem Schlagwort „Gleichschaltung“ wurden in allen gesellschaftlichen Bereichen linientreue Bürger gefördert und nicht konforme sowie unerwünschte eliminiert.

Nach der Weltwirtschaftskrise, die zu Beginn der 30er Jahre die Konjunktur lähmte, kam es Mitte der 30er Jahre zu einem wirtschaftlichen Aufschwung, welcher allerdings zu einem Großteil auf den forcierten Rüstungsbestrebungen der NSDAP beruhten (vgl. DIRLMEIER e.a. 1995, S: 350f).

Für Neubabelsberg wurde vor allem die Frage der Verwaltungszugehörigkeit wichtig. Nach einem nur ein Jahr währendem Zusammenschluss von Nowawes und Neubabelsberg zu „Babelsberg“, wurde „Babelsberg“ dann am 1.4.1939 nach Potsdam eingemeindet.

Vor der Eingemeindung hatte Nowawes mit einem hohen Anteil an Arbeiterbevölkerung besonders unter der grassierenden Arbeitslosigkeit zu leiden und erhielt von Potsdam jährlich finan-

zielle Unterstützung in beträchtlicher Höhe. Neubabelsberg hingegen war aufgrund der starken Finanzkraft seiner Bewohner ein begehrtes Gebiet, und Potsdam strebte schon lange danach, die Gemeinde nach Potsdam einzugemeinden. Zwischen Nowawes und Neubabelsberg, welche baulich bereits damals vielerorts nahezu eine Einheit bildeten, gab es häufig Streitigkeiten. Nowawes hatte keinerlei Reserveflächen zur Verfügung und stritt deshalb mit Neubabelsberg um Grundstücke im Grenzraum zwischen den beiden Gemeinden. Schon seit längerem stand der Plan, im Raum Nowawes aus dem Kreisverband ausscheiden zu lassen (offenbar um weniger finanzielle Transferleistungen erbringen zu müssen). Man sah allerdings von diesem Vorhaben ab, da man sich offenbar sicherer mit einem „Brückenkopf“ Nowawes in Richtung Stadtgebiet Berlin fühlte.

Denn auch Berlin strebte nach einer Erweiterung Richtung Südosten, um an größere Flächen attraktives Bauland zu gelangen.

Am 1.4. 1938 erfolgte der Zusammenschluss von Nowawes und Neubabelsberg zu „Babelsberg“. Als Begründung führten die herrschenden Nationalsozialisten die „historische Entwicklung mit der Vergrößerung der Gemeinde“, unklare Grenzen, Ex- und Enklaven und die Bedeutungslosigkeit des tschechischen Namens an.

Streit herrschte immer noch über Klein-Glienicke, Steinstückchen, und Kohlhasenbrück. Sowohl Berlin als auch Potsdam strebten die Eingemeindung dieser Gemeinden an.

Die so entstandene Stadt Babelsberg bestand eigenständig allerdings nur genau ein Jahr.

Am 1.4. 1939 wurde sie nach Potsdam eingemeindet und bildete von jetzt an eine Verwaltungseinheit mit der Großstadt Potsdam.

Mit der Eingemeindung Neubabelsbergs und der Aufstellung eines Wirtschaftsplans war auch die Aufstellung eines Fluchtlinienplans für das Gebiet des Böckmannshofs betroffen.

Der Landrat lehnte die Aufstellung eines solchen mit dem Hinweis auf die „...dauernden Ausdehnungsbestrebungen der Stadt Berlin.“ ab. (vgl. WEIDEN 1983/84, S. 307)

Streit gab es um die Uferflächen in der Nähe des Bahnhofs und den Zugang zum Seeufer. Von Berliner Seite (Bezirksamt Zehlendorf) wurde die Forderung erhoben, einen Uferweg anzulegen um den Zugang zum See zu gewährleisten. Der Landrat lehnte dies doch mit der Begründung ab, der Wert des Grundstücks (gemeint ist hier der ehemalige Böckmannshof, ein großes zusammenhängendes Grundstück, welches östlich des anfänglichen Gebiets der Terraingesellschaft liegt und erst später von der Terraingesellschaft erworben wurde), würde um ein Viertel reduziert werden. Zugleich verwies er auf die vorhandenen Uferwege auf der anderen Seeseite. Nach der Eingemeindung Neubabelsbergs entschloss sich die Terraingesellschaft der Stadt Berlin eine Fläche von 17000 qm an der Einmündung des Teltowkanals in den Griebnitzsee unentgeltlich zur Verwendung als öffentliche Freifläche zur Verfügung zu stellen. (vgl. a.a.O. S. 308)

“Entjudung“ der Wirtschaft

Mit zunehmender Machtübernahme der Nationalsozialisten stellte sich auch die Situation für die zu einem erheblichen Teil jüdischen Bewohner Neubabelsbergs immer schwieriger dar. Bereits lange vor dem Novemberprogramm 1938 begannen die Nationalsozialisten, der jüdischen Bevölkerung die Existenz- und Überlebensräume zu nehmen (vgl. KWIET 1986). Innerhalb von 8 Jahren hatte sich die Zahl der jüdischen Bevölkerung Deutschlands um 2/3 auf nunmehr etwa 164000 im Jahr 1941 reduziert.

Zuerst fielen den zunehmenden Behinderungen im Wirtschaftsleben freie Berufsstände und kleine bis mittlere Betriebe zum Opfer. Den Großunternehmen räumte man anfangs noch eine gewisse Schonfrist ein, wohl mit Rücksicht auf das Ausland und die benötigten Devisen. „Ende 1937 – und vor dem Hintergrund der außenpolitischen Erfolge, der Kriegsvorbereitungen und der personell-institutionellen Verschiebungen innerhalb des nationalsozialistischen Herrschaftssystems - begann die „Phase der Entjudung der Wirtschaft“ mit dem Ziel „die Reste aktiver Wirtschaftstätigkeit zu beseitigen und das zum großen Teil bereits liquide jüdische Vermögen zu enteignen“ (vgl. KWIET 1986).

Schon 1938 waren von ehemals 100 000 jüdischen Betrieben nur noch 40000 in jüdischen Händen. Die Zahl der jüdischen Ärzte hatte sich von 8000 auf 3000, die der Rechtsanwälte von 4500 auf 1753 verringert. Berufsverbote und Ausschlüsse aus Verbänden ermöglichten immer weniger Juden die Ausübung ihres Berufs. Gleichmaßen betroffen waren jüdische Einzelhändler, Handwerksbetriebe etc.

“Entjudung“ des Immobilienbesitzes

Die Verdrängung jüdischer Besitzer von Grundstücken, Fabriken, Wohngebäuden und Immobilien aller Art dauerte etwas länger als die „Entfernung“ der Juden aus dem Wirtschaftsleben: Von den Verwaltungseinheiten wurden zuerst Übersichtslisten zusammengestellt, die Auskunft über die Flächen, Steuernummer, Plannummer, Eigentümer, Kaufinteressenten, Verkaufswert, Einheitswert und Verkehrswert gaben (vgl. a.a.O.). Nach der Erhebung und Überprüfung trafen dann die zuständigen Behörden die Entscheidung über die „Neuverteilung“.

Nach der Zwangsarisierung erfolgte eine Vollzugsmeldung, und die neuen Besitzer wurden amtlich im Grundbuch eingetragen.

In Neubabelsberg gehen verschiedene Fachleute für die direkt am Griebnitzsee gelegenen Villen von folgenden Zahlen aus: 60-90% der Villen wurde zwangsverkauft. In einzelnen Fällen trat die Cautio-Treuhandgesellschaft im Auftrag des Propagandaministeriums von Goebbels als Aufkäufer auf.

Verkehrstechnische Rahmenbedingungen und sonstige Infrastruktur

Eine wichtige Verbesserung für den Eisenbahnverkehr nach Berlin und Potsdam stellte die Ein-

weihung des neuen Bahnhofgebäudes im Jahre 1931 dar.

Abb. 6.24: Neuer Bahnhof Greibnitzsee 1931 (Deutscher Bahnkunden-Verband Regionalverband Potsdam-Mittelmark e.V. (Hg.) 1999, S. 25)

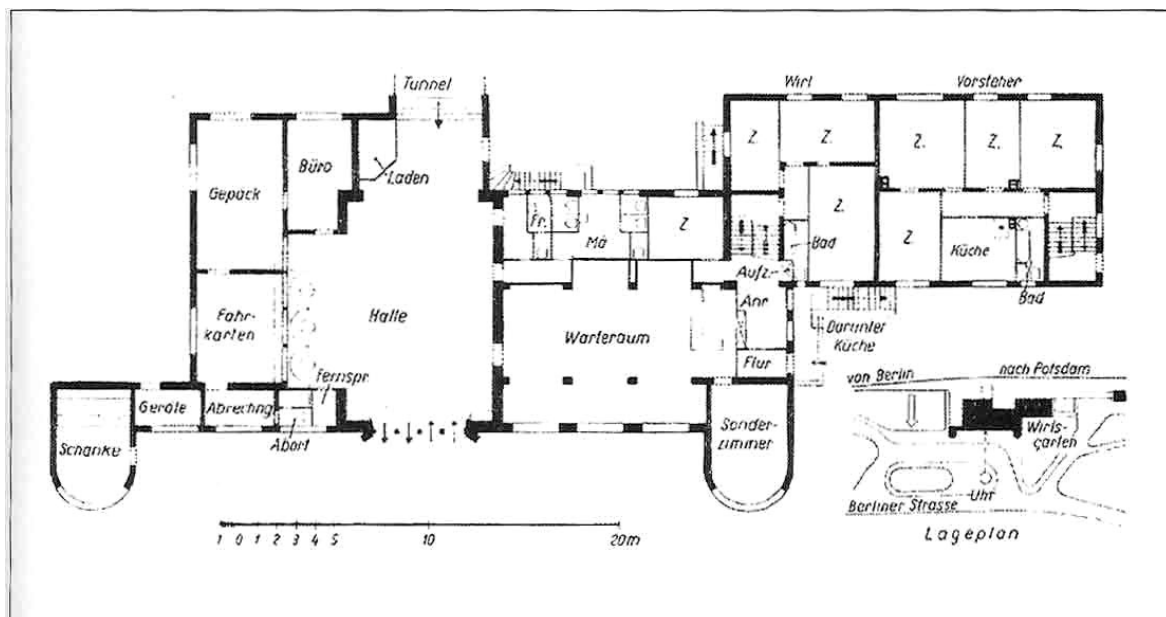


Mit der gestiegenen Bevölkerungszahl Neubabelsbergs bot der ehemalige Pavillon der Weltausstellung wohl nicht mehr ausreichende Kapazitäten für das Passagieraufkommen.

Der neue Bahnhof wurde nach Plänen des Reichsbahnrats LÜTTICH 1931 erbaut. Angelehnt an den sogenannten „Reichsbahnstil“, der von Richard Brademann mit seinen zahlreichen Empfangsgebäuden für die Reichsbahn in Berlin und Umgebung geprägt wurde, entstand der Neubau gleichzeitig mit der Elektrifizierung und der Errichtung eines Gleichrichter-Unterwerks.

Das Empfangsgebäude „...wurde , da ein Bezug zur Gleisanlage nicht bestand, und auch im Sinne eines Hausbahnsteiges nicht hergestellt wurde, mit seiner Mittelachse auf die Treppenmündung des Tunnels orientiert. Eine rechteckige Halle markiert den Gebäudeschwerpunkt. Sie ist unter flachem, allseitig leicht vorkragendem Dach mehr als doppelt so hoch wie die flankierenden Bauteile. Sie lässt aufgrund ihrer Höhe das Tageslicht an vier Seiten über rechteckige Fenster einfallen. Die Fenster waren mit Ziergittern in quadratische Teilflächen geteilt. Die Ziergitter sind heute durch harmonisch angepasste Scheinrippen und quadratische Blendrahmen ersetzt.“ (vgl. DEUTSCHER BAHNKUNDEN-VERBAND REGIONALVERBAND POTSDAM-MITTEL-MARK E.V. (H.G.) 1999, S. 23f)

Abb. 6.25: Grundriß des neuen Bahnhofs (DEUTSCHER BAHNKUNDEN-VERBAND REGIONALVERBAND POTSDAM-MITTELMARK E.V. (HG.) 1999, S. 25)



Bahnhof Neubabelsberg. Grundriß des Empfangsgebäudes.
Aus: Hugo Böttcher, Empfangsgebäude der Personenbahnhöfe, 1933

Der Gebäudegrundriß zeigt ein differenziertes Raumprogramm, das den gestiegenen Bedürfnissen der Bahnkunden Rechnung trug.

6.4.6.2 Bautätigkeit.

In dieser Zeit kam es nur noch zu vereinzelter Bautätigkeit (vgl. Abbildung 9.7 auf Seite 151). Jeweils im Jahr 1939 und 1941 wurden Gebäude errichtet.

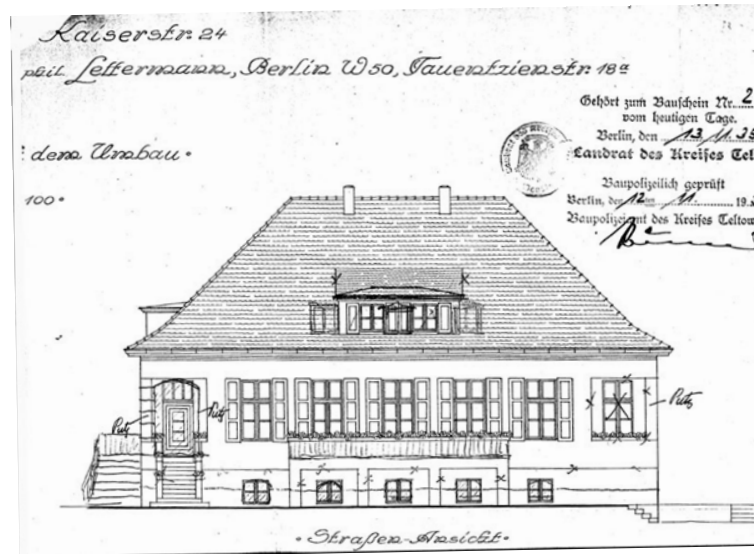
Der Zustand des Villenviertels auf der Topographischen Karte mit Nachträgen aus dem Jahr 1935 (vgl. Abbildung 9.27 auf Seite 170) zeigt dementsprechend nur wenige Änderungen gegenüber dem Plan aus dem Jahr 1909 (vgl. Abbildung 6.12 auf Seite 87 und Abbildung 6.13 auf Seite 88). Neben vereinzelt Neubauten wurden in dieser Phase vor allem Umbauten vorgenommen.

1935 wurde die Unterteilung größerer Grundstücke in kleinere Einheiten thematisiert. Der Landesplanungsverband Brandenburg–Mitte erhob gegen die Unterteilung keine Bedenken, „wenn der Charakter der Villenkolonie dadurch nicht beeinträchtigt wird. Zur Sicherung dieses Charakters sind scharfe schönheitliche Auflagen sowie die Bestimmung, dass Grundstücke, die 1000 m² nicht unterschreiten dürfe, notwendig. Die Unterteilung von Wassergrundstücken ist jedoch unerwünscht...“ (WEIDEN 1983/84, S. 307).

6.4.6.3 Beispiel: Umbau Karl-Marx-Str. 24.

Als Beispiel sollen die Umbauten and der Villa Karl-Marx-Straße 24 dienen.

Abb. 6.26: Geplante straßenseitige Ansicht Kaiserstraße 24 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

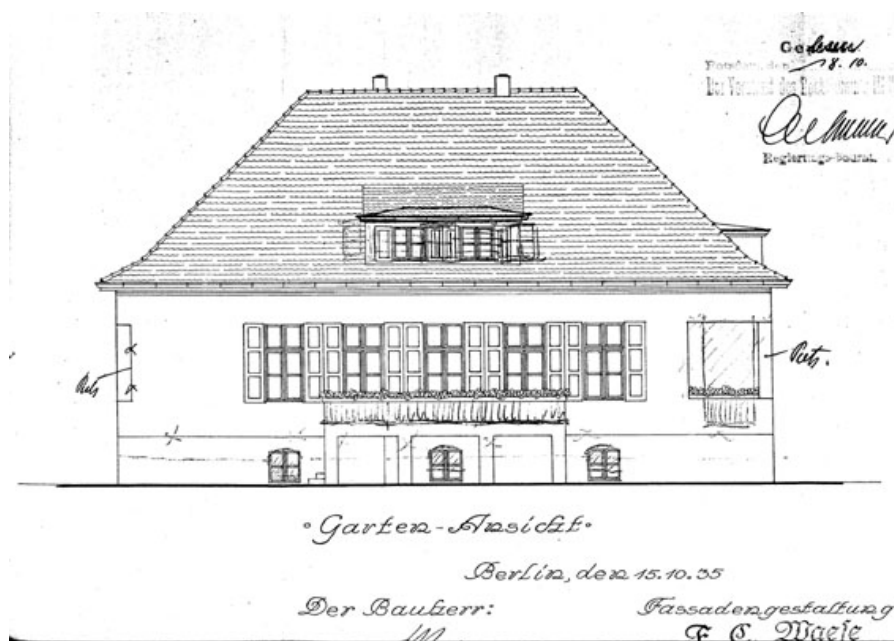


Die Pläne, welche 1935 entstanden sind, zeigen lediglich kleinere bauliche Veränderungen an der Originalvilla. Insgesamt wird ein strengeres, klarer gegliedertes und ohne verspielte Formen ausgestattetes Erscheinungsbild angestrebt.

Vor dem Umbau: Der langrechteckige eingeschossige Bau war mit einem Walmdach samt Schleppegauben ausgestattet. Die Gartenseite wird durch 5 Fensterachsen gegliedert, während die Straßenseite durch ein zusätzliches Fenster 6-achsig unterteilt ist.

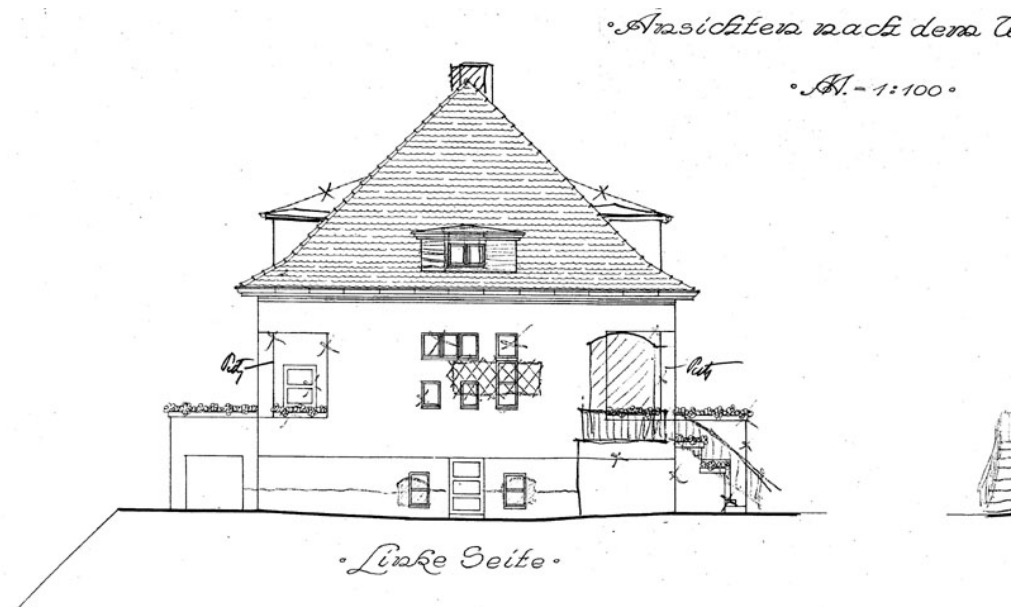
Die Horizontale des Baus wird durch das langgestreckte Dach und die in geringem Abstand angeordneten Fensteröffnungen betont.

Abb. 6.27: Geplante gartenseitige Ansicht Kaiserstraße 24 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)



Umbaupläne: Durch den Umbau sollte eine der beiden, jeweils dreijochig untergliederten Terrassen, auf der Straßenseite entfernt werden. Auf einer schmalen Seite des Gebäudes sollten mehrer kleinere Fensteröffnungen in einer großen, horizontal ausgerichteten zusammengefasst werden. Der Zugang zum Garten war über eine neue seitlich angeordnete Treppe geplant.

Abb. 6.28: Geplante seitliche Ansicht Kaiserstr. 24 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)



Ein weiteres Beispiel aus dieser Zeit stellt die Villa Friedrich-Wilhelm Straße 1 dar (vgl. Abbildung 9.28 auf Seite 171, Abbildung 9.29 auf Seite 172 und Abbildung 9.30 auf Seite 173).

6.4.7 1945-1965 Nachkriegsphase: Die Potsdamer Konferenz

6.4.7.1 Rahmenbedingungen.

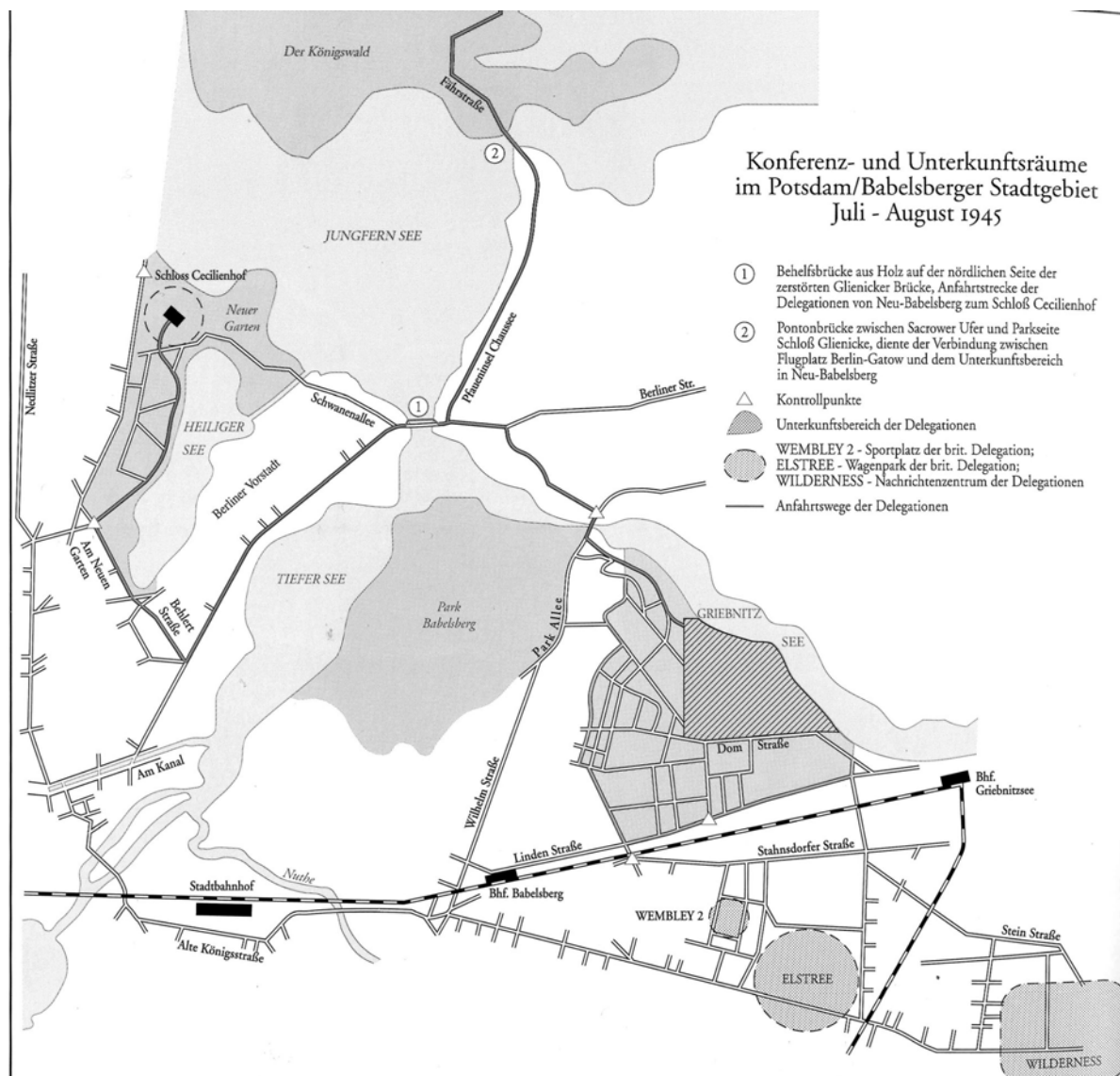
Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

“Am 12. September 1944 einigten sich die Alliierten im 'Londoner Protokoll über die Besatzungszonen in Deutschland und die Verwaltung von Groß-Berlin' über die Teilung Berlins in einen englischen, amerikanischen und sowjetischen Sektor und die Einrichtung einer interalliierten Regierungsbehörde, der 'Kommandantur'. Diese Kommandantur sollte dem Alliierten Kontrollrat unterstehen, der als Regierungsbehörde der Siegermächte die oberste Gewalt in Deutschland ausüben sollte. Diese Londoner Vereinbarung wurde von den Alliierten Regierungschefs auf der Konferenz von Jalta im Februar 1945 nochmals ausdrücklich gebilligt. Am 1. Juli 1945 räumten die USA die von ihnen in Sachsen und Thüringen eroberten Gebiete und zogen gemäß den Vereinbarungen in Berlin ein. Zuvor waren Bemühungen der Westmächte, die Sowjetunion

zu veranlassen, die Bildung des französischen Sektors mit Gebietsabtritten zu unterstützen, gescheitert. (vgl. [HTTP://WWW.NACHKRIEGSDEUTSCHLAND.DE/BERLINKRISE_MAUERBAU.HTML](http://www.nachkriegsdeutschland.de/Berlinkrise_Mauerbau.html))“

Unmittelbar nach Ende des Krieges erlangte Neubabelsberg, vor allem durch die Potsdamer Konferenz im Mai 1945, Berühmtheit. Während der Konferenz wurden TRUMAN, STALIN und CHURCHILL in Neubabelsberg untergebracht. Gründe für die Auswahl Neubabelsbergs zu die-

Abb. 6.29: Übersichtsplan mit Neubabelsberg während der Potsdamer Konferenz 1945
(Giersberg, Hans-Joachim: Schloß Cecilienhof im Neuen Garten.



sem Zweck waren sicherlich das hohe Renommee der Villenviertel, aber auch seine räumliche Nähe zum Schloss Cecilienhof, wo die Konferenz stattfand. Die entsprechenden Villen tragen zum Teil heute noch den Namen ihrer berühmten zeitweiligen Bewohner, so wird z.B. die Villa

Karl-Marx- Straße 2 „Stalin-Villa“ genannt.

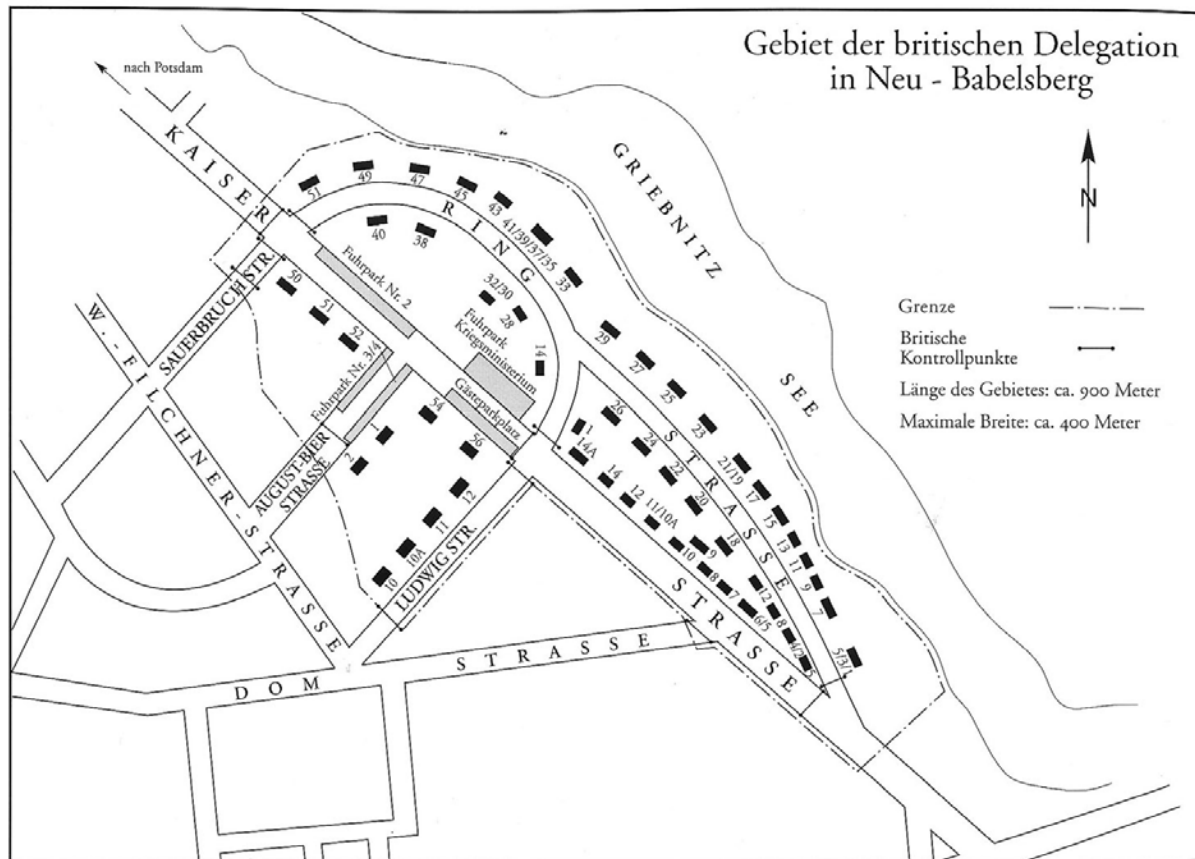
Abb. 6.30: Die "Stalin Villa" heute Karl-Marx-Str. 2 während der Potsdamer Konferenz (GIERSBERG, Hans-Joachim: Schloß Cecilienhof im Neuen Garten. Berlin 1995, S. 115)



Für das Gebiet in dem die britische Delegation wohnte, existierte ein detaillierter Plan, in welchem verzeichnet ist, wer in welchem Gebäude untergebracht war und wo die britischen Kontrollpunkte errichtet wurden. In der dazugehörigen Liste (vgl. Abbildung 9.31 auf Seite 174) sind

die Delegationsmitglieder samt Unterkunft aufgezählt.

Abb. 6.31: Die Unterbringung der britischen Delegation der Potsdamer Konferenz in Neubabelsberg, Plan (GIERSBERG, Hans-Joachim: Schloß Cecilienhof im Neuen Garten.



Später versuchten die sowjetischen Besatzungsmächte allerdings den durch amerikanische Alliierte besetzten Teil West-Berlins durch die sog. Berlin-Blockade von der Versorgung abzuringeln und zu schwächen. Nachdem es 1948 dann zu einer vollständigen Blockade aller Versorgungswege und Infrastrukturverbindungen durch die sowjetischen Besatzer gekommen war, verkündete der amerikanische Stadtkommandant nach Rücksprache mit Präsident TRUMAN, dass sich Amerika nur durch einen Krieg aus Berlin vertreiben lasse.

Mit der Einrichtung einer Luftbrücke stellte der amerikanische Staat die Versorgung Berlins sicher.

“Ende November 1948 war die Teilung Berlins in ein Berlin-West und ein Berlin-Ost nahezu vollendet, nachdem auch der Magistrat gespalten oder aus dem Ostsektor vertrieben worden war und die Integration der Trizone in die westeuropäische Gemeinschaft immer offensichtlicher wurde. Am 2. Dezember 1948 erhielt ein im Ostteil neu gebildeter Magistrat die alleinige

Anerkennung des sowjetischen Stadtkommandanten, während die Westmächte ausschließlich den alten, jetzt im Westteil regierenden Magistrat als legitim anerkannten. Die Spaltung Deutschlands in zwei Teilgebiete hatte auch zur Aufteilung Berlins in zwei Stadthälften geführt. (vgl. [HTTP://WWW.NACHKRIEGSDEUTSCHLAND.DE/BERLINKRISE_MAUERBAU.HTML](http://www.nachkriegsdeutschland.de/Berlinkrise_Mauerbau.html))“

In der Gründung der Deutschen Demokratischen Republik am 7. Oktober 1949 fand die Teilung ihren formalen Niederschlag.

Neubabelsberg gehörte fortan zur Deutschen Demokratischen Republik.

Endgültig besiegelt wurde die Trennung der beiden deutschen Staaten mit dem Mauerbau 1961. Nun gab es keinerlei funktionierende Verbindungen mehr zwischen West-Berlin und seiner DDR-Umgebung.

Verkehrstechnische Rahmenbedingungen und sonstige Infrastruktur

Durch die Berlin-Blockade und die fortschreitende Aufteilung Deutschlands in zwei eigene Staaten wurde die Hauptverkehrsachse zwischen Potsdam und Berlin vollständig unterbrochen. Die Hauptverkehrsströme orientierten sich daraufhin um in Richtung Potsdam-Zentrum. Durch die Veränderungen in der Besitzstruktur Neubabelsbergs und die Neuordnung der politischen Verhältnisse ist die Bedeutung Neubabelsbergs, die es vor dem zweiten Weltkrieg hatte stark reduziert worden.

6.4.7.2 Bautätigkeit.

Die topographische Karte mit Informationen aus dem Jahr 1954 (vgl. Abbildung 9.32 auf Seite 175) zeigt den Zustand des Villenviertels in der Nachkriegszeit. In der Karte sind weniger Gebäude als vor dem Krieg verzeichnet. Auffällig ist, daß Abriß, bzw. Zerstörungen vor allem Villengebäude auf Grundstücken ohne Seeanschluß betrafen. Die direkt am See gelegenen Gebäude blieben hingegen in größerem Ausmaß erhalten. Interessant ist gleichfalls der Zustand im Kartenblatt, da er noch die Situation vor dem Bau des Uferwegs(Grenzwegs) aufzeigt.

Unmittelbar nach Kriegsende und in den darauf folgenden Jahren erfolgte keinerlei Bautätigkeit. Während der Berlin-Krise und der Blockade Berlins durch die sowjetische Besatzungsmacht, war die politische Situation zugespitzt. Es waren weder finanzielle Mittel, Baumaterial oder ausreichend Arbeitskräfte für Bautätigkeiten vorhanden. Das weitere Schicksal des deutschen Staates musste erst durch die Alliierten geklärt werden.

Mit dem Mauerbau 1961 erfolgte dann endgültig die Abriegelung Berlins von seinem Hinterland. Der bis dahin bedeutende Waren- Arbeitskräfte- und Finanzfluss zwischen Potsdam und Berlin war unterbrochen.

Neubabelsberg lag jetzt im Einflussbereich der Deutschen Demokratischen Republik.

Bewohner/Käufer

Leider kann über die Bewohner bzw. Eigentümer der Neubabelsberger Villen in der unmittelbaren Nachkriegszeit keine Aussage gemacht werden. Die Vermutung liegt nahe, dass nach den unter den Nazis ausgeführten Zwangsverkäufen vor allem linientreue Nationalsozialisten oder deren Profiteure bis zum Kriegsende die Villen nutzten.

Danach gab es vermutlich starke Veränderungen in der Besitzer/Einwohnerstruktur.

Während der Potsdamer Konferenz gab es prominente kurzzeitige Bewohner einiger Villen:

6.4.8 1965-1990: DDR-Phase

6.4.8.1 Rahmenbedingungen.

Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Spätestens seit dem Mauerbau 1961 lag Neubabelsberg nicht mehr zentral zwischen Berlin und Potsdam, sondern am Rand, d.h. direkt an der Grenze der DDR.

Abb. 6.32: Ehemaliger Grenzweg am Ufer des Griebnitzsees (Eigene Aufnahme 2002)



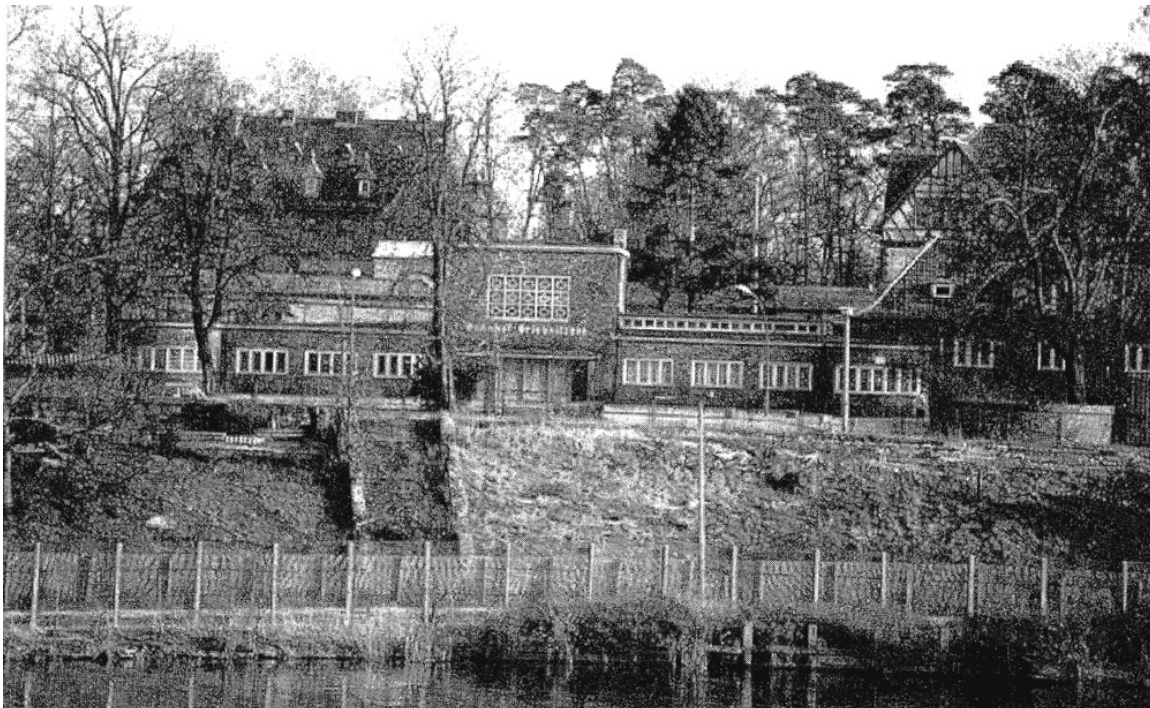
Die Grenze zwischen beiden deutschen Staaten verlief direkt am Ufer des Griebnitzsees.

Politisch unterstand Neubabelsberg jetzt einzig und allein Potsdam.

Die DDR hatte sich bereits zu einem eigenständigen Staat entwickelt und differenzierte ihre staatlichen Strukturen immer weiter aus.

Aufgrund der unmittelbaren Grenzlage Neubabelsbergs durfte nicht jedermann das Villengebiet betreten. Um Zutritt zu erhalten, benötigte man einen speziellen Passierschein, der Linientreue gegenüber dem sozialistischen Staat voraussetzte.

Abb. 6.33: Bahnhof Griebnitzsee und Grenzmauer 1987 (DEUTSCHER BAHNKUNDEN-VERBAND REGIONALVERBAND POTSDAM-MITTELMARK E.V. (HG.) 1999, S.40)



Verkehrstechnische Rahmenbedingungen und sonstige Infrastruktur

Die Grenzlage Neubabelsbergs und die dadurch bedingte Militär- und Grenzpolizeipräsenz machte die Errichtung spezieller Infrastruktur nötig.

So entstanden Gebäude für Grenztruppen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Griebnitzsee, ein befestigter und befahrbarer Grenzweg entlang der Grenzanlage am Ufer des Griebnitzsees und Straßensperreinrichtungen in der Rudolf-Breitscheid Straße.

Die für die Entstehung des Villenviertels so wichtige Bahnverbindung nach Berlin war unterbrochen. Zugverbindung herrschte nur noch in Richtung Potsdam.

6.4.8.2 Bautätigkeit.

Die topographische Karte mit dem Zustand des Jahres 1966 (vgl. Abbildung 9.33 auf Seite 176) zeigt noch keine Neubauten aus der DDR-Zeit.

Anders die Karte mit dem Zustand des Jahres 1989 (vgl. Abbildung 9.34 auf Seite 177). Hier sind bereits einige Neubauten eingetragen.

Während des Bestehens der DDR wurden vor allem kleinere, oft eingeschossige Einfamilienwohnhäuser in charakteristischer DDR-Bauweise errichtet. Dabei kam es auch zu Aufteilungen der ursprünglich recht großen Parzellen in kleinere Grundstückseinheiten.

Aufgrund der oben genannten Strukturen (Zugang zum Gebiet nur mit speziellem Papier möglich) ist zu vermuten, dass hier vor allem linientreue Bürger die Möglichkeit zum attraktiven Eigenheimbau erhielten. Es kam in Neubabelsberg nicht, wie in ähnlichen Villensiedlungen teilweise geschehen, zur Anlage Sozialistischer Großbauten, als Zeichen des Triumphes der Arbeiterschaft über die vormals mächtige herrschende (Adels-) Schicht.

Man beschränkte sich in Neubabelsberg auf die Anlage von Einfamilienhäusern.

Wie im grenznahen Raum üblich, wurden zudem vor allem „ungefährliche“ Bevölkerungsgruppen gezielt dort angesiedelt. Es entstanden Kinderheime, Kindertagesstätten, Altenheime, etc. Noch heute, nach Ende des DDR-Staates, ist (durch persistente Nutzung) in der Karl-Marx Straße eine auffällig hohe Dichte an Kindertagesstätten zu verzeichnen.

6.4.8.3 Beispiel: Eingeschossige Einfamilienhäuser.

Abb. 6.34: Eingeschossiger Wohnbau aus der DDR-Zeit (Eigene Aufnahme 2002)



Typisch für die Bauweise von kleinen Einfamilienhäusern sind diese Beispiele aus Neubabelsberg. Mit einfachen Materialien teilweise auf unterteilten Parzellen gebaut, stehen diese Wohnbauten im Gegensatz zu den historischen Villen in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft. Grundstücksgröße, Kubatur, Gartengestaltung, etc. wirken heute wie Fremdkörper im Villenviertel Neubabelsberg.

Abb. 6.35: Eingeschossiger Wohnbau aus der DDR-Zeit (Eigene Aufnahme 2002)



Abb. 6.36: Eingeschossige Wohnbauten aus der DDR-Zeit (Eigene Aufnahme 2002)



6.4.9 Seit 1990 : Nach der Wiedervereinigung

6.4.9.1 Rahmenbedingungen.

Allgemeinwirtschaftliche und Politische Rahmenbedingungen

Mit dem Fall der Mauer rückte Neubabelsberg wieder in seine ursprüngliche Lage zwischen Berlin und Potsdam zurück. Die unterbrochenen Verkehrswege in Richtung Berlin wurden bereits kurz nach der Wende wieder verbunden.

Es stellte sich allerdings bei vielen Villen die Frage der Rückübertragungsansprüche. Die zum Teil sehr lange dauernden Gerichtsverfahren, welche die Eigentümerfrage im Einzelnen klären sollten, blockierten bei einigen Bauten die Entwicklung.

Während der DDR-Phase waren zudem einige Villen baulich vernachlässigt worden und in schlechtem baulichen Zustand.

Mit der Frage der Renovierung stellte sich in vielen Fällen auch die Frage der Nutzung.

Die Raumaufteilung der Villen entspricht selten den heutigen Wohnerefordernissen (Größe der Räume, Raumhöhen, Aufteilung, etc.).

Da aber das soziale Renommee des Villenviertels nach wie vor sehr hoch ist, siedelten sich zahlreiche Büros, Kanzleien etc. aus der Dienstleistungsbranche in den großzügigen, repräsentativen Gebäuden an.

Dieser Prozess der "Tertiärisierung" dauert bis heute an. Als Geschäftsadresse erfreut sich das Villenviertel vor allem bei Branchen, die vom Prestige ihres Standorts (Adresse) profitieren, großer Beliebtheit. Rechtsanwaltskanzleien, Architekturbüros, Werbeunternehmen, etc. verlagerten ihren Standort nach Neubabelsberg.

Die Stadt Potsdam versuchte unterdessen, durch einen Bebauungsplan Planungsklarheit für das Gebiet zu erreichen (vgl. Kap. 7.5.1.).

Verkehrstechnische Rahmenbedingungen und sonstige Infrastruktur

Mit der Wiederaufnahme des S-Bahn-Betriebs von Berlin nach Potsdam (Linie S9) und der Öffnung der B1 von Potsdam nach Berlin über die Glienicke Brücke rückte Neubabelsberg schnell wieder näher an Berlin heran. Wie bereits in den Anfangsjahren der Villensiedlung konnte man jetzt das Geschäfts- und Wirtschaftszentrum Berlin in relativ kurzer Zeit erreichen.

Die S-Bahnlinie wird von der BVG mittlerweile wieder im 10 Minuten Takt bedient, und die Anbindung an den Fernverkehr der Deutschen Bahn hat sich durch die schnelle Erreichbarkeit des DB-Bahnhofs Wannsee stark verbessert.

Durch eine Kooperation zwischen den Potsdamer und den Berliner Nahverkehrsgesellschaften kann man mit einem Ticket mittlerweile sowohl die Straßenbahn und den Bus in Potsdam, als auch die S-Bahn auf der Strecke Berlin-Potsdam benutzen.

Die Erreichbarkeit von Neubabelsberg wurde für die Einwohner und Besucher gleichermaßen verbessert.

Durch den Wegfall der Staatsgrenze ist Neubabelsberg mit dem PKW wieder leichter erreichbar. Sowohl die Verbindung über Klein-Glienicke nach Berlin, als auch über Steinstücken funktioniert trotz noch nicht allzu gut ausgebauter Straßen recht gut.

Die dritte Möglichkeit, nach Neubabelsberg zu gelangen, ist die mit dem Schiff. Ausflugsschiffe verkehren, falls es das Wetter zulässt, bis an eine Station nahe der Glienicker Brücke, von wo aus man zu Fuß rasch zum Babelsberger Schloss und dem dazugehörigen Park gelangt.

Von einem peripheren Lagetyp, während der Teilung der beiden deutschen Staaten, ist Neubabelsberg wieder zu seiner ursprünglichen zentralen Lage zwischen den beiden Stadträumen Berlin und Potsdam zurückgekehrt.

6.4.9.2 Bautätigkeit.

Der Ausschnitt aus der digitalen Stadtkarte von Potsdam zeigt den Zustand nach der Wende im Jahr 1996 (vgl. Abbildung 9.35 auf Seite 178).

Deutlich sind die Bauten aus der DDR-Zeit und zu erkennen, welche auf unterteilten Parzellen entstanden und bereits einige Bauten welche seit 1990 errichtet wurden.

In der Zeit direkt nach der Wende blockierte eine Reihe von Rückübertragungsansprüchen die bauliche Entwicklung des Gebiets. Nach und nach fanden dennoch einige Villen Käufer, welche die erheblichen Instandsetzungskosten tragen konnten. Meist wurden die Villen nach der Renovierung gewerblich genutzt (s. O.)

Im August 1999 erließ die Stadtverwaltung Potsdam einen Bebauungsplan für Potsdam Neubabelsberg. Ziel war die Regelung der bereits stattgefundenen Neubebauungen auf den noch freien Grundstücken.

Das Gebiet wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Grundstücke sind entweder dem Typus WA1 oder WA2 zugeteilt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet

gemäß §4 i.V.m. §1 Abs. 4,5,6 und 7 und §13 BauNVO

1.1.1. WA1 mit hohem Wohnanteil

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoß zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe

Räume für freie Berufe können ausnahmsweise oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen nur bis zum 1. Vollgeschoß zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke im Freien

1.1.2 WA2 mit reduziertem Wohnanteil

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoß allgemein, oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe
- nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen

Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise bis zum 1. Vollgeschoß zugelassen werden.

Anlagen von Botschaften und Niederlassungen anderer Staaten und Bundesländer sowie Stiftungen können ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden.

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden.

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

(LANDESHAUPTSTADT POTSDAM 1999, S. 1)

Tertiärisierung:

Diese Formulierungen deuten bereits auf die Tertiärisierung hin, welche sich in Neubabelsberg seit der Wende bis heute abspielt: Das Eindringen tertiärer Funktionen in das ursprüngliche Wohngebiet ist noch nicht abgeschlossen. Büros, Stiftungen, Fachkliniken, Heime, Dienstleistungsbetriebe verschiedener Art, Ärzte und ähnliche Funktionen breiten sich immer weiter in Neubabelsberg aus. Während in den zahlreichen Neubauten noch die Wohnfunktion dominiert, ist vor allem in den zum Teil denkmalgeschützten Altbauten die gewerbliche Nutzung überwiegend (vgl. Kap. 7.5.1.).

Tertiäre Dienstleistungsfunktionen dringen in die Altbausubstanz ein. Die Wohnfunktion wird zurückgedrängt. Allerdings muss man hier stark zwischen Neu- und Altbauten differenzieren: Während die, für moderne Wohnansprüche, oft unzureichend ausgestatteten Altbauten für repräsentative Zwecke (Geschäftsräume) gut geeignet sind, bestehen die Neubauten in erster Linie aus exklusiven Mehrfamilienhäusern, welche in höchstem Maß den heutigen Wohnansprüchen genügen.

Demzufolge konzentriert sich die Wohnfunktion mehr und mehr auf die zahlreichen Neubauten in Neubabelsberg und geeignete (meist weil baulich veränderbare) Altbauten.

Eine Mehrzahl der Altbauten hingegen wird (häufig nach aufwendiger Renovierung/Restaurierung) für Funktionen aus dem Dienstleistungsbereich genutzt.

6.4.9.3 Beispiel: Mehrfamilienhäuser im Luxussegment.

Einzelne -stark umstrittene- Neubauten wurden bald nach der Wende auf noch nicht bebauten Grundstücken errichtet. Besonders augenfällig ist ein Beispiel in der Karl-Marx-Straße.

Abb. 6.37: Neubau (Mehrfamilienwohnhaus) im Stil einer historischen Villa (Eigene Aufnahme 2002)



Obwohl es sich um ein Mehrfamilienhaus handelt, wurde der Stil einer Villa nachgeahmt und der Bau in verschiedenfarbigen Ziegeln, welche z.T. in Schmuckbändern angeordnet sind, ausgeführt. Die Forderung der Denkmalpflege, dass sich Neubauten deutlich von der sie umgebenden Altbausubstanz abheben sollen wurde hier klar verletzt. Dem fachkundigen Betrachter täuscht der Bau vor historisch zu sein, während er in Wirklichkeit einen Neubau darstellt.

Bis zum Jahr 2002 wurden bereits sehr viele der noch vorhandenen Baulücken mit Neubauten aufgefüllt. Bei den Neubauten handelt es sich sowohl um Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser, alle sind jedoch in sehr aufwendiger Bauweise entstanden und eindeutig im Luxus-Segment anzusiedeln.

Von den Kleinarchitekturen aus den Anfangsphasen des Villenviertels sind nur noch Fragmente vorhanden. So zum Beispiel die Reste einer Seeterasse (vgl. Abbildung 6.11 auf Seite 86). Die ursprünglichen Gärten sind in der Regel zwischenzeitlichen Neugestaltungen zum Opfer gefallen.

An der Parzellierung hat sich hingegen in der jüngsten Zeit wenig geändert.

Die Bäume entlang der Straße in Neubabelsberg wurden von den städtischen Funktionsträgern als wichtiges Element des Villengebiets erkannt.

In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre wurden Lücken, welche offensichtlich während der

DDR-Phase entstanden sind, wieder bepflanzt, so dass sich heute eine geschlossene Straßenseitige Baumbepflanzung dem Besucher zeigt. Der von den Gründern der Villenkolonie geplante „parkähnliche Charakter“ ist somit zumindest durch die Straßenbäume noch teilweise erhalten. Die Bäume in den Privatgärten hingegen sind nur teilweise erhalten geblieben.

Die zu militärischen Zwecken angelegte Straße entlang der Mauerbefestigung unmittelbar am Ufer des Griebnitzsees wird mittlerweile als Rad- und Spazierweg genutzt (vgl. Abbildung 6.32 auf Seite 123). Sie bietet eine attraktive Verbindung vom Bahnhof Griebnitzsee zum Babelsberger Schloß.

Wählt der Besucher diesen Weg, so hat er den Blick auf die aufwendig gestalteten seeseitig gelegenen Fassaden der Villen. Ursprünglich war dieser Uferweg nicht vorhanden, da die am See gelegenen Villengrundstücke direkt bis ans Wasser reichten, wo in der Regel Bootshäuser standen.

Erst mit der Errichtung der innerdeutschen Grenze und im Zuge des Mauerbaus wurden die Grundstücke verkleinert und der Grenzweg angelegt.

Weitere Beispiele für Neubauten seit 1990 sind im Anhang zu finden (vgl. Abbildung 9.36 auf Seite 178, Abbildung 9.38 auf Seite 179, Abbildung 9.37 auf Seite 179 und Abbildung 9.39 auf Seite 180).

7 Ausblick und Schlußbetrachtung

7.1 Allgemein

Der Bautypus der Villa hat sich im Lauf der Jahrhunderte stark gewandelt. Untrennbar ist jedoch mit dem Begriff der Villa eine dazugehörige Landschaft verbunden. Ohne sie, wenn nicht zumindest in reduzierter Form, kann keine Villa existieren. Ausgehend von verschiedenen Villentypen der Römer, über italienische Renaissancevillen, englische Landhäuser bis hin zur Vorstadtvilla bilden die Umgebung, der Standort, das Ambiente und nicht zuletzt die Sichtbeziehungen der Villa das unentbehrliche "Setting" für den Bautyp Villa.

Gerade die großen Gartenanlagen vieler städtischer Villenviertel stellen aber heute einen problematischen Bereich im Hinblick auf die städtische Denkmalpflege dar. Als begehrte Erweiterungsflächen in äußerst attraktiver Lage wurden sie vielerorts beschnitten oder aufgeteilt und fielen einer nicht immer geschmackvollen Wohnbebauung anheim. Aber auch die großen Baukörper selbst bereiten schwierige Voraussetzungen für eine Konservierung im Sinne des Denkmalschutzes. Aufgrund der für heutige Wohnbedürfnisse unpassenden Raumaufteilung sind sie häufig für Wohnzwecke nur durch Umbauten nutzbar zu machen. Als repräsentative Geschäftsräume können sie zwar manchmal, falls ausreichend örtlicher Bedarf herrscht, genutzt werden, jedoch wird so der ursprüngliche Charakter eines Oberschichtwohngebiets aufgeweicht. Leerstände zeugen vielerorts von der Problematik. Zunehmende Tertiärisierung innerhalb der Villenviertel sorgt vielerorts für eine schleichende Veränderung des ursprünglichen Charakters. Über die reine kunsthistorische Betrachtung hinaus könnte es deshalb durch die Vermittlung der kulturhistorischen Zusammenhänge und des Wertes dieser Kulturlandschaftselemente gelingen, Villenviertel wieder vermehrt in den Blickpunkt öffentlichen Kulturinteresses zu rücken.

7.2 Forschungsaufgaben

Wie bereits in der Einführung deutlich gemacht wurde, sind vor allem die kunsthistorischen Sachverhalte von Villen bisher untersucht worden. Wünschenswert wären weitergehende Arbeiten über die technischen Gegebenheiten in städtischen Villenvierteln, wie etwa die Ausstattung mit Zentralheizungen, Einbauzeitpunkte der zentralen sanitären Einrichtungen, die Verwendung von Strom oder der Ein- bzw. Anbau von Garagen mit dem Aufkommen des Automobils.

Was die Kunsthistorik betrifft, ist leider der Heimatstil -im Villenbau recht häufig anzutreffen- noch relativ wenig untersucht worden.

Auch die Kleinarchitekturelemente in den Gärten der Villen haben bisher nicht besonders viel Aufmerksamkeit geschenkt bekommen. Sie verdienen als stark gefährdete Elemente der Kulturlandschaft eigentlich ein spezielles Interesse.

Wenig bekannt ist leider auch der Lebensstil, der von (städtischen) Villenbewohnern gepflegt wurde. Kenntnisse hiervon würden vermutlich helfen können, einige offene Fragen z.B. bezüglich der Kleinarchitekturen zu klären.

Über die Gartenanlagen ist vielerorts nicht gearbeitet worden, obwohl sie als "setting" der Villa und Landschaftersatz untrennbar zur Architektur gehören. Interessant wäre hier etwa die Frage nach Vorbildern oder den verwendeten Pflanzenarten.

Die Problematik der vielen jüdischen Villeneigentümer, welche dann unter der Herrschaft der Nationalsozialisten enteignet wurden, verdient gleichfalls Beachtung. Wünschenswert wären auch hier Arbeiten über die genauen Umstände und vor allem das Ausmaß der Enteignungen sowie die nachfolgende Verwendung der Villen.

7.3 Praktische Aufgaben - Denkmalpflege

In vielen deutschen Städten gibt es städtische Villenviertel, welche noch nicht eingehend wissenschaftlich erforscht sind. Obwohl in letzter Zeit einige Publikationen lokale Villenviertel untersuchen, ist diese Arbeit in zahlreichen Städten noch zu leisten. Dort wo eine Untersuchung stattgefunden hat und die Schutzwürdigkeit erkannt wurde, besteht häufig das Problem denkmalgerechte Nutzungen zu finden. Hier sind vor allem Architekten und Denkmalschützer gefordert, geeignete Ideen zu entwickeln, wie durch sachgerechte Nutzung der Bestand der Baudenkmäler gesichert werden kann und trotzdem der ursprüngliche Charakter erhalten bleibt. Eine besondere Gefahr für Villenviertel stellt die nachträgliche Verdichtung dar. Aufgrund des hohen Sozialprestiges und der gleichzeitig großen Grundstücke, bestehen oft gerade dort Begehrlichkeiten neue Baukörper einzufügen. Der Charakter der Villenviertel ist aber durch das großzügige Vorhandensein von Freiflächen, wie Gärten, Parks und baumbestandenen Straßen gekennzeichnet. Durch neue Bauten in diesen Freiflächen wird dieser Charakter stark gefährdet. Erst in jüngster Zeit rücken auf Seiten der Denkmalpflege vermehrt die Freiflächen und die dar-

in enthaltenen Kleinarchitekturelemente ins Bewußtsein. Sie gehören genauso wie der Hauptbau zur Villenanlage. In ihrer Entstehungszeit galt ihnen besondere Aufmerksamkeit und sie erfüllten wichtige Funktionen. Denkmalpflegerischer Schutz ist daher auch für Sie in vielen Fällen wünschenswert.

Zu den Schutzinstrumenten sei an dieser Stelle noch angemerkt, daß aufgrund des schon mehrmals angesprochenen Charakters von Villengebieten, der stark mit den Freiflächen, Gärten etc. zusammenhängt, oft der beste Schutz durch eine Ausweisung als "Denkmalpflegerisches Ensemble" geschehen kann. Hierdurch können nicht nur die Hauptgebäude, sondern auch andere Kulturlandschaftselemente gesichert werden.

7.4 Vermittlung

Im Sinne der didaktischen Vermittlung von städtischen Villenvierteln an Interessierte oder auch an Städtetouristen gibt es noch viel zu tun. Sinnvoll wäre es, durch geeignete Aufarbeitung z.B. in Form von thematischen Rundgängen oder durch Informationstafeln, spezielle Führungen, etc. die in vieler Hinsicht wertvollen Elemente der Kulturlandschaft bekannt und erfahrbar zu machen. Waren Villengebiete in der Vergangenheit häufig relativ schwer zugängliche Areale (was die Lage, Ausweisung in Stadtplänen, etc. oder verkehrliche Anbindung betrifft), so wäre es für die Zukunft wünschenswert, mehr Menschen den Zugang, sowohl den physischen als auch den kulturgeschichtlichen, zu ermöglichen. Besonders Aspekte wie Kleinarchitekturelemente, Zusammenhang Villa-Landschaft, Lebensstil der Villenbewohner, etc. verdienen eine didaktische Bearbeitung, um sie entsprechend Interessierten vermitteln zu können, und gleichzeitig die städtischen Villengebiete stärker in das Interesse der Öffentlichkeit zu rücken und sie so im gesellschaftlichen Konsens vor dem weiteren Verfall zu bewahren.

7.5 Neubabelsberg

7.5.1 Bebauungsplan.

In Neubabelsberg wurden mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die Ziele der Stadtverwaltung festgeschrieben.

Man konnte sich nicht dazu durchringen Ensembleschutz für das Gebiet aufzustellen. So bleiben lediglich einzelne, solitäre Villen (weniger als zehn! Stand Juni 2002) durch das Denkmalschutzgesetz geschützt.

Die dazwischen liegenden Villen hingegen und die bis in jüngste Zeit noch vorhandenen Freiflächen unterliegen dem freien Spiel der Märkte und können vom Eigentümer/Investor nach Belieben baulich verändert werden. Im Bebauungsplan wurden lediglich die noch (in die Denkmalliste) einzutragenden und die erhaltenswerten Gebäude als Baukörper festgesetzt. Gestalterische Vorgaben haben zwar die Regulierung, v.a. der Neubauten, zum Ziel, verfehlen dies aber aufgrund der immer noch weit gesteckten Richtlinien. Leider stellt das Aufstellen einer Gestaltungssatzung (hier Gestaltungsvorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §89 BbgBO) kein ausreichendes Mittel zum Schutz so heterogener Stadtviertel wie Villenviertel dar. Die Bausubstanz ist hinsichtlich Gestalt, Größe, Kubatur und Stil so uneinheitlich, dass sich mit nur wenigen Attributen und Vorschriften nicht einmal annähernd alle Bauten berücksichtigen lassen. Die Heterogenität ist ein wichtiges Grundelement von Villenviertel, welche über einen längeren Zeitraum hin entstanden sind.

Gerade in Potsdam, wo sehr viele Villenbauten vorhanden sind, stieß dieses Instrument schon des Öfteren an die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit (z.B. in Sacrow).

Als Beleg für die Ungeeignetheit dieses Regulariums, soll eine Vorschrift aus dem Bebauungsplan für Neubabelsberg vom August 1999 dienen:

Dort heißt es bei Punkt 6. Gestaltungsvorschriften (...) 6.1. Dachform und Dachneigung gemäß §89 Abs. 1. Nr. 1 und 2 BbgBO unter b,

“Zulässig sind Sattel, Walm- oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von mind. 25° und max. 50°“ unter c,

“Ausnahmsweise sind Tonnendächer zulässig....“

und unter d,

“Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer zulässig...“(STADT POSTDAM, 1999)

Es sind die meisten Dachformen erlaubt. Eine Regulierung in dieser Form macht allerdings nur Sinn wenn nur wenige Ausformungen des Baukörpers zugelassen werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild in einem Siedlungsbereich zu gewährleisten. Ein einheitliches Erscheinungsbild hat es aber in Neubabelsberg nie gegeben.

Besser geeignet zum Schutz eines heterogen geprägten Villenviertels wie Neubabelsberg, wäre das denkmalpflegerische Instrument des Ensembleschutzes gewesen.

Hier hätte der Ist-Zustand erst einmal festgeschrieben werden können und bei jedem baulichen Eingriff wäre der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde ein Mitspracherecht eingeräumt worden.

Dieses Versäumnis hat bereits heute (im Jahr 2002) zu einem stark modifizierten Erscheinungsbild des Villenviertels Neubabelsberg geführt. Zahlreiche Neubauten unterschiedlichster Ausformung, meist als Mehrfamilienhäuser angelegt, sind in den Baulücken errichtet worden und bieten sich dem Betrachter als optische Fremdkörper inmitten der höchst interessanten noch erhaltenen originalen Bausubstanz.

Ein weiterer problematischer Punkt ist die Grenze des Bebauungsplans zum Griebnitzsee hin.

Ursprünglich waren die zur Seeseite gelegenen Villen auf Ufergrundstücken errichtet und zählten aufgrund der direkten Lage am Wasser zu den begehrtesten Objekten.

Zur Ausstattung der Villen gehörte in allen Fällen entsprechende Kleinarchitektur im Garten. Meistens gab es ein Bootshaus oder zumindest eine Bootsanlegestelle. Die baulichen Reste sind teilweise heute noch am Ufer vorzufinden. Bereits zur DDR-Zeit waren die Grundstücke dann vom Griebnitzsee angeschnitten worden, um den Grenzpatrouillenweg zu errichten. Der neu aufgestellte Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 orientiert sich an dem ehemaligen Grenzweg. Es wird somit die Chance vertan, die für die Ufervillen typische Situation auch im Gelände mit den zugehörigen Kleinarchitekturen zu restaurieren. Vom See her bleibt damit der Eindruck der abgeschnittenen Grundstücke bestehen.

Die Forderung nach der Zugänglichkeit der Seeufer ist zwar ein vieldiskutiertes planerisches Problem, jedoch hätte man diese nur in Teilbereichen ermöglichen können und in andere Teile zumindest die Möglichkeit der Herstellung der ursprünglichen Lagesituation wieder schaffen können.

Einem typischen Aspekt der am Ufer gelegenen Villen, nämlich das Vorhandensein zweier Schauffronten (zum See hin und zur Straße hin) kann somit nicht Rechnung getragen werden und der Eindruck vom See her bleibt, gegenüber der ursprünglichen Situation, verfälscht.

Etwas mehr Aufmerksamkeit widmet der Bebauungsplan der Situation des Baumbestandes. Die Alleebäume entlang der Straßenfluchten wurden mit großem Aufwand ergänzt und in den Gestaltungsvorschriften wird vorgesehen, je 300qm Grundstücksfläche einen groß-kronigen standortgerechten Laubbaum oder zwei Obsthochstämme zu pflanzen. (vgl. STADT POTSDAM 1999). Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Leider wird diese Vorschrift der ursprünglichen Situation nicht ganz gerecht. Typisch für Villenviertel waren aufwendig gestaltete Gartenanlagen, die oft mit exotischen Gehölzen bestückt waren. Nach dem Vorbild der englischen Landschaftsgärten wurden auch Villengärten sorgfältig geplant. Wichtig war nicht nur Baumform und Größe sondern auch die Laub- bzw. Nadelfarbe.

Ein Ensembleschutz des Villengebiets hätte auch hier eine größere Einflußnahme durch die zuständigen Denkmalschutzbehörden ermöglicht. Die Bedeutung der Gartenanlagen muß insgesamt als sehr hoch bewertet werden, da sie den Gesamtcharakter des Villenviertels nachhaltig prägt.

7.5.2 Didaktische Aufbereitung.

Als eines der herausragendsten Villengebiete Deutschlands verdient Neubabelsberg mehr Aufmerksamkeit. Anhand der vorhandenen Bauten lässt sich die Entwicklung und Vielfalt des Bautypus Villa beispielhaft aufzeigen. Aber gleichfalls die Auswirkungen deutsch-deutscher Geschichte (Mauerbau, Lageveränderung, Lückenfüllung während der DDR-Zeit) lassen sich

gut ablesen.

Durch geeignete Aufbereitung der vorhandenen Bauten, Baugeschichte, Siedlungsentwicklung, etc., muß dieses allerdings noch für den Besucher erschlossen werden.

Es werden bereits spezielle Führungen durch das Viertel angeboten.

Darüber hinaus wäre noch Folgendes vorstellbar und wünschenswert:

1. Erstellung eines Modells des Viertels, in dem die verschiedenen Bauphasen ablesbar sind.
2. Entwicklung eines thematischen Rundgangs, welcher in Printform veröffentlicht und den Besuchern zugänglich gemacht wird.
3. Historische Hausbeschilderung für einzelne Villen.
4. „Neubabelsberg vom Griebnitzsee aus“: Eine spezielle Bootsfahrt um die Seeseite der Villen zu erschließen.
5. Einrichtung eines Museums in einer geeigneten Villa um das Leben der Villenbewohner, z.B. Anfang des 20. Jh. aufzubereiten und die typischen Elemente der Villa den Besuchern zu erklären (etwa: Turm als Rest der Beziehung Villa - Landschaft; Landschaftsgemälde, ausdifferenziertes Raumprogramm, zugehörige Kleinarchitekturelemente,...),
6. Aufbereitung des Villenviertels z.B. in einem großflächigen Aufsteller auf dem eine (historische) Karte des Villenviertels zu sehen ist und ein kurzer Text die Besonderheiten Neubabelsbergs erläutert.
7. Aufbereitung spezieller Informationen für interessierte (Fach-)Besucher. Hierfür würde ein in einfacher Form gehaltenes Informationsblatt mit Grundriss und kurzer Baugeschichte für die herausragenden Villen genügen.

Abschließend ist festzustellen das der historische Wert des Villenviertels Neubabelsberg bis in die jüngste Vergangenheit hin deutlich unterschätzt wurde. Mehr Aufmerksamkeit sowohl von wissenschaftlicher als auch touristischer Seite gebührt ihm allemal.

Zusammenfassung:

Die vorliegende Arbeit untersucht Villenviertel als eine Form der geplanten Stadterweiterung aus der zweiten Hälfte des 19. Jh. Nach einem kurzen Überblick über die Geschichte der Stadterweiterung/Stadtplanung wird die Entwicklungslinie des Bautypus Villa ausgehend von der römischen Villa bis in die Gegenwart aufgezeigt. Die Entstehung städtischer Villenviertel mit ihren spezifischen Rahmenbedingungen und Entwicklungsdeterminanten steht dann im Zentrum der Arbeit. Anhand des Beispiels Potsdam Neubabelsberg werden Aussagen über die Entwicklungsgeschichte, bauliche Phasen, zeittypische Bauformen, sozialgeographische Sachverhalte und architekturgeschichtliche Besonderheiten getroffen. Dann wird die aktuelle

Situation Neubabelsbergs bewertet und Vorschläge bezüglich interessanter Untersuchungsgegenstände bzw. didaktischer Aufarbeitung unterbreitet.

8 Literatur

- ANDRESEN, Hans-Günther (1989): Bauen in Backstein. Schleswig-Holsteinische Heimatschutz-Architektur zwischen Tradition und Reform. Heide in Holstein.
- BAIER, Hans (1984): Stilkunde. Leipzig.
- BATTA, Ernst (1992): Römische Paläste und Villen. Frankfurt am Main.
- BAUMEISTER, Reinhard (1906): Denkschrift über die Grundsätze des Städtebaus. Berlin
- BENTMANN, Reinhard u. MÜLLER, Michael (1992): Die Villa als Herrschaftsarchitektur. Hamburg.
- BERNHARDT, Christoph (1998): Bauplatz Groß-Berlin. Wohnungsmärkte, Terraingewerbe und Kommunalpolitik im Städtewachstum der Hochindustrialisierung (1871-1918). Berlin.
- BEYER, Wolf (1992): Probleme der Raumordnung im Land Brandenburg. In: Raumplanung Berlin-Brandenburg. Von Hobrecht bis zum Jahre 1991. Zentralinstitut für Raumplanung und Umweltforschung. Technische Universität München. Arbeitsmaterialien 2. München.
- BEZIRKSAMT LICHTENBERG VON BERLIN; Abt. Bildung und Kultur; Heimatgeschichtliche Sammlung (1995): 100 Jahre Karlshorst. Geschichte einer Villen- und Landhaussiedlung. Berlin.
- BOBEK, H. u. LICHTENBERGER, E. (1966): Wien. Graz - Köln.
- BOHLE-HEINTZENBERG, Sabine (1995): Die Berliner Vorstadt. Geschichte und Architektur eines Potsdamer Stadtteils. Berlin.
- BRATVOGEL, Friedrich W. (1989): Stadtentwicklung und Wohnverhältnisse in Bielefeld unter dem Einfluß der Industrialisierung im 19. Jahrhundert. Dortmund.
- BREIG, Christine (1998): Der Villen- und Landhausbau in Stuttgart 1830-1930. Stuttgart: Universität. Dissertation.
- BRÖNNER, Wolfgang (1987): Die Bürgerliche Villa in Deutschland 1830-1890. Düsseldorf.
- DEMPS, L. e.a. (1987): Geschichte Berlins von den Anfängen bis 1945. Berlin.
- DIRLMEIER U., e.a. (1998): Kleine Deutsche Geschichte. Stuttgart.
- DOLLEN, Busso von der (1978): Vorortbildung und Residenzfunktion. Bonn

- DOLGNER, Dieter (Hg.) (1998): Historische Villen der Stadt Halle/Saale.
Halle/Saale.
- DÖRRENHAUS, Fritz (1976): Villa und Villegiatura in der Toskana. Wiesbaden.
- DÜWEL, J. und GUTSCHOW, N. (2001): Städtebau in Deutschland im 20. Jahrhundert. Stuttgart.
- EIDLOTH, Volkmar (1988): Das Bamberger Hainviertel. Ehemaliges Zentrum des jüdischen Hopfenhandels. In: Bamberger Geographische Schriften. Sonderfolge Nr.3. S.19-152. Bamberg.
- ESCHER, Felix (1985): Berlin und sein Umland. Berlin.
- FREITAG, Ulrich (1987): Raumtypen städtischer Wirtschaft und Verwaltung. In: Senator für Bau- und Wohnungswesen Berlin. Abteilung Vermessung (Hg.): Topographischer Atlas Berlin. Berlin.
- GANDERT, Otto-Friedrich e.a. (1962): Heimatchronik Berlin. Köln.
- GIERSBERG, Hans-Joachim (1995): Schloß Cecilienhof im Neuen Garten. Berlin .
- GRZYWATZ, Berthold (1997): Stadt, Verstädterung und Vorortbildung. Zur sozialräumlichen Entwicklung Berlins im 19. Jahrhundert. In: Die alte Stadt. Nr. 3. 1997. S. 185-221.
- HARTOG, Rudolf (1962): Stadterweiterungen im 19. Jahrhundert. In: Schriftenreihe des Vereins zur Pflege Kommunalwissenschaftlicher Aufgaben e.V. Berlin. Band 6. Stuttgart.
- HEGEMANN, Werner (1930): Das steinerne Berlin. Braunschweig.
- HOBSCHE, M. (1999): Berlin. Berlin.
- INTERNET: www.bvg.de (Stand August 2000)
- INTERNET: www.nachkriegsdeutschland.de/Berlinkrise_mauerbau.html
- ISTEL, Wolfgang (1992): Raumplanung für Groß-Berlin - von Hobrecht bis zur Wende. In: Raumplanung Berlin-Brandenburg. Von Hobrecht bis zum Jahre 1991. Zentralinstitut für Raumplanung und Umweltforschung. Technische Universität München. Arbeitsmaterialien 2. München.
- KALTENHÄUSER, Josef (1955): Taunusrandstädte im Frankfurter Raum. Funktion, Struktur und Bild der Städte Bad Homburg, Oberursel, Kronberg und Königstein. Frankfurt am Main.
- KANACHER, Ursula (1987): Wohnstrukturen als Anzeiger gesellschaftlicher Strukturen. Frankfurt am Main.
- KUNSTMANN, Joanna Waltraud (1993): Emanuel von Seidl (1856 - 1919).

- Die Villen und Landhäuser. In: Beiträge zur Kunstwissenschaft. Band 52.
München.
- KWIET, Konrad und ESCHWEGE, Helmut (1986): Selbstbehauptung und Widerstand: Deutsche Juden im Kampf um Existenz u. Menschenwürde 1933-1945. Hamburg.
- LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (1999): Satzung zum Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße. Textliche Festsetzung. Potsdam.
- LEY, Andreas (1981): Die Villa als Burg. München.
- LEYDEN, Friedrich (1933): Gross-Berlin. Geographie der Weltstadt. Breslau.
- LIMBERG, Jörg (1993): Die Villen- und Landhauskolonie Neubabelsberg.
In: Brandenburgische Denkmalpflege. Jg. 1993. H.1. S. 42-50.
- MÜLLER, Walter (1979): Städtebau. Stuttgart.
- MUTHESIUS, Hermann (1919): Wie baue ich mein Haus. München.
- MUTHESIUS, Hermann (1905): Das Moderne Landhaus und seine innere
Ausstattung. München.
- MUTHESIUS, Hermann (1907): Landhaus und Garten, Beispiele Neuzeitlicher
Landhäuser nebst Grundrissen/Innenräumen und Gartenanlagen. München.
- MUMFORD, Lewis (1961): The City in History. Middlesex.
- MUTHESIUS, Stefan (1974): Das englische Vorbild. Eine Studie zu den deutschen
Reformbewegungen in Architektur, Wohnbau und Kunstgewerbe im späteren
19. Jahrhundert. München.
- ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT FÜR DENKMAL- UND ORTSBILDPFLEGE (1982):
Landhaus und Villa in Niederösterreich 1840 - 1914. Wien Köln Graz.
- PETSCH, Joachim (1979): Heimatkunst - Heimatschutz. In: Werk-Archithese 66.
Nr. 27-28. S.49-52.
- PETSCH, Joachim (1994): Kunst im Dritten Reich. Köln.
- POLSTER, Otto (Hg.) (1908/09): Polsters Jahrbuch für Ansiedlungen. Leipzig.
- POSENER, Julius (1979): Berlin auf dem Wege zu einer neuen Architektur. Berlin.
- POSTDAMER NEUESTE NACHRICHTEN (2001): Ausgabe vom 26.5.2001.
- SCHULTZE-NAUMBURG, Paul (1926): Das bürgerliche Haus. Frankfurt am Main.
- SELIG, Hans Jürgen (1978): Münchner Stadterweiterungen von 1860 bis 1910.
München (Diss.).
- SITTE, Camillo (1983): Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen.
Reprint der 4. Auflage von 1909. Braunschweig.

- STADTANZEIGER FÜR NOWAWES UND NEUBABELSBERG (1927): Ausgabe 24.6.1927. Nr. 45.
- STADTWERKE TRIER (1955): Chronik des innerstädtischen Verkehrs in Trier. Trier.
- STEINER, Paul (1925): Römische Landhäuser im Trierer Bezirk. Berlin.
- STÜBBEN, Joseph (1980): Der Städtebau. Reprint der 1. Auflage von 1890.
Darmstadt.
- SUTCLIFFE, Anthony (1980): Zur Entfaltung der Stadtplanung vor 1914:
Verbindungslinien zwischen Deutschland und Großbritannien. In: Fehl,
Gerhard und Rodriguez-Lores, Juan: Städtebau um die Jahrhundertwende.
Köln.
- THIENEL, Ingrid (1973): Städtewachstum im Industrialisierungsprozess des
19. Jahrhunderts. Das Berliner Beispiel. Berlin.
- WASMUTH, Ernst (1911): Berliner Architekturwelt. XIV.Jahrgang. 6. Heft. Berlin.
- WEIDEN, Kurt (1983/84): Historische, gesellschaftliche, kommunalpolitische
Entwicklung der Villen-Colonie Neubabelsberg und "Stadt des Films"
Babelsberg, 1375 bis 1945, maschinengeschriebenes Exemplar.
- WHITEHAND, J.W.R.(1987): The Changing Face of Cities. Oxford.
- WOLFES, Thomas (1997): Die Villenkolonie Lichterfelde. In: Arbeitshefte des Instituts für
Stadt- und Regionalplanung. Technische Universität Berlin. Reihe Planungsgeschichte.
Heft 58. Berlin.
- WOLZOGEN, Alfred von (1981): Aus Schinkels Nachlaß III. Mittenwald.

Karten.

"Plan von Potsdam nebst Umgegend nach der Original-Aufnahme der topographischen Abtheilung des grossen Generalstabes vom Jahre **1848**", Maßstab 1:25000 (Nachdruck: Hg.: Landesvermessungsamt Brandenburg, 1993)

Topographische Karte "Sect. Fahrland", Maßstab ca 1:25000, Zustand um **1850**. (Repro: Bundesarchiv D196b)

Topographische Karte 1:25000 Blatt Potsdam, Ausgabe 1877 mit Nachträgen aus dem Jahr **1876** (Nachdruck: Hg.: Landesvermessungsamt Brandenburg 1993)

Topographische Karte "Sect. Fahrland", Maßstab 1:25000, Herausgegeben von der kartographischen Abtheilung der Königl. Preuss Landes-Aufnahme 1877, Nachträge **1876** (Repro: Bundesarchiv D196b)

Topographische Karte "Sect. Fahrland", Maßstab 1:25000, Herausgegeben von der Kartogr. ABtheilung der Königl. Preuss. Landes-Aufnahme 1877. Recognisiert **1893** (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

Topographische Karte Blatt Potsdam (Nord), Maßstab 1:25000, Herausgegeben vom Reichsamt für Landesaufnahme 1903, Einzelne Nachträge **1935** (Repro: Bundesarchiv D196b)

Topographische Karte Maßstab 1:25000 Blatt Potsdam, Aufnahmejahr **1954**, Hg.: Regierung der Deutschen Demokratischen Republik (Repro: Bundesarchiv D196b)

Topographische Karte Blatt Potsdam, Maßstab 1:25000, Ausgabe **1966** (Nachdruck: Hg.: Landesvermessungsamt Brandenburg, 1993)

Topographischer Stadtplan Blatt Potsdam, Maßstab 1:25000, Ausgabe **1989** (Nachdruck: Hg.: Landesvermessungsamt Brandenburg, 1993)

Digitale Stadtkarte Potsdam, Maßstab 1:10000 (Hg. Landesvermessungsamt Brandenburg, **1996**)

Andere Quellen:

Brandenburgisches Landeshauptarchiv : Rep.69 Terraingesellschaft Neubabelsberg AG
Nr. 1-4. (Repros)

Brandenburgisches Landeshauptarchiv: Rep. 2a III F, Nr. 15109 und 14473. (Repros)

Bundesarchiv: D 196b (Repros)

9 Anhang

Abb. 9.1: Bevölkerungszuwachs Berlins im 19. Jh. (nach THIENEL, S. 369)

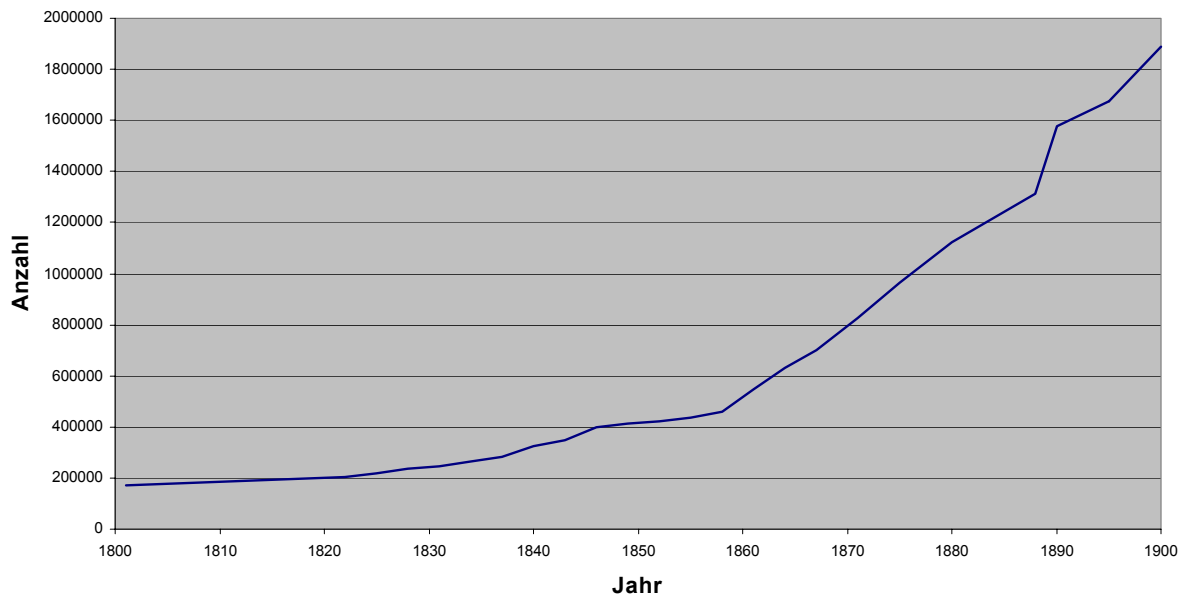


Abb. 9.2: Übersichtsplan Stadtraum Berlin-Potsdam (HOBSCHE, Manfred: Berlin. 1999, S. 256)

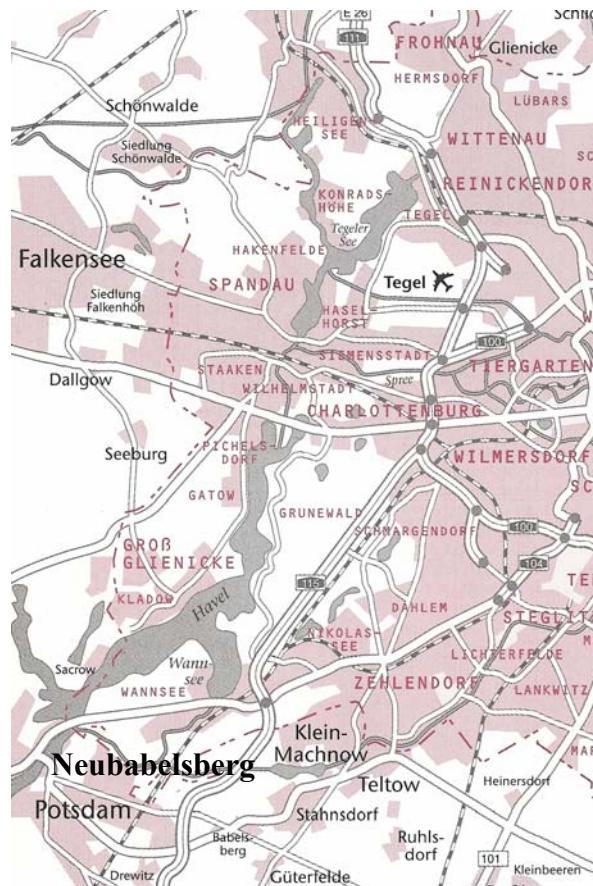


Abb. 9.3: Ausschnitt aus dem “Plan von Potsdam nebst Umgegend nach der Original-Aufnahme der topographischen Abtheilung des grossen Generalstabes vom Jahre 1848”, Maßstab 1:25000 (Nachdruck: Hg.: Landesvermessungsamt Brandenburg, 1993)

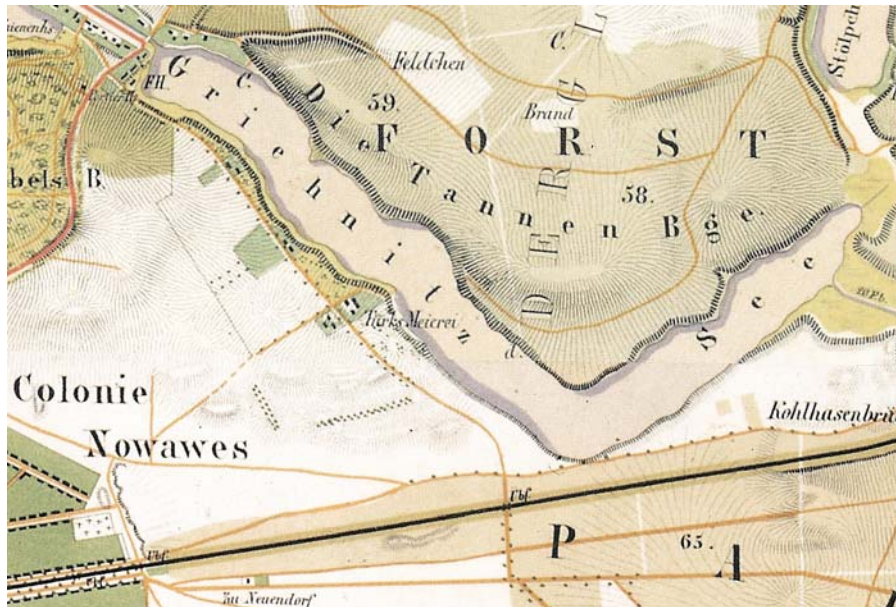


Abb. 9.4: Ausschnitt aus einer topographischen Karte "Sect. Fahrland", Maßstab ca 1:25000, Zustand um 1850. (Repro: Bundesarchiv D196b)



Abb. 9.5: Ausschnitt aus der Topographischen Karte "Sect. Fahrland", Maßstab 1:25000, Herausgegeben von der kartographischen Abtheilung der Königl. Preuss Landes-Aufnahme 1877, Nachträge 1876 (Repro: Bundesarchiv D196b)

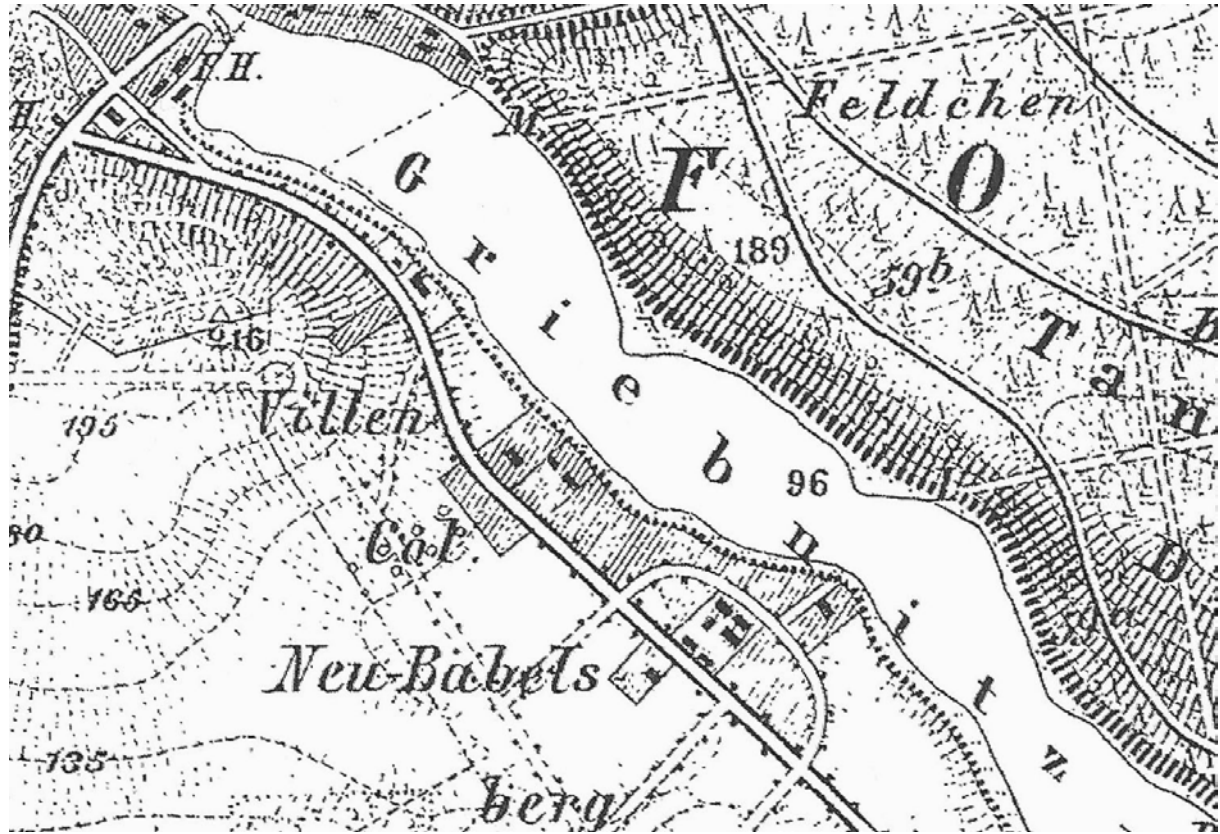


Abb. 9.6: Ausschnitt aus der Topographischen Karte "Sect. Fährländ", Maßstab 1:25000, Herausgegeben von der Kartogr. ABtheilung der Königl. Preuss. Landes-Aufnahme 1877. Recognisciert 1893 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

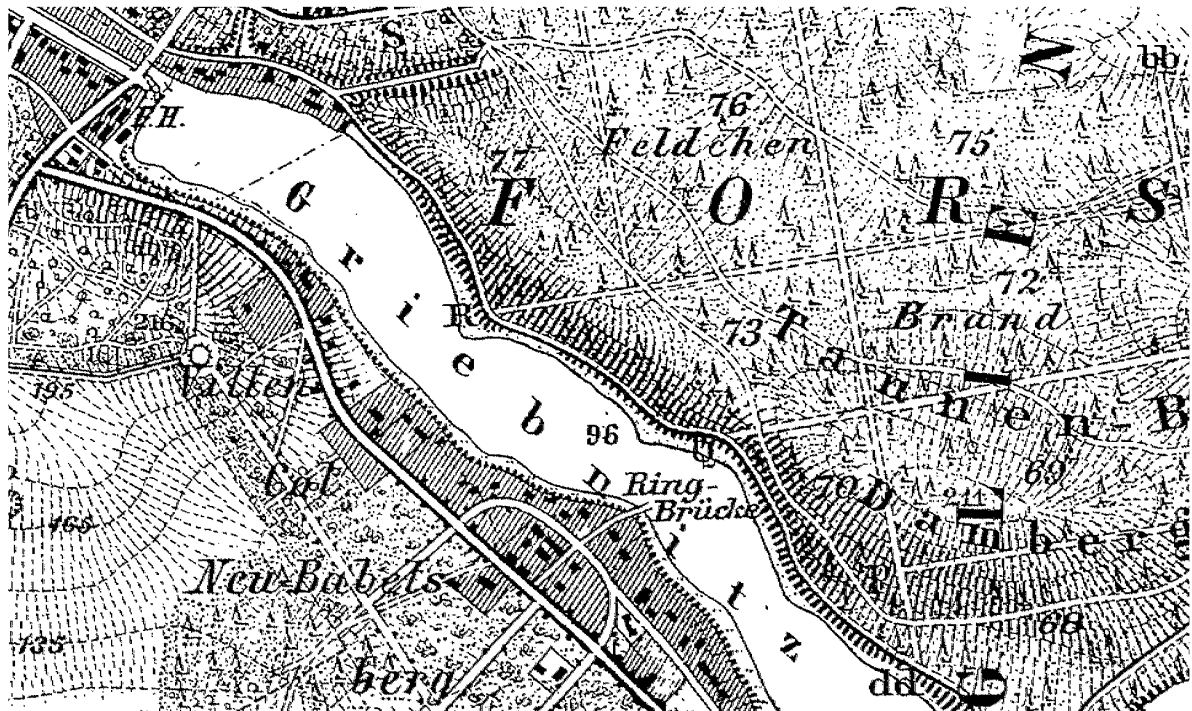


Abb. 9.7: Bautätigkeit in Neubabelsberg von 1873 bis 1941 (eigene Darstellung nach Zahlenmaterial des Amtes für Denkmalpflege Postdam)

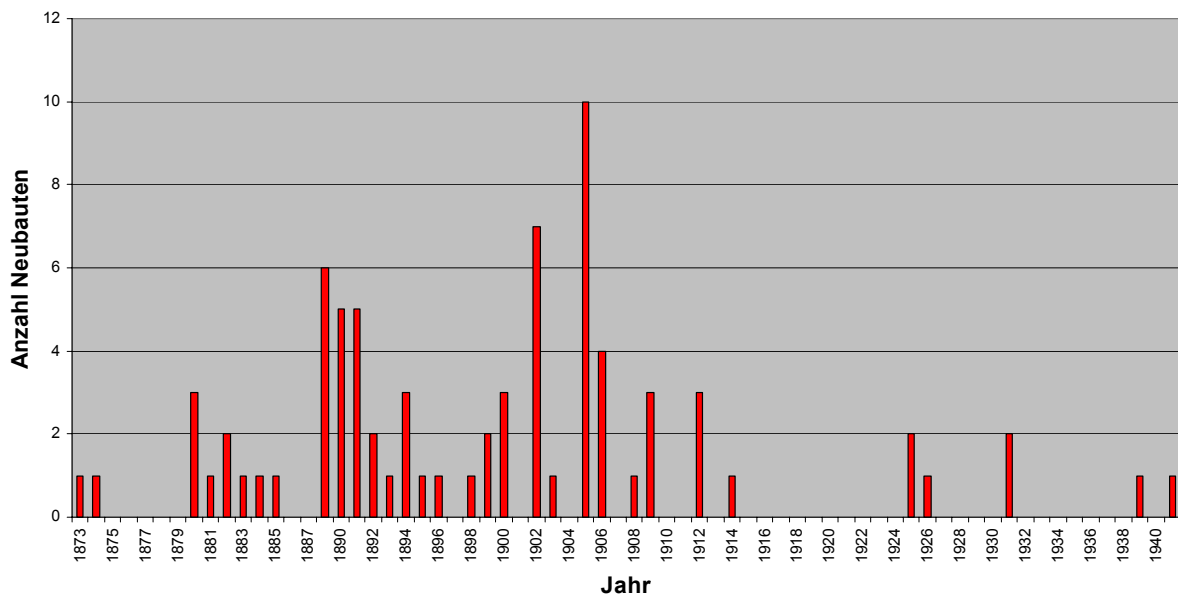


Abb. 9.8: Grundriß Obergeschoß Kaiserstraße 3 (Karl Marx-Str. 3) (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

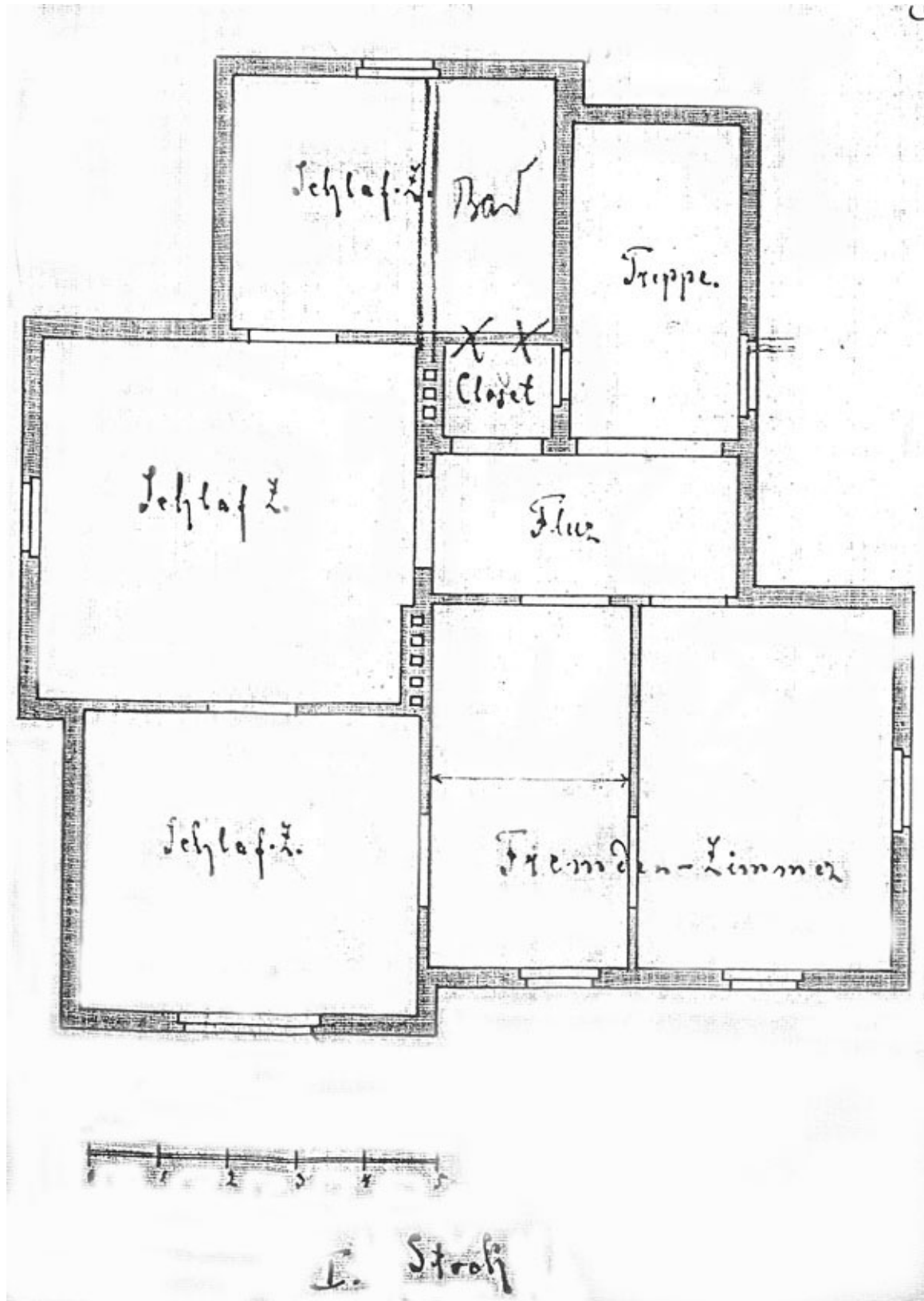


Abb. 9.9: Grundriß Erdgeschoß Kaiserstraße 3 (Karl Marx-Str. 3) (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

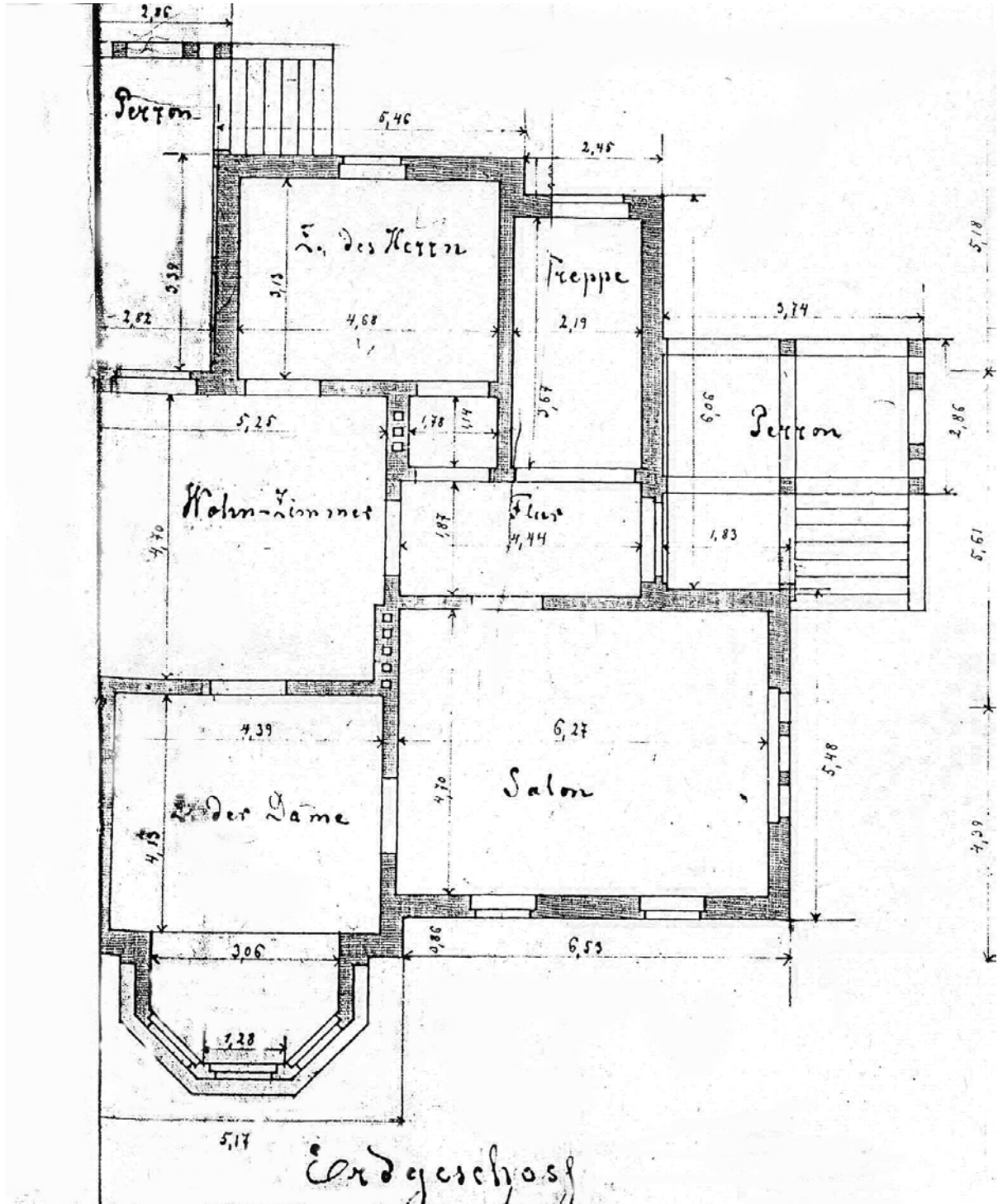


Abb. 9.10: Grundriß Kellergeschoß Kaiserstraße 3 (Karl Marx Str. 3) (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

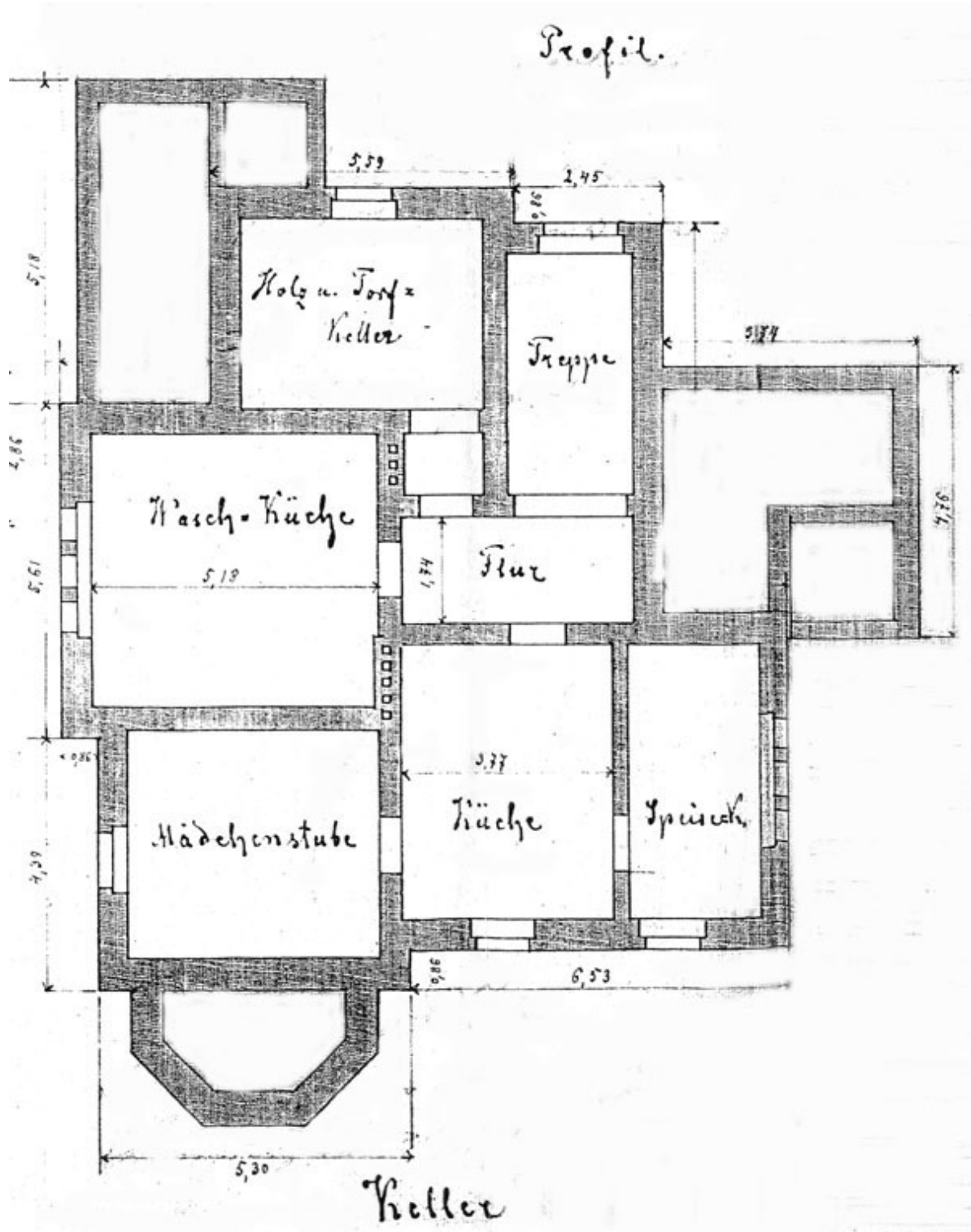


Abb. 9.11: Ansicht Seeseite Kaiserstraße 2 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)



Abb. 9.12: Ansicht Straßenseite Kaiserstraße 2 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege
Potsdam)



Abb. 9.13: Grundriß Keller Kaiserstraße 2 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

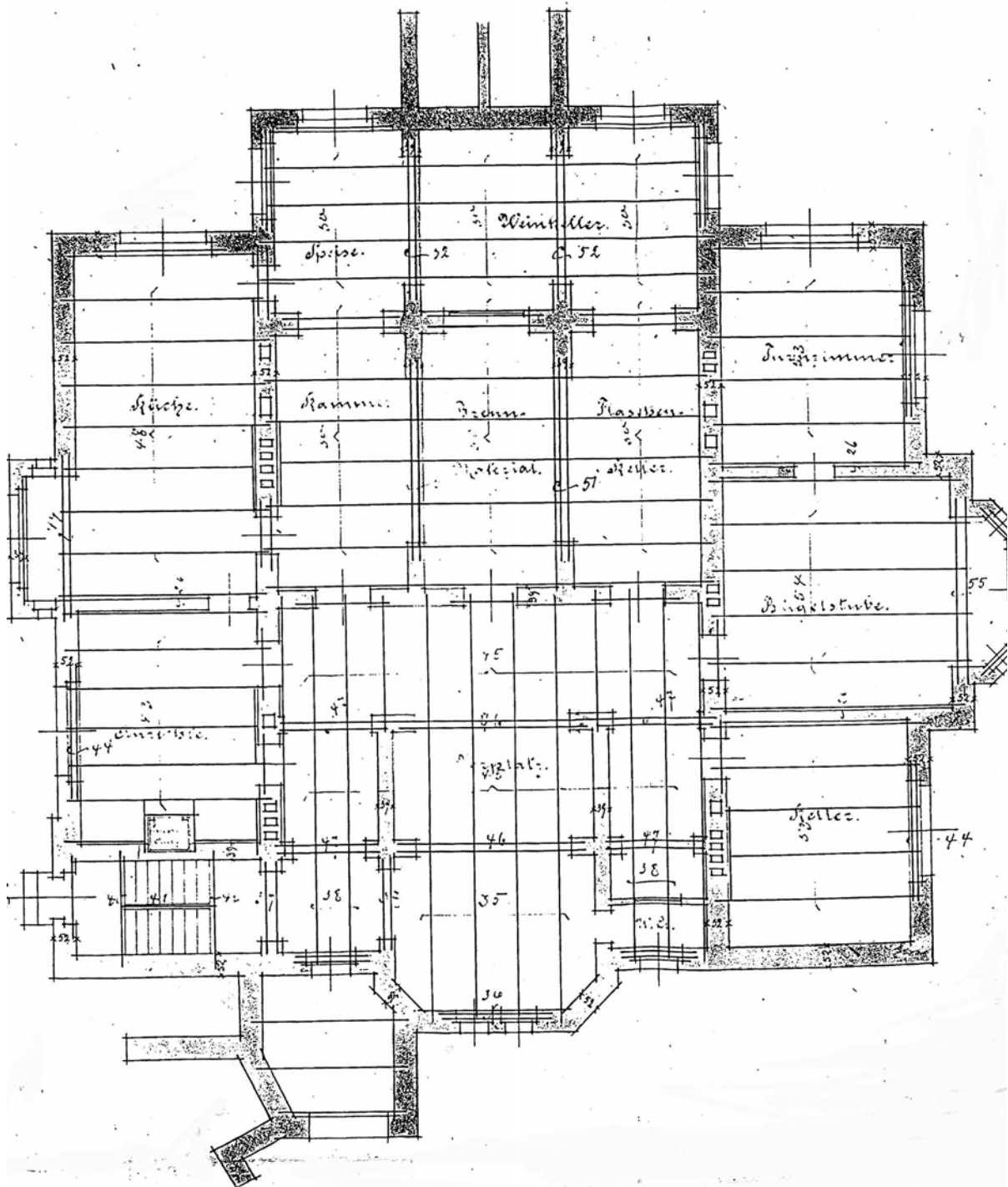


Abb. 9.14: Grundriß Ergeschoß Kaiserstraße 2 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

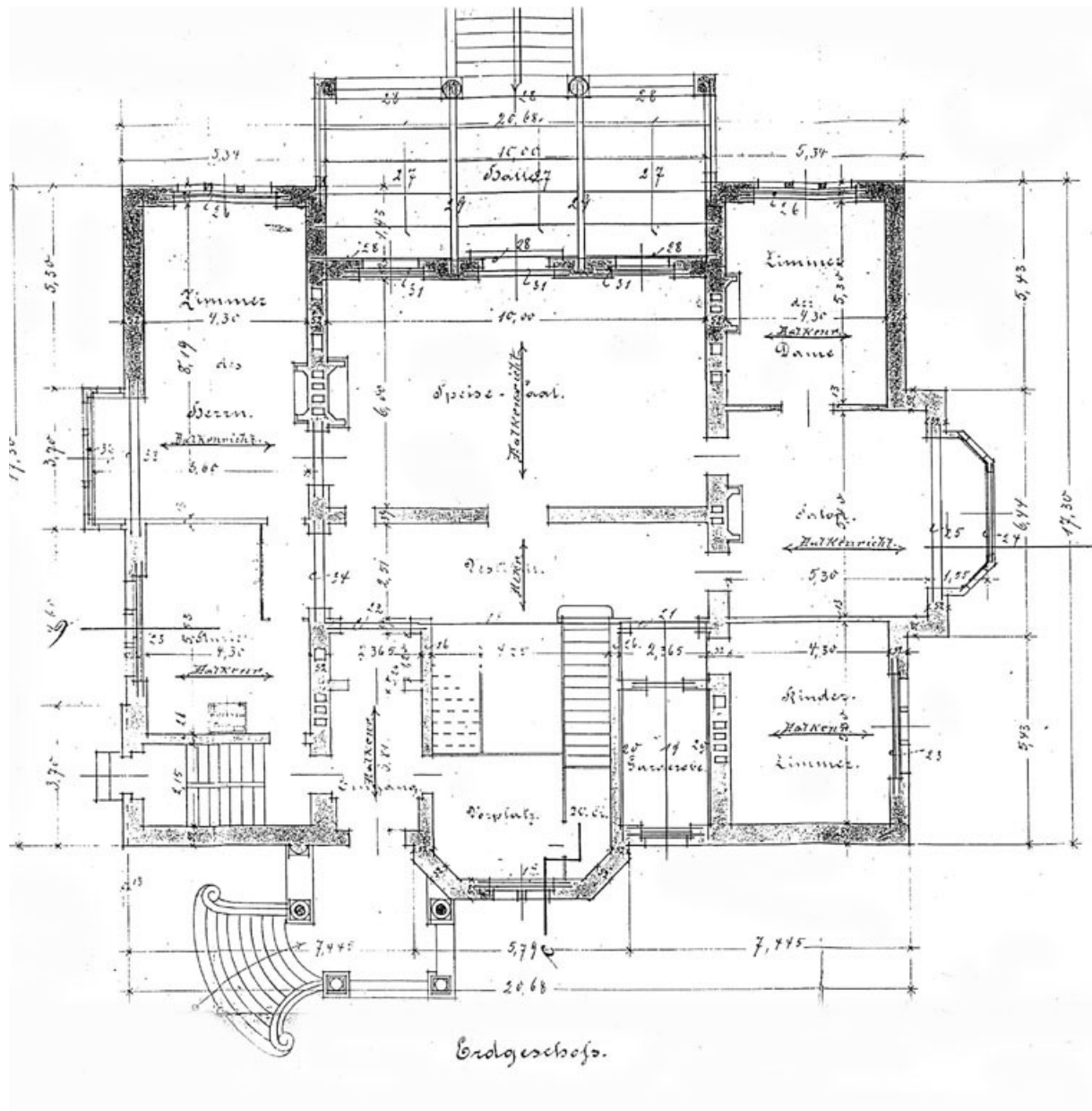


Abb. 9.15: Grundriß Dachgeschoß Kaiserstraße 2 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege
Potsdam)

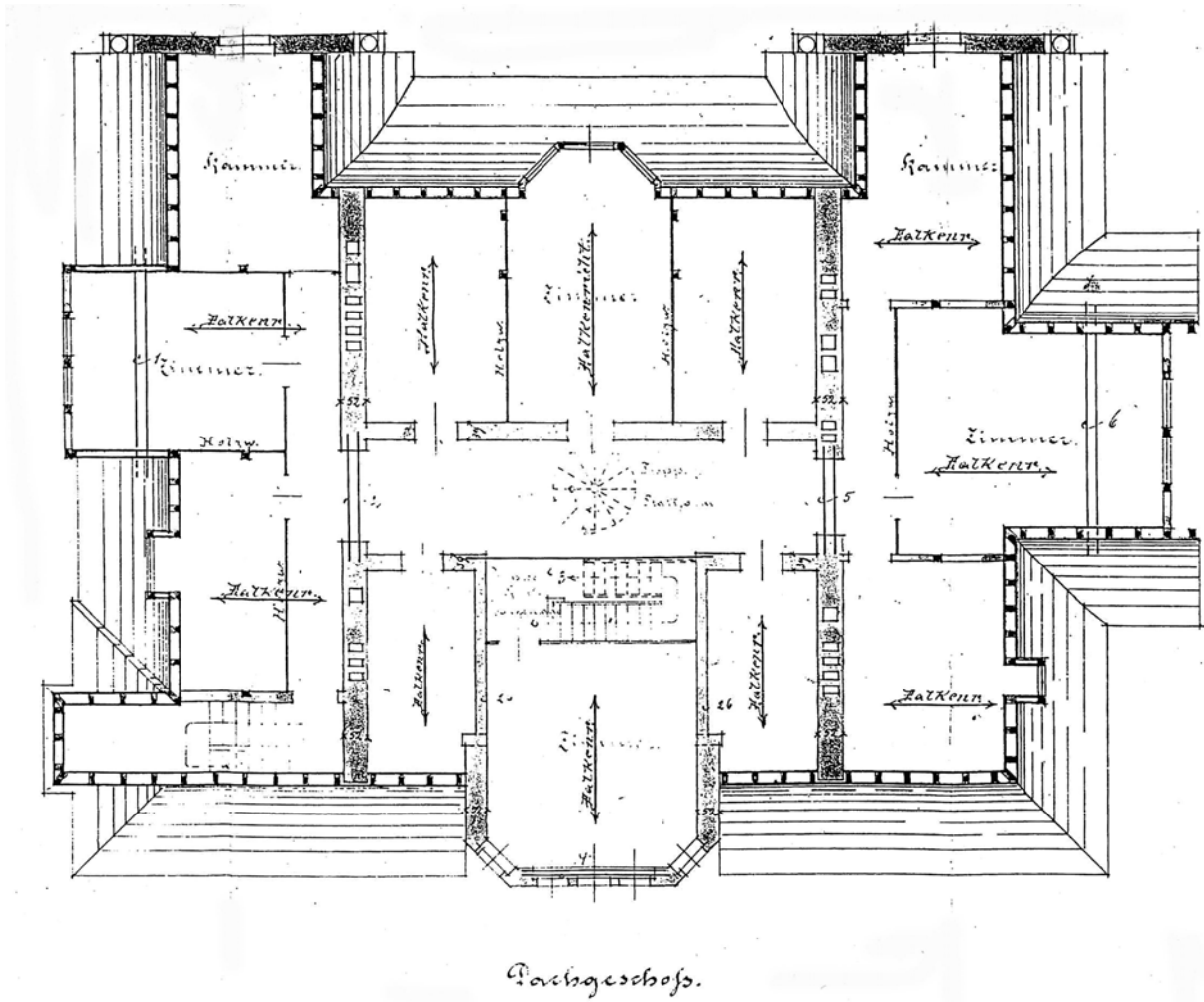


Abb. 9.16: Umbauplan Kaiserstraße 2 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

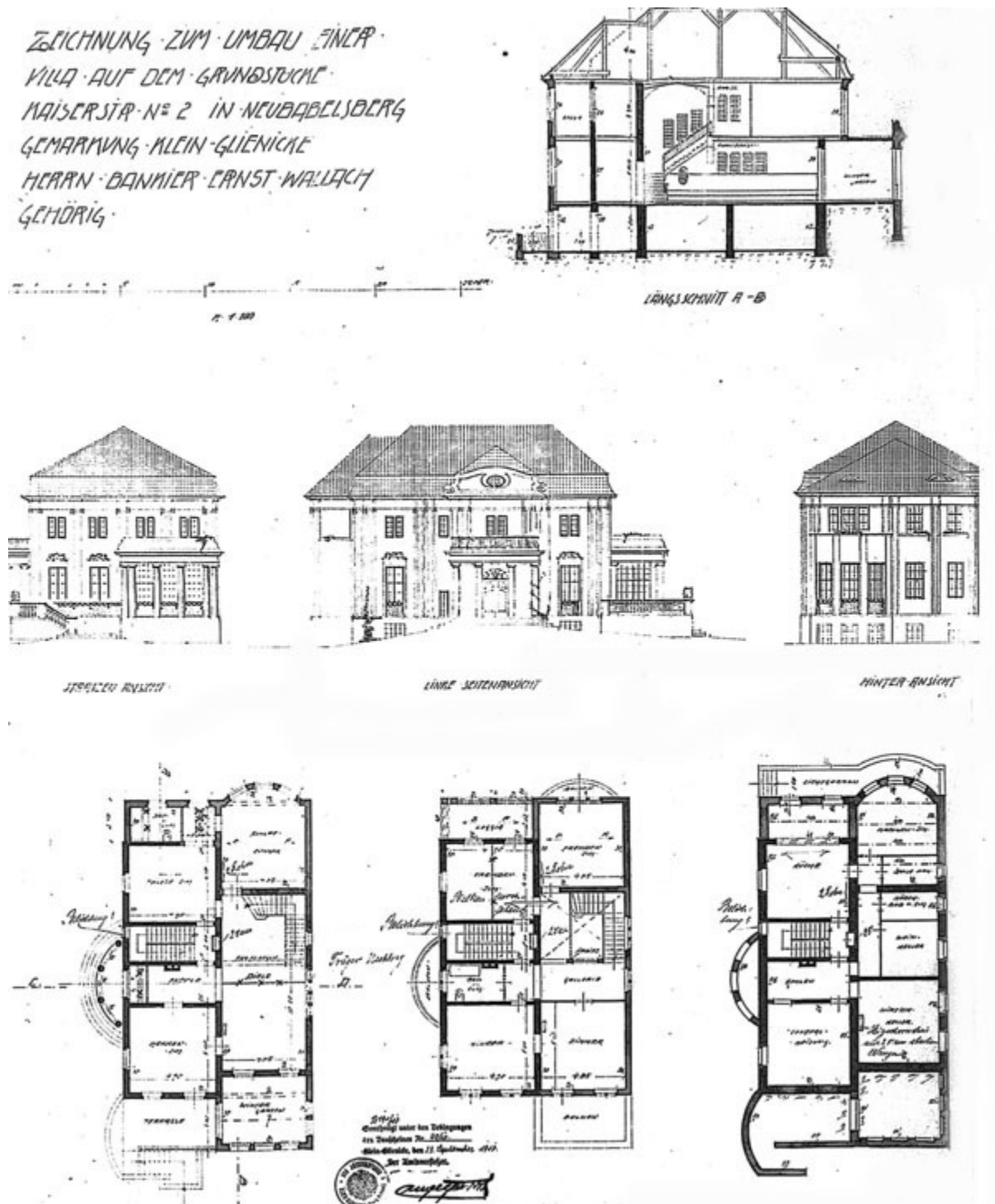


Abb. 9.17: Umbauplan Kaiserstraße 2 Fortsetzung (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

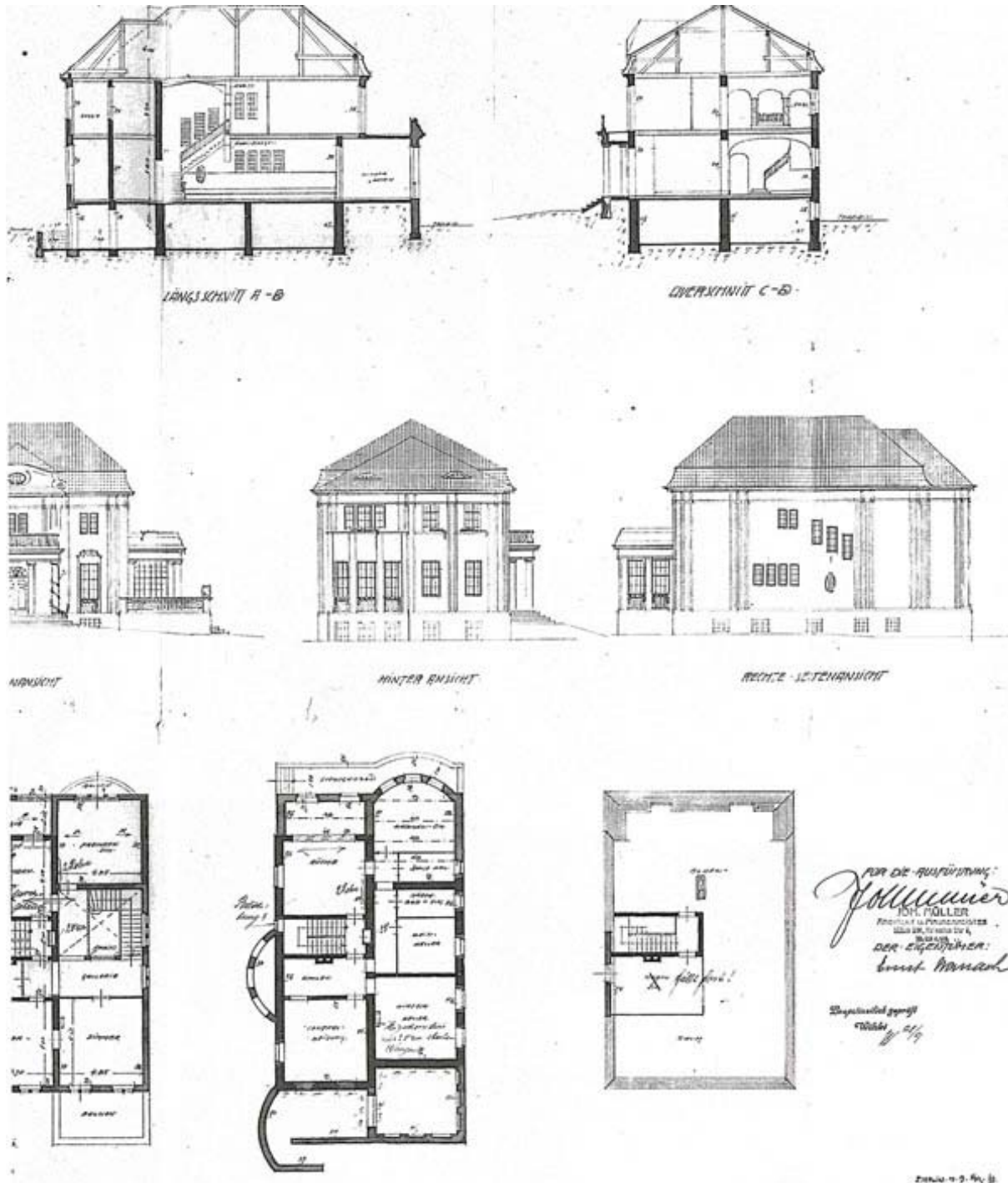


Abb. 9.18: Anbau Kaiserstraße 2 (Heute Karl-Marx-Str. 2) (Eigene Aufnahme 2002)



Abb. 9.19: Kaiserstraße 2 (Heute Karl-Marx-Str. 2) mit Anbau (Eigene Aufnahme 2002)



Abb. 9.20: Grundriß Erdgeschoß und Obergeschoß Kaiserstraße 12 (Berliner Architekturwelt. 1905. S.218)



ERDGESCHOSS.



OBERGESCHOSS.

Abb. 9.21: Grundriß Kellergeschoß Kaiserstraße 30/31 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

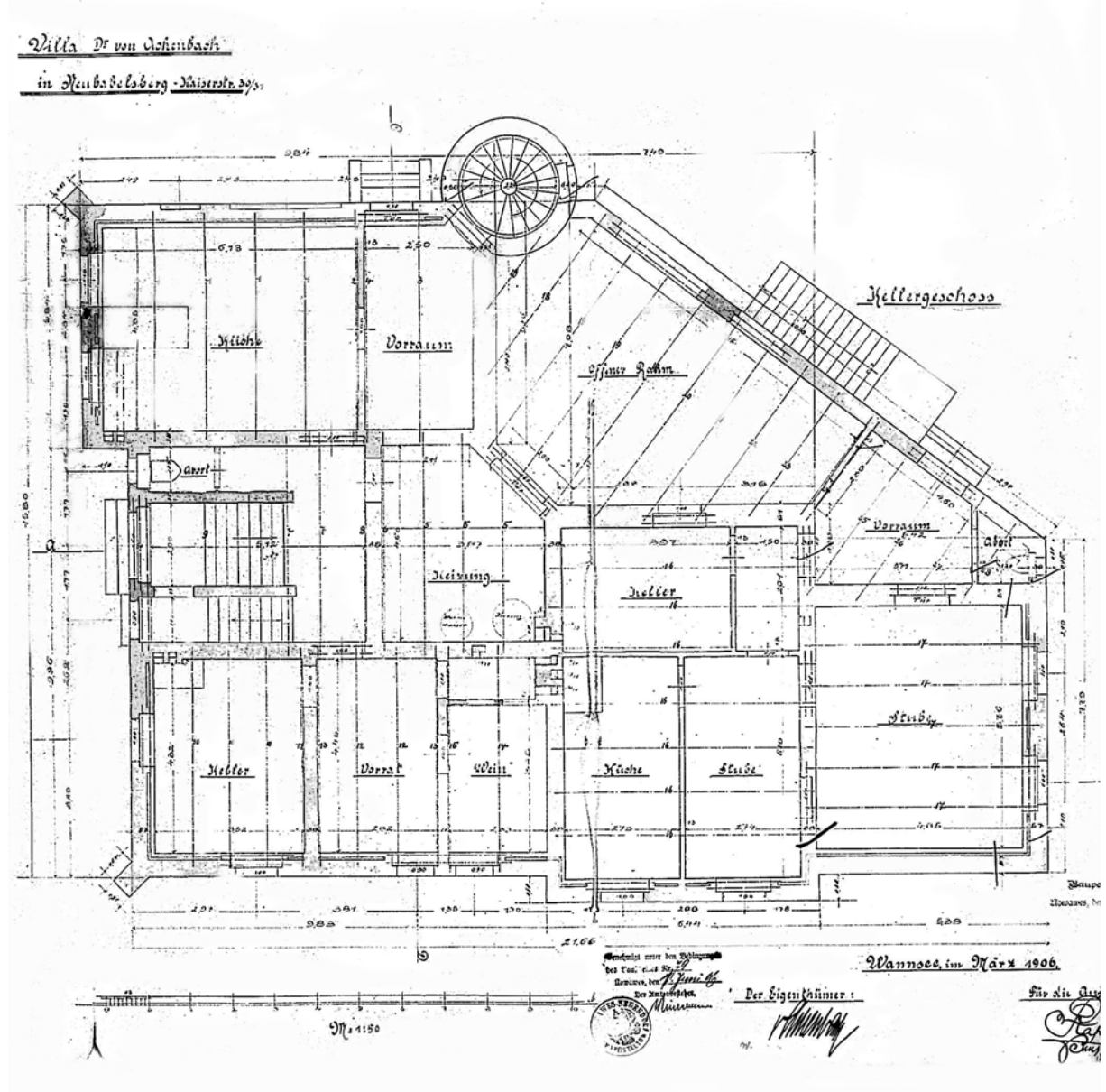


Abb. 9.22: Grundriß Erdgeschoß Kaiserstraße 30/31 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

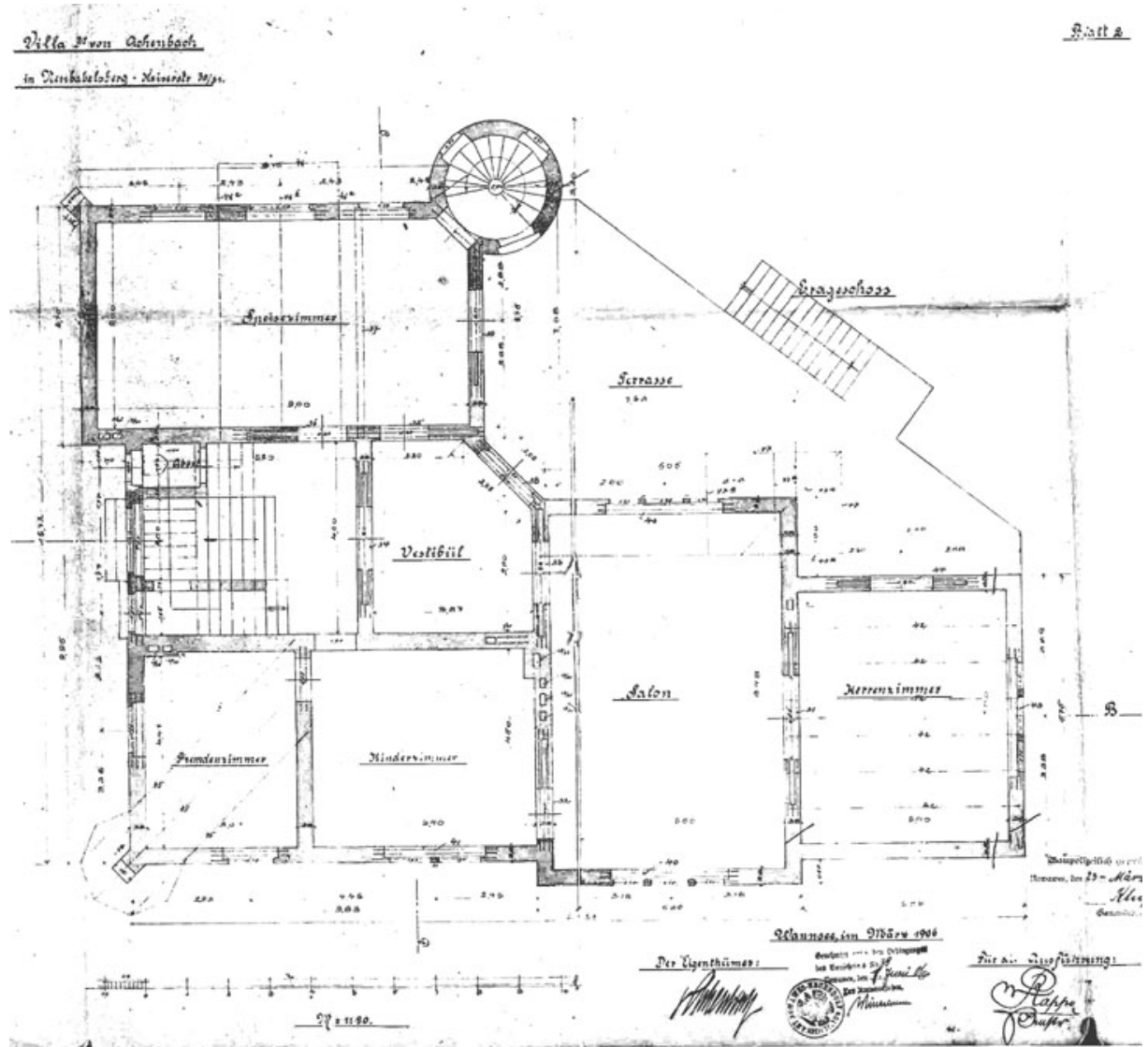


Abb. 9.23: Grundriß Obergeschoß Kaiserstraße 30/31 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

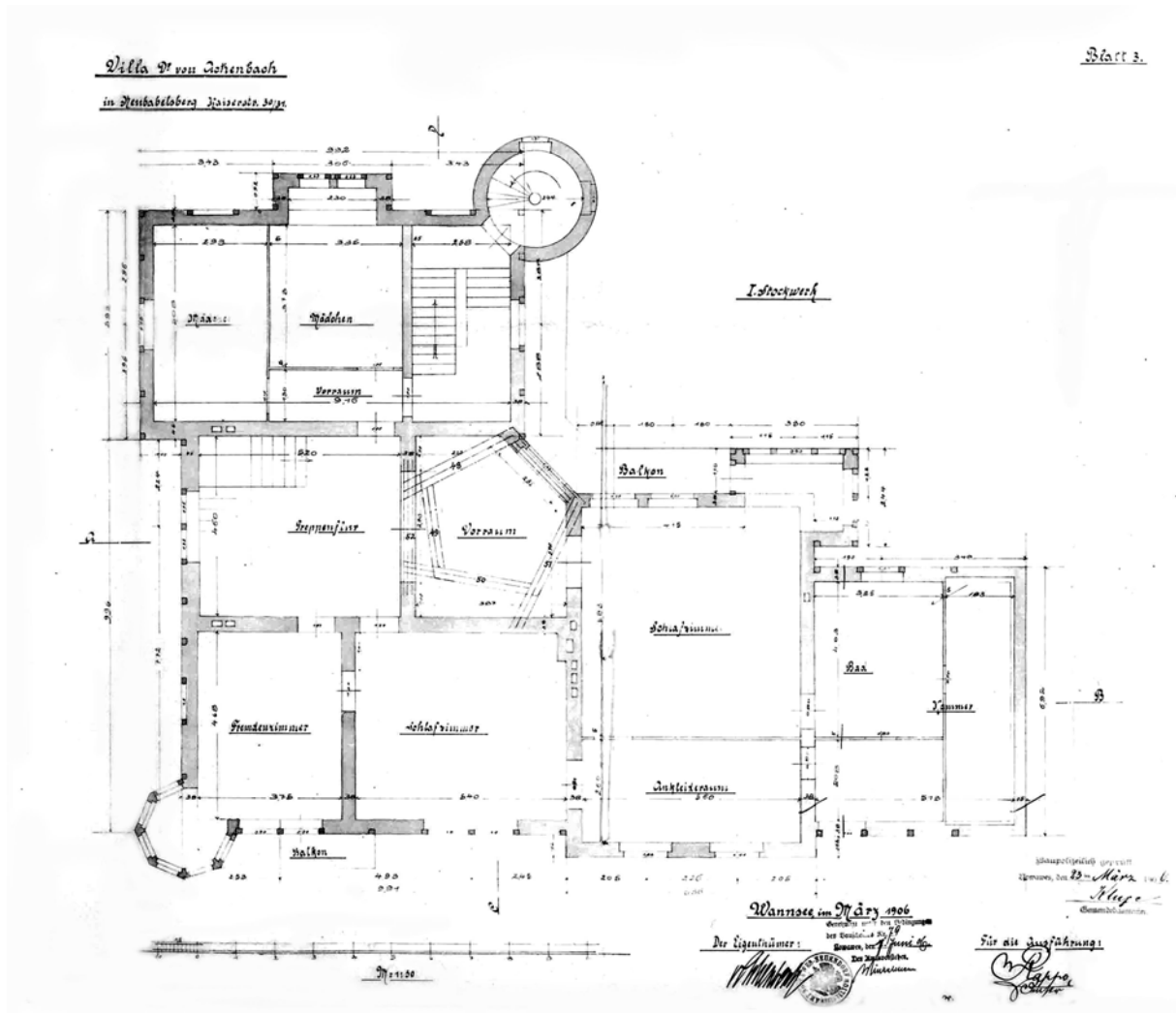
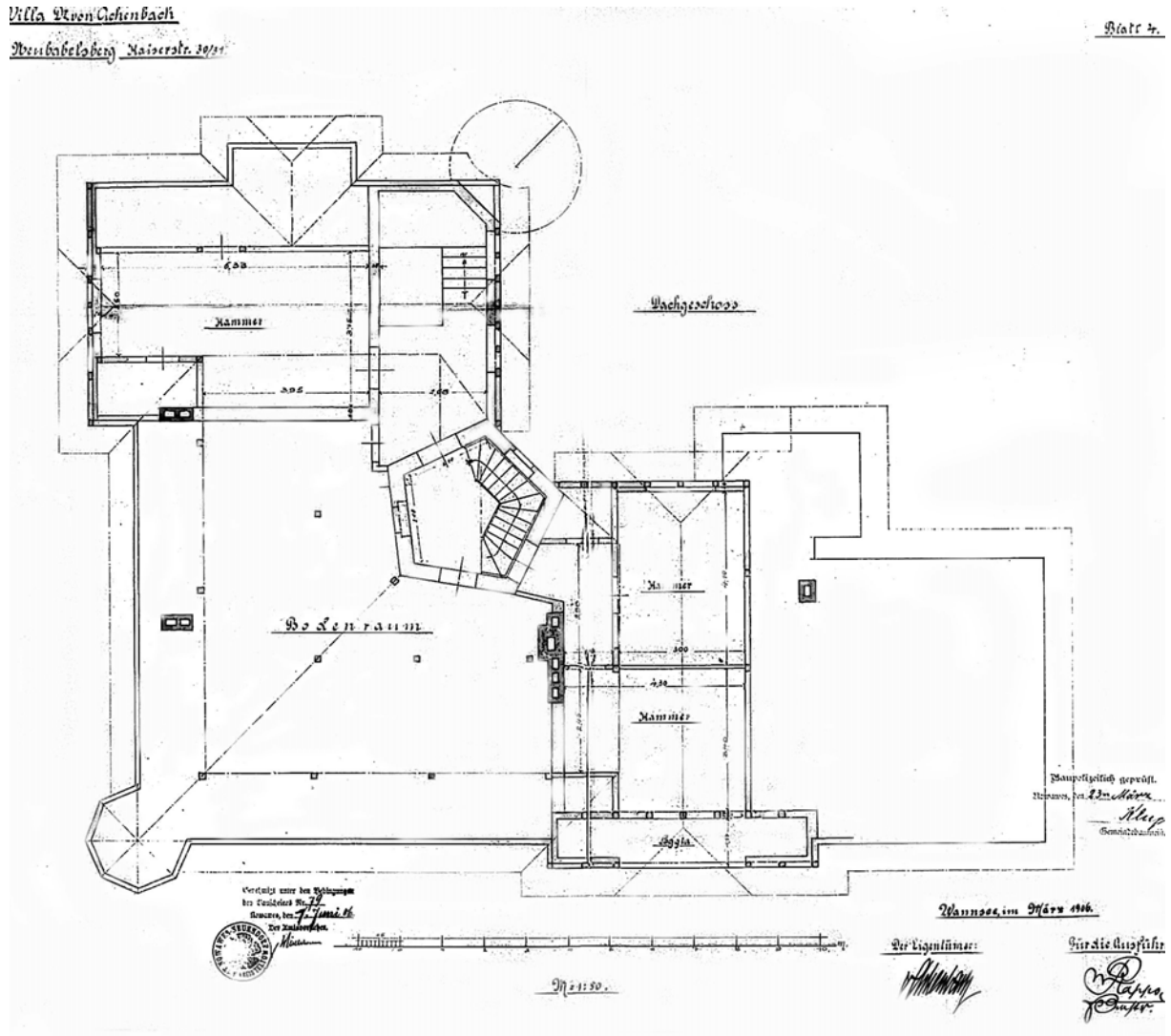


Abb. 9.24: Grundriß Dachgeschoß Kaiserstraße 30/31 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)



**Abb. 9.25: Historisches Photo Anblick vom See, Kaiserstraße 27 (Repro: Archiv im Amt für
Denkmalpflege Potsdam)**

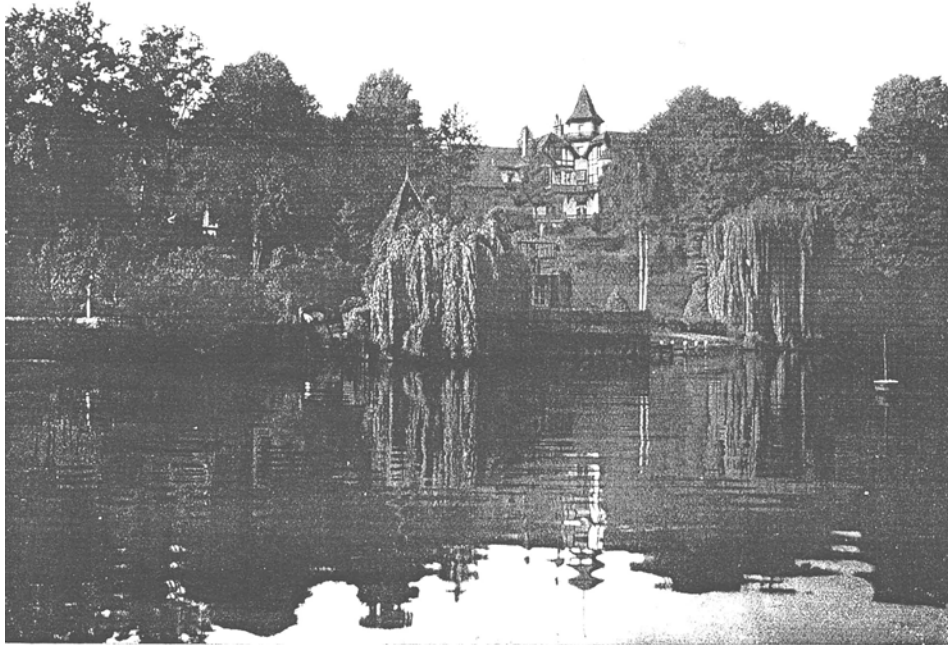


Abb. 9.26: Ansicht Seeseite Kaiserstraße 30/31 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege
Potsdam)

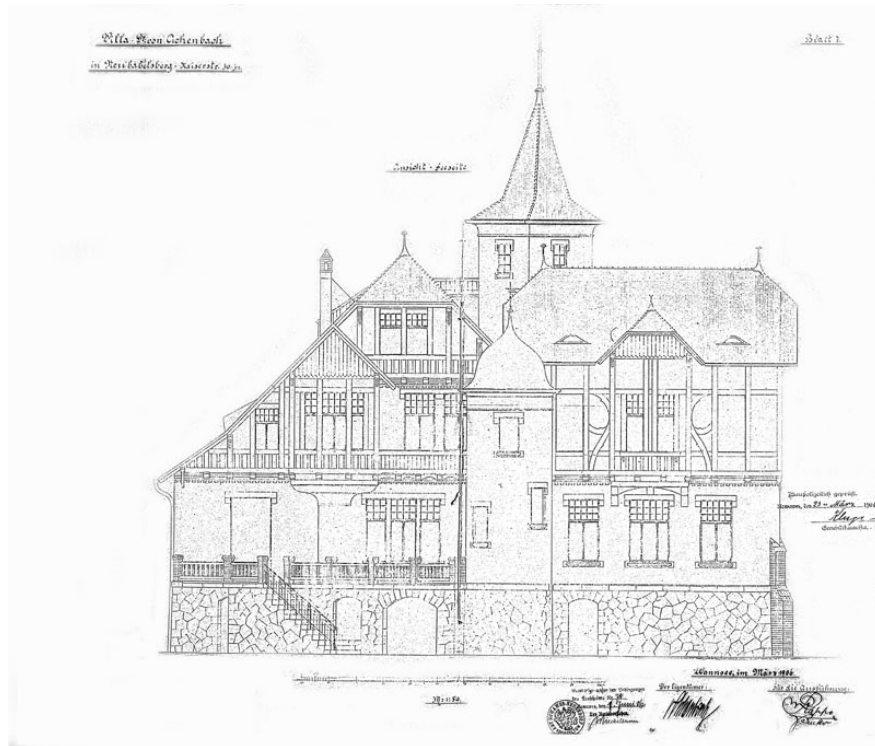


Abb. 9.27: Ausschnitt aus der Topographischen Karte Blatt Potsdam (Nord),
Maßstab 1:25000, Herausgegeben vom Reichsamt für Landesaufnahme
1903, Einzelne Nachträge 1935 (Repro: Bundesarchiv D196b)

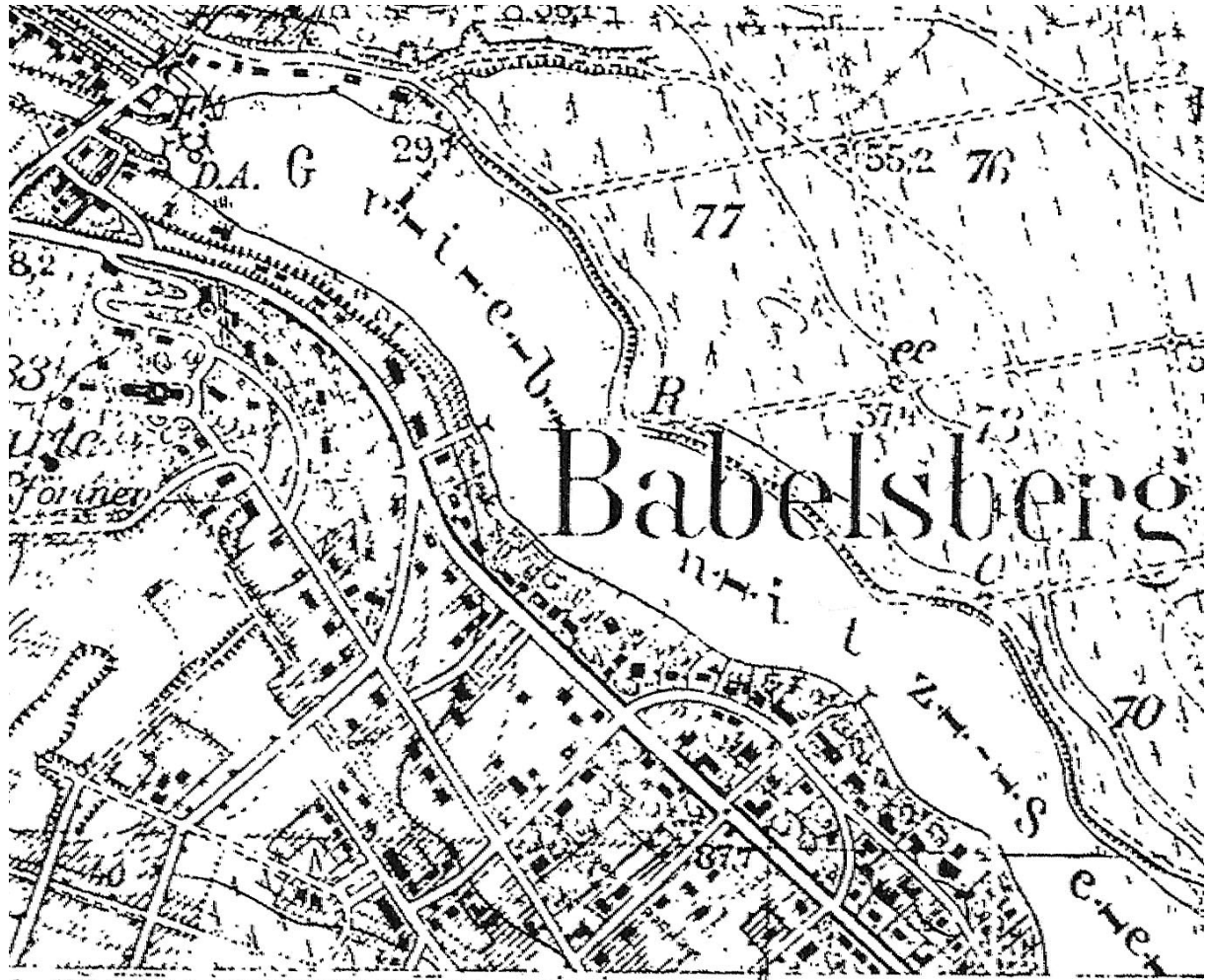


Abb. 9.28: Seiten- und Rückseitenansicht Friedrich-Wilhelm Straße 1 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

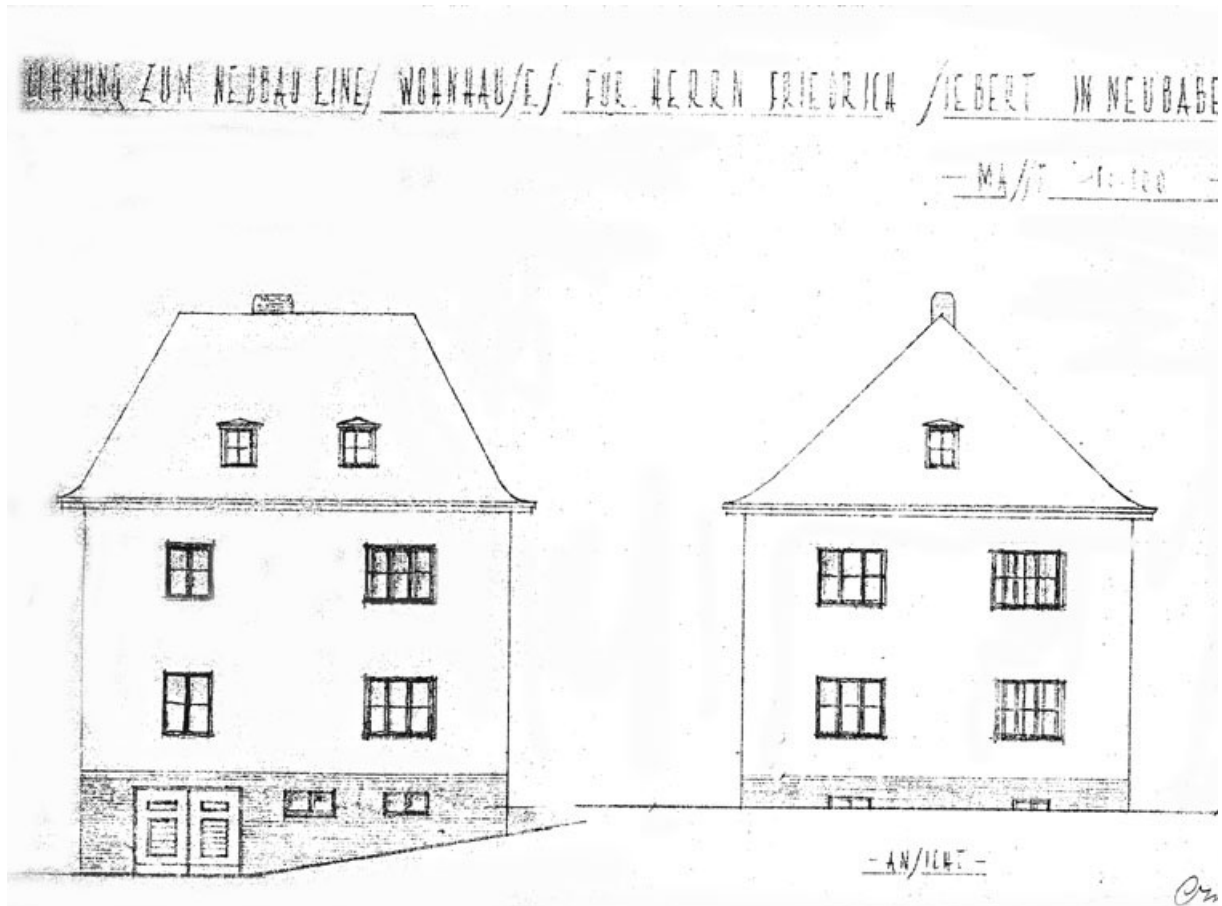


Abb. 9.29: Lageplan Friedrich Wilhelm Straße 1 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

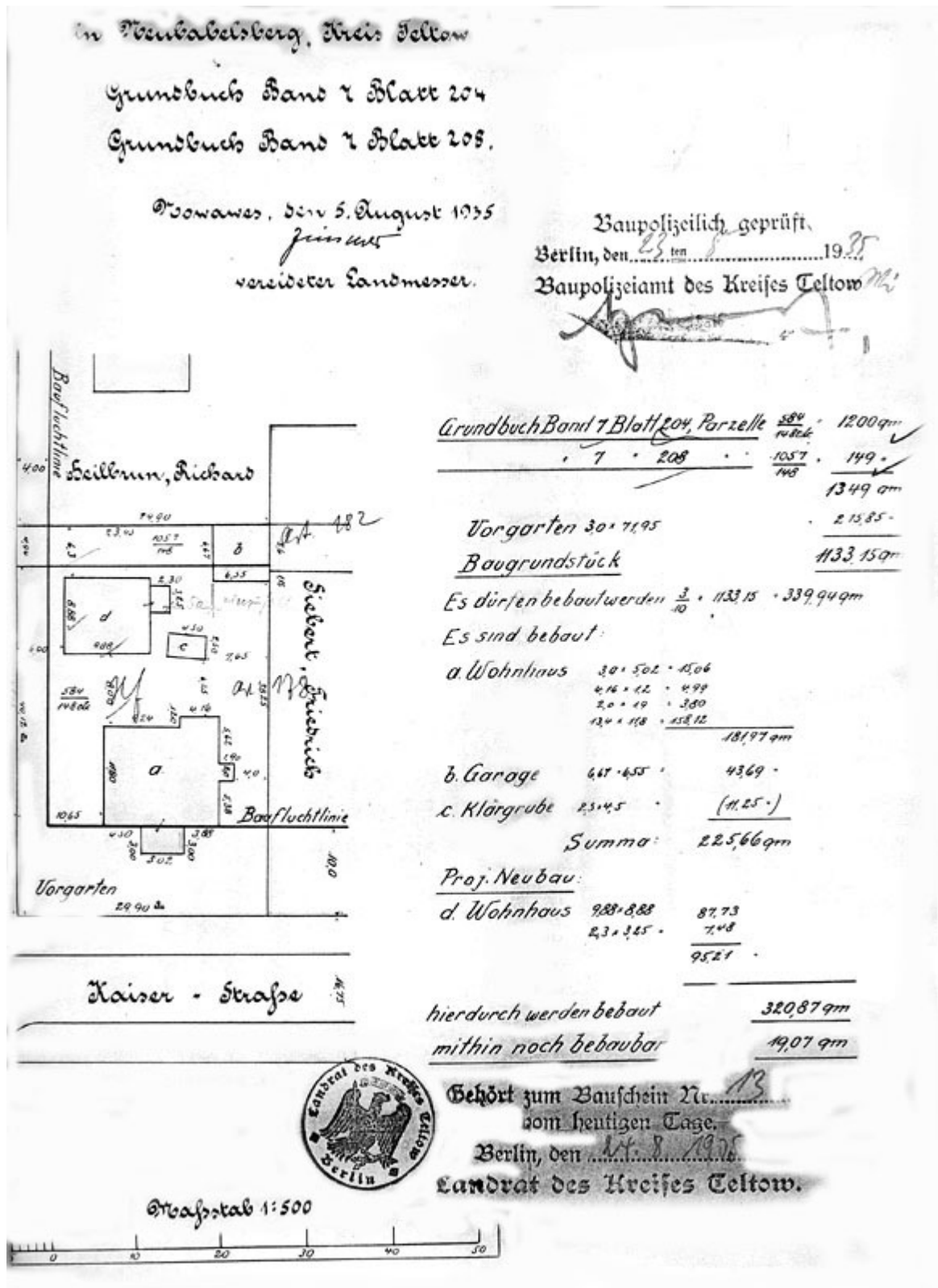


Abb. 9.30: Grundriß Kellergeschoß und Erdgeschoß Friedrich Wilhelm Straße 1 (Repro: Archiv im Amt für Denkmalpflege Potsdam)

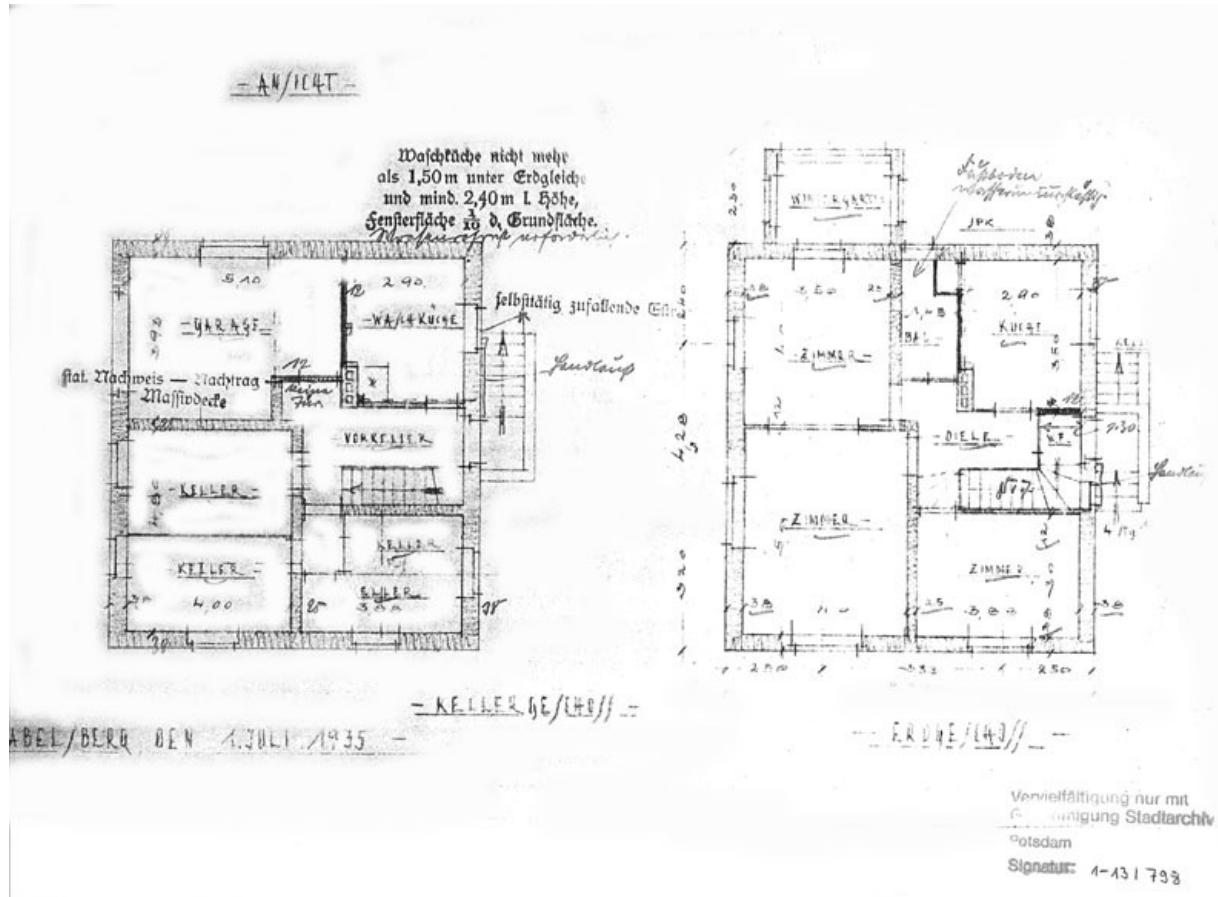


Abb. 9.31: Liste der Teilnehmer der britischen Delegation der Potsdamer Konferenz und Unterbringungsort in Neubabalesberg (Giersberg, Hans-Joachim: Schloß Cecilienhof im Neuen Garten. Berlin 1995, S.112)

Ringstraße Nr. 1/3/5	Kommunikationszentrale	Ringstraße Nr. 28	Delegationspersonal
Ringstraße Nr. 2/4	Delegationspersonal	Ringstraße Nr. 29	Delegationspersonal
Ringstraße Nr. 7	Verteidigungsministerium	Ringstraße Nr. 30/32	Major Newton und Stab 42. Arbeitssektion RE
Ringstraße Nr. 8	General Sir Hastings Ismay Generalmajor L.C. Hollis Feldmarschall Sir Henry Maitland Wilson	Ringstraße Nr. 33	Mr. Attlee
Ringstraße Nr. 9	Delegationspersonal	Ringstraße Nr. 37	Delegationspersonal
Ringstraße Nr. 11	Delegationspersonal	Ringstraße Nr. 38	Ordonanzen der Königlichen Marine
Ringstraße Nr. 12	Luftwaffenmarschall Sir Charles Portal Geschwaderkommodore Sanderson	Ringstraße Nr. 39/41	Delegationspersonal
Ringstraße Nr. 13	Beamte des Außenministeriums	Ringstraße Nr. 40	Weibliches Dienstpersonal
Ringstraße Nr. 15	Messe für Delegationspersonal	Ringstraße Nr. 43	Verpflegungs- und Verwaltungszentrale
Ringstraße Nr. 17	Sir Arthur Cadogan	Ringstraße Nr. 45	Verbindungs- und Planungsstab
Ringstraße Nr. 18	Lord Cherwell	Ringstraße Nr. 47	Delegationspersonal
Ringstraße Nr. 19/21	Sekretariat Außenministerium	Ringstraße Nr. 49	Delegationspersonal
Ringstraße Nr. 20	Sir Arthur Cadogan Sir Archibald Clark Kerr Sir William Strang Sir Walter Monkton	Ringstraße Nr. 51	Lord Leathers
Ringstraße Nr. 22/24	Flottenadmiral Sir Andrew Cunningham	Ludwigstraße Nr. 1	Feldmarschall Sir Harold Alexander
Ringstraße Nr. 23	Premierminister (Churchill/Attlee), Mary Churchill	Kaiserstraße Nr. 5	Delegationspersonal
Ringstraße Nr. 25	Sir Edward Bridges	Kaiserstraße Nr. 10/11	Messe für Delegationspersonal
Ringstraße Nr. 26	Feldmarschall Sir Alan Brooke	Kaiserstraße Nr. 15	109 Provost Company CMP
Ringstraße Nr. 27	Delegationspersonal	Kaiserstraße Nr. 52	84 General Hospital RAMC
		August-Bier-Straße Nr. 1/2	Militär- und Zivilpersonal

Abb. 9.32: Ausschnitt aus der Topographischen Karte Maßstab 1:25000 Blatt Potsdam, Aufnahmejahr 1954, Hg.: Regierung der Deutschen Demokratischen Republik (Repro: Bundesarchiv D196b)

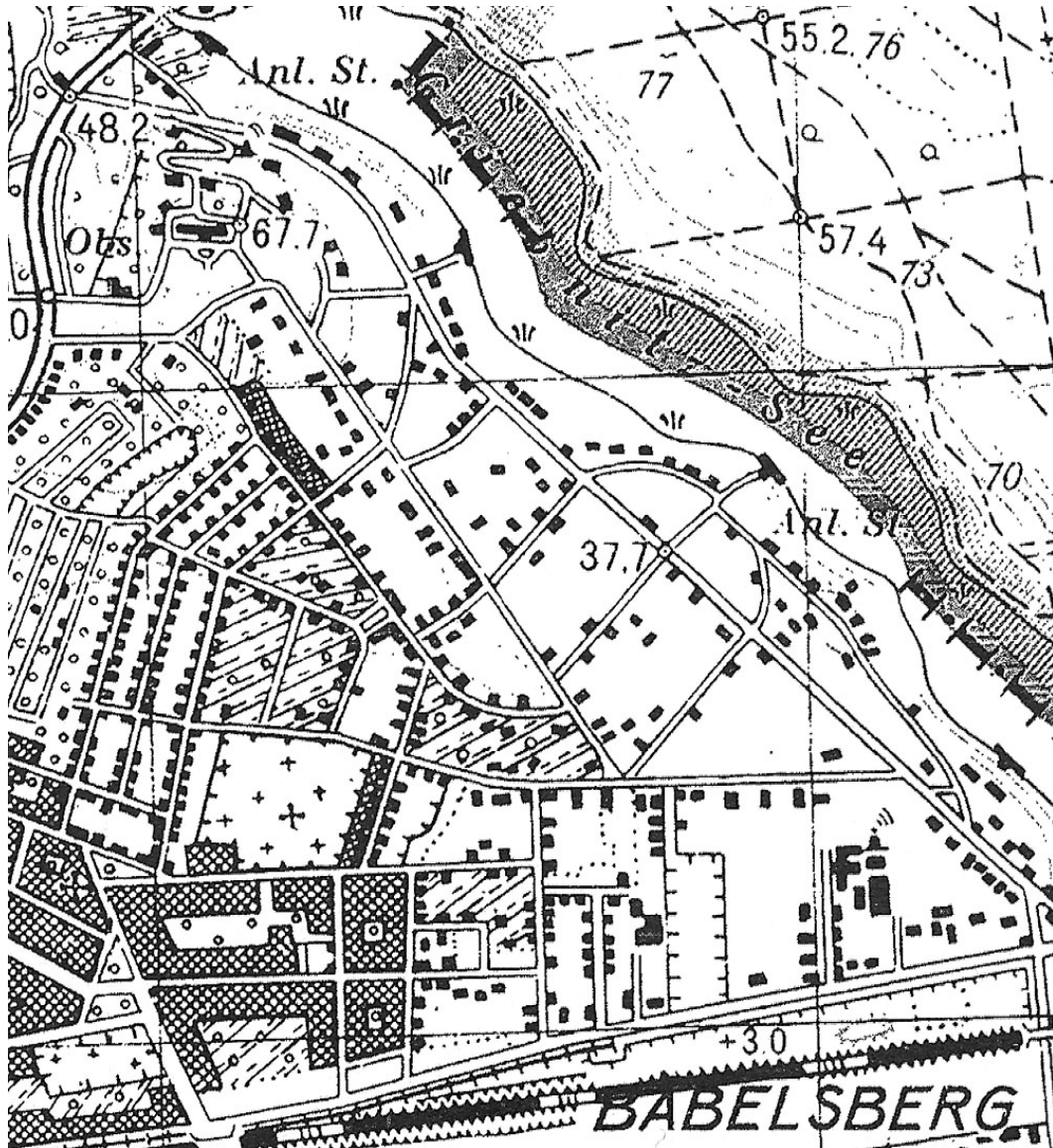


Abb. 9.33: Ausschnitt aus der topographischen Karte Blatt Potsdam, Maßstab 1:25000, Ausgabe 1966 (Nachdruck: Hg.: Landesvermessungsamt Brandenburg, 1993)

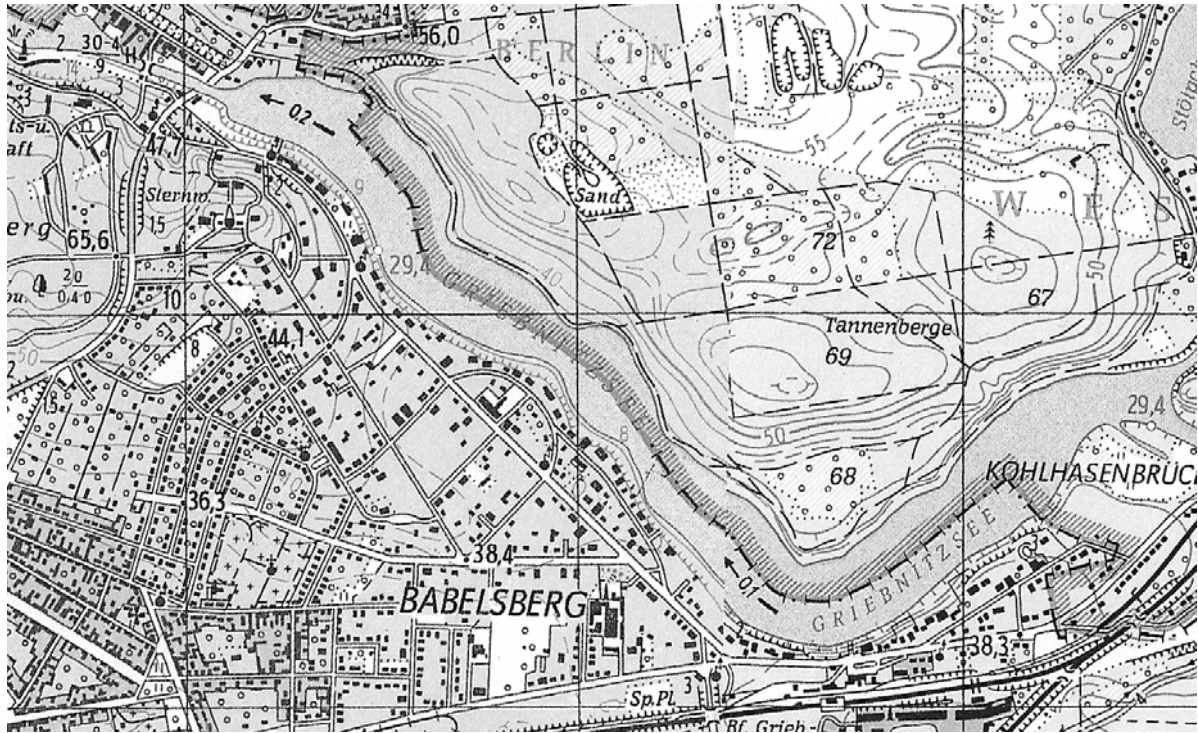


Abb. 9.34: Ausschnitt aus dem Topographischen Stadtplan Blatt Potsdam, Maßstab 1:25000, Ausgabe 1989 (Nachdruck: Hg.: Landesvermessungsamt Brandenburg, 1993)

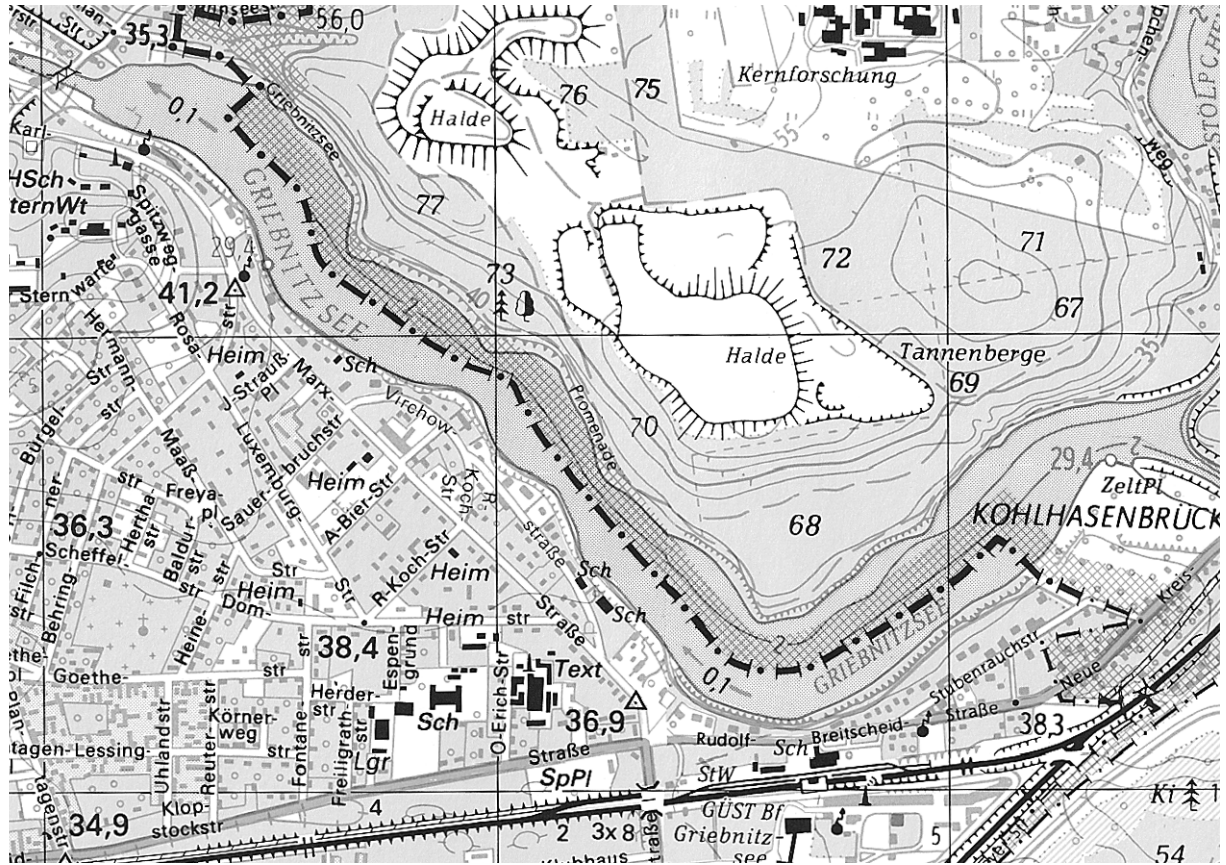


Abb. 9.35: Ausschnitt aus der digitalen Stadtkarte Potsdam, Maßstab 1:10000, nur Ebene Bebauung eingeblendet (Datengrundlage: Hg. Landesvermessungsamt Brandenburg, 1996)

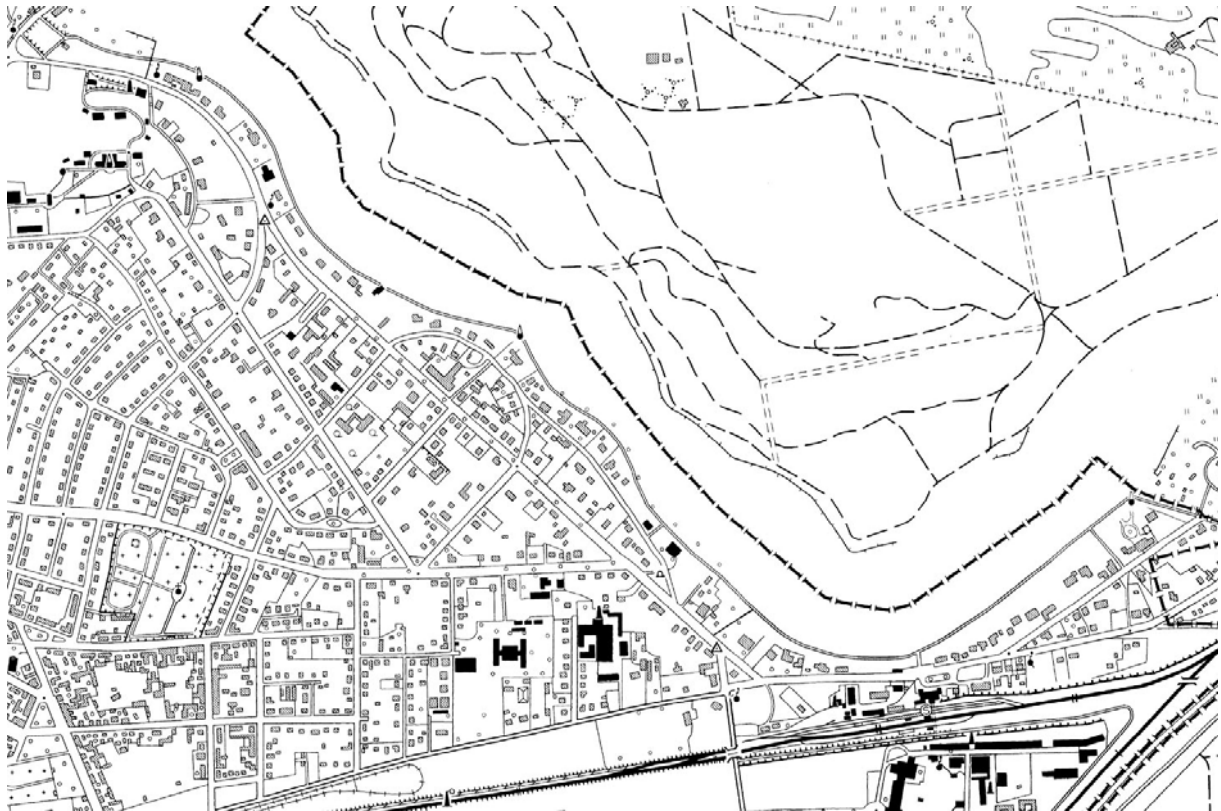


Abb. 9.36: Neubau aus der Zeit nach 1990. Mehrfamilienwohnhaus. (Eigene Aufnahme 2002)



Abb. 9.37: Neubau aus der Zeit nach 1990. Mehrfamilienwohnhaus. (Eigene Aufnahme 2002



Abb. 9.38: Neubau aus der Zeit nach 1990. Mehrfamilienwohnhaus. (Eigene Aufnahme 2002



Abb. 9.39: Neubau aus der Zeit nach 1990. Hotel/Restaurant. (Eigene Aufnahme 2002



Abb. 9.40: Straßennamen in Neubabelsberg (WEIDEN 1989, S. 411)

<u>Straßennamen in Neubabelsberg vor und nach ihren Umbenennungen</u>		
<u>Vor 1933</u>	<u>Nach 1933</u>	<u>Nach 1945</u>
Ring/Luisenstraße	Ludwig-Trost-Str.	Virchowstraße
Kaiserstraße	Straße der SA	Karl-Marx-Straße
Augustastrasse	Wilh.-Filchnerstr.	Rosa-Luxemburg-Str
Friedr.-Wilh.-Straße	Ferd.Sauerbruchstr.	Sauerbruchstraße
Viktoriastraße	August-Bier-Straße	August-Bier-Straße
Friedr.-Carl-Str.	Alfr.-Rosenberg-Str.	Robert-Koch-Str.
Domstraße	Domstraße	Domstraße
Böckmannstraße	Filmakademiestr.	August-Bebel-Straße
Rathausplatz	Hindenburgplatz	Joh.-Straßplatz
Stubenrauchstraße	Stubenrauchstraße	Stubenrauchstraße
Stahnsdorfer Straße	Ufastraße	Stahnsdorfer Straße
Teltower Straße	Herm. Göringstr.	Stahnsdorfer Straße
Bergstraße	Bergstraße	Spitzweggasse
Waldemarstraße	Horst-Wessel-Str.	Behringstraße
Parkallee	Ad.Hitler-Allee	Allee nach Glienic
Parkstraße	Schloßstraße	Möwenstraße
Herm. Endestraße	Heimdalstraße	Herm.Maaßstraße
Berliner Straße	Berliner Straße	Rud.-Breitscheidst
-	Friedr.Siegismundstr	Am Waldrand
Karlstraße	Karlstraße	Wilh.Leuschner Str
Ursprünglich: Alte Dorfstraße, dann Kurfürstenstraße	Kurfürstenstraße	Eine Straßenseite: Louis-Nathan-Str. Andere Straßenseite: Waldmüllerstraße
-	Waldstraße	Tannenstraße