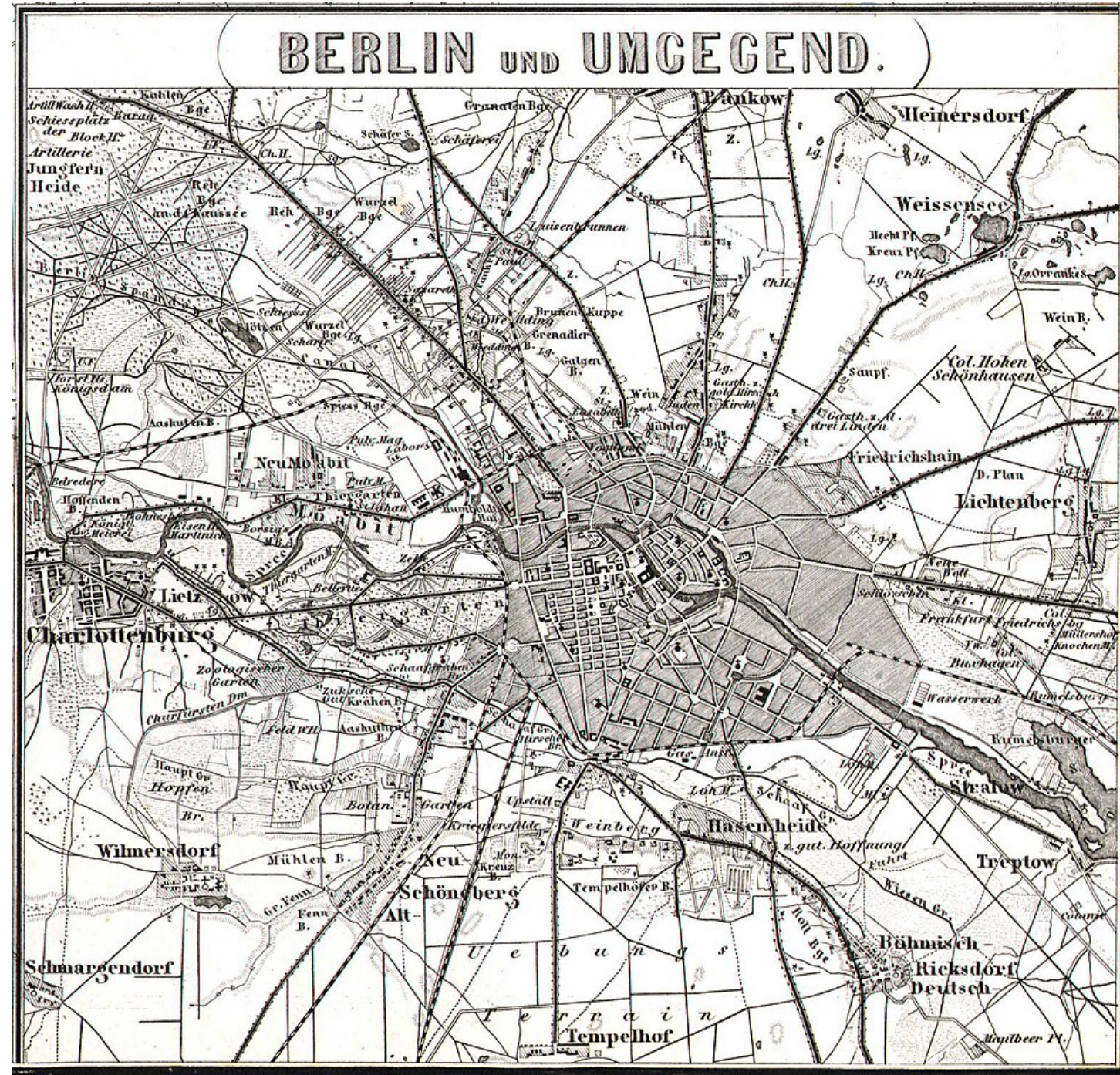


FOLIE 1

Bedeutung der
Terraingesellschaften für
die
Entwicklung Berlins zur
Großstadt
(1870–1914)



FOLIE 2 - Gliederung und Erkenntnisziel

I. Kontext: Berlins demografische Explosion

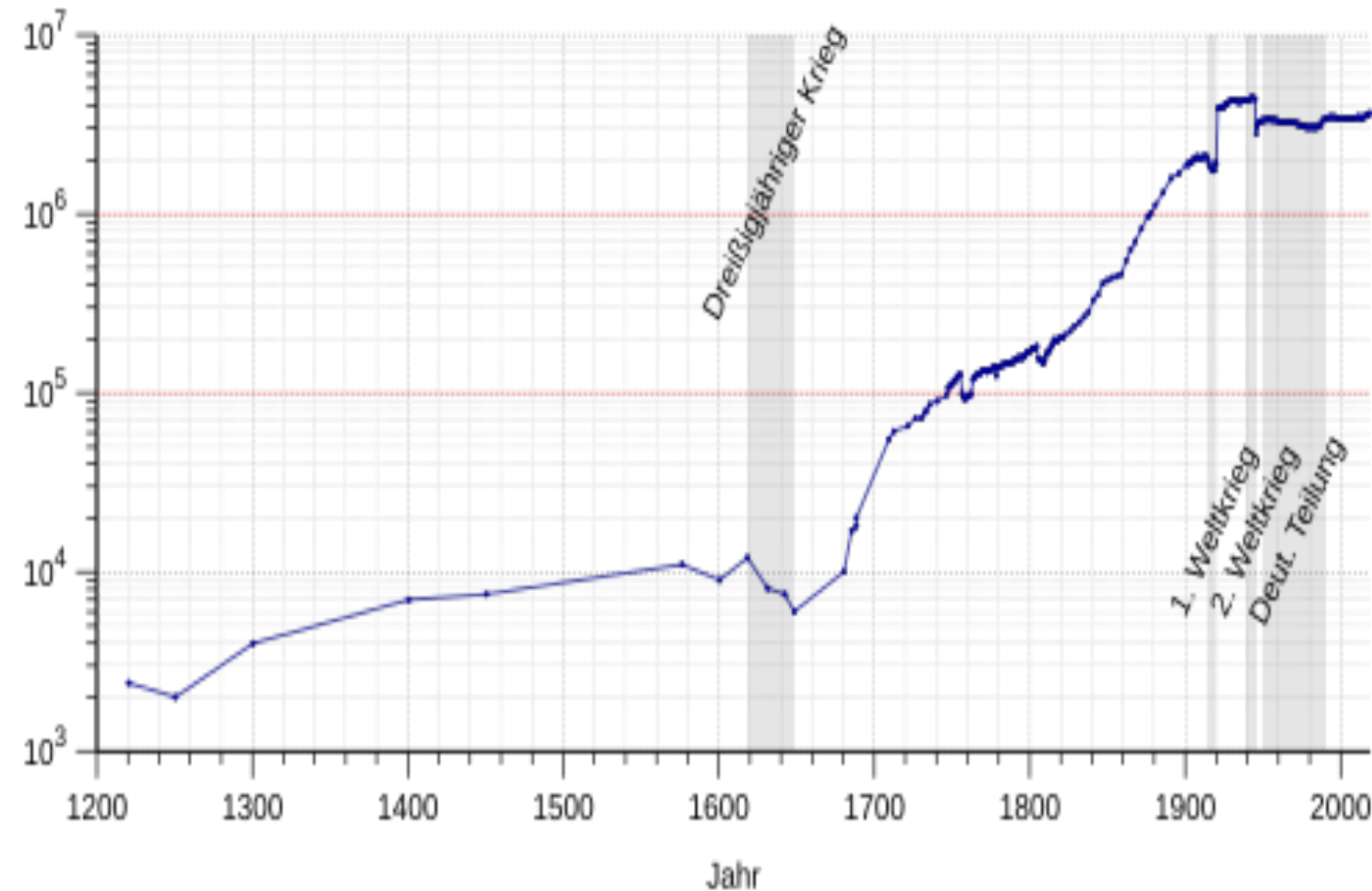
II. Staatsplanung: Der Hobrecht-Plan als
Rahmen (Folien 5–7)

III. Die Akteure: Terraingesellschaften –
Definition, Modell, Protagonisten (Folien 8–14)

V. Ende und Erbe: Krise, Groß-Berlin und
Nachwirkungen (Folien 19–20)

FOLIE 3

Berlins demografische Explosion



Jahr	Einwohner	Wachstum
1849	ca. 412.000	-
1871	ca. 825.000	+100 %
1895	ca. 1.677.000	+103 %
1905	ca. 2.040.000	+22 %
1910	ca. 2.071.000	+ 1 , 5 % (Kernstadt stagniert)
1914	ca. 3.700.000 (Ballungsraum)	V o r o r t e w a c h s e n explosiv

FOLIE 4

Terraingeesellschaften

Bis 1914 wurden in Berlin und Vororte
Mindestens 200 GmbHs
Mindestens 260 Aktiengesellschaften
Und unzähligen private Landbesitzer als
Terrainentwickler tätig

Liquidationsgesellschaften
Dividendengesellschaften.



FOLIE 4 .1

Die Gegend des
heutigen Breitscheid-
Platzes mit dem Anfang
des Kurfürstendamms

Ernst Hancke (1846–)

[Sammlung Stadtmuseum Inv.Nr. VII 59/773 x](#)

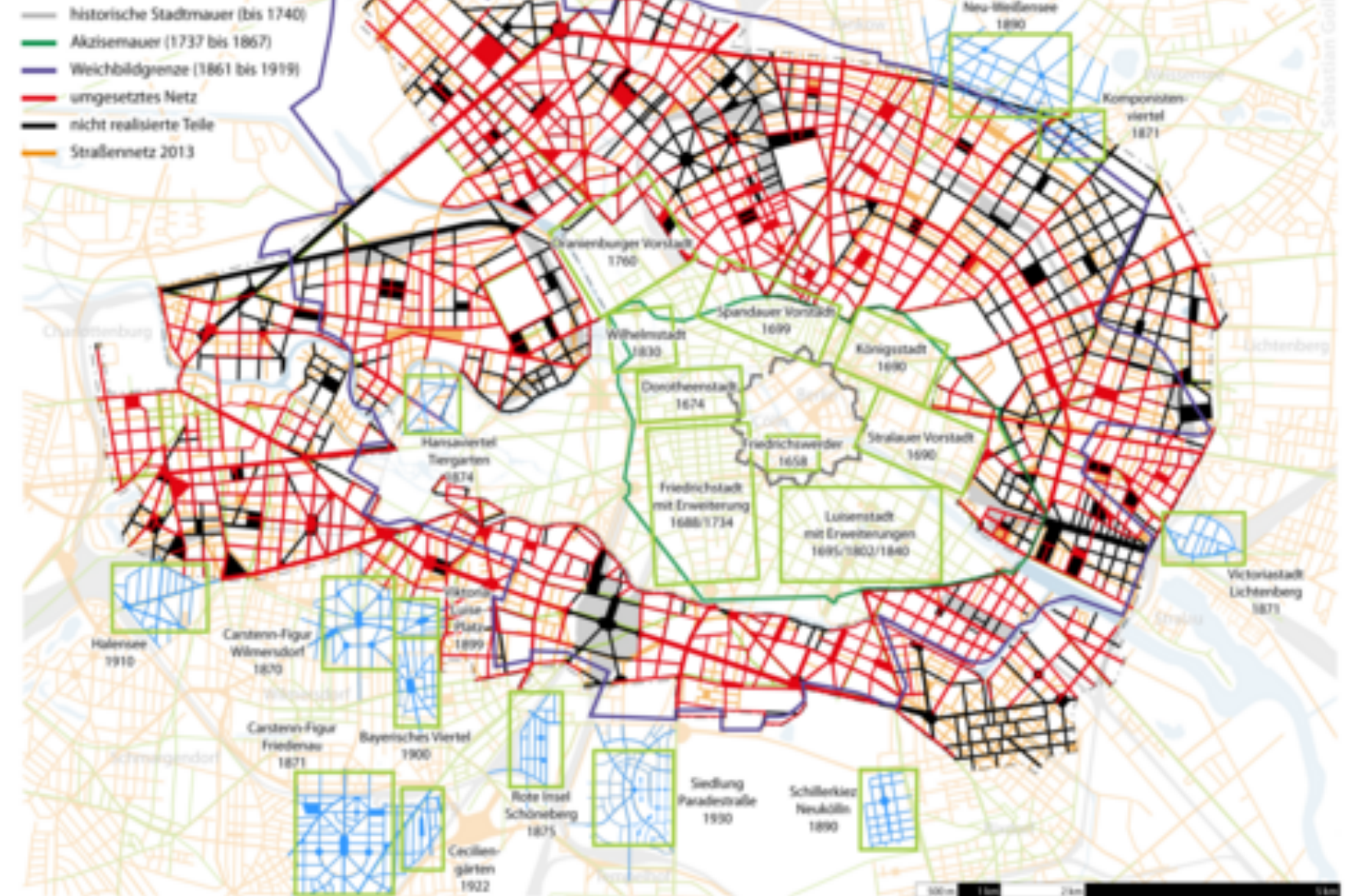


FOLIE 5 - Hobrecht-Plan: Bauordnung und Blockstruktur

Nicht
mittelalterliche
Gassen

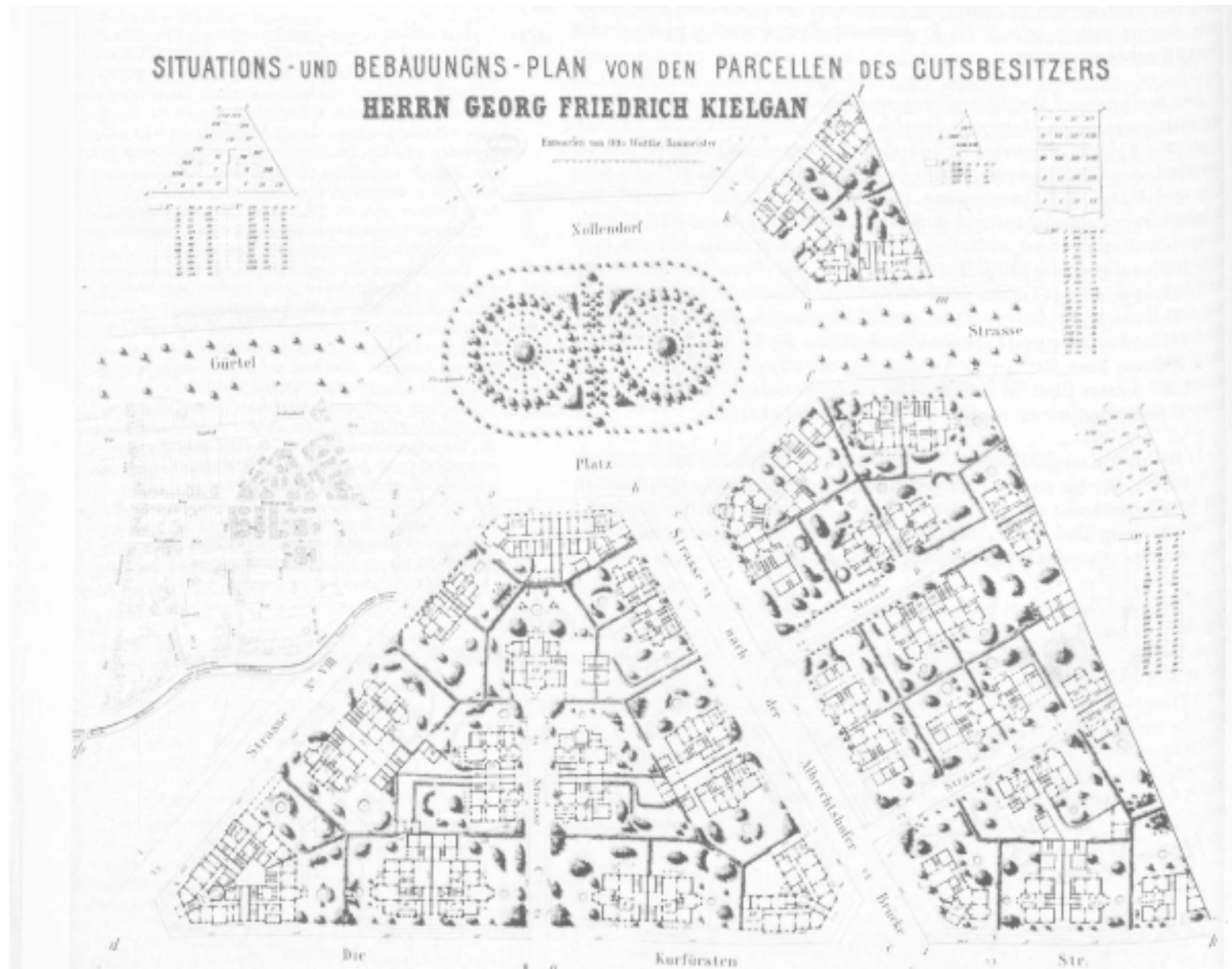
Nicht Raster wie in
der Friedrichstadt

**Bebauungsplan der Umgebungen Berlins - „Hobrecht-Plan“
mit angrenzenden markanten Stadterweiterungen**



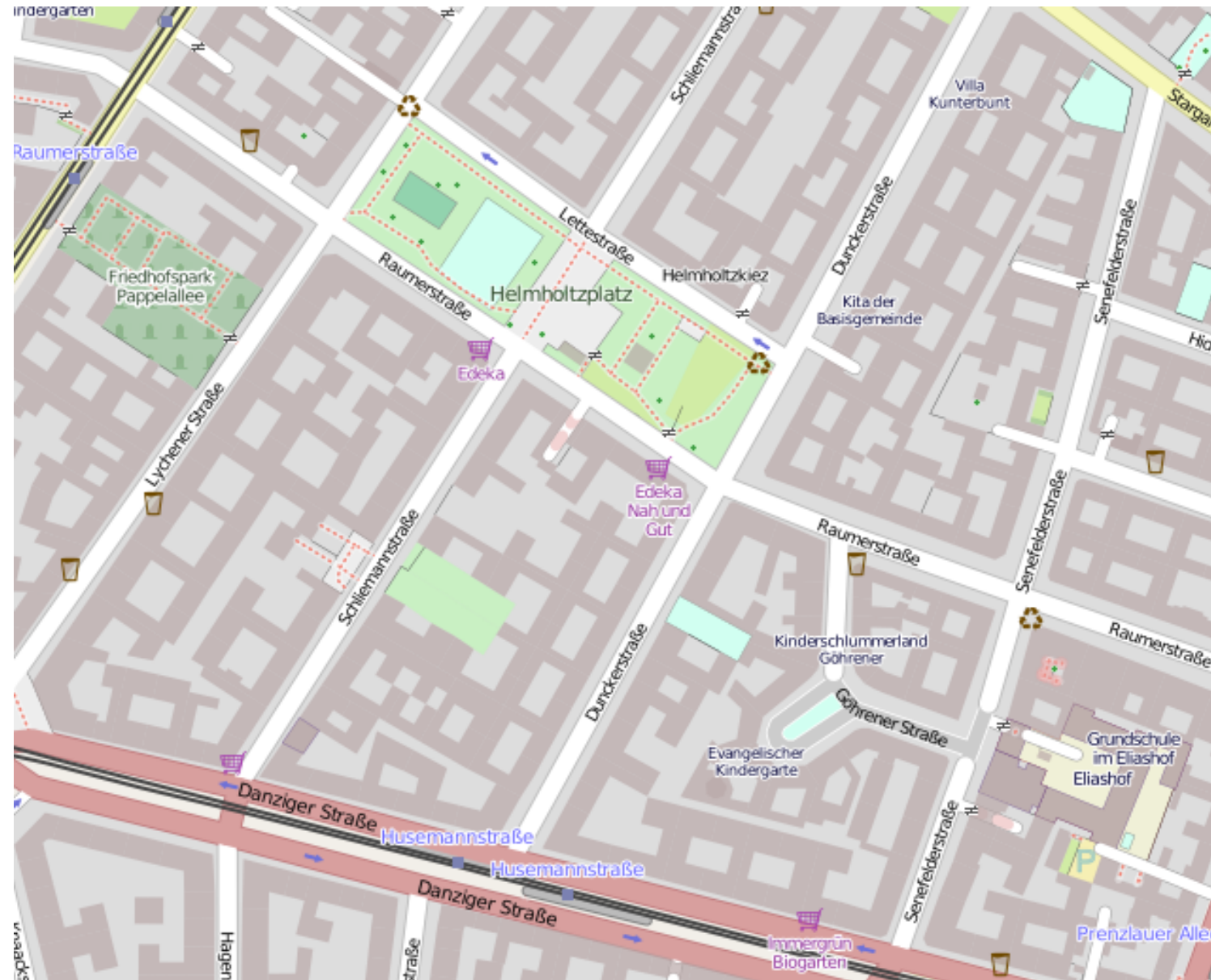
FOLIE 5.1

Bebauungsplan Nollendorf Platz



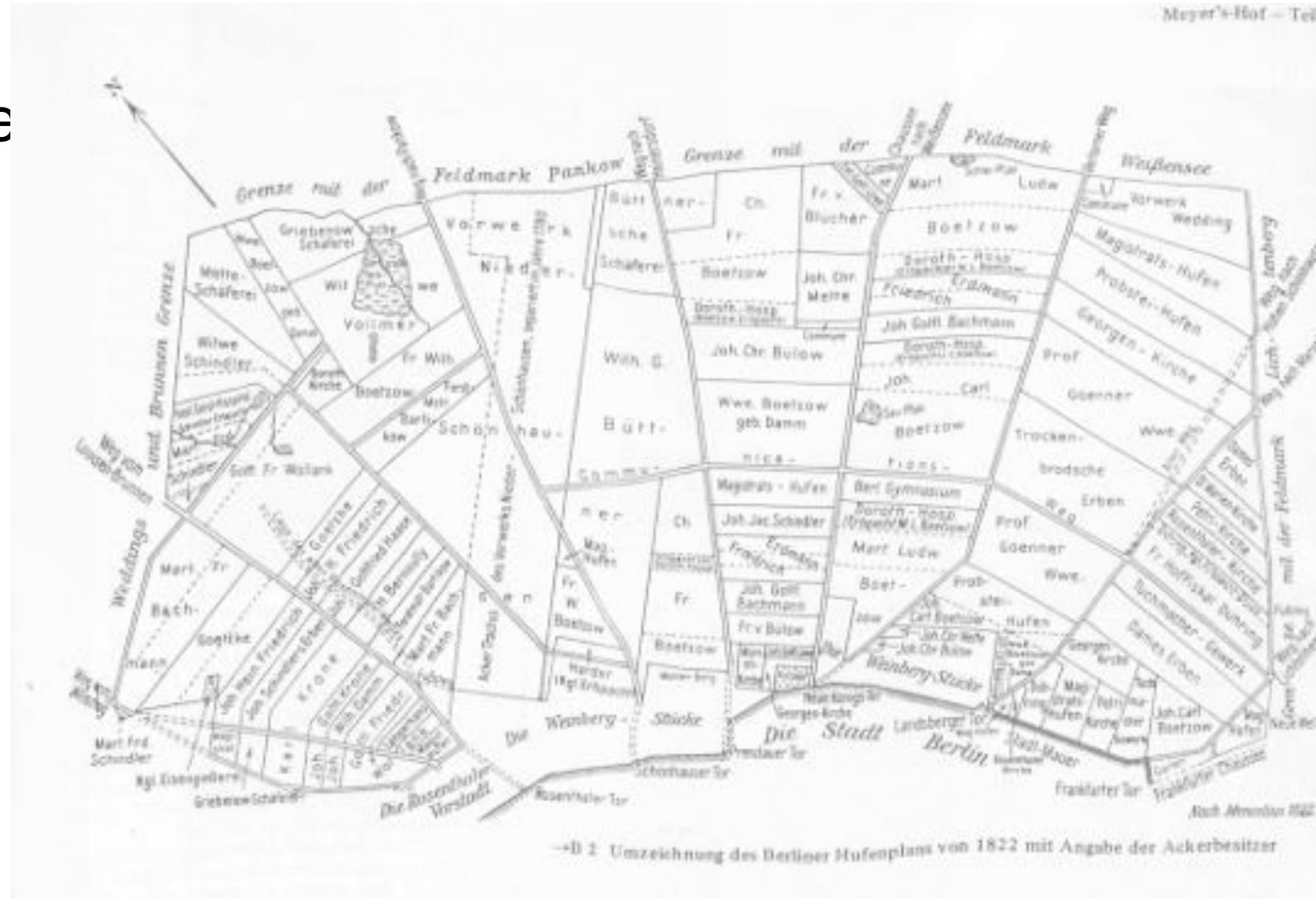
FOLIE 6

Blockrandbebauung im Bereich des Helmholtzplatzes



FOLIE 7.1

Das Problem de Ackerbesitzer



FOLIE 7.2

Die Lösung



FOLIE 8 – Was sind Terraingesellschaften? Definition und Entstehung

Terraingesellschaften waren
kapitalstarke Aktien- oder
Privatgesellschaften

- Entwicklung eines von der Gemeinde genehmigten Bebauungsplans.
- Herstellung der Straßen mit Pflaster, Alleebäumen Gehwegen.
- Parkanlagen
- Hergabe von Grundstücken für Schulen und Rathäuser.

FOLIE 8.1 . Was sind Terraingesellschaften? Definition und Entstehung

Definition: Kapitalgesellschaften

Abgrenzung:

**Ges. die Bebauungspläne entwickelten
und sich von der Gemeinde
genehmigen ließen.**

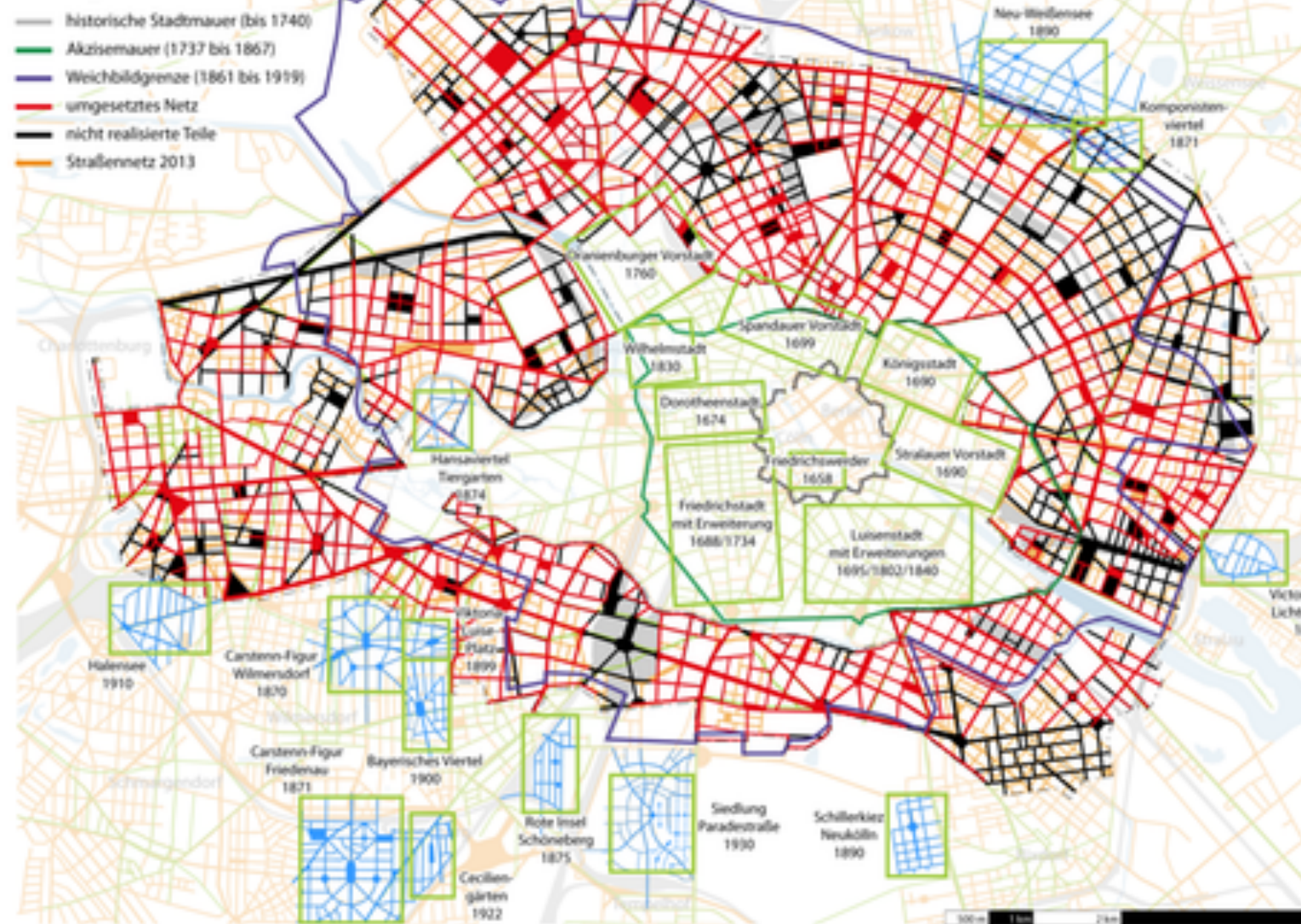
Ges. die baureife Grundstücke zur
Vermarktung kauften.

**Entstehungszeit: in Konjunkturwellen
ab 1868**

260 Aktiengesellschaften

200 GmbH Ges. oder Personenges.

**Bebauungsplan der Umgebungen Berlins - „Hobrecht-Plan“
mit angrenzenden markanten Stadterweiterungen**



FOLIE 9

Das Geschäftsmodell im Detail

Liquidationsgesellschaft: ja
Notiert in Berlin

Stufe 1 - Ankauf:

**Stufe 2 - Planung und Erschließung mit
Bebauungsplan:**

Stufe 3 - Parzellierung:

Stufe 4 - Verkauf:



FOLIE 9.1 – Das Geschäftsmodell im Detail

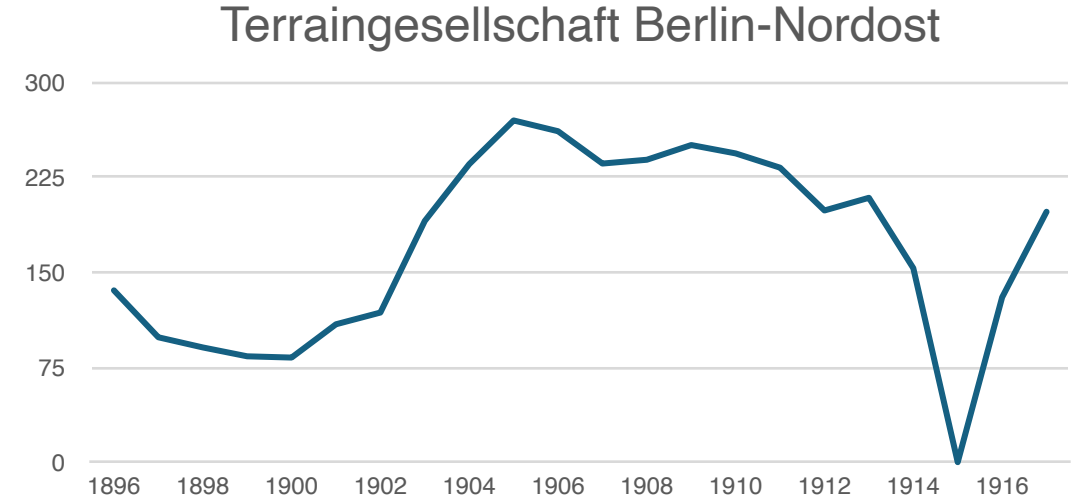
Baugesellschaft am kleinen Thiergarten in Liquid. in Berlin

In	sind verkauft: qm	im Werthe von:	Durchschnitt per qm: M.	Nettonutzen per qm: M,	Gewinn: M.
1881/82	19 242	1 231 173	63,98	35,92	673 823
1883	14 269	1 038 017	72,74	32,15	458 726
1884	14 696	1 104 390	75,15	35,88	527 286
1885	20 651	1 412 320	68,4	32,32	667 547
1886	11 778	860 385	73,05	35,98	423 798

FOLIE 9.1

Terraingesellschaft Berlin-

Gewinn und Verlust von 1895 bis 1918



Notierungen an der Berliner Börse

1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892

1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907
			135,5	98,5	90,5	83,5	82,5	108,7	118	190,2	235	269,5	261	235,5
								5		5				

1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922
238,5	250,1	243,5	232,2	198,5	208,5	153	-	130	197,5					

Mietskaserne

Begriffsdefinition:

Unterbringung der mittellosen und ungelernten landflüchtigen Bevölkerung nach 1806 in aufgelassenen Kasernen.

Die Mannschaftsstuben, die beidseitig zu einem Mittelgang lagen wurden an Familien vermietet.



9. Das Geschäftsmodell im Detail

Stufe 1 - Ankauf:

Stufe 2 - Planung und Erschließung mit Bebauungsplan:

Stufe 3 - Parzellierung:

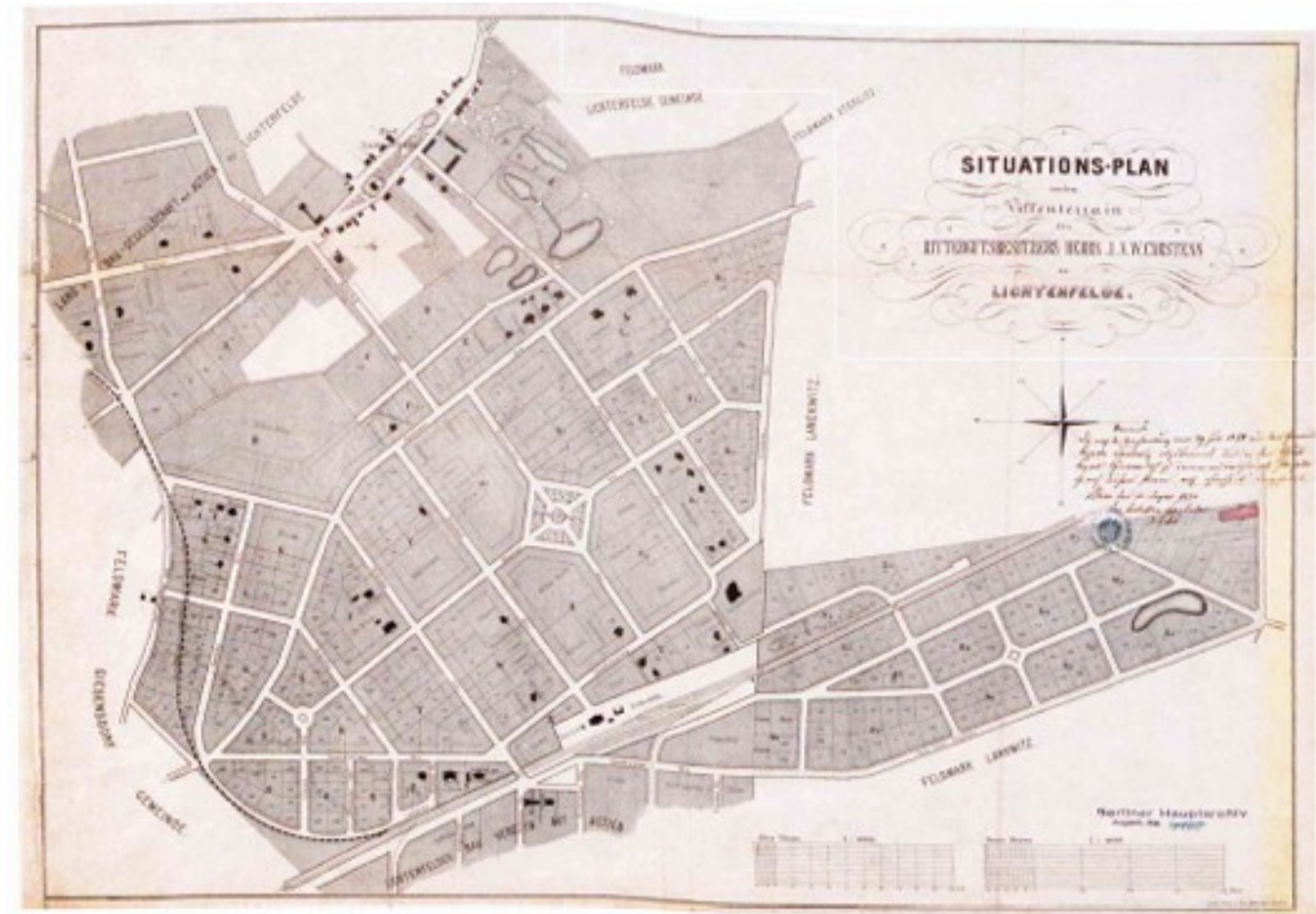
Stufe 4 - Verkauf:

- **Stufe 2**
- Ab 1880 wurde das Radialsystem als Zentrale Kanalisation zur Abwasserentsorgung ausgebaut. Zusammen mit der zentralen Trinkwasserversorgung und Verträgen mit Wasserwerken als Lieferanten, stiegen die Erschließungskosten.

10. Der frühe Protagonist

Johann Anton Wilhelm von Carstenn

Bebauungsplan von Lichterfelde



FOLIE 11

Protagonist II: Die Kurfürstendamm- Gesellschaft

Kapital: M. 8 000 000

Gründungsdatum: 22.12.1882

Liquidationsbeschluss: 17.02.1892

Zweck: Herstellung einer Breiten
Hauptstrasse an Stelle des jetzigen
Kurfürstendamms, event. Anlage
und Betrieb von Strassenbahnen.



Protagonist II: Die Kurfürstendamm-Gesellschaft

Gründungsdatum

22.12.1882

Liquidationsbeschluss

17.02.1892

260 % Dividende 160% in 25 Jahren = 6.4 %

Blick vom Kurfürstendamm Richtung Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, um 1910



82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 0 1 2 3 4 5

[illegible]

12 – Protagonist III: Die Berlinische Boden-Gesellschaft

Gründungsdatum: 24.08.1890

Kapital: M. 1 000 000, eingezahlt mit 75 %, davon die Mehrzahl im Besitz der Dresdner Bank

Zahlstellen: Eigene Kasse; Berlin: Dresdner Bank.

Liquidationsgesellschaft: ja

Beteiligungen: Boden-Akt.-Ges. Charlottenburg-West in Charlottenburg

Berlinische Bodencredit-Aktiengesellschaft in Berlin

Bodengesellschaft Kurfürstendamm in Berlin

Schmargendorfer Boden-Akt.-Ges. in Berlin

1906 die Berlinische Baugesellschaft m. b. H.

- Die Berlinische Boden-Gesellschaft ist am 24. Februar 1890 von dem Rentner S. Haberland in Berlin und dem Kaufmann Arthur Booth in Hamburg gemeinsam mit dem Bankhause Delbrück Leo & Co. begründet worden.

Jahr

Dividende

13 – Weitere bedeutende Terraingesellschaften

Neu-Westend AG

Terrain-Aktiengesellschaft am Neuen Botanischen Garten (Dahlem)

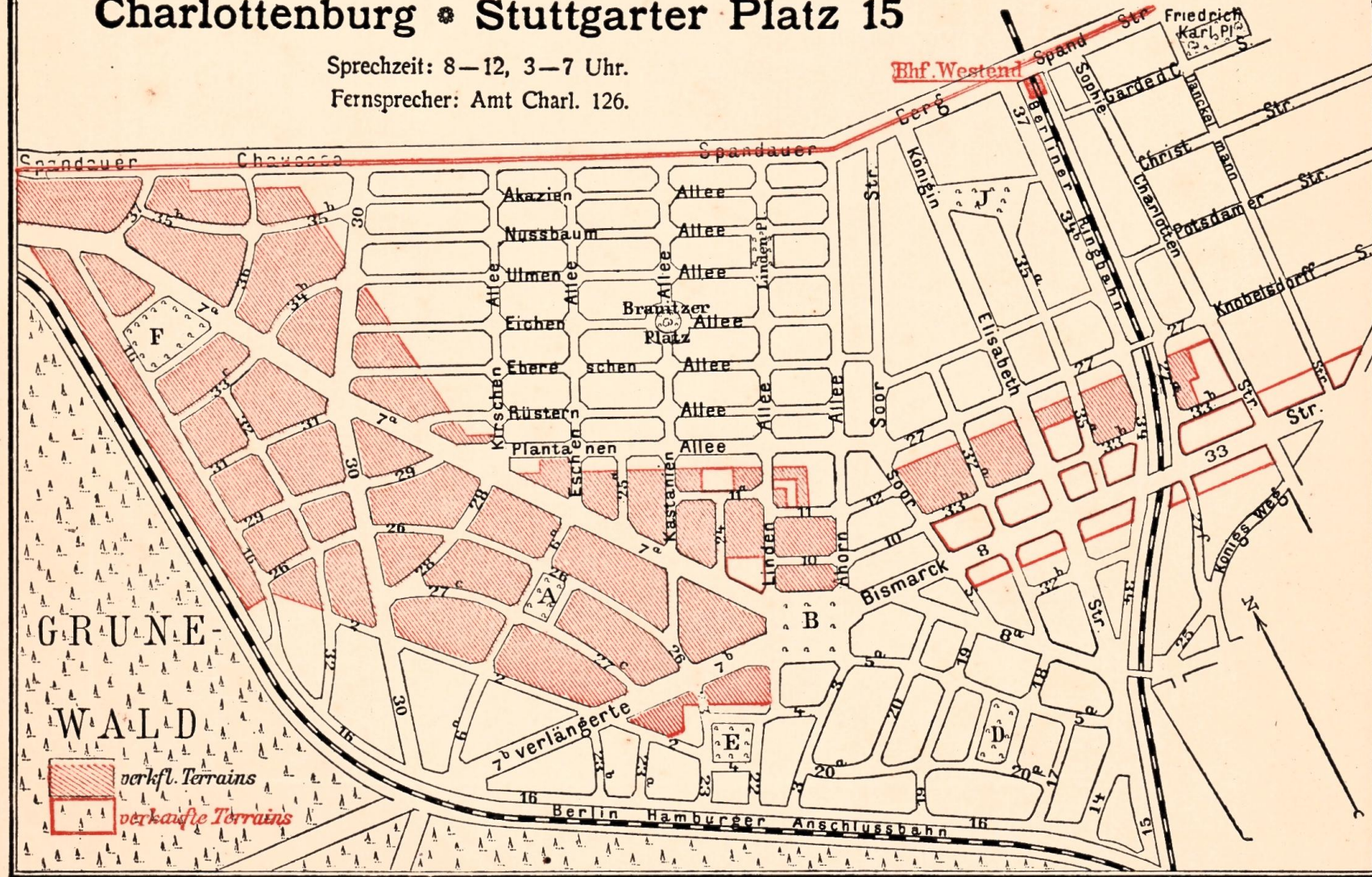
Terraingesellschaft Berlin-Nordost:

Neu-Westend-Aktien-Gesellschaft für Grundstücksverwertung

Charlottenburg • Stuttgarter Platz 15

Sprechzeit: 8–12, 3–7 Uhr.

Fernsprecher: Amt Charl. 126.



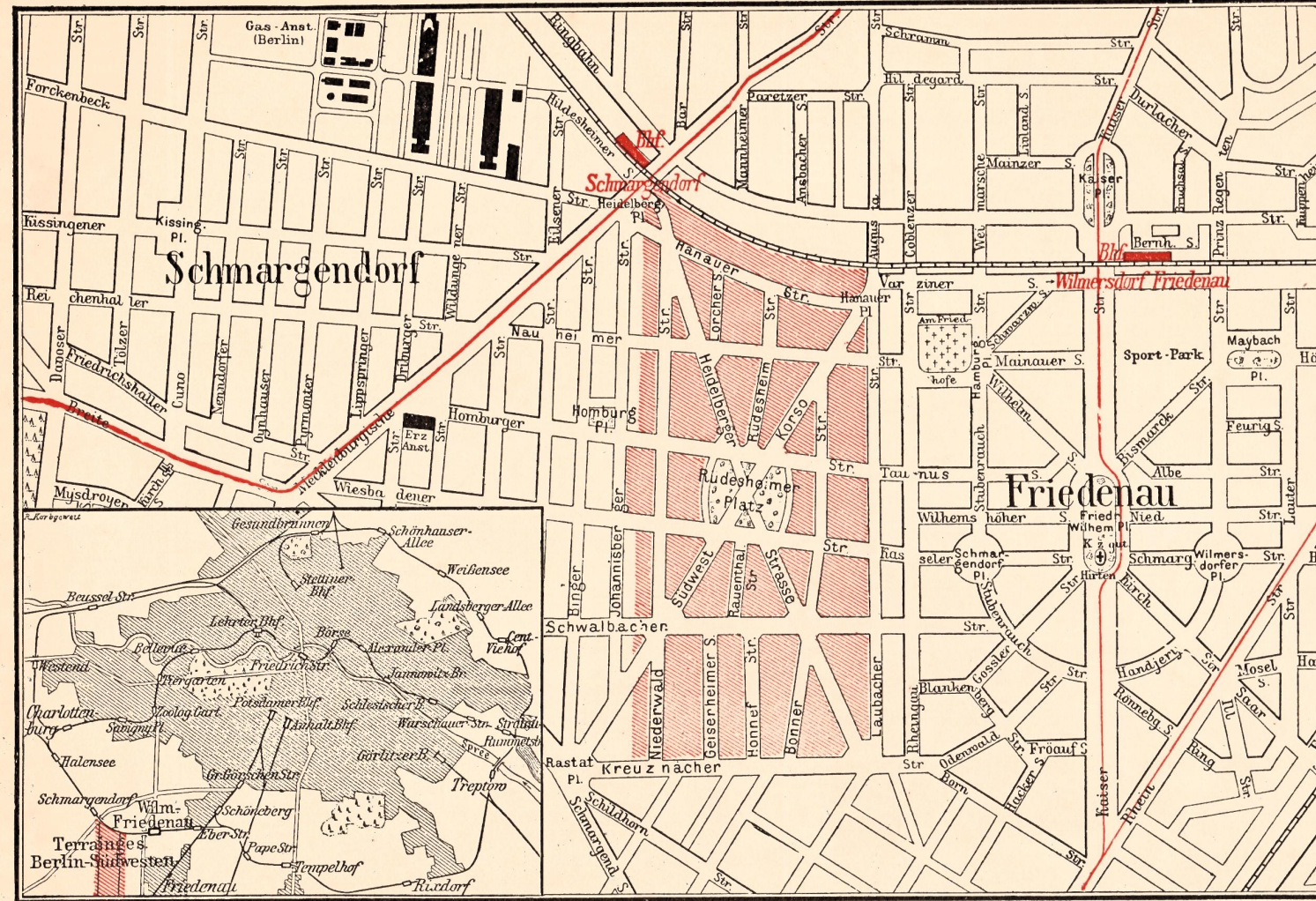
13.1 – Weitere bedeutende Terraingesellschaften

Kapital: M. 6 200 000

Gründungsdatum: 04.09.1895

Liquidationsbeschluss: 30. 11. 1911

Erwerb u. Verwertung in der Gemeinde Deutsch-Wilmersdorf gelegenen Grundstücken, umfassend 70 ha 16 a 45 qm, wovon 14 ha 61 a auf anzulegende Straßen entfallen.



Direktion: Berlin W., Unter den Linden 35, II. Sprechstunden: 9—6.

Vorstand: Dr. Walter Schlauch u. Ingenieur Müller von der Werra.

Die rot gezeichneten Terrains sind verkäuflich.

13.2 – Weitere bedeutende Terraingesellschaften

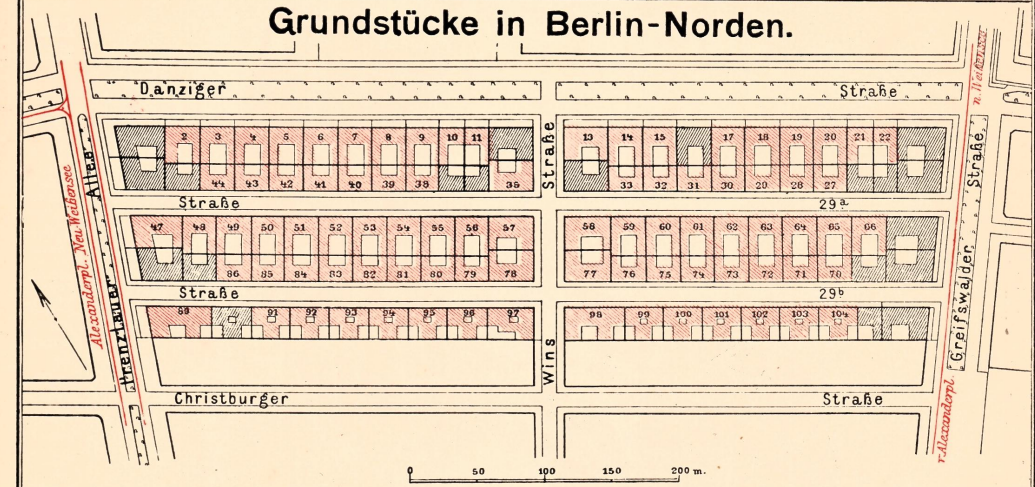
Terraingesellschaft Gross-Berlin G. m. b. H.

Telephon: Amt I. No. 1447.

BERLIN W8, Französischestr. 55.

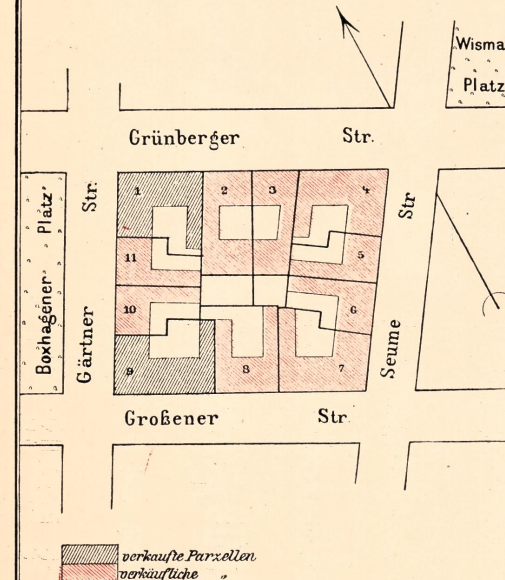
Sprechstunden: 10–11, 4–5.

Grundstücke in Berlin-Norden.

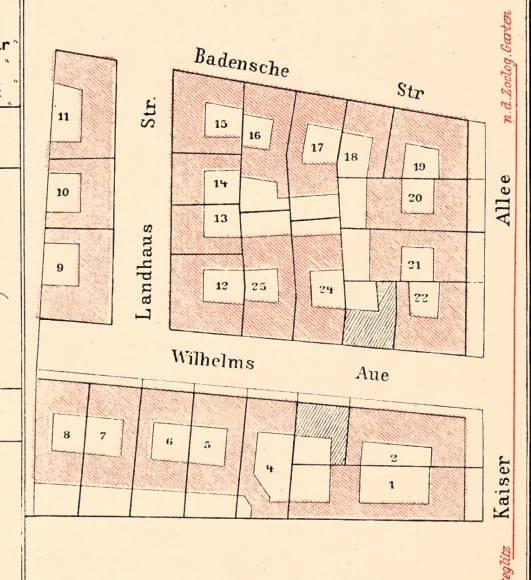


Baustellen in Berlin, Charlottenburg, Wilmersdorf, Boxhagen-Rummelsburg etc.
in jeder Grösse, event. mit genehmigten Zeichnungen, Priorität und Baugeld
zu kulantesten Bedingungen.

Grundstücke in Boxhagen.



Grundstücke in Wilmersdorf.



verkaufte Parzellen
verkaufliche

FOLIE 14 – Die Symbiose: Hobrecht- Plan und Terraingesellschaften

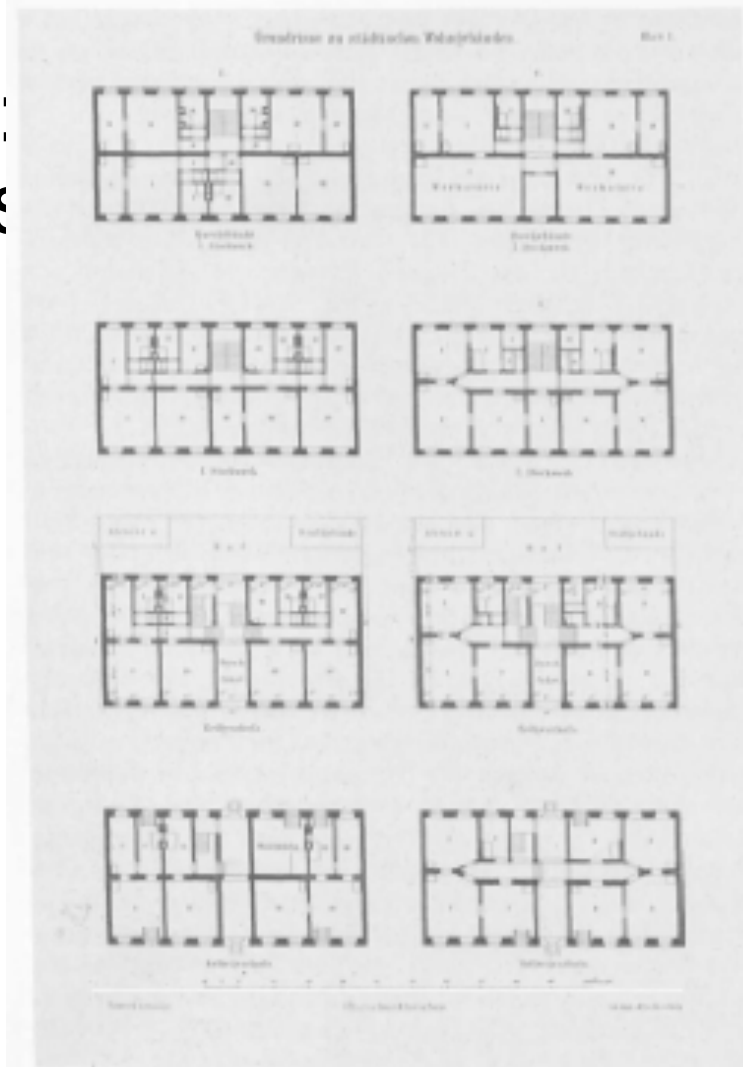
Die Terraingesellschaften organisierten die Erschließung des Landes im Rahmen des Hobrecht-Plans.



15 – Stadträumliche Ergebnisse: Der elegante Berliner Westen

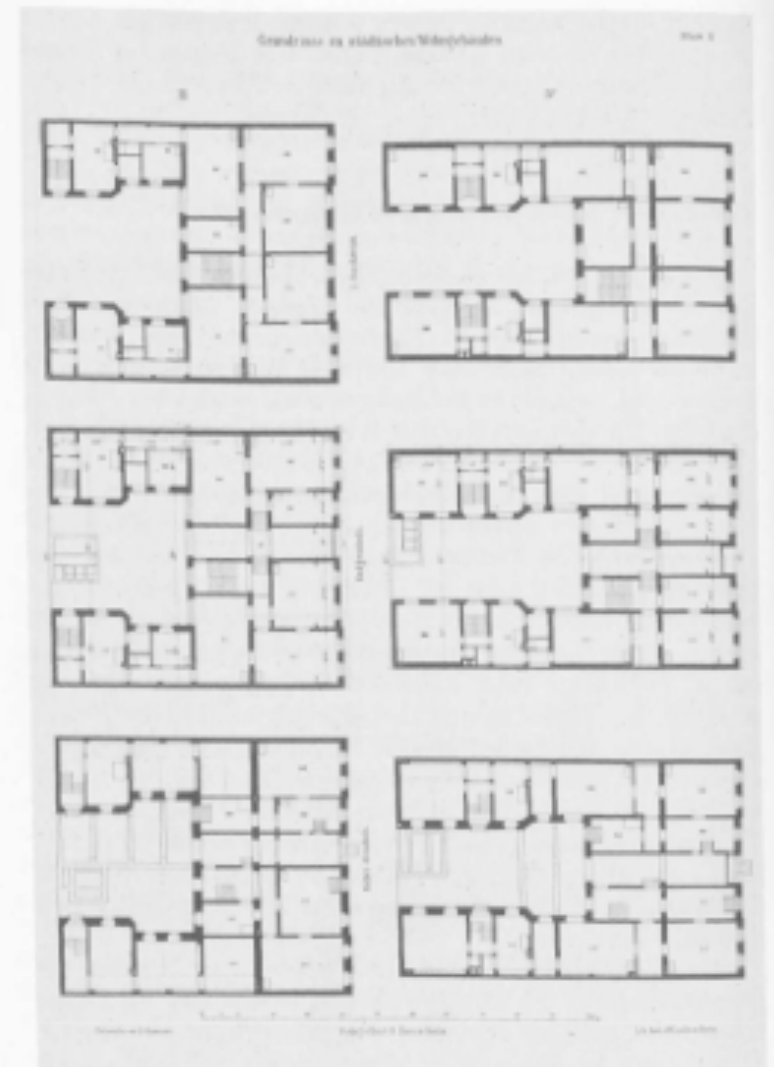


16 – Schattenseiten: Die Mietskaserne als Massenprodukt



Blatt 1

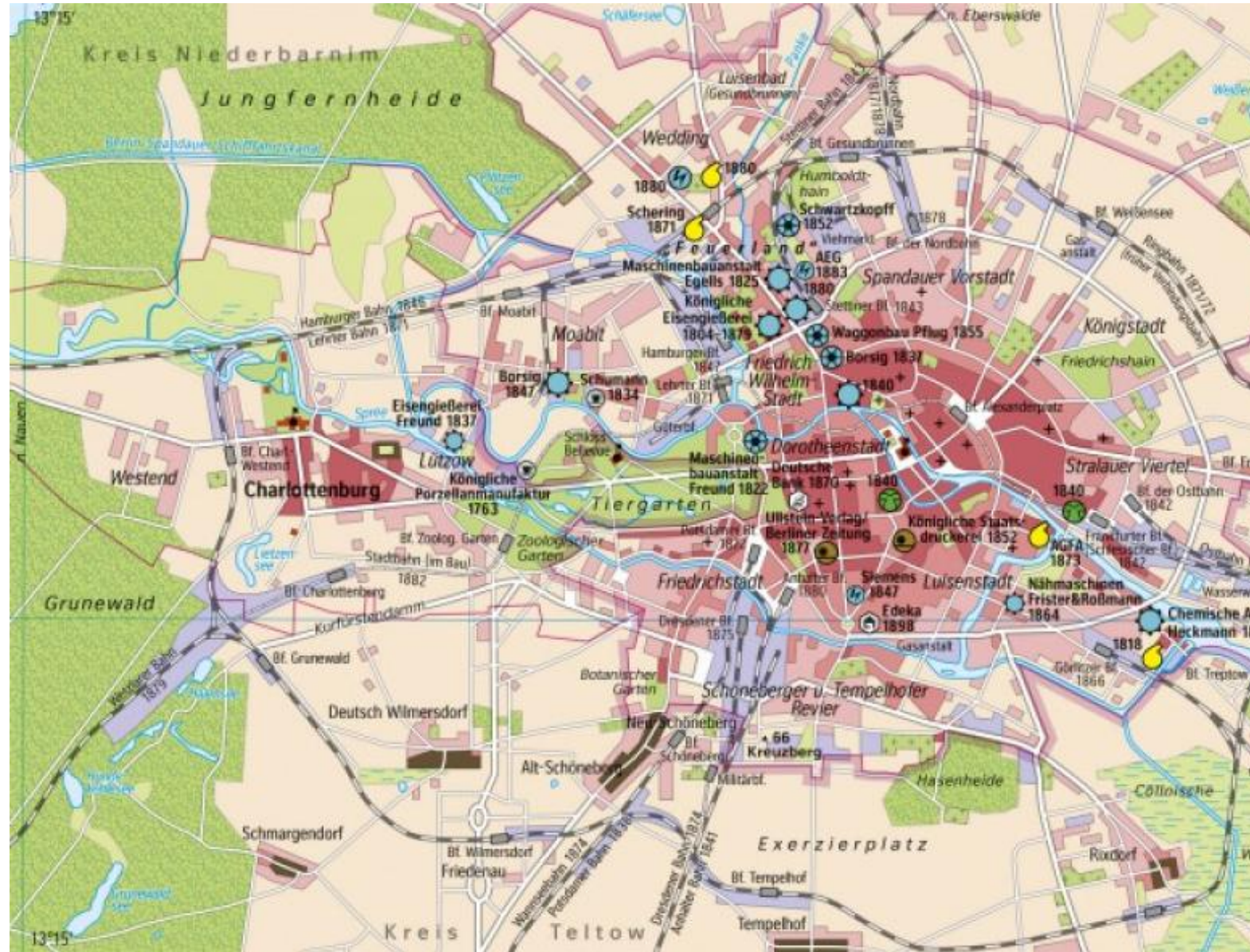
I. Grundstück 75 Fuß (ca. 23,50 m) breit, 55 Fuß (ca. 17,25 m) tief
Vorderhaus mit 4 kleinen Wohnungen in jedem Geschöß
Quergebäude mit 2 kleinen Wohnungen und 2 Werkstätten in jedem
Geschöß
II. Grundstück 75 Fuß (ca. 23,50 m) breit, 55 Fuß (ca. 17,25 m) tief
Vorderhaus mit 2 kleinen Mittelwohnungen in jedem Geschöß



Blatt 2

III. Grundstück 74 Fuß (ca. 23,20 m) breit, 83 Fuß (ca. 26 m) tief
Vorderhaus, 2 Seitenflügel mit 2 kleinen Mittelwohnungen in jedem
Geschöß
IV. Grundstück 63 Fuß (ca. 19,80 m) breit, 98 Fuß (ca. 30,80 m) tief
Vorderhaus, 2 Seitenflügel mit 2 kleinen Mittel- und 2 kleinen Woh-
nungen resp. Werkstätten in jedem Geschöß

17 – Soziale Segregation: West gegen Ost



18 – Ambivalente Bilanz: Beschleuniger und Profiteure

Die Terraingesellschaften nicht gänzlich
die Qualität und die Bebauungsdichte
sondern die Investoren.

Die Investoren veranlassten oft eine
Nachversicherung.

19 – Das Ende einer Ära: Krieg, Inflation und Groß-Berlin

	Wechselkurs 1 Dollar in Mark	Haus im Wert von 100.000 M kostete in Dollar
1914	4,20	23.810
1915	5,69	17.575
1916	7,47	13.387
1917	9,33	10.718
1918	12,92	7.740
1920	21,00	4.762
1921	43,64	2.291
1922	184,00	543

20 – Fazit und Nachwirkungen im heutigen Berlin Das Erbe der Terraingesellschaften

Bedürfnis hinausgehe und dafs fast allerorten eine Dammbreite von 11 oder 12 m, selbst

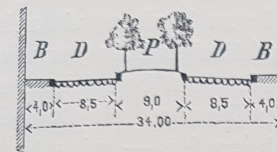


Abb. 1.

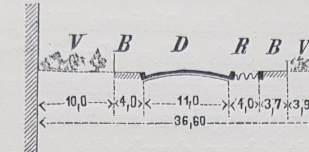


Abb. 2.

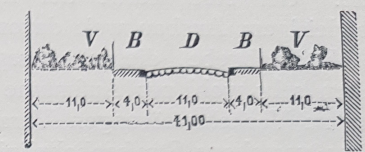


Abb. 3.

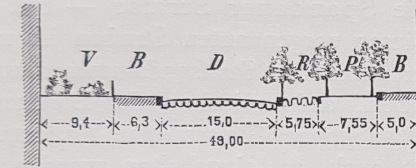


Abb. 4.

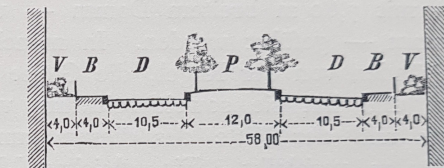


Abb. 5.

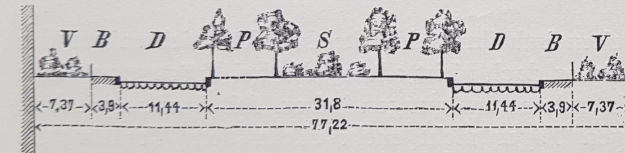


Abb. 6.

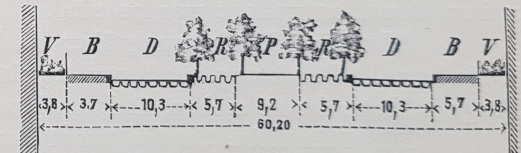


Abb. 7.

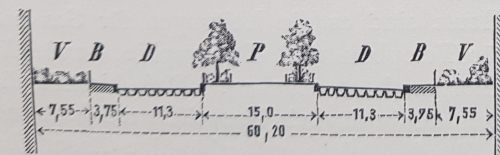


Abb. 8.

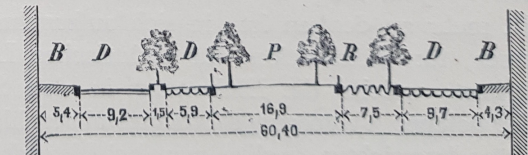


Abb. 9.

0 10 20 30 40 50m

bei recht lebhaftem Verkehr genüge. Es wurde daher in den Straßen von 26 m aufwärts vielfach die Fahrdammbreite auf 11 oder 12 m, selbst

20 – Fazit und Nachwirkungen im heutigen Berlin Das Erbe der Terraingeesellschaften

funden. Die in Abb. 32—34 gegebenen Beispiele zeigen die seitens der Berliner Elektrizitätswerke auf der StraÙe „Unter den Linden“ nach Entwürfen des Professors Schupmann

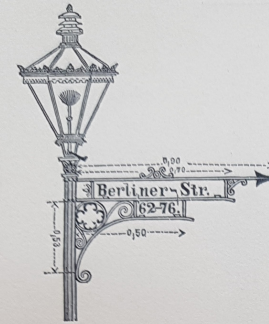


Abb. 31.

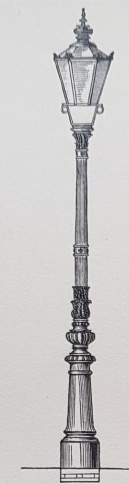


Abb. 28.

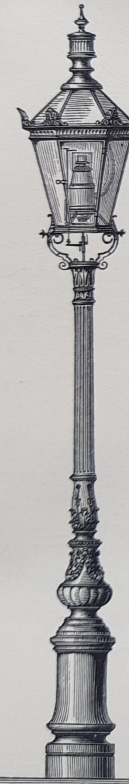


Abb. 29.



Abb. 30.

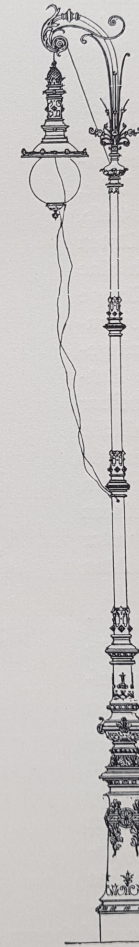


Abb. 32.

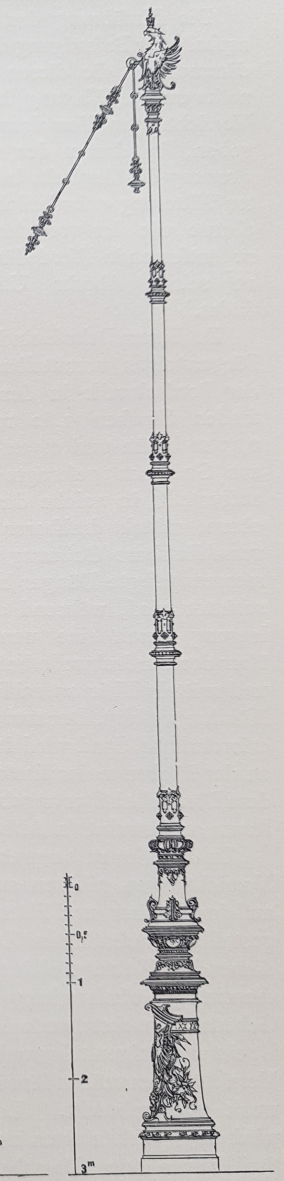


Abb. 33.

in Aachen errichteten Masten und zwar in Abb. 33 die auf den Bürgersteigen und in

20 – Fazit und Nachwirkung im heutigen Berlin Das Erbe der Terraingesellschaften

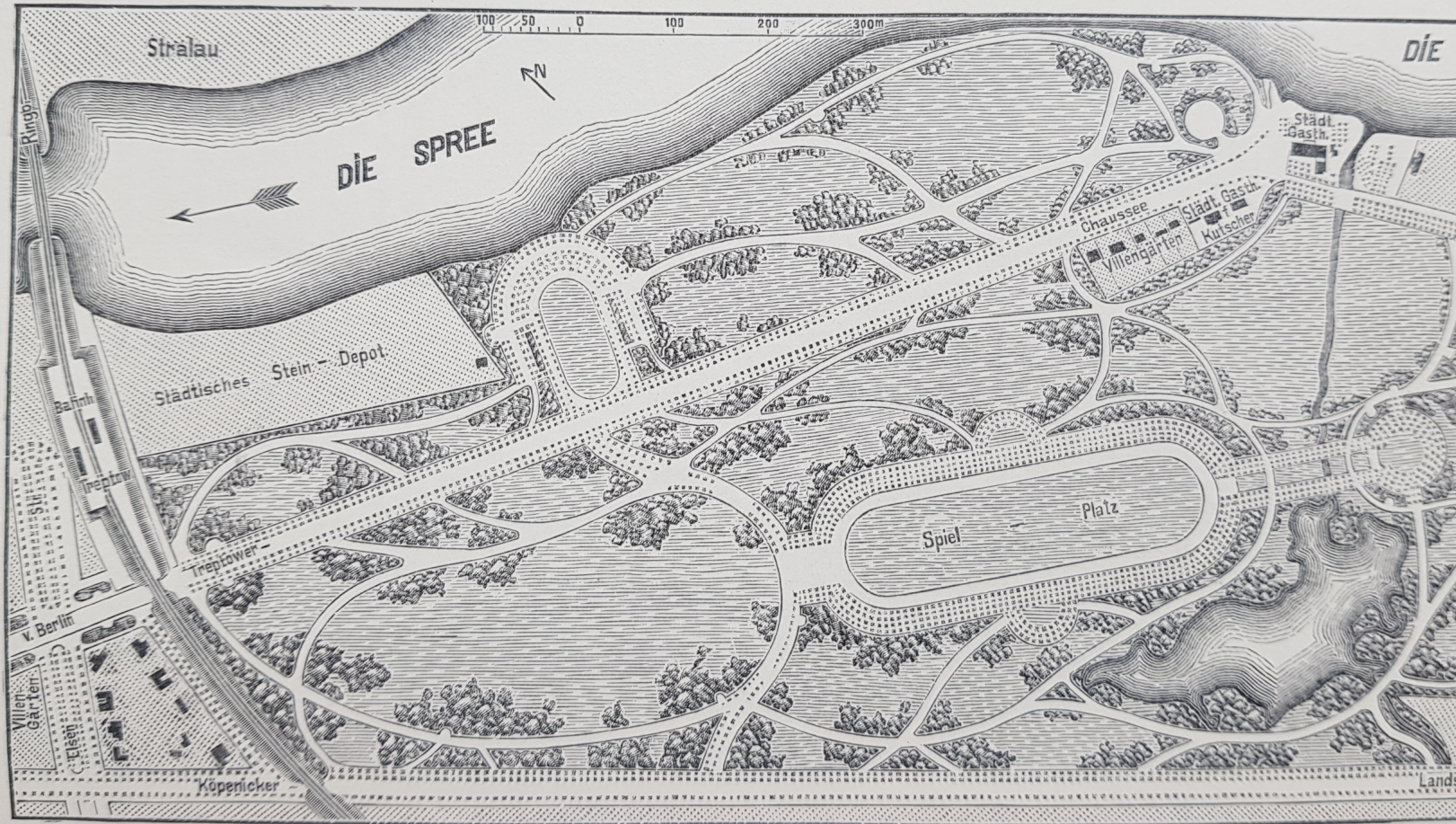


Abb. 53. Der Park von Treptow.