

Die Entstehung der Kolonien Nikolassee und Schlachtensee



Die Heimstätten-Aktien-Gesellschaft

Die nicht börsennotierte Heimstätten-Aktien-Gesellschaft (HAG), nach ihrer Gründung am 23. Dezember 1893 zuerst in Karlshorst und Mahlow tätig, war ein Zusammenschluss von Kapitalgebern, Kommunalpolitikern und Vertretern der Wirtschaft, deren Namen sich zum größten Teil auf Straßenschildern in Nikolassee wiederfinden.

Die Gesellschaft erschloss das erworbene Terrain und verkaufte die Grundstücke – oft schlüsselfertig bebaut – an Bürger, die der hektischer werdenden Berliner Innenstadt zu entfliehen suchten.

Die Verkehrsanbindung

Am 1. Juni 1874 war die Wannseebahn mit dem Bahnhof Schlachtensee als einzigem Haltepunkt zwischen den Bahnhöfen Zehlendorf und Wannsee in Betrieb genommen worden. Die Strecke hatte Wilhelm Conrad, Gründer der „Colonie Alsen“ im heutigen Ortsteil Wannsee, realisiert. Der Bahnhof Schlachtensee erschloss als südliches Tor zum Grunewald ein beliebtes Ausflugsgebiet der Berliner an der Seenkette mit ihren großen Ausflugslokalen wie der Alten und Neuen Fischerhütte, ermöglichte aber auch die bequeme und kostengünstige Anreise zu den zahlreichen Sanatorien, die hier um die Jahrhundertwende weit vor der Stadt florierten.

Die Villenkolonien

Bereits 1894 kaufte die HAG einen Geländestreifen um die heutigen Straßen Ahrenshooper Zeile und Bergengruenstraße, der sich von der Wannseebahn bis zur Potsdamer Chaussee erstreckte. Diese „Villenkolonie Schlachtensee-Ost“ war – auch wegen günstiger Finanzierungsmöglichkeiten – für die Gesellschaft so erfolgreich, dass sie um 1898 westlich davon weitere Flächen erwarb. Es entstand „Schlachtensee-West“ als zweite HAG-Villenkolonie, mit größeren Parzellen und Häusern, die sich an eine vermögendere Klientel verkaufen ließen.

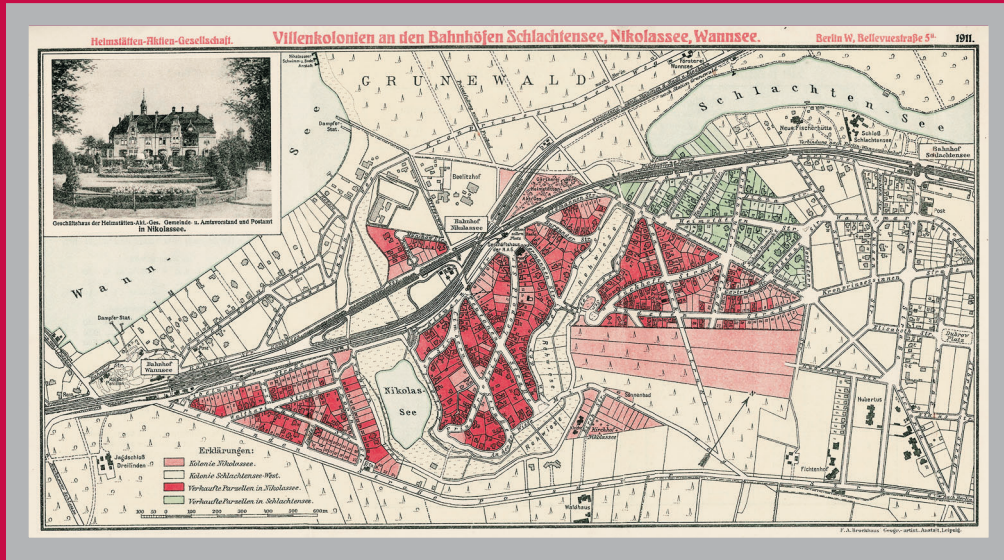
Beide Teile der rund 50 Hektar umfassenden „Villenkolonie Schlachtensee“ gehörten bis 1920 zur Landgemeinde Zehlendorf. Im Gegensatz zu der 1901 begonnenen Villenkolonie Nikolassee wurden hier Grundstücksverkauf und Bebauung erst Mitte der 1930er Jahre weitgehend abgeschlossen. 1929 wurde das Gebiet der Villenkolonie Schlachtensee-West westlich der heutigen Breisgauer Straße dem Ortsteil Nikolassee des 1920 gebildeten Bezirks Zehlendorf zugeordnet.

Für die 1901 ebenfalls von der HAG gegründete, 104 Hektar umfassende „Villenkolonie Nikolassee“ südlich und südwestlich der heutigen Spanischen Allee konnte die Gesellschaft erreichen, dass beim Kauf der Status einer eigenständigen Gemeinde mit Selbstverwaltung vorgesehen wurde, die sich 1910 bildete. Durch den Bau des Doppelbahnhofs Nikolassee für Wannsee- und Stadtbahn 1902 nahm diese Kolonie einen schnellen Aufschwung. Zwar wurden von der HAG auch hier noch schlüsselfertige Häuser errichtet, zunehmend veräußerte sie aber nur die Grundstücke, die die meist gut betuchten Käufer von Architekten ihrer Wahl bebauen ließen. So entstanden um die Rehwiese und den Nikolassee zahlreiche heute denkmalgeschützte Bauten.

Das Ende der Heimstätten-Aktien-Gesellschaft

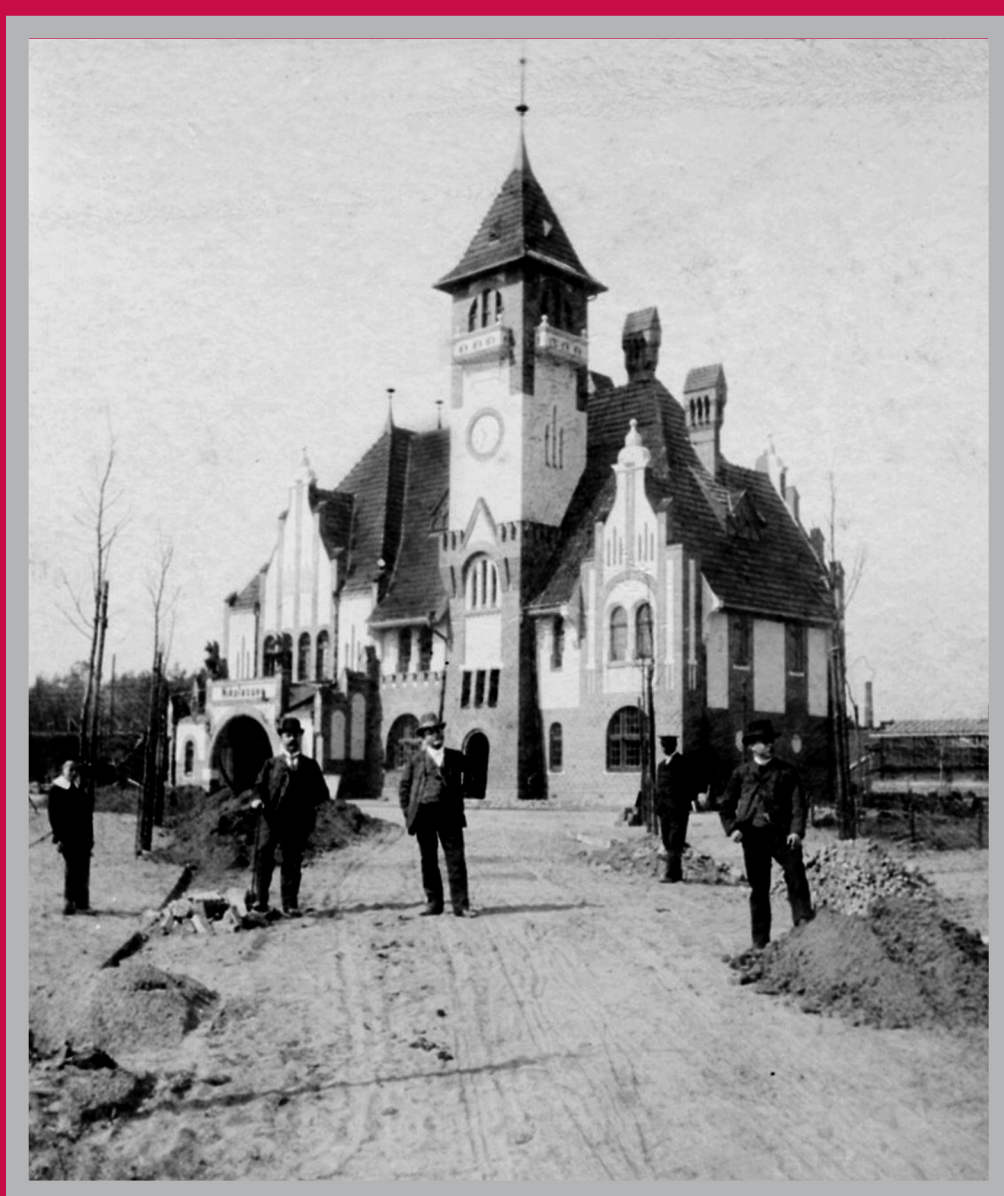
Nach dem Ersten Weltkrieg wurde es für das Kapitalunternehmen HAG als Folge von Wirtschaftskrisen, der Förderung des Mietwohnungsbaus und veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen immer schwieriger, am Markt zu bleiben. Anfang der 1930er Jahre geriet sie in wirtschaftliche Schwierigkeiten, die am 2. Januar 1934, knapp 40 Jahre nach ihrer Gründung, zur Löschung aus dem Handelsregister führten.

Henning Schröder



Karte Villen-Kolonien an den Bahnhöfen Schlachtensee, Nikolassee und Wannsee
aus: Heimstätten Aktien Gesellschaft Berlin, Verkaufskatalog 1911

Archiv Heimatmuseum Zehlendorf



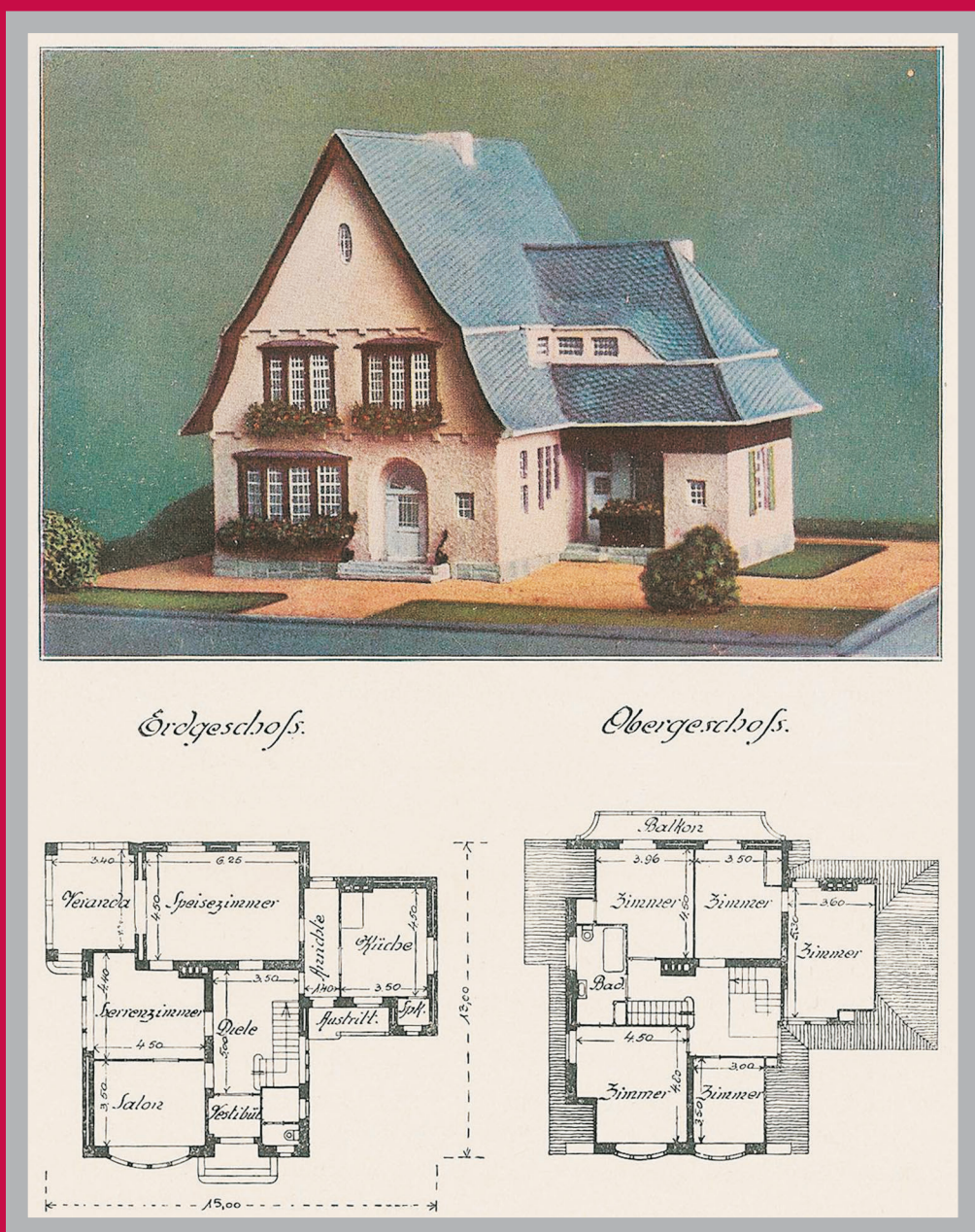
Bahnhof Nikolassee, Hohenzollernplatz 6, 1902

Eberhard Finger



Bahnhof Nikolassee, Festakt zur Einweihung 1902

Archiv Heimatmuseum Zehlendorf



Modell 1914
aus: Heimstätten Aktien Gesellschaft Berlin, Verkaufskatalog 1914

Archiv Heimatmuseum Zehlendorf



Hohenzollernplatz, vor 1913

Archiv Heimatmuseum Zehlendorf