

Strukturwandel in Brandenburg Teltow-Seehof 1871-1995

(Teil III)

In seinem Werk „Der Kreis Teltow. Seine Geschichte, seine Entwicklung und seine Einrichtungen“ berichtet Hannemann: „Die westlichen und südwestlichen Berliner Vororte des Kreises Teltow nahmen anfangs der 1870er Jahre eine erfreuliche bauliche Entwicklung (s. dazu (10), Anm. d. Vf.). Sie wurde dadurch behindert, daß die Vororte teils keine, teils ungenügende Vorflut hatten. (...) Die Entwässerungsschwierigkeiten waren mit der Zeit so gewachsen, daß der Landrat von Stubenrauch sich veranlaßt sah, die Verhandlungen wegen Baues eines Kanals... aufzunehmen. Er war zu der Überzeugung gelangt, daß Abhilfe nur durch den Kreis geschaffen werden könnte und müßte. Der Kreisausschuß war gleicher Ansicht und genehmigte am 11. November 1896 die „Vorlage betreffend die Bewilligung der Mittel zu Vorarbeiten zwecks Herstellung eines Entwässerungszuges für die südlichen Vororte.“ Der Kreistag nahm die Kreisausschußvorlage folgenden Wortlautes am 18. Dezember 1896 einstimmig an: „Die sich häufenden Klagen über die ungenügende Vorflut der Bäche von Steglitz bis zur Havel (d.h. auch durch Seehof und Teltow usw., Anm. d. Vf.) haben den ersten Anlaß gegeben, einem Projekte zur Regulierung des Bäkefließes näherzutreten. Die Beseitigung der Übelstände im Flußgebiet der Bäke ist als nötig allgemein anerkannt und bildet schon seit vielen Jahren eine Aufgabe der beteiligten Behörden und Interessenten. Leider ist eine genügende Lösung dieser Aufgabe seither nicht erreicht worden, und so ist es gekommen, daß der Zustand für die Adjazenten sich bis zur Unerträglichkeit gesteigert hat. Dauern die bisherigen Zustände in dem durch ein Jahrhundert vernachlässigten Bäkefließ noch weiter fort, so versagt dieses Vorflutmittel schließlich überhaupt und die entstehenden Nachteile und Schädigungen sind unberechenbar. Die Versuche, durch Erlaß polizeilicher Vorschriften einzugreifen, haben nicht wesentlichen Erfolg gehabt. Die weiter angestrebte Bildung einer öffentlichen Wassergenossenschaft ist bei dem Mangel rechtlicher Unterlagen ebenso unausführbar gewesen, wie die Bildung eines Zweckverbandes. Alle diese Bestrebungen aber, welche im wesentlichen doch nur dazu führen würden, eine einheitliche Räumung des Bäkefließes und die Erhaltung eines einigermaßen erträglichen Zustandes zu erzielen, scheinen heute nicht mehr zeitgemäß. Bei der außergewöhnlichen Entwicklung der im Niederschlagsgebiet der Bäke und ihrer Seitengraben gelegenen Vororte darf eine Regulierung des Bäkefließes nicht nur Zwecke der Landeskultur im engeren Sinne verfolgen. Denn für alle die Orte, welche in dem fraglichen Niederschlagsgebiet belegen sind, wie Britz, Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde, Lankwitz, Steglitz, Großlichterfelde, Zehlendorf, Teltow usw., und weiterhin auch für Friedenau, Schöneberg, Deutschwilmerdsorf und Schmargendorf ist die Regulierung der Bäke eine überaus wichtige Frage ihrer zukünftigen Entwicklung“ (4).

Das zwischen Groß-Lichterfelde und Teltow belegene Gut Seehof am Teltower See (durch den die Bäke fließt) zählte zwar zu den großen, nicht jedoch zu den sog. selbständigen Gütern (s. dazu (16)); deshalb ist es namentlich in der hier erwähnten Kreisausschußvorlage auch nicht

aufgeführt. Von dem Vorflutproblem um so mehr mitbetroffen, als ab 1871 die sog. Kolonisierung Seehofs, d.h. die Errichtung einer Villenkolonie im Gartenstadtcharakter nach dem Carstenschen Beispiel in Groß-Lichterfelde und Friedenau (1,17) begann, wurde es in der Kreisausschußvorlage wie in anderen städtisch-fiskalischen Angelegenheiten (4,6,46) - zur Gemarkung der Stadt Teltow gehörend - auch unter dem Namen Teltow geführt.

In der o.g. Kreisausschußvorlage von 1896 heißt es weiter: „Alle diese Ortschaften sind mit ihrer Vorflut ganz oder teilweise auf die Bäke angewiesen. Wie wichtig und unumgänglich notwendig aber eine geregelte Vorflut namentlich für stark bebaute Ortschaften, für Straßen und für Hausgrundstücke ist, bedarf keiner weiteren Darlegung. Die Bedeutung des Bäkefließes als Vorflutmittel für den am stärksten bebauten Teil des Kreises weist darauf hin, daß die eigenen Zuflüsse der Bäke vielleicht nicht ausreichend sein werden, um dauernd genügend Vorflut zu schaffen. Dieser Möglichkeit wäre vorzubeugen durch die Anlegung eines Speise- und Spülkanals von der Oberspree her. Es liegt nahe, diesen Spülkanal zugleich als Schifffahrtskanal anzunehmen und auch an den Ausbau der Bäke als solchen zu denken...“

Das von den Bauräten Havestadt und Contag aufgestellte Projekt, die Herstellung eines Umflutkanals zwischen Spree und Havel im Süden Berlins, bildete sodann den Ausgangspunkt für den Bau des Teltowkanals und des Prinz-Friedrich-Leopold-Kanals“ (4,19).

Für den Bau des Teltowkanals mußte der Teltower See, der von F.A.W. Carstenn und M. Sabersky für 56.000 Goldmark von der Stadt Teltow gekauft worden war, nach jahrelangen Rechtsstreitigkeiten wegen der zum Bau des Kanals nötigen Wasserspiegelabsenkung vom Kreis Teltow zurückgekauft werden. Münzner und Piech schreiben dazu: „Beim Bau des Teltowkanals hatten die Grundstücksspekulanten ihre Hand im Spiel. Im Vorfeld des Kanalprojektes wurden Grundstücke aufgekauft und mit maximalem Gewinn weiterverkauft. Am Ende mußte die Kanallinienführung wegen unangemessener Forderungen der Spekulanten geändert und der Teltower See geopfert werden (...). Der Schönower See, der schon am Verlanden war, wurde in die Kanaltrasse mit einbezogen“ (22) s. dazu auch (1). Der Teltower See war nach dem Konkurs des Herrn v. Carstenn in den alleinigen Besitz der Familie Sabersky gelangt (1,27), und der zum Zweck des Kanalbaus vom Kreis Teltow aufzubringende Preis für den Teltower See betrug nun 1 Million Goldmark (1,4,5,27). Diese Summe erschien dem Kreis Teltow offenbar gerechtfertigt, denn, „die ganze zukünftige Entwicklung der Gemeinden sei von der Regelung der Entwässerung abhängig, ohne welche eine Ausnutzung der Terrains, namentlich zu Bau-zwecken, unutilisch sei. Die Gemeinden - nicht die einzelnen Besitzer - würden stets für die Beschaffung allgemeiner Vorflut verantwortlich sein...“, berichtet Hannemann. „Der Landrat haifte es daher für geboten und durchaus gerechtfertigt, daß die Gemeinden an die Stelle der einzelnen Grundbesitzer träten und deren Rechte und Pflichten auf ihre tragfähigen Schultern übernahmen. Dabei würden die Gemeinden sich unbedenklich das Recht

vorbehalten können, die auf sie entfallenden Lasten gemäß § 12 der Landgemeindeordnung durch besondere Zuschläge zur Grund- und Gebäudesteuer zu decken oder auf dem durch § 12 a.a.O. gegebenen Wege Deckung zu suchen. Das zu erwartende Kommunalabgabengesetz würde in dieser Beziehung noch weitere reichende Befugnisse bieten“ (4). „Der Bevölkerungszuwachs hatte die Steuereinnahmen des Kreises von 1885/86 auf das Zwanzigfache (ca. 3,7 Mill. Mark) im Jahre 1908/09 ansteigen lassen. Die steigende Finanzkraft erkennt man auch an den Einlagen bei der Kreissparkasse: 1885... 4,7 Mill. Mark und 1907... 76,3 Mill. Mark“ (22).

Aufhorchen läßt, daß im Jahre 1896, also ein Jahr der Vergabe des Planungsauftrages für den Bau des Teltowkanals, der für die bauliche Entwicklung des südwestlichen Berliner Randgebietes von imenser Bedeutung war, im Grundbuch von Teltow, folgende Eintragung vorgenommen wurde:

„Eigentümer haben sich für sich und ihre Rechtsnachfolger der Imperial-Continental Gas-Association zu London für die Zeit, in welcher diese Gesellschaft Gas im Stadtgebiet Teltow abgibt, das ausschließliche Recht eingeräumt, in den jetzigen und zukünftigen Straßen, Plätzen, und Brücken des Gutsbezirks Seehof Gasrohre zu verlegen, Anschlußleitungen herzustellen, Reparaturen und Veränderungen daran auszuführen und Gas für öffentliche und private Zwecke innerhalb und außerhalb des Gutsbezirks daraus abzugeben. Eigentümer haben außerdem der Imperial-Continental Gas-Association gegenüber bezüglich der öffentlichen Beleuchtung dieselben Verpflichtungen übernommen, wie sie die Stadtgemeinde Teltow laut des mit der Imperial-Continental Gas-Association geschlossenen, in beglaubigter Abschrift bei den Grundakten befindlichen Vertrages vom 27./29. April 1896 eingegangen ist, zu Gunsten der Imperial-Continental Gas-Association zu London-Berlin, eingetragen am 21. Mai 1896“ (29).

Vom 18. August 1909 stammt diese Eintragung im Grundbuch von Teltow: „Den Berliner Vororts-Elektrizitäts-Werken GmbH zu Tempelhof, steht nach Maßgabe des Vertrages vom 29. April 1909 Nr. 319 des Notars Chrzellitzer in Berlin, bis zum 1. Juli 1924 und im Falle der Verlängerung des Vertragsverhältnisses für die Dauer der Verlängerung das Recht zu, auf diesem Grundstück oberirdische und unterirdische elektrische Starkstromleitungen zum Zweck von Beleuchtung und Kraftverteilung zu legen, darauf Anschlußleitungen vorzunehmen und mittels dieser Leitungen das Gutsgebiet von Seehof und anderen Gutsgemeinden und sonstige Gebiete usw. mit Elektrizität zu versorgen und dieses Recht keinem Dritten einzuräumen, jedoch ist den Saberskyschen Erben das Recht vorbehalten, zu ihrem eigenen Bedarf selbst Leitungen zu verlegen.“ (29a).

Wie aus dieser Eintragung hervorgeht, war eine länger sich hinziehende Verpflichtung über das Jahr 1924 hinaus vorsorglich erwogen worden, jedoch hat man mit dem Ende dieser Erschließungsarbeiten schon im Jahre 1924 gerechnet. Daß 1914 der 1. Weltkrieg ausbrechen, sich vier Jahre hinziehen und die Inflationszeit 1919 bis

1923 sich anschließen würde, wußten Saberskys am 18. August 1909 so wenig wie jeder andere. Doch in diesen verzögernden Ereignissen ist der primäre Grund dafür zu sehen, daß sich die Veräußerung Seehofs bis in die 30er Jahre hinaufzog. Für die Parzellierung Seehofs bedeuteten diese Kriegs- und Krisenereignisse zwischen 1914 und 1923 neun Jahre relativen Stillstandes. Ab 1924 erlebte die deutsche Wirtschaft einen neuen Aufschwung, und so wurden die neun "verlorenen" Jahre ab 1924 bis 1933 angehängt; mit dem Gesetz zur Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 setzte eine neuerliche allgemeine Parzellierungswelle ein (14). Nach den Inflationsjahren 1919 bis 1923 hatte sich auch der Geldwert wieder normalisiert, so daß der Verkauf Seehofer Parzellen in den 30er Jahren kein Verlustgeschäft mehr bedeutete. Daß die Seehofer Grundstückspreise sich von denen im benachbarten Lichterfelde unterschieden, lag u.a. an der Einbeziehung Lichterfeldes in die Hauptstadt Berlin im Jahre 1920, als die Berliner Grenze vor Seehof zum Stehen kam.

Im Grundbuch von Teltow wurde am 18. Juni 1926 für Seehof "eine beschränkte persönliche Instanzbarkeit zu Gunsten der Charlottenburger Wasser- und Industriewerke A.G. zu Berlin-Schöneberg" eingetragen "unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. April 1926 (Reg.-Nr. 39 des Notars Kallmann)" (29b).

"Zu den wesentlichsten Leistungen des Landrates v. Stubenrauch zählte der Ausbau des Straßennetzes. Zuvor hatte der Landrat Prinz Handjery vor allem die von Süden nach Norden durch den Kreis Teltow auf Berlin hinführenden Hauptstraßen in guten Zustand gebracht. Seitenstraßen und kleinere Verkehrswege waren aber kaum als solche anzusprechen, und hier setzte v. Stubenrauch an. Unter dem Vorgänger waren die Teltower Kreisstraßen von 288 km gewachsen, v. Stubenrauch vermehrte sie um weitere 284 km, so daß am Ende seiner Amtszeit im Jahre 1909 der Ausbau als nahezu abgeschlossen gelten konnte" (4), sowie (1,19,21). Anlässlich der am 13. Oktober 1933 vertraglich vereinbarten Parzellierung des Gutes Seehof, das seit langem keine homogene landwirtschaftliche Fläche wie zu Zeiten der ehemaligen Besitzer Neumann und Jakobson mehr war (50), erfolgte im Jahre 1934 die Umsetzung der 1933 vereinbarten Parzellierung, d.h. die Ergänzung Seehofer Straßen innerhalb der erschlossenen grobparzellierten Fläche (s. dazu Teil I dieser Arbeit, bzw. (1), Art und Weise der Erschließung der Güter Lichterfelde und Giesensdorf durch Carstenn).

Schon in den Jahren 1888, 1890, 1894 und 1896 sind Eintragungen im Grundbuch von Teltow vorgenommen worden, die auf eine baugesetzliche Voraussetzung für eine Ansiedelung hinweisen, nämlich auf das Vorhandensein bzw. die zukünftige Anlegung von Straßen (4). Von diesen Eintragungen soll ein Beispiel zitiert werden, in dem von der Berechtigung der Eigentümer Seehofer Parzellen die Rede ist, "die sämtlichen Straßen, öffentlichen Plätze, Promenaden am See, am Hafengebassin und Kanal, sowie im Wäldchen, wie solches zur Zeit in Seehof räumlich besteht, welche auf dem Etablissement Seehof zum Zweck der allgemeinen Kommunikation und zur Promenade angelegt und dem öffentlichen Verkehr werden freigegeben werden, entsprechend zu benutzen, vorbehaltlich des Rechts der Verkäufer, die im Interesse der angelegten oder noch anzulegenden Etablissements ihnen gut scheinenden Veränderungen vorzunehmen. Eingetragen am 21. Juni 1888" (29c).

Alle diese Eintragungen bekundeten die Freiwilligkeit der Umwandlung des Gutes Seehof in eine Wohnsiedlung, denn mit der Anlegung von

Straßen und von Versorgungsnetzen gilt eine Fläche als „erschlossen“ und somit als Bauland, als das ganz Seehof schon im Pharusplan 1906 ausgewiesen wurde (25).

Für die gesetzlich geforderte Sicherung der Schul-, Kirchen-, Polizei- und Feuerschutzversorgung haben die Seehofer Siedler lt. Ansiedlungsgenehmigung eine Gebühr an die Kämmererkasse der Stadt Teltow entrichten müssen, die generell vor Aushändigung der Ansiedlungsgenehmigung von der Stadt Teltow eingefordert wurde (6). Die Ansiedlung wurde unter sagt, wenn diese Versorgung nicht gewährleistet war (6,7,9,10,14). Diese Bestimmungen waren Bestandteile der schon erwähnten preußischen Siedlungsgesetze. Die Ausstellung Seehofer Ansiedlungsgenehmigungen unterlag auch in den 30er Jahren noch den gleichen strengen gesetzlichen Bestimmungen wie zu Kaisers Zeiten. Ihre Vergabe war kein Willkürakt des "seit 1934 agierenden braunen Bürgermeisters Pilling", sondern ein offenes Relikt der "von preußischen Tugenden" geprägten Kaiserzeit (s. dazu Stadtblatt Heft 3/96, S. 9, G. Duwe: „Teltower Rathäuser (Teil VII)“).

Die Voraussetzungen für die Wirksamkeit des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 waren also lange vor 1933 von den Eigentümern des Gutes Seehof selbst geschaffen worden. (Dieses Gesetz galt für jüdische und nicht-jüdische Bürger gleichermaßen, s. Erläuterungsbericht zum Wirtschaftsplan von 1934 (23)). Im § 3(2) dieses Gesetzes heißt es entsprechend: „Als Wohn- und Siedlungsflächen sollen nicht vorgesehen werden Grundstücke, deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, Versorgungsleitungen, Entwässerungsanlagen usw. erforderlich machen würde oder deren Benutzung besondere wirtschaftliche Schwierigkeiten für die Bewohner zur Folge haben würde“, und § 2: „Der Wirtschaftsplan muß mit den entsprechenden Plänen der angrenzenden Gebiete in Einklang stehen“ (14).

Ein wesentlicher Schritt hin zur urbanen Entwicklung war die frühe Anbindung Seehofs an das damalige Berliner Verkehrsnetz. Wie schon erwähnt, wurde 1888 "auf Initiative und mit finanzieller Unterstützung von wohlhabenden Seehofer Bürgern" die von Lichterfelde über Seehof nach Teltow führende Dampfstraßenbahn eröffnet (21,49). Saberskys waren Hauptaktionäre mit einer Beteiligung von 40 Anteilen zu je 1.000 Goldmark (55). "Konsequent trieb die Dampfstraßenbahn ihre Strecke weiter talwärts in Richtung Potsdam vor: 1891 bis Stahnsdorf, 1905 zur seinerzeit im Bau begriffenen Machnower Schleuse. Ab 1900 beförderte die Bahn auch Güter. Den gewachsenen Aufgaben, die auch einen stetigen Anstieg der Fahrgastzahlen auf rund eine Million jährlich mit sich brachten, schien der private Betrieb nicht mehr angemessen, und so konnte der Teltower Kreis-Kalender 1907 berichten: Die fortschreitende Entwicklung unseres Heimatkreises bringt der Kreisverwaltung immer neue Aufgaben. In den

70er und 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts lag der Schwerpunkt der Arbeit des Kreises in dem Bau von Chausseen. In den 90er Jahren entstanden die Kreisrathhäuser. Die Jahrhundertwende brachte den Teltowkanal, das bedeutsamste und größte Kulturwerk des Kreises. Von ebenfalls weittragender Bedeutung ist die im vergangenen Jahre beschlossene Übernahme der Straßenbahnen in die Regie des Kreises. Die Gründe, die zu dieser Verkehrspolitik geführt haben, sind darin zu suchen, daß in der völligen Auslieferung der Verkehrsmittel an private Erwerbsgesellschaften eine Gefahr für die Gemeinden gefunden wurde. Die Hebung und Entwicklung der Verkehrsmittel ist Bedingung für die Existenz und Entwicklung der Gemeinde. Keine anderen Gesichtspunkte als die Bedürfnisse der Gemeinde und die Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs dürfen beim Bau, Unterhaltung und Betrieb der Straßenbahn maßgebend sein. Privatgesellschaften, die zum Zwecke des Erwerbs begründet sind, können solche Grundsätze aber nicht immer befolgen ...

Demgemäß wurden die wichtigsten, selbständigen Straßenbahnunternehmungen im Kreis Teltow, nämlich die elektrische Straßenbahn der Fa. Siemens & Halske Groß-Lichterfelde - Steglitz - Lankwitz - Südde und die Dampfstraßenbahn Groß-Lichterfelde - Seehof - Teltow - Stahnsdorf - Machnower Schleuse vom Kreis Teltow erworben und vom 1. April 1906 an vom Kreis Teltow betrieben. Die Dampfstraßenbahn, die im Volksmund die Bezeichnung "Lahme Ente" führt, wird ihrer veralteten und unzuverlässigen Einrichtung und Betriebsweise wegen eingehen und durch neuerrichteten elektrischen Betrieb ersetzt werden. Bleibt noch anzumerken, daß der elektrische Betrieb bereits im März 1907 eingeführt wurde und die Teltower Kreisbahnen Unkenrufen zum Trotz Gewinn erwirtschafteten. Den Strom bezog die Teltower Straßenbahn aus dem Kraftwerk der Kanalgesellschaft in Schönow, das auch die Machnower Schleuse und die Treidelbahn mit Strom versorgte" (45). 1921 wurde der Betrieb der Straßenbahnen durch die 1920 neugebildete Stadtgemeinde Berlin übernommen (22).

Bei der Erschließung des südwestlichen Berliner Randgebietes war die Schlüsselposition der Saberskyschen Besitzer des Teltower Sees, des Gutes Seehof und eines bedeutsamen Teiles von Groß-Lichterfelde (20) wegen der durch diese zwei verschiedenen Gemarkungen führenden Wasser- und Land-Verkehrsstrecken von und nach Berlin unverkennbar; die urbane Entwicklung Seehofs und seine Einbindung in die seit dem Teltowkanalbau 1906 sich entwickelnde Industrielandschaft Teltow - Schönow - Zehlendorf an den Grenzen Seehofs entsprach den beruflichen Interessen der führenden Mitglieder der Familie Sabersky/Sonnenenthal/Mammoth, die entweder zahlreiche Vorstands- bzw. Aufsichtsratsposten in den bedeutendsten Berliner bzw. deutschen Industrieunternehmen innehatten, oder aber als Bankiers und Rechtsanwälte sachkundig die vielseitigen, hochkarätigen wirtschaftlichen Verbindungen dieser Unternehmen im In- und Ausland betreuten (20a).

Helga Schwenke
Fortsetzung folgt

**Junge, knuffige
Maine Coon Kätzchen**
- an Kinder und Hund gewöhnt -
suchen liebevolles Zuhause
Anfragen unter 030/705 33 08