

# Strukturwandel in Brandenburg Teltow-Seehof 1871 - 1995

Seit der Wiedervereinigung Deutschlands lasten auf etwa 1000 Grundstücken des Teltower Ortsteiles Seehof Restitutionsansprüche der Nachkommen von Max und Albert Sabersky. Die Veräußerung des ehemaligen Gutes Seehof ist der Vermutung eines Zwangsverkaufs durch die jüdische Erbgemeinschaft in den 30er Jahren ausgesetzt. Die vorliegende Arbeit widerspricht dieser Vermutung. Anhand einschlägiger Literatur und Dokumente wird dargestellt, wie die hauptstädtische Expansion seit der 2. Hälfte des vorigen Jahrhunderts das Berliner Umland, speziell das südwestliche Berliner Randgebiet erfaßte und so eine sukzessive Besiedlung erfolgte, die als gesetzmäßige Siedlungsentwicklung sowohl von dem historischen als auch von dem aktuellen Geschehen bestätigt wird.

In den "Verhandlungen des Botanischen Vereins der Provinz Brandenburg 1880" schreibt Dr. I. Urban:

*"Im Jahre 1874 nahm ich für längere Zeit meinen Aufenthalt in Lichterfelde ... Ein bedeutender Teil dieser Kulturlfläche hat ... seit mehr als einem Decennium ein gänzlich verändertes Aussehen ...*

*Die Geschichte dieser Umwandlung ist für die Flora wichtig, um hier kurze Erwähnung zu finden ... Die erste Veränderung in der landschaftlichen Physiognomie trat im Frühjahr des oben erwähnten Jahres ein, als der Besitzer der beiden durch die Bäke getrennten Rittergüter Lichterfelde und Giesensdorf, Herr Carstenn, einen zwischen Alt-Lichterfelde und Potsdamer Bahn gelegenen Teil des erst genannten Gutes in Parzellen zu je 2 - 6 Morgen teilte, und, um dieselben zugänglich zu machen, die Drake-, Karl-, Wald-, Bellevue- und Mühlenstraße anlegte. Bald nachher, im Herbst desselben Jahres, faßte er die Idee, eine Villenkolonie in größerem Maßstabe zu gründen.*

*Wenn sich auch in den folgenden Jahren aus dem Grün der Anlagen die Villen auf der großen Fläche nur sehr vereinzelt erhoben, so war bei dem hohen Preise der Grundstücke der pecuniäre Erfolg doch so groß, daß im Jahre 1872 zwei Aktiengesellschaften entstehen konnten, welche zur Abhilfe der Wohnungsnot in Berlin die Erweiterung der Carstennschen Villenkolonie ins Auge faßten. Der Lichterfelder Bauverein erwarb jenseits der Anhalter Bahn nach Marienfelde zu ein Stück des Giesensdorfer Rittergutes und vergrößerte es durch Ankauf einiger Ländereien von Giesensdorfer Bauern. Südwestlich und westlich von Lichterfelde kaufte sich die Land- und Baugesellschaft an, welche Ländereien des Rittergutes Lichterfelde und Lichterfelder Bauernland in Villenterrain verwandelte und 1873 durch die Erbauung des Potsdamer Bahnhofs eine neue Verbindung mit Berlin erhielt. Eingekeilt in die Besitzung dieser Gesellschaft liegen 85 Morgen Landes, welche von Herrn Carstenn im Herbst 1871 dem Militärfiskus zur Erbauung der 1872 in Angriff genommenen Hauptkadettenanstalt geschenkt und durch ein besonderes Geleise mit der Anhalter Bahn in Verbindung gesetzt wurde. Alle diese Villenanlagen wurden zugleich mit den beiden Dörfern Lichterfelde und Giesensdorf im Jahre 1877 unter dem gemeinsamen Namen "Groß-Lichterfelde" zu einer Gemeinde verschmolzen. Weiterhin schließen sich an, aber zu denjenigen Gemeinden gehörig, auf deren Grund und Boden sie liegen: Die Villenkolonie Seehof am süd-*

*östlichen Ufer des Teltower Sees. 1871-72 von Max Sabersky gegründet, welcher auch in Gemeinschaft mit Herrn von Carstenn den Teltower See von der Stadt Teltow käuflich erwarb, die Wendtsche Baugesellschaft auf Giesensdorfer Bauernterrain, die Rosenthalsche Villenkolonie (seit 1869) teils auf Steglitzer, teils Lankwitzer Grunde, und Südend, Haltestelle der Dresdener Bahn, 1871-1872 von Peters und Gumperts (Aktiengesellschaft) auf Mariendorfer Feldmark angelegt" ....(1)*

Somit war das gesamte südwestliche Berliner Umland der Urbanisierung anheimgefallen, die sich - begleitet von Siedlungsgesetzen und korrigierenden Baugesetzen in der Stubenrauch-Ara (4,7-13) - sukzessive in den Kreis Teltow fortsetzte.

**"Berliner Lokalanzeiger" vom 29. März 1934:**

*"Fahrt durch baureifes Land. Beispiele sprechen für das Ganze ... Rings um die Grenzen Berlins in Nord und Süd, in Ost und West ... ziehen sich die Parzellen und baureifen Gelände ... Wer nahe bei Berlin unter dem Schatten uralter Baumalleen und, als reizvollem Gegensatz, den modernen Anlagen des Teltow-Kanals siedeln will, für den hat die Stadt Teltow mit dem Gut Seehof eine Überraschung in Vorbereitung. Das Gut wird ... in etwa 1000 Eigenheim-Baustellen... aufgeteilt. Zur Anlage des Versorgungsnetzes und der Straßen haben die Parzellierungsunternehmer großzügig einen Anfangsfonds von 50.000 Reichsmark für die "Pflasterkasse" vorgeschossen, denn man will dem Siedler die Bautätigkeit möglichst erleichtern ... Nunmehr sollen rund um den Westen zunächst, das Ergebnis einer Rundfahrt durch einige Parzellierungsgebiete geschildert und damit nur typische Beispiele für viele gegeben werden ...".(2)*

Die Berichte (1) und (2) zeigen neben anderen Dokumenten, daß der Saberskysche Besitz nicht als einziger der Besiedlung zur Verfügung gestellt worden war. Die Entwicklung ergriff sowohl das Eigentum jüdischer als auch nicht jüdischer Bürger, und die Besiedlung stellte für die Grundeigentümer nach dem Ende der Krise und Depression der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts, des weiteren nach dem 1. Weltkrieg 1914/18 und der darauf folgenden Inflationszeit in den Jahren 1919/23 eine wieder lukrativ gewordene Verwendungsmöglichkeit dieses an sich kargen Brandenburger Landes dar, das seine wirtschaftlichen Impulse mehr und mehr aus der unmittelbaren Nähe der Hauptstadt Berlin bezog, die seinerzeit größte Handels- und Industriemetropole Deutschlands war.

**"Berliner Morgenpost" vom 26. November 1995"**

*"Wohnen in Brandenburg":  
"In keinem Land Europas wird derzeit nur annähernd soviel gebaut wie in Berlin und Brandenburg ... Tausende Baukräne sind Sinnbild für einen Strukturwandel, dessen Folgen bisher nur in Umrissen erkennbar sind.  
Gemeinden wandeln sich grundlegend .... Denn neben der Ansiedlung zahlreicher Gewerbe- und Industrieunternehmen sind es die Wohnbauvorhaben, die das Gesicht vieler Umlandgemeinden in wenigen Jahren grundlegend verändern werden. Nach der erwarteten Entwicklung werden viele Kommunen geradezu explosionsartig wachsen und ihre Einwohnerzahl teilweise mehr als verdoppeln.*

*Zudem entdeckt der Berliner das Umland und zieht ins Grüne. So zeigen die neuesten Zahlen, daß der Wegzug ins Umland bereits größer ist als der Zuzug ...*

*Keine Vorstellung der Wohnungsentwicklung in diesen Gemeinden wäre komplett ohne die wichtigsten statistischen Angaben zur Infra-Struktur ... Zu folgenden Orten erschienen Beiträge: Teltow, ...Werder, ...Falkensee, ...Stahnsdorf usw." (3)*

Die drei vorangestellten Artikel aus den Jahren 1874, 1934 und 1995 (1,2,3) sind ihrem wesentlichen Inhalt nach austauschbar, ja, die in dem Artikel vom 26. November 1995 beschriebene aktuelle Entwicklung knüpft nahtlos an das rege Siedlungsgeschehen vorhergehender Jahrzehnte im südwestlichen Berliner Randgebiet an. Sie legitimiert die Parzellierung und den Verkauf des als "Tor zu Berlin" bezeichneten Seehofer Areals als lebendige Phase in der organischen Entwicklung dieses Ortsteiles der Stadt Teltow, die ehemals Kreisstadt des Kreises Teltow, also Kreisstadt des größten Landkreises der Provinz Brandenburg war. Weitreichende Kenntnis über den früheren Kreis Teltow, der den Teltow als eine der historischen Landschaften Brandenburgs umreißt, gibt uns A. Hanneemann mit seinem Werk "Der Kreis Teltow, Seine Geschichte, seine Entwicklung und seine Einrichtungen". Er schreibt: "Die Entwicklung des Kreises Teltow steht in engstem Zusammenhang mit der Entwicklung der Stadt Berlin. Eine räumliche Ausdehnung Berlins war nur durch Einverleibung von Gebietsanteilen der benachbarten Kreise Teltow und Niederbarnim möglich." (4)

H.-J. Mielke greift u.a. die Daten aus Hanneemanns Werk auf und erläutert: "Generell gilt, daß die räumliche Ausdehnung des Kreises Teltow, der im Jahre 1800 177.000 Hektar umfaßte, in engstem Zusammenhang mit der Entwicklung der Stadt Berlin stand. So mußte der Kreis, der einen großen Teil des Berliner Randbereichs umfaßte, im 19./20. Jahrhundert immer wieder (1841, 1861, 1877, 1881, 1899, 1907 und 1920) große Flächen an Berlin abtreten (von 1800 bis 1907 insgesamt 16.154 Hektar, 1920 328,27 Quadratkilometer).

Der im Rahmen der 'großen Verwaltungsreform' in der DDR 1952 aufgelöste Kreis Teltow verlor 1920 an die Reichshauptstadt Berlin 1 Stadt, 25 Landgemeinden sowie 9 Gutsbezirke...

Dies bedeutete einen Verlust von nahezu 80 % seiner Bevölkerung und 90 % seiner Steuernahmen. Ergebnis: Größere Baumaßnahmen, wie zuvor der Bau des Teltow-Kanals unter Landrat von Stubenrauch, waren danach vom Kreis nicht mehr zu realisieren... Doch auch nach 1920 setzte sich die Expansion Berlins in den "Restkreis" fort, mußte dieser zur Lösung von Infrastruktur und Urbanisierungsproblemen der deutschen Hauptstadt beitragen. So entstanden hier neue Siedlungen oder es entwickelten sich bestehende Gemeinden zu reinen Wohnsiedlungsgebieten." (5)

Seit den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts hatte sich Berlin, das im Mittelpunkt der Elbe und Oder verbindenden Wasserstraßen liegt, zur größten Industrie- und Handelsmetropole Deutschlands entwickelt. Die Folgen waren eine

permanente Wohnungsnot und die sich ausbreitende Tuberkulose (4).  
Diesen Mißständen wurde mit Gesetzen entgegengewirkt, die seit dem vorigen Jahrhundert erarbeitet wurden und noch in den vergangenen 30er Jahren ein staatliches Regulativ für die Siedlungsentwicklung waren.  
 Ihre Lebendigkeit bezeugt eine Seehofer Ansiedlungsgenehmigung vom 14. Oktober 1937:  
 "Auf Grund des Gesetzes vom 25. August 1876, in der Fassung der Gesetze vom 16. September 1899 und vom 10. August 1904 erteile ich Ihnen nach Maßgabe der eingereichten Bauzeichnung die Ansiedlungsgenehmigung für ein Wohnhaus .... Der Landrat des Kreises Teltow" (6,7-13).

Der Tenor der hierin berücksichtigten Gesetze kommt in besonderer Weise zum Ausdruck in der "Anweisung zur Ausführung des Gesetzes, betreffend die Gründung neuer Ansiedlungen in den Provinzen Ostpreußen, Westpreußen, Brandenburg, Pommern, Posen, Schlesien, Sachsen und Westfalen" vom 10. August 1904: "Das neue Gesetz hat den Grundgedanken des früheren vom 25. August 1876 Abschnitt II un-ändert beibehalten. Nach wie vor wird das Recht zur Ansiedlung anerkannt; sie zu fördern liegt im politischen, wirtschaftlichen und sozialen Interesse des Staates, namentlich auch im Hinblick auf die wünschenswerte Verbesserung des Wohnungswesens. Die Ansiedlungsgenehmigung soll nur insoweit beschränkt werden, als es die Wahrung berechtigter privater und öffentlicher Interessen erfordert."

Aus dem weiteren Inhalt dieses Gesetzes:  
 "1. Die nach den Erfahrungen der seitherigen Praxis nicht immer leicht zu treffende Entscheidung des Gesetzes vom 25. August 1876 zwischen Einzelansiedlung und Kolonie und die verschiedene Behandlung dieser beiden Arten der Ansiedlung ist aufgegeben. Das neue Gesetz hat den Begriff der 'Kolonie' beseitigt und kennt nur den einheitlichen Begriff der Ansiedlung. Die Entscheidung darüber, ob vor Erteilung der Ansiedlungsgenehmigung besondere Maßnahmen zur Wahrung der öffentlich-rechtlichen Interessen zu treffen sind, ist demgemäß von der in jedem einzelnen Falle vorzunehmenden Prüfung abhängig zu machen, ob durch die geplante Wohnstättengründung ein wesentlicher Einfluß auf die öffentlich-rechtlichen Verhältnisse zu erwarten ist oder nicht." (10)

Am 27. April 1920 wurde durch Gesetz des Preußischen Landtages aus 8 Städten, 59 Landgemeinden und 27 Gutsbezirken die Stadtgemeinde von Großberlin gebildet (5). Damit avancierten die an Seehof grenzenden Berliner Vororte Groß-Lichterfelde und Zehlendorf zu Berliner Stadtteilen, und die Stadt Teltow mit ihrem Ortsteil Seehof zu einem unmittelbaren Vorort dieser Berliner Stadtteile.

Der 10. Berliner Verwaltungsbezirk, Zehlendorf, setzt sich zusammen aus Berlin-Zehlendorf und Berlin-Dahlem. Der 12. Berliner Verwaltungsbezirk, Steglitz, wird aus Berlin-Steglitz, Berlin-Lankwitz und Berliner-Lichterfelde gebildet, das bis dahin Groß-Lichterfelde hieß und aus den Carstennschen Gütern Lichterfelde und Giesensdorf entstanden war.

Nach dem 2. Weltkrieg und der Errichtung des Status quo gehörten der 10. und der 12. Berliner Verwaltungsbezirk zu Westberlin. 1961 zementierte die Mauer die Staatsgrenze der DDR zwischen diesen beiden Teilen Westberlins einerseits und der in der DDR liegenden Stadt Teltow mit ihrem Ortsteil Seehof andererseits. Die Urbanisierung beider Seiten, dieser einstmaligen Güter Lichterfelde, Giesensdorf und Seehof, begann jedoch gemeinsam, in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts.  
 in dem Gesetz Nr. 6992 (Reichsgesetzblatt Nr.

155) vom 11. August 1919, § 15 heißt es: "Wo ein dringendes, auf andere Weise ... nicht zweckmäßig zu befriedigendes Bedürfnis nach besiedlungsfähigem Lande besteht, hat der Landlieferungsverband das Recht, geeignetes Siedlungsland aus dem Besitzstand der großen Güter... gegen angemessene Entschädigung im Wege der Enteignung in Anspruch zu nehmen..."

§ 13: ... Als angemessener Kaufpreis gilt der gemeine Wert, den das Land im Großbetriebe hat, ohne Rücksicht auf Wertsteigerungen, die auf außerordentliche Verhältnisse des Krieges zurückzuführen sind..."

Dieses im § 15 definierte Bedürfnis war und ist am Rande Berlins ein beständig gleitender Zustand.

Außer in den Jahren 1871/72 sind von den Sabersky-Erben vor 1933 weitere Aufträge zu Seehofer Grundstücksverkäufen ausgelöst worden (1, 15), bevor es durch die Verträge vom 13. Oktober 1933 zum endgültigen Verkauf des Gutes Seehof kam.

An dieser Stelle seien die denkwürdigen Worte F. Krügers über die Entwicklung des im 10. Berliner Verwaltungsbezirk Zehlendorf gelegenen ehemaligen Gutes Dahlem zitiert: "Der durch die fortschreitende Bebauung und Besiedlung des Gutsgeländes mit vielen kleinen Grundeigentümern geschaffene Zustand brachte es mit sich, daß die bisher bewahrte Eigenschaft des Gutes als selbständiger Gutsbezirk nicht mehr aufrecht erhalten werden konnte. Die Verantwortung des Gutsherrn für alle dem Gutsbezirk aufliegenden Lasten und Verpflichtungen läßt sich nur solange rechtfertigen, als der Gutsbezirk allein in der Hand des Gutsherrn sich befindet. Schon bei Beginn der Parzellierung mußte man daher mit der Umwandlung des Gutes in einen Gemeindebezirk rechnen." (16)

In naher Zukunft werden Berlin und Brandenburg fusionieren - eine Voraussetzung für die weitere Expansion der zukünftigen Bundeshauptstadt in ihre Randgebiete.

Was durch die Krise der Gründerjahre 1871/73 und die sich anschließende wirtschaftliche Depression, durch den 1. Weltkrieg 1914/18, durch die Inflationszeit 1919/23 und durch die Jahrzehnte währende Teilung Deutschlands in seiner organischen Entwicklung lediglich verzögert, jedoch durch die jüngste Entwicklung, die Wiedervereinigung Deutschlands reaktiviert wurde, ist die logische Schrittfolge von Raum und Zeit in der unausweichlichen Entwicklung des ehemaligen Gutes Seehof zu einer Siedlung und darüber hinaus zu einem zukünftigen Berliner Stadtteil.

Helga Schwenke

(Die in dem Beitrag enthaltenen Zitate können hinsichtlich Literaturquellen in der Redaktion des Teltower Stadt-Blattes erfragt werden.)

- Fortsetzung folgt -

**Diplomand (24, Nichtraucher)  
des Fraunhofer-Instituts  
sucht Zimmer oder Appartement  
in Teltow oder Umgebung  
ab Mitte/Ende Februar  
bis mind. Ende August 1996  
Tel.: 06785 / 12 43  
oder Red.: 03328 / 47 06 31**

## Kammerspiele Kleinmachnow

**Montag, 5. Februar, 10.00 Uhr**  
 Wintermärchen in der Ferienzeit - Märchenstunde mit der Märchenerzählerin Ursula Pitschke - Eintritt: 1,- DM

**Dienstag, 6. Februar, 9.30 Uhr**  
 Kino für Ferienkinder und alle, die gern ins Kino gehen (Der Filmtitel wird gesondert bekannt gegeben.)

**Donnerstag, 8. Februar, 10.00 Uhr**  
 Faschingszeit - schönste Zeit  
 Faschingsdisco für Kids mit viel Musik, Spielen, Spaß und Prämierung der schönsten Kostüme - Eintritt: 2,50 DM

**Freitag, 23. Februar, 20.00 Uhr**  
 Kapitalfahrt - das neueste Programm der Altstars des Berliner Kabarets "Distel" mit Heinz Draehn alias Kudeldaddeldu, Hanna Donner, Helmut Hellmann, am Piano Manfred Rosenberg - Eintritt: 15,- DM erm. 12,- DM

**Mittwoch, 28. Februar, 18.00 Uhr**  
 Gastspiel der STADT-SPIEL-TRUPPE Potsdam - Die 2 1/2 Groschenoper - mit Schauspielern der Stadtspieltruppe & dem Bruno Jazz Quartett

**Freitag, 1. März, 20.00 Uhr**  
 STADT-SPIEL-TRUPPE Potsdam - Die 2 1/2 Groschenoper - Eintritt: 12,- DM und 8,- DM

## Kultur- und Kunstverein Kleinmachnow e. V. Programm Februar 1996

**Sonntag, 4. Februar, 13.15 Uhr (v.d. Verein)**  
 Ausflug zum Berliner Dom - Mitfahrgelegenheit unter 033203 / 79 6 74 oder 24 4 79

**Donnerstag, 8. Februar, 19.30 Uhr**  
 Der politische Film: "Der Bromberger Blutsonntag" - Ein ebenso düsteres wie der Legendenbildung zuträgliches Ereignis der deutsch-polnischen Geschichte. Vorführung und Diskussion im Beisein der Regisseure Ute Bönnen und Gerald Endres.

**Montag, 12. Februar, 18.00 Uhr**  
 "Was bedeuten aktive und passive Sicherheit im Auto ?" - Eine Gesprächsrunde mit Dipl.-Ing. Siegfried Matz von der Deutschen Verkehrswacht.

**Mittwoch, 14. Februar, 19.30 Uhr**  
 "Unvermutete Entdeckungen: Eine Kriminalgeschichte des Kommunistischen Manifestes" - Prof. Dr. Thomas Kuczynski, Berlin, schildert die Ergebnisse seiner Untersuchung der ersten Ausgaben.

**Freitag, 16. Februar, 19.30 Uhr**  
 "Rosas Traum" - Lesung von Angela Brunner (Buch; unter Verwendung der Brieftexte Rosa Luxemburgs), musikalisch begleitet von Axel Elter (Gitarre). - Veränderte Eintrittspreise: 7,- DM bzw. ermäßigt 4,- DM.

**Freitag, 23. Februar, 19.30 Uhr**  
 "Reisen in Griechenland: Drei Sommer auf Kreta" - Lichtbildvortrag von Werner Lange

**Donnerstag, 29. Februar, 19.30 Uhr**  
 Das Bürgergespräch: "Wird Kleinmachnow eingemeindet?" - Bürgermeister Wolfgang Blasig beantwortet Fragen zur Last der Eigenständigkeit.

**Freitag, 1. März, 19.00 Uhr**  
 Zur Eröffnung der Brandenburgischen Frauenwoche in Kleinmachnow: Die Schriftstellerin und Dramaturgin Christa Müller liest ihre Erzählung "Berührung mit dem Tau". Im Anschluß an die Lesung Gedankenaustausch in geselliger Runde.