

Nicola Bröcker und Celina Kress

## **südwestlich siedeln**

Kleinmachnow bei Berlin –  
von der Villenkolonie zur Bürgerhaussiedlung

**Leseprobe © Lukas Verlag**

**Lukas Verlag**

## Impressum

Dieses Buch entstand in Zusammenarbeit mit dem Heimatverein Kleinmachnow e.V.

Die Herstellung des vorliegenden Buchs erfolgte mit freundlicher Unterstützung durch

- das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Land Brandenburg
- die Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
- die E.DIS Aktiengesellschaft, Regionalzentrum Teltow
- die Konrad Gérardschen Erben, Hamburg
- Herrn Dipl.-Kfm. Manfred Wolff, Berlin.

Abbildung auf dem Schutzumschlag: Landhaus Burger, Kleinmachnow, Erlenweg 2  
(1944 ausgebrannt, um 1970 wegen seiner Lage auf dem Grenzstreifen abgetragen),  
Photographie um 1911, in: BAW, 1911, Jg. 14, S. 320, Abb. 427.

Vorsatzseite: Kleinmachnow, Werbeschaubild um 1931 von Max Schammler  
(geb. 1868, Kunst- und Plakatmaler, Mitbegründer der »Graphischen Kunstanstalt Innsbruck«),  
in: LAND UND BAU, März 1933.

Nachsatzseite: Kartenausschnitt Gemeindegebiet Kleinmachnow,  
Abdruck mit freundlicher Genehmigung des Mobilitätsverlags Berlin.

**Leseprobe © Lukas Verlag**

© by Lukas Verlag  
Erstausgabe, 1. Auflage 2004  
Alle Rechte vorbehalten

**Lukas Verlag für Kunst- und Geistesgeschichte**  
Kollwitzstraße 57  
D-10405 Berlin  
<http://www.lukasverlag.com>

Lektorat: Katharina Dickhaus, Berlin  
Reprographie, Umschlag, Layout und Satz: Verlag  
Belichtung und Druck: Elbe Druckerei Wittenberg  
Bindung: Stein + Lehmann, Berlin  
Printed in Germany  
ISBN 3-936872-30-9

<b>Inhalt</b>	Zum Geleit	7
	Vorwort	8

## Leseprobe © Lukas Verlag

Celina Kress	<b>Die Entwicklung Kleinmachnows in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts</b>	11
	Kleinmachnow in Suburbia	11
	Villenkolonien und Stadtrandsiedlungen	14
	Landhäuser und Typenhäuser	36
	Industrie im Villenvorort	48
	Siedlungsprojekte in Kleinmachnow – Kartierung	55
Nicola Bröcker	<b>Die Zehlendorf-Kleinmachnower Villenkolonie 1904–1914</b>	59
	Voraussetzungen: Vom märkischen Gutsdorf zum Berliner Vorort	60
	Gründung der Terraingesellschaft und Kauf des Geländes	71
	Bebauungsplanung und Erschließung	74
	Vermarktung: Erfolge und Schwierigkeiten	79
	Interessenten, Käufer und Bewohner – privates und öffentliches Leben in der Kolonie	86
	Architektur der Villenkolonie	93
Nicola Bröcker	<b>Wohnbauten in der kaiserzeitlichen Villenkolonie – Bestandskatalog</b>	104
Celina Kress	<b>Die Bürgerhaussiedlung Kleinmachnow 1927–1937</b>	143
	Voraussetzungen: Krisen und Erfolge	143
	Kauf des Geländes und Gründung der Siedlungsgesellschaft	148
	Siedlungsplan und Aufschließungsvertrag	150
	Vermarktung: Vom wachsenden Haus zum Eigenheim	152
	Interessenten, Käufer und Bewohner – privates und öffentliches Leben in der Siedlung	167
	Architektur und Städtebau der Bürgerhaussiedlung	169
	Kartierung und Analyse der Haustypen	175
	<b>Anhang</b>	
	Abkürzungsverzeichnis	178
	Literaturverzeichnis	178
	Abbildungsnachweis	183

Leseprobe © Lukas Verlag

## Zum Geleit

»Unser ganzer grüner Westen verwandelt sich mehr und mehr in unsere grüne Zukunftsstadt. [...] So füllen sich allgemach die Lücken, und vielleicht schneller, als wir es erwarten, wird unsere grüne Stadt vollendet sein.«

*Martin Hildebrandt, 1907*

Genau vor einhundert Jahren begann die Zehlendorf-Kleinmachnower Terrain AG mit der Gründung einer Villenkolonie in Kleinmachnow und legte damit den Grundstein für Entwicklung dieser Gemeinde zum Wohnvorort.

Die besonderen landschaftlichen Reize, seine Gewässer und der hohe, alte Laubwaldbestand, aber auch die Geschichte des Rittergutes mit der wertvollen Architektur der Hakeburg, des Alten Herrenhauses und der Dorfkirche lockte Interessenten aus Berlin. Zunächst waren dies vor allem Künstler und Selbständige, die nicht auf eine besonders schnelle Verbindung zum Berliner Stadtzentrum angewiesen waren. In der Krisenzeit nach dem Ersten Weltkrieg bot ein Grundstück am Stadtrand vor allem die Möglichkeit zur Selbstversorgung mit Lebensmitteln. Doch auch das Wunschbild vom gesunden Wohnen in Ruhe und Natur belebte sich im Verlauf der 1920er Jahre wieder. Während Kleinmachnow zu einer Gartenvorstadt anwuchs, stärkte sich auch das Bewußtsein seiner Bewohner, hier zu einer Gemeinschaft zusammenzuwachsen. Mit einer

immer vollständigeren Infrastruktur, Schulen, Kirchen, Ärzten, Sport- und Einkaufsmöglichkeiten bildete sich eine eigenständige Gemeinde, die sich seit den 1930er Jahren bis heute erstaunlichen Zuzugswellen anpaßte. Dies erfordert eine hohe Integrationsleistung aller Bewohner dieses Ortes. Die Kenntnis seiner Geschichte liefert das Bindeglied. Sie macht aktuelle Zustände und Entwicklungen verständlicher, sie erleichtert Hinzuziehenden die Identifikation, und sie ist eine wichtige Voraussetzung für qualifizierte Entscheidungen in aktuellen und zukünftigen Entwicklungsfragen.

Dabei ist es ein herausragendes Ziel, die naturräumlichen Qualitäten und das bauliche Erbe unseres Ortes zu sichern. Das vorliegende Buch liefert einen genauen Überblick über die städtebauliche Entwicklung und wesentliche Bauten Kleinmachnows. Möge es das Bewußtsein für den Wert dieses kulturellen Erbes schärfen und möglichst vielen Interessierten die Besonderheiten und die Zusammenhänge der Entwicklung unserer Gemeinde näher bringen. Für ihre Recherchen und das Engagement zur Realisation dieses Projekts sei den Autorinnen und dem Heimatverein Kleinmachnow e.V. sowie allen privaten und öffentlichen Förderern herzlich gedankt.

*Wolfgang Blasig*

Bürgermeister von Kleinmachnow

**Leseprobe © Lukas Verlag**

# Leseprobe © Lukas Verlag

In diesem Jahr begeht die Villenkolonie Kleinmachnow ihr hundertjähriges Bestehen, und es folgt im nächsten Jahr das fünfundsiebzigjährige Jubiläum der Bürgerhaussiedlung Kleinmachnow, bekannter unter dem Namen Sommerfeldsiedlung. Die beiden städtebaulich zusammenhängend geplanten Wohngebiete sind wichtige Zeugnisse ihrer Entstehungszeit. Als gut erhaltene Gesamtensembles prägen sie noch heute in besonderer Weise das Ortsbild Kleinmachnows und stellen ein wertvolles kulturgeschichtliches Erbe dar.

Das vorliegende Buch möchte einen systematischen Beitrag zur Erforschung suburbaner Siedlungsstrategien liefern. Positive und negative Aspekte einer bis heute anhaltenden Entwicklung werden offengelegt und können der aktuellen Diskussion wichtige Impulse liefern.

Am 4. Juni 1904 genehmigte der Teltower Kreis Ausschuss der Zehlendorf-Kleinmachnower Aktiengesellschaft, auf ihrem etwa sieben Hektar großen Gelände östlich des Zehlendorfer Damms eine Villenkolonie anzulegen. Damit war der Grundstein für die Besiedlung des »modernen Kleinmachnows« fernab des alten Gutsdorfes gelegt. Zügig erfolgte die Anlage von Straßen und die Parzellierung in verkaufsgerechte Villengrundstücke. Die »landhausmäßige Bebauung« individuell geplanter Einfamilienhäuser inmitten alten Laub- und Kiefernwalds kam jedoch nur langsam in Gang, der erhoffte Bauboom blieb letztlich aus.

Genau fünfundzwanzig Jahre später befand sich die Gemeinde Kleinmachnow in Verhandlungen mit der »gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft Kleinmachnow«, die einen Bebauungsplan für ein etwa einhundert Hektar großes Gelände inmitten des Ortes vorgelegt hatte. Der Aufschließungsvertrag wurde am 18. Dezember 1930 unterschrieben. Er lieferte den Startschuß für die Entwicklung der sogenannten »Bürgerhaussiedlung«, einer Typenhaussiedlung, die das planerische Leitbild der Landhauskolonie mit rationellen Planungs- und Vermarktungskonzepten moderner Fertighausproduktion zu verbinden suchte.

Die Entwicklung Kleinmachnows vom Rittergut der Adelsfamilie von Hake zur Berliner Stadtrand-

siedlung setzte mit dem um 1904 gefertigten Bebauungsplan der Zehlendorf-Kleinmachnower Terrainaktiengesellschaft vergleichsweise spät ein. Zu dieser Zeit war das Wohnen vornehmlich in den südwestlichen Randbereichen der Metropole bereits äußerst populär. Die erste Besiedlungsphase in den älteren Villenkolonien Westend oder Lichterfelde war 1904 bereits lange abgeschlossen, in den jüngeren um die Jahrhundertwende gegründeten wie Zehlendorf oder Dahlem bereits in vollem Gange. Die Konkurrenz stadtnäherer, infrastrukturell günstiger erschlossener Vororte, der nur wenige Jahre später einsetzende Kollaps des Terraingewerbes in Berlin und seiner Umgebung sowie schließlich der Ausbruch des Ersten Weltkriegs ließen die Entwicklung in Kleinmachnow zunächst ausgesprochen schleppend verlaufen. In den 1920er Jahren dominierten in Kleinmachnow den schwierigen wirtschaftlichen Umständen entsprechend vor allem genossenschaftlich organisierte und in Selbsthilfe realisierte Siedlungsentwicklungen. Mit der Bürgerhaussiedlung setzte 1930 eine neue Phase rationell geplanter und organisierter Siedlungstätigkeit ein, die zahlreiche weitere Immobilienfirmen auf den Plan rief und einen bis heute deutlich ablesbaren Entwicklungsschub auslöste. Eine restriktive Gestaltungspolitik, die ab Mitte der 1930er Jahre beginnende Kontrolle und Bewirtschaftung von Baumaterialien im Zusammenhang mit den Kriegsvorbereitungen und schließlich der Ausbruch des Krieges brachten diese Entwicklung ab 1939 zum Stillstand.

Die Bautätigkeit in Kleinmachnow war nach der Teilung Deutschlands bis 1989 eher gering. Und auch nach der Wende hielten vielfach zu klärende, teilweise komplizierte Rückübertragungsfälle eine schnelle bauliche Entwicklung noch einige Zeit zurück.

Der gegenwärtig enorme bauliche Entwicklungsschub in Kleinmachnow macht deutlich, wie wichtig das Wissen um die historischen Zusammenhänge ist, damit der Charme und die Potentiale dieses Vorortes für die Zukunft erhalten und weiterentwickelt werden können. Dem interessierten Bewohner, dem Besucher aber auch jedem Planer oder Architekten, der sich mit Kleinmachnow beschäftigt, stellen sich

heute viele Fragen, die unser Buch unter anderem zu beantworten sucht:

- Warum liegt der alte Dorfkern im Süden des Ortes weit entfernt von den Siedlungsgebieten?
- Warum existierte kein städtebaulicher Mittelpunkt? Wie funktionierte die polyzentrale Struktur Kleinmachnows?
- Warum gibt es keinen Bahnanschluß bzw. Bahnhof? Wie war dieses Siedlungsgebiet ehemals erschlossen? Wie erfolgte seine Verbindung mit Berlin?
- Wie sahen die Strukturplanungen für Kleinmachnow und Umgebung aus?
- Gab es einen städtebaulichen Gesamtplan? Welche Rolle spielten die verschiedenen Terrain- und Siedlungsgesellschaften?

Eine erste Orientierung für die Beschäftigung mit der Historie dieses Siedlungsgebiets geben die Veröffentlichungen der Ortschronisten Dieter Mehlhardt, Heinz Koch und Herbert Lange. Dieter Mehlhardt legte in seinen 1954 und 1960 erschienenen Schriften vor allem die ältere Geschichte Kleinmachnows sorgfältig dar, ergänzte sie zudem durch einen ersten skizzenhaften Überblick der Besiedlungstätigkeit nach 1900. Heinz Kochs 1984 veröffentlichte »Chronik von Kleinmachnow« zeichnet sich vor allem durch die erstmalige Zusammenstellung historischen Bildmaterials zur Geschichte des Ortes aus. Herbert Lange verfaßte zahlreiche Zeitungsartikel zur Geschichte des Ortes und seiner Bewohner, und seine 1995 erschienenen »Spaziergänge in Kleinmachnow« führen den Leser auf sieben Wegen zu kulturgeschichtlich interessanten Stätten und Baulichkeiten.

Das Anliegen der vorliegenden Publikation ist es, das Wissen über die Entwicklungsgeschichte Kleinmachnows über die bisher bekannten Fakten hinaus zu vertiefen. Durch die typologische Einordnung der Entwicklung einzelner Siedlungsteile und deren Architektur in größere historische und regionale Zusammenhänge wird dessen spezifische architekturgeschichtliche Bedeutung erkennbar. Die bewußte Wahrnehmung der städtebaulichen Strukturen dieses Ortes ist eine wichtige Voraussetzung für den behutsamen Umgang mit der historischen Substanz und für die Entwicklung aktueller Planungskonzepte und -projekte.

Für das vorliegende Buch wurde das Material über-regionaler, regionaler und privater Archive und Samm-

lungen zum Thema der Siedlungsentwicklung im 20. Jahrhundert ausgewertet. Die Recherchen brachten zahlreiche bisher unveröffentlichtes Bild- und Kartenmaterial zutage, das hiermit allen Interessierten zugänglich gemacht werden soll.

Das Buch entstand in Zusammenarbeit mit dem Heimatverein Kleinmachnow e.V., dessen Vorsitzender, Herr Dr. Rudolf Mach, uns stets hilfreich zur Seite stand. Die Gemeinde Kleinmachnow, insbesondere Herr Bürgermeister Wolfgang Blasig, unterstützte und förderte von Beginn an unser Vorhaben. Ihm gilt ebenso unser Dank wie auch der Archivarin Frau Renate Wehle für die Recherche und Bereitstellung zahlreicher Bauakten. Einen wesentlichen Beitrag für die Bebilderung des Buches verdanken wir Herrn Karl-Heinz Wallberg, Kleinmachnow, der uns zahlreiche Postkarten aus seiner Sammlung für die Veröffentlichung zur Verfügung gestellt hat, sowie Markus Hilbich, Berlin, der die aktuellen Photographien fertigte. Wir danken all jenen, die uns Einblick in ihre zum großen Teil privaten Sammlungen gewährten und diese Forschung mit Auskünften und Bildmaterial unterstützten: den Herren Werner Block, Berlin, Alexander Gérard, Hamburg, Dietmar Jansen, Kleinmachnow, Günter Käbelmann, Wittbrietzen, Dr. Johannes Krause, Bad Wörlshofen, Haubold Schild, Darmstadt, Paul Sommerfeld, London, Ludolf von Walthausen, Berlin, Hans-Jakob Wittwer, Magden/Schweiz sowie Frau Annekathrin Schulz-Schöllhammer, Kleinmachnow.

Die finanzielle Unterstützung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Land Brandenburg, der Mittelbrandenburgischen Sparkasse in Potsdam, der Firma E.DIS – Regionalzentrum Teltow, der Konrad Gérardschen Erben, Hamburg und von Herrn Dipl.-Kfm. Manfred Wolff, Berlin, ermöglichte die Realisation dieses Buches. Unser Dank gilt auch dem Inhaber der Natura Buchhandlung in Kleinmachnow, Herrn Holger Mehlhardt.

Für wertvolle inhaltliche Hinweise und die kritische Durchsicht des Manuskripts danken wir unseren Kollegen und Freunden Dr. Ulrike Bröcker, Dr. Marie-Luise Buchinger und Nadina-Maria von Studnitz.

Kleinmachnow und Berlin im Juli 2004

*Nicola Bröcker, Celina Kress*

**Leseprobe © Lukas Verlag**