

Eine Heimstatt am Rande der Großstadt

Ein kurzer Überblick über die Entwicklung der Villenkolonie Nikolassee

Verena Godefroid

Wo heute die Villen stehen, eingebettet in ihren Gärten an baumbestandenen Kopfsteinpflasterstraßen, als wären sie schon immer dagewesen, war bis ins 19. Jahrhundert hinein Wald. Die Entstehung des malerischen Ortsteils verdanken wir auch nicht der Eingebung eines wohlmeinenden Menschenfreundes, sondern sie war das Ergebnis handfester wirtschaftlicher Interessen.

Im 19. Jahrhundert wuchs die Stadt Berlin rasant:

hatte es im Jahr 1850 rund 500.000 Einwohner, waren es im Jahr 1880 schon 1.300.000 und im Jahr 1910 wohnten weit über drei Millionen Menschen in Berlin.¹

In dem Maße, wie Berlin immer mehr Zuwachs bekam, wuchs auch der Bedarf an Wohnraum.

An allen Ecken und Enden wurde gebaut, gesägt, gehämmert. Mark Twain schrieb 1892 in seinen Reisebriefen über Berlin: „Die Masse [der] Bauten sieht ganz so aus, als wären sie letzte Woche errichtet worden.“²

Der vorherrschende Wohntypus- zumindest innerhalb des S-Bahn-Ring- war die Mietskaserne.

Dieser Typus eines Gebäudes nutzte sein Grundstück maximal aus: es gab ein Vorderhaus mit Seitenflügeln und oft mehrere enge Hinterhöfe. Dichtgedrängt lebten auf diese Weise viele Menschen auf engstem Raum. In der Folge waren die hygienischen Bedingungen katastrophal: Die Toiletten waren zur gemeinsamen Benützung auf der halben Treppe oder auf dem Hof untergebracht, die Luft war schlecht, Krankheiten wie die Tuberkulose griff um sich.

Doch die Nachfrage nach Wohnraum war so groß, dass die Häuser bereits zum „Trockenwohnen“ vermietet werden konnten, bevor sie sie kaum fertig waren. Selbst in den Kellern wurden Wohnungen eingerichtet, einzelne Betten wurden untervermietet an „Schlafleute“.

Die Ursachen, die zur Entwicklung der Mietskaserne führten, sind bekannt: es war eine ungute Mischung aus der Bauordnung von Berlin von 1852, die eine komplette Überbauung eines Grundstücks erlaubte, falls die Bewegungsfläche für die Feuerwehr nur gegeben war, und dem Hobrecht-Plan von 1862, der in den Erweiterungsquartieren für Berlin nur die großen Straßen vorsah und die Unterteilung der großen Flächen dazwischen den späteren Eigentümern überließ.

Diese führten die Unterteilung aber nicht durch, sondern bebauten die großen Grundstücke mit Mietskasernen: so erhielten sie die maximal vermietbare Fläche.

Natürlich gab es in den Mietskasernen unterschiedliche Wohnungsgrößen für die unterschiedlichen sozialen Schichten: im Vorderhaus und in der Beletage sollten die betuchteren Bürger wohnen, in den Hinterhäusern und den oberen Etagen gab es die kleinen Wohnungen für die sozial Schwächeren. Trotzdem wollte niemand in diesen Quartieren leben. Man träumte vom Wohnen in der Natur, an der frischen Luft.

1838 war mit der Stammbahn von Berlin nach Potsdam die erste Eisenbahnverbindung Preußens entstanden. Seit 1865 fuhr die Ringbahn um Berlin herum, es kamen immer neue Strecken dazu.

Mit der Bahn war die Voraussetzung dafür geschaffen, zum Arbeiten in die Stadt zu fahren, aber nicht dort zu wohnen.

In Berlin war es Johann Anton Wilhelm von Carstenn (1822-1896), der die Idee aufgriff und in Berlin-Lichterfelde ab ca. 1860 eine erste Villenkolonie realisierte.

Dabei handelte es sich nicht um ein rein spekulatives Unterfangen. Die Grundstücke gab es in unterschiedlichen Größen, und sie waren relativ günstig zu haben. In Wannsee, wo Wilhelm Conrad

¹ Statistisches Landesamt über Statista.de

² Austilat, Andreas. Mark Twain in Berlin: Bummel durch das europäische Chicago. Deutschland, be.bra verlag, 2016, aus: Berlin- Das Chicago Europas

(1822-1899) wenig später die Villenkolonie Alsen entwickelte, war allein durch die Grundstücksgröße klar, welche Käuferschicht er im Blick hatte.

In Lichterfelde sorgte Carstenn für die Infrastruktur (1872 gab es den Stammbahnhalt in Lichterfelde), er baute Schulen und schenkte schließlich dem Staat ein großes, bereits erschlossenes Gelände zum Bau einer Kadettenanstalt.

Der Erfolg gab ihm recht.

Carstenn wurde als „Napoléon der Terrainspekulanten“ bezeichnet.³

Terraingesellschaften waren Aktiengesellschaften, deren Geschäft darin bestand, Grundstücke aufzukaufen, zu erschließen, teilweise zu bebauen und dann weiterzuverkaufen. Im Zuge des Wirtschaftsaufschwungs nach dem Krieg mit Frankreich 1870/71 verbreiteten sie sich rasant. Die enorme Nachfrage nach Wohnraum machte ihr Geschäft attraktiv.

1894 wurde die Heimstätten Aktiengesellschaft (HAG) gegründet, eine mittelgroße Terraingesellschaft, die sich zunächst an der Entwicklung von Wohngebieten in Mahlow und Karlshorst versuchte. 1895 kaufte sie ein Gelände in Schlachtensee und bebaute es mit kleineren Sommerhäusern.

Das Gelände in Schlachtensee lag günstig an der 1874 errichteten Wannseebahn und gehörte dem Prinzen Friedrich Leopold von Preußen.

Der hatte von seinem Vater noch viel mehr Grundbesitz geerbt: ihm gehörten auch die Ländereien weiter westlich, wo die Wetzlarer Bahn seit 1877 als Teil der Kanonenbahn Berlin- Metz durch den Grunewald fuhr. Schon 1897 bekundete die HAG Interesse an diesem Gelände und konnte es schließlich zwei Jahre später erwerben.

Für die HAG war dieser Kauf ein Glücksgriff in mehrfacher Hinsicht: Mit der Wannseebahn und der Wetzlarer Bahn war das Gebiet gleich doppelt an Berlin und Potsdam angebunden und mit dem angrenzenden Gebiet Schlachtensee hatte sie eine Villenkolonie gleich nebenan, deren Häuser sie Kaufinteressierten als Beispiel vorführen konnte.

1900 beantragte die HAG die Gründung der Kolonie Nikolassee als eigenständige Gemeinde, nicht etwa als Teil Zehlendorfs. Auf diese Weise konnten die Gemeindesteuern selbst bestimmt und damit niedrig gehalten werden. Das war ein nicht unerheblicher Vorteil für die Kaufinteressierten. Ein weiterer Pluspunkt war, dass man mit der HAG Ratenzahlungen vereinbaren konnte. Der Käuferkreis vergrößerte sich dadurch ganz entscheidend.

Zunächst musste die HAG jedoch enorm in Vorleistung gehen: auf eigene Kosten entstand zuerst der S-Bahnhof als Voraussetzung für die Erschließung. Am Bahnhofsvorplatz als Visitenkarte entstanden Gebäude für den guten ersten Eindruck. Das ganze Gebiet wurde weitflächig gerodet, die Straßen wurden angelegt und die Grundstücke mit Wasser-, Licht- und Gasanschlüssen versehen.

In den Prospekten der HAG wurde eifrig die Werbetrommel gerührt: auf die frische Luft wurde hingewiesen, und natürlich auf die gute Verkehrsanbindung (24 Minuten bis Potsdamer Platz!). Wichtig war das Vorhandensein eines Postamtes und die Telefonverbindung nach Berlin. Es gab ein Luft- und Sonnenbad, Tennisplätze, mehrere Eiskeller (Kühlschränke setzten sich in Deutschland erst in den fünfziger Jahren durch) und eine freiwillige Feuerwehr.

Zur Besichtigung stellte die HAG sogar ein eigenes Auto zur Verfügung.

Etliche der Villen errichtete die HAG selbst und verkaufte oder vermietete sie später. Das hatte den Vorteil, dass die Villen wie Musterhäuser besichtigt werden konnten und die Vorstellungskraft der Kaufwilligen nicht allzu sehr strapaziert werden musste. Es gab auch Architekturmodelle und Werbezeichnungen, aus denen man in den Räumen der HAG in der Bellevuestraße am Potsdamer Platz sein Wunschhaus zusammenstellen konnte.

Sollte ein Kunde seinen eigenen Architekten gleich mitbringen, konnte er auch nur ein Grundstück kaufen und selbst bebauen. Berühmte Architekten wie Herrmann Muthesius errichteten Häuser oberhalb der Rehwiese.

Über die Qualität der Architektur wurde auch damals schon heftig gestritten. V.a. die Häuser der HAG wurden als zu gleichförmig kritisiert.

³ Posener, Julius. Vorlesungen zur Geschichte der Neuen Architektur IV, arch+ 63/64 1982, S.54

Ab 1910 gab es ein Ortsstatut, mit dem „die Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes“ verhindert werden sollte. Betriebe mit starker Geräusch- oder Staubentwicklung durften sich nicht ansiedeln. Nikolassee entwickelte sich ähnlich schnell wie Berlin. Wer vor dem Baulärm der Großstadt floh, war zumindest in den Jahren bis 1914 in Nikolassee nicht viel besser dran.

Mit dem ersten Weltkrieg geriet die Bautätigkeit ins Stocken: auch in Nikolassee machte sich die veränderte politische und wirtschaftliche Situation bemerkbar. Die Zeit des Großbürgertums war vorbei. Große Villen im Grünen konnte sich kaum noch jemand leisten. Viele Häuser wurden verkauft, oder, falls das nicht gelang, in mehrere Wohnungen unterteilt.

1920 verlor Nikolassee seine Eigenständigkeit und wurde nach Groß-Berlin eingemeindet.

Die Entwicklung des Ortsteils war zwar stark verlangsamt, aber nicht zum Erliegen gekommen: es entstanden weiter einzelne Landhäuser für Privatleute, darunter richtige Schmuckstücke.

In größerem Maßstab wurden Grundstücke jetzt aber, wenn überhaupt, dann von Bauherren entwickelt, die nicht gewinnorientiert waren, wie z.B. Genossenschaften oder staatlichen Bauträgern wie z.B. der Reichsbank. In Nikolassee entstanden einige Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen, sogar eine Wohnsiedlung mit Reihenhäusern.

Für die HAG als Aktiengesellschaft jedoch war das kein erfolgsbringendes Geschäftsmodell mehr: sie geriet in Schieflage und wurde schließlich 1934 aus dem Handelsregister gelöscht.

In den dreißiger Jahren wurden die Gebiete bebaut, die die HAG nicht mehr weiterentwickelt hatte. Dabei gab es strenge Gestaltungsvorgaben für den Bau von Einfamilienhäusern: der Bauherr durfte sich entscheiden zwischen dem „Deutschen Haus“, einem Satteldachhaus, und der sog. „Kaffeemühle“, einem Quader mit Walmdach.

Viele Einwohner Nikolassees waren jüdischer Herkunft und Repressionen ausgesetzt. Sie mussten ihre Wohnungen und Häuser verlassen und, wenn ihnen das überhaupt noch möglich war, unter Wert verkaufen. Wahrscheinlich hat sich manch einer daran bereichert.

Es gab vereinzelte Bombentreffer im Krieg, v.a. entlang der S-Bahn-Linie. 1945 erreichten sowjetische Truppen zuerst Nikolassee. Im Juli 1945 wurde Berlin unter den Alliierten aufgeteilt und der Ortsteil gehörte zum amerikanischen Sektor.

Nikolassee lag nun unmittelbar an der Grenze zur Sowjetzone, später zur DDR. Viele alte Häuser wurden aufgegeben und verfielen. In den Zeiten des Kalten Krieges war die Sorge, dass Berlin als Frontstadt in die Hände der Russen fallen könnte, durchaus greifbar. Sich eine repräsentative Villa oder ein Landhaus zu leisten, wäre vor diesem Hintergrund zumindest sehr mutig gewesen.

Außerdem entsprach ein Gebäude dieser Art nicht mehr dem Zeitgeist. Die Villen wurden als Ausdruck einer überkommenen, Gesellschaftsform (Bourgeoisie!) angesehen und erfuhren keinerlei Wertschätzung. Stattdessen wurden sie dem Abriss preisgegeben, um Platz für Geschosswohnungsbau in modernem Stil zu machen. Einen Denkmalschutz, der das hätte verhindern können, gab es nicht. Das erste Denkmalschutzgesetz trat erst 1978 in Kraft. In manchen Häuser zogen Wohngemeinschaften ein, einige wenige wurden gar besetzt, doch leider nicht mit dem gewünschten Erfolg.

Dieser Abrissmentalität stemmte sich Julius Posener (1905- 1996) entgegen, der den Lehrstuhl für Baugeschichte an der TU Berlin innehatte und unermüdlich für den Erhalt von Bausubstanz kämpfte.

Ihm ist nicht zuletzt ein Umdenken zu verdanken, dass dazu führte, die alten Gebäude in Nikolassee zu sanieren und auf diese Weise den einzigartigen Charakter der Villenkolonie zu bewahren.

Ihm ist heute ein Platz an der Rehwiese gewidmet.