

# GUTACHTEN ZUM BAUVORHABEN FÜR EIN BOOTSHAUS SOWIE FÜR DIE ERRICHTUNG EINES NEUBAUS AN DER STELLE DER VILLA HAGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN BERTINISTRASSE 20-22 und 23

Prof. i. R. Dr. Gabi Dolff-Bonekämper

*Zum bauleitplanerischen Rahmen des Gutachtens:*

*„Die Landeshauptstadt Potsdam beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 „Uferbereich Bertinistr. / Jungfernsee“. Dieser soll den Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ ersetzen, dessen Satzungsbeschluss am 07.06.2006 erfolgte. Im Rahmen eines Rechtsstreits um die Errichtung eines Bootshauses im Plangebiet Grundstück „Bertinistraße“ 20-22) hat das OVG Berlin-Brandenburg festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 10 aufgrund fehlender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung materiell fehlerhaft ist (Beschluss vom 27.10.2020 (OVG 2 S 23/20) 2020). Vor diesem Hintergrund hält es die Landeshauptstadt Potsdam für geboten, diesen vom OVG Berlin-Brandenburg festgestellten Mangel im Rahmen des B-Planes Nr. 172 abzustellen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu überarbeiten. Zwar wurde ein großer Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“ zwischenzeitlich umgesetzt. Dessen ungeachtet besteht jedoch weiterhin das Erfordernis sicherzustellen, dass die mit diesem Bebauungsplan vorgenommene Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf Dauer gewährleistet bleibt.“*

*„Die Lage des Plangebiets im Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft sowie dessen Schutzstatus als UNESCO-Welterbe und die Ausweisung von Teilen des Gebietes als Bau- und Gartendenkmale erfordern in erster Linie die Orientierung der Entwicklungen an den Maßgaben der Schutzverordnung. Die Planungsziele umfassten die Sicherstellung und Weiterentwicklung der landschaftlichen Gestaltqualitäten des Uferbereichs zwischen Villa Jacobs und dem Neuen Garten. Die landschaftsprägenden Elemente entfalten in diesem Bereich nicht nur eine Binnenwirkung, sondern sind insbesondere wegen ihrer Fernwirkung bedeutsam. Es bestehen zahlreiche Blickbeziehungen von Aussichtspunkten der Potsdamer Park- und Kulturlandschaft auf das Plangebiet. Im Rahmen des Verfahrens soll zudem gutachterlich untersucht werden, welche Auswirkungen die Bauvorhaben „Bootshaus“ und „Neubau Villa Hagen“ auf den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz der Villa Starck (Visual-impact-Studie) haben.“*

*(Landeshauptstadt Potsdam, Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße“ –Begründung-, Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung betroffenen Öffentlichkeit an der Bauleitplanung und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, 05.07.2021, Fachbereich Stadtplanung / Bereich verbindliche Bauleitplanung, niedergeschrieben am 07.03.2023 )*

Vorbemerkung der Autorin

Dieses Gutachten hat die Frage zu klären, ob Standort und Größe des teilerrichteten Bootshauses auf dem Grundstück Bertinistraße 20-22 sowie Standort und Größe des an der Stelle der baufälligen Villa Hagen geplanten Neubaus auf dem Grundstück Bertinistraße 23 in der Umgebung des Baudenkmals

Villa Starck, Bertinistraße 6-9 denkmalschutzrechtlich und denkmalpflegerisch zulässig bzw. unbedenklich sind. Des Weiteren ist zu untersuchen, ob und ggf. wie die beiden neuen Gebäude geeignet sind, die UNESCO-Welterbezone der Potsdamer Schlösser und Seenlandschaft, die sie berühren werden, in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen. Hierfür wird eine umfassende „Visual Impact Studie“ ausgearbeitet, in der auch die historisch gewachsene und mehrfach überformte Uferlandschaft als Ganze in ihrem landschaftlichen und baulichen Bestand in den Blick genommen wird. Die Auftragserteilung erfolgte durch das Stadtplanungsamt Potsdam im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 "Uferbereich Bertinistrasse/Jungfersee" durch die Landeshauptstadt Potsdam.

Über die ältere Geschichte und die historische Bedeutung der Kulturlandschaft und der darin geschaffenen überaus reizvollen Denkmallandschaft am Westufer des Jungferensees wird von Angelika Kaltenbach in ihrem Buch über die Bertinistraße<sup>1</sup> alles Bedeutsame mitgeteilt. Das Buch wird bereits in diversen Schriften ausführlich nacherzählt bzw. zitiert. Zur Geschichte und Präsenz der Bauten im nördlichen Abschnitt der Bertinistraße, zwischen der Bertini-Enge und der Villa Jacobs sowie zu den Veränderungen, die die Einrichtung der GÜSt Nedlitz für die Uferlandschaft mit sich brachte, ist indes Einiges zu ergänzen.

Die heutigen Bauten und Gärten am Bertiniufer, nördlich und südlich der Enge, bilden eine locker gestreute und durchaus heterogene, aber doch zusammengehörige Siedlungseinheit. Die Errichtung der Grenz- und Kontrollstelle für die deutsch-deutsche Binnenschiffahrt während der deutschen Teilung hat im baulichen und landschaftlichen Bestand schwerwiegende baulich-funktionale Überformungen bewirkt, hat aber letztlich auch die Zusammengehörigkeit beider Uferabschnitte bestärkt. Der historische Wert der Spuren und Relikte der GÜSt Nedlitz werden im Gutachten eingehend diskutiert.

Im Zentrum steht aber zunächst die Beschreibung und denkmalfachliche Bewertung des gegenwärtigen Zustandes der Villa Starck und ihres Gartens und deren Gesamterscheinung in der Uferlandschaft an der Bertinistraße. Die Position, Kontur, Sichtbarkeit und Verträglichkeit des im Rohbau fertiggestellten Bootshauses auf dem Grundstück Bertinistraße 20-22 werden ausführlich diskutiert. Hierbei wird insbesondere der Frage nachgegangen, ob und in welcher Weise das Bootshaus, einmal vollendet, geeignet sein könnte, die Erscheinung der Villa Starck und/oder die Ausblicke aus der Villa grob oder überhaupt zu verunstalten. Die Einschätzung der zukünftigen Nah- und Fernwirkung des genehmigten eingeschossigen Neubaus an der Stelle der Villa Hagen wird anhand der aktuellen (2022/2023) Entwurfszeichnungen bzw. Renderings der Architekten diskutiert.

Den Abschluß des Gutachtens bildet die umfassend angelegte „ Visual Impact“-Studie, die die Nah- und Fernwirkung des Bertiniufers und seiner Bauten, insbesondere die des teilvollendeten Boothauses und des genehmigten Neubaus an der Stelle der Villa Hagen in der Potsdamer Welterbelandschaft mit eigenen aktuellen Fotos, einem Übersichtsplan und einem Video vor Augen führt.

### Die Bertinistraße im 19. und 20 Jahrhundert

Die beiden Abschnitte der Bertinistraße nördlich und südlich der Bertinienge bilden, bei aller Verschiedenheit, vor allem der Größenordnung ihrer Bebauung, eine landschaftliche und siedlungsgeschichtliche Einheit, in der schon früh eine wichtige Einrichtung der Potsdamer Infrastruktur - das erste Wasserwerk der Stadt - ihren Platz erhielt. Die Verwandlung der Obst- und Weinberge in eine ufernahe Freizeitlandschaft, die sich zu einer Sommer-Residenzlandschaft und

---

<sup>1</sup> Plan vom 30. Dezember 1912, vgl. Kaltenbach, Angelika: Bertinistraße 6-9. Vom Weinberg zum Villenpark. Potsdam: StraussEdition 2017, S. 30.

später in eine Wohnlandschaft für meist wohlhabende Unternehmer aus Berlin und Potsdam entwickeln sollte, ist beiden Abschnitten gemein, allerdings sind die Größenordnungen und Maßstäbe verschieden.

Alles begann mit der Errichtung der Villa Jacobs 1842, der ersten Potsdamer Turmvilla, entworfen von dem auch für das Königshaus tätigen Architekten Ludwig Persius.<sup>2</sup> An seinem erhobenen Standort über dem recht steilen Seeufer nördlich der Bertinienge entfaltete der Bau eine eindrucksvolle Fernwirkung und wurde zu einem konstituierenden Bestandteil der Potsdamer Schlösser- und Seenlandschaft zwischen Glienicke und Sacrow. Der nach dem Verfall und dem Abriß des historischen Gebäudes (1981) von 2005 bis 2008 geplante und errichtete Nachbau, der Standort, Form und Konturen der Villa Jacobs wiederaufnimmt, hat diese auf Fernsicht angelegte Funktion übernommen.<sup>3</sup>

Im Laufe des 19. und bis ins frühe 20. Jahrhundert wurde das Bertini-Ufer mit kleineren und größeren Sommerhäusern und einigen in Architektur und Gartengestaltung sehr anspruchsvollen Villen bebaut, die dem Uferstreifen nördlich und südlich der Bertinienge eine freizeitliche Heiterkeit verliehen. Die technischen Bauten und Einrichtungen des ersten Wasserwerkes der Stadt Potsdam, 1876 direkt an der Bertinienge errichtet,<sup>4</sup> haben die weitere Entwicklung des Bertiniufers beiderseits der Enge nicht behindert. Bis heute ist noch ein Verwaltungsbau und ein aus dem Gelände erhobener, heute dicht überwuchertes Wasserbehälter erhalten, der auf älteren Plänen verzeichnet ist.<sup>5</sup>

Es ist nicht zu übersehen, daß der südliche Straßenabschnitt, der am Neuen Garten bei der 1791 errichteten und später erweiterten Meierei am Rande des Neuen Gartens beginnt, lockerer bebaut ist als der nördliche. Große Grünflächen umgeben die Villen, die weit auseinandergerückt am Hang bzw., im Falle der Villa Hagen, dicht am Seeufer stehen. Die Gartenanlagen am recht steil aufsteigenden Hang fügen sich zu einer Landschaft zusammen. Die bereits errichteten und die noch zu erwartenden Villen auf dem ehemaligen Parkgrundstück der Villa Starck werden in Zukunft diesen Eindruck weitertragen. Die Bauten im nördlichen Abschnitt sind, bis auf die Villa Gutman, kleiner und enger zusammengerückt. Sie wirken als Baugruppe, nicht als Solitäre, stehen nicht in geräumigen Parks sondern, mit mäßig tiefen Vorgärten, recht dicht an der Bertinistraße. Das Seeufer wurde im Zuge der Einrichtung der GÜSt Nedlitz um ca. 15 Meter in den See hinausgeschoben und mit Spundwänden befestigt. Dies hat die Gesamtwirkung der im Format recht heterogenen Bauten verändert. Sie wirken, aus der größeren Distanz des heutigen Uferweges, stärker als Häusergruppe.

---

<sup>2</sup> Genauere Ausführungen zur Villengeschichte am Bertiniufer vgl. ebd., 17 ff.

<sup>3</sup> Hierzu vgl. Werner, Joachim: Die Häuser der Bertinistraße. <https://joachimwerner.info/die-haeuser-in-der-bertinistrasse/> (24.3.2023) Der Autor Joachim Werner führt viele Details und Daten genau aus, gibt aber nur selten Fundnachweise. Vgl. auch: <https://de.wikipedia.org/wiki/Bertinistra%C3%9Fe>.

<sup>4</sup> Energie und Wasser Potsdam: Unsere Geschichte. Trinkwasser und Abwasser. Echt Potsdam. [https://www.swp-potsdam.de/content/wasser/pdf\\_8/ewp\\_potsdamer\\_trink\\_\\_und\\_abwassergeschichte.pdf](https://www.swp-potsdam.de/content/wasser/pdf_8/ewp_potsdamer_trink__und_abwassergeschichte.pdf) (21.3.2023)

<sup>5</sup> Plan vom 30. Dezember 1912, vgl. Kaltenbach, A.: Kaltenbach 2017, S. 30.



**Abb. 1:** Der nördliche Abschnitt der Bertinistraße mit Villen und Sommerhäusern in straßenbegleitender Bebauung. Foto GDB Februar 2023



**Abb. 2** Der nördliche Abschnitt der Bertinistraße mit Grenzanlagen. Im Hintergrund die 2006-08 rekonstruierte Villa Jacobs. Foto GDB Februar 2023

## Zum gegenwärtigen Denkmalwert und Denkmalstatus der Villa Starck mit Gartenanlage

### Die Villa:

Die Verwandlung der historistischen Villa Borchardt in ein Landhaus der frühen Moderne ist im Denkmalgutachten von Dr. R. Paschke vom 27. 9. 2002 vortrefflich beschrieben und angemessen bewertet. Ergänzend sei folgendes angemerkt: Dem weithin sichtbaren, steilen Walmdach kam beim Umbau eine besondere, bis heute wirksame Bedeutung zu. Diese Dachform kam in der Reformzeit in

den frühen Jahren des 20. Jahrhunderts in Mode und sollte, den Historismus überwindend, auf die letzte Periode verweisen, in der Architektur und Handwerk in Deutschland noch mit den guten heimischen Traditionen verbunden waren. Als ein beispielhaftes Vorbild wurde damals Goethes Gartenhaus im Weimarer Ilm-Park angesehen, das, obwohl schon früher errichtet, für die Zeit „um 1800“ stehen sollte.<sup>6</sup>



**Abb. 3** Paul Mebes, *Um 1800*, Bd. 2, S. 115: Weimar, Goethes Gartenhaus im Park, (historisches Foto K. Schwier)

Der Architekt Heinrich Tessenow war, neben Hermann Muthesius und dem frühen Heinrich Straumer, der herausragende Vertreter des Reformstiles der frühen Moderne vor und nach dem 1. Weltkrieg. Er übersetzte mit seinen 1910 in der Gartenstadt Hellerau bei Dresden errichteten Zwillingwohnhäusern ‚Am Heideweg‘ die Konturen und Proportionen des Weimarer Gartenhauses in moderne Wohnhäuser.

---

<sup>6</sup> Mebes, Paul (Hrsg.): *Um 1800. Architektur und Handwerk im letzten Jahrhundert ihrer traditionellen Entwicklung*. München: Bruckmann, S. 115; Digitalisat von Bd. 2 der Ausgabe von 1908, erschienen 2021; <https://refubium.fu-berlin.de/handle/fub188/30988>.



**Abb. 4** Gartenstadt Hellerau bei Dresden, Heideweg 24 und 26, zwei Wohnhäuser nach dem Vorbild von Goethes Gartenhaus in Weimar. Architekt Heinrich Tessenow, 1910. Foto GDB 2021

Der Architekt Michael Rachlis wiederum orientierte sich, wie viele andere Architekten der frühen 20er Jahre des 20. Jahrhunderts, an der sparsamen Eleganz Tessenows und verlieh der Villa Borchardt/Starck mit neuen Fensterformaten, klarlinigen Gesimsprofilen und vor allem mit dem neuen Steildach eine vorher nicht bestehende Fernwirkung, die das Haus bis heute entfaltet.



**Abb. 5** Villa Starck 2005 vor Beginn der Umbauten und Renovierungen. Rechts im Bild die große Bootshalle der NVA. Foto: privat.

Zur Bedeutung des Architekten Michael Rachlis sei noch erwähnt, daß seit der Abfassung des Denkmalgutachtens im Jahre 2002 sein Leben und Werk weiter erforscht wurden: Das im Gutachten angekündigte Buch von Myra Wahrhaftig:<sup>7</sup> „Deutsche jüdische Architekten vor und nach 1933 – Das Lexikon: 500 Biografien Gebundene Ausgabe“ widmet Michael Rachlis eine Doppelseite und drei

---

<sup>7</sup> Wahrhaftig, Myra: Deutsche jüdische Architekten vor und nach 1933. Das Lexikon; 500 Biographien. 1. Aufl. Berlin: Reimer 2005, S. 396–397.

Fotos. Ein großer Gewinn für die Forschung ist die Publikation von Heidede Becker: „Villa Zissu – ein Haus der Moderne in Grunewald, Baugeschichte, Nutzungswandel, Lebenswege“<sup>8</sup>

Zur Enteignung des gesamten Anwesens, zum Schicksal der Familie Starck und der Beanspruchung der Villa und des Parks für die Zwecke der GÜSt Nedlitz sowie zur Jahre nach der Wende erfolgten Restitution an die Nachkommen des Bauherren Starck und zum späteren Verkauf der Villa verweise ich gleichfalls auf das Buch von A. Kaltenbach.<sup>9</sup>

Nach jahrzehntelanger Nutzung durch die Grenztruppen und diversen Jahren des Leerstandes war die Villa zu Beginn des 21. Jahrhunderts in hohem Maße renovierungsbedürftig. Die in den Jahren 2006-2007 erfolgte Instandsetzung umfaßte Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen vor allem in Inneren des Gebäudes. Aber auch die äußere Erscheinung der Villa wurde merkbar verändert. Fotos der vom Büro „potts architects“ geplanten, von dem Potsdamer Architekten Rainer Rothkegel durchgeführten grundlegenden Instandsetzung und Modernisierung der Villa sind auf der Website des Architekten publiziert.<sup>10</sup> Die starken Geländeaufschüttungen, offenbar motiviert durch den Bau der breiten Garagenanlage vor der Südseite der Villa, die durch Überdeckung mit einer Rasenfläche als Teil des Gartens cachiert wurde, haben nicht nur das Bodenrelief des Gartens verändert, sondern auch das Erscheinungsbild der Villa. Das auf historischen Fotos klar erkennbare farblich abgesetzte Sockelgeschoß, das sich mit recht großen Fenstern zum Garten öffnete und, historischen Fotos aus der Zeit um 2004/05 zufolge, auf der West-, Süd- und Ostseite gut erkennbar war, ist aufgrund der Aufschüttungen nicht mehr zu sehen.

Um dem Gebäude eine neue Fußlinie zu geben, wurde ein deutlich höher angesetztes dezentes Sockelprofil angebracht. Die Villa erhebt sich nun nicht mehr aus dem Gartengelände, sie steht flach in (oder auf?) ihm und wirkt deutlich gedrungener. Damit ist der Eleganz ihrer Gesamterscheinung ein deutlicher Schaden entstanden. Seit den im 16. Jahrhundert entstandenen Villenbauten Andrea Palladios im Veneto<sup>11</sup> gehört zu einer Villa ein für die Küchen und die Arbeiten des Personals genutztes Sockelgeschoß, das, meist mit vergitterten Fenstern, als Halbsouterrain ausgebildet ist und den eigentlichen Villenkörper in den Blick hebt. Diesem vertikalen Ordnungssystem folgte, wie auf älteren Fotos zu sehen, auch die Villa Starck und zuvor die Villa Borchardt.

Eine andere Lesart der mit dem Umbau der Villa eingetretenen Sockellosigkeit soll hier erwähnt werden. Sie kann auch als Motiv der Naturnähe und, insbesondere in der Nachkriegsmoderne, als Verzicht auf politische wie auch auf kulturelle Erhabenheit gedeutet werden. Die Philharmonie von Hans Scharoun auf dem Kulturforum und die Akademie der Künste von Werner Düttmann am Hanseatenweg in Berlin sind prominente Beispiele. Auch im in den 1950er/60er Jahren aufkommenden privaten Atriumbau war die Ebenerdigkeit der Wohnräume, die einen schwellenlosen Zugang zu einer geschützten Freifläche ermöglichte, begehrenswert. Davon zeugen beispielhaft die Bungalows der Interbau im Berliner Hansaviertel von 1957/58.

---

<sup>8</sup> Becker, Heidede: Villa Zissu - ein Haus der Moderne in Grunewald. Baugeschichte, Nutzungswandel, Lebenswege. Nauen bei Berlin: film rubrum verlag 2015, S. 40–41. Auf die erhaltenen Reste und Spuren der Grenzanlagen gehe ich an anderer Stelle in diesem Gutachten ein.

<sup>9</sup> Kaltenbach, A.: Kaltenbach 2017, S. 40–41. Auf die erhaltenen Reste und Spuren der Grenzanlagen gehe ich an anderer Stelle in diesem Gutachten ein.

<sup>10</sup> RAPlan GmbH: RAPlan GmbH. <https://www.raplan.de/> (21.3.2023); dort zu finden unter <https://www.raplan.de/#/villa-stark/>.

<sup>11</sup> Plagemann, Volker: Die Villen des Andrea Palladio. Hamburg: Ellert & Richter 2012.



**Abb. 6** Villa Starck mit sichtbarem Sockelgeschoß von Süd-Osten, Foto: privat, 2005



**Abb. 7** Villa Starck mit Garagenbau und Gartenplateau mit „Kratern“ rund um die Baumstämme, von Süden, Foto wohl 2009  
[https://www.raplan.de/#/villa-stark/letzter\\_Zugriff\\_am\\_27.1.2023](https://www.raplan.de/#/villa-stark/letzter_Zugriff_am_27.1.2023)

Auch in unseren Tagen kann der Verzicht auf artikulierte Gebäudesockel als Ausdruck von gewünschter Nähe zu Natur und Landschaft gedeutet werden. In diesem Zusammenhang sei auf ein auf der Website des seinerzeit verantwortlichen Architekten Rothkegel veröffentlichtes Foto hingewiesen. Es zeigt den Blick aus dem verglasten Erdgeschoß der nach dem Abbruch des Nordanbaus neu errichteten Veranda an der Nordseite des Hauses, wo eine geräumig-helle Küche eingerichtet ist. Hier steigern sich Ebenendigkeit, Transparenz und Landschaftsnähe zu einem Ausdruck erlesener Eleganz, der der alten Villa Starck an dieser Stelle nicht eigen war.





**Abb. 8** Villa Starck, Erdgeschoß des Verandabaus an der Nordseite, Blick nach Osten zum Jungferensee. Foto: wohl 2009  
<https://www.raplan.de/#/villa-stark/letzter> Zugriff am 27.1.2023

Abschließend ist zu sagen, daß die seit der Begutachtung im Jahre 2002 in Substanz und Erscheinung grundlegend modernisierte und vielfach veränderte Villa Starck auch in ihrem heutigen Zustand und in unserer Zeit weiterhin als Baudenkmal einzustufen ist.

## Die Gartenanlage

Zunächst zur Frage, ob der in Denkmaldatenbank und Denkmalliste des Brandenburgischen Denkmalamtes verwendete Ausdruck „Villa mit Garten“ oder „Villa mit Gartenanlage“ den Garten oder die Gartenanlage automatisch als Gartendenkmal ausweist. Hierzu war Folgendes in Erfahrung zu bringen:<sup>12</sup>

Die Formulierung „Villa mit Gartenanlage“ hat das Ziel, den Denkmalschutz und damit den denkmalfachlichen und denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt auf den Garten auszudehnen, der als Wirkungsraum des Baudenkmals „Villa“ erhalten bleiben soll. Falls es sich bei einem Villengarten um ein Gartendenkmal handelt, wird in der Denkmalbegründung der Garten in seiner Anlage und seinen denkmalwert-konstituierenden Eigenschaften zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung ausdrücklich erfasst, eingehend beschrieben und bewertet.<sup>13</sup> Dies ist für die „Villa Starck mit Gartenanlage“ nicht erfolgt. Der Garten wurde zu keiner Zeit als eigenständiges Gartendenkmal ausgewiesen.

Falls nach der Eintragung/Unterschutzstellung einer Villa mit Garten wesentliche Veränderungen des Gartens erfolgen oder noch geplant werden, wie etwa die Aufteilung des Gartengrundstückes in mehrere Parzellen, mit dem Ziel einer weiteren Bebauung, wird die Schutzabsicht, die in der

---

<sup>12</sup> Telefonat am 26.12. 2021 mit Dr. Georg Frank, langjähriger wiss. Mitarbeiter am Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, Dezernat praktische Denkmalpflege, Referat Baudenkmalpflege, eigene Gesprächsnotiz. In demselben Sinne hat sich auch der Verfasser der Denkmalbegründung, Dr. Ralph Paschke, in einem Telefonat am 22.12.2021 geäußert.

<sup>13</sup> Vgl. hierzu die Denkmaldatenbank des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums (BLDAM). Bei Eingabe des Schlagwortes „Villa mit Garten“ erscheinen alle einschlägigen Einträge. HIDAweb BLDAM Brandenburg: Suche. <https://ns.gis-bldam-brandenburg.de/hida4web/view?docId=obj09156613.xml;query=Villa%20mit%20Garten;brand=default;doc.style=standardview;blockId=d60754e2;startDoc=41> (21.3.2023).

Formulierung „Villa mit Garten“ intendiert war, nämlich den Garten als Wirkungsraum der Villa zu erhalten, in den meisten Fällen obsolet. Der Garten ist dann aus seinem Status des Mitgeschütztseins zu entlassen. Dieses ist im Falle der Denkmaleintragung der „Villa Starck mit Gartenanlage“ geboten:

Als die Besichtigung und die Abfassung des denkmalfachlichen Gutachtens von Dr. Ralph Paschke im Jahr 2002 erfolgte, stand die Villa noch ganz allein im Gartenraum. Die Bauten der GÜSt Nedlitz (ein mehrgeschossiges Wohnhaus/Mannschaftshaus, eine Großgarage und diverse Nebenbauten), die große Flächen des Gartens besetzt hatten, waren weitgehend abgeräumt. Die Grenzanlagen der GÜSt Nedlitz am Seeufer standen noch, insbesondere die sehr große Bootshalle.<sup>14</sup> In dieser Situation entschied der Inventarisator, den Ausdruck „Villa Starck mit Gartenanlage“ zu verwenden.

Er schrieb: *„Der parkartige Garten hat nichts von seiner Weitläufigkeit eingebüßt. (...) Die Terrassierung und weitere Bodenmodellierungen sowie die Eiben beiderseits des Eingangs und einige Solitäräume des ursprünglichen Bewuchses sind erhalten (vorwiegend Linden und Platanen).“* Und weiter hinten: *„Der Garten ist unbedingt als dem Gebäude zugehörig und als Teil des städtebaulichen Ensembles zu betrachten, denn er setzt die Reihe der Gärten am Hang, die mit dem benachbarten Landhaus Mendelssohn-Bartholdy beginnt, in Richtung der ehemaligen Villa Alexander fort.“*

Als im Jahre 2004, nach dem Tod der Erben, das Anwesen durch die Nachlaßverwalter verkauft wurde, teilte man den weitläufigen Park in 8 Teile auf.<sup>15</sup> Sieben Grundstücke am Hang wurden zur Bebauung mit neuen, anspruchsvollen Villen vorgesehen. Der Villa Starck wurde das besonders groß geschnittene achte Gartengrundstück am Fuße des Abhangs beigegeben. Sie sollte ihre dominante Position an der Bertinistraße behalten. Dieses Vorgehen wurde durch den seit dem Aufstellungsbeschluß am 22. Juni 1995 in langen Jahren entwickelten Bebauungsplan 60 „Bertinistraße“ (Landeshauptstadt Potsdam, Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“) planungsrechtlich abgesichert. Zum Zeitpunkt des Verkaufs im Jahre 2004 waren das verwaltungsinterne Beteiligungsverfahren (Februar März 2002) und die frühzeitige Bürgerbeteiligung (7.-30.4.2003) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bereits erfolgt und verarbeitet.<sup>16</sup>

Als Ziel der Planung wird im B-Plan „eine maßvolle am Bestand orientierte Verdichtung in offener Bauweise mit villenartigen Strukturen zur Ansiedlung einer hochwertigen Mischung aus Wohnen, Dienstleitungen und Residenzen“ genannt.<sup>17</sup> Zum ehemaligen Grundstück der Villa Starck liest man:

*„Das ehemalige Grundstück Starck (Bertinistraße 6-11) soll für eine moderne Landhausbebauung auf großzügig dimensionierten Grundstücken entwickelt werden. Der ursprüngliche Parkcharakter des Anwesens soll durch Auslichtung des durch Wildwuchs entstandenen Wäldchens wieder erlebbar gemacht werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden die zu erhaltenden Bäume und Standorte für Neupflanzungen festgelegt. Da der historische Großbaumbestand erhalten*

---

<sup>14</sup> Vgl. Gesprächsnotiz des Telefonates mit Dr. Paschke sowie Foto von 2005: Abb. 6 Villa Starck mit sichtbarem Sockelgeschoß von Süd-Osten, Foto: privat, 2005.

<sup>15</sup> Vgl. Kaltenbach, A.: Kaltenbach 2017, S. 43.

<sup>16</sup> So auch die untere und obere Denkmalschutzbehörde, die veranlaßte, daß „die Belange des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes für angrenzende Baudenkmale (Gebäude und Gärten) in stärkerem Maße als bisher berücksichtigt werden.“ (S. 37). Und: „Im Bereich Bertiniweg wurden die Anregungen der oberen Denkmalschutzbehörde dahingehend berücksichtigt, dass auf den oberen Hanglagen nur eingeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern zulässig sind, so daß Blicke vom Pflingstberg-Belvedere über das Gebiet nicht durch hohe, weithin sichtbare Dachflächen geprägt wird“ Landeshauptstadt Potsdam Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“, Begründung, S.37.

<sup>17</sup> Landeshauptstadt Potsdam, Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ Begründung März 2005, S. 13.

bleibt, wird auch die Fernwirkung dieses Grundstückes als grüner Hang nicht beeinträchtigt. Die Bebauung fügt sich in die Parkstruktur ein.



**Abb. 9** B-Plan 60 Städtebaulicher Rahmenplan, Spath und Nagel, Stand 2005. Die hell-orangefarbenen Konturen markieren die Standorte der neuen Bauten im Park der Villa Starck.

Die Bebauungskonzeption für das Grundstück wurde im Laufe des Planungsverfahrens in der Art geändert, daß die Gebäude untereinander größere Abstände aufweisen und die neu entstehenden Grundstücke (wie die umliegenden) großzügig bemessen sind (mindestens 3500 m<sup>2</sup>). Die geplante in der Höhe gestaffelte Neubebauung weist in der Regel zwei bis drei Geschosse auf. Lediglich das am weitesten westlich und damit hoch am Hang gelegene Gebäude soll nur zweigeschossig sein. Am nördlichen Ende des Grundstücks soll hingegen auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde eine starke bauliche Ausprägung mit einem eckbetonenden drei- bis viergeschossigen Baukörper ermöglicht werden. Das Umfeld des Landhauses Starck wird weiträumig von Bebauung freigehalten.<sup>18</sup>

Mit dem so sorgfältig über lange Jahre entwickelten Bebauungsplan 60 waren für die Bertinistraße Planungsziele vom hohem Konsensgehalt formuliert. Mit der Parzellierung und zukünftigen Bebauung großer Teile des ehemaligen Parks der Villa Stark sollte allerdings dem 2002 begutachteten Denkmal „Villa Starck mit Gartenanlage“ ein wesentlicher Teil seines Denkmalwertes abhanden kommen: Der „parkartige Garten“ der Villa Starck, der zum Zeitpunkt der Abfassung des Gutachtens „nichts von seiner Weitläufigkeit eingebüßt“ hatte (Gutachten Dr. R. Paschke) sollte nun bebaut werden. Daß „die Gebäude untereinander größere Abstände aufweisen“ und die Baugrundstücke „besonders groß bemessen werden“ sollten (mindestens 3500 qm) war und ist für die zukünftige Villenlandschaft am Ufer des Jungfernsees ein Gewinn.

<sup>18</sup> Landeshauptstadt Potsdam, Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ Begründung März 2005, S. 17.

Seit dem Verkauf 2004 sind auf dem oberen Hang des ehemaligen Villengartens drei weithin sichtbare stattliche weiße Villen mit jeweils eigenen, auf das Gebäude bezogenen, teils recht aufwendigen Gartenanlagen neu errichtet worden. Vier weitere sollen in den nächsten Jahren entstehen. Sie werden den mittleren und den unteren Abschnitt des vormaligen Gartengrundstückes besetzen. Die Parzellen wurden, wie im Bebauungsplan 60 vorgesehen, so großzügig geschnitten, daß für jede der neuen Villen ein eigenes Gartengrundstück zu gestalten bleibt.

Das der Villa Starck verbliebene immer noch geräumige aber deutlich verkleinerte Gartenstück wurde in jüngerer Zeit räumlich und gärtnerisch weitestgehend neugestaltet. Das Bodenrelief rund um die Villa wurde durch Aufschüttungen stark verändert, die vormals sichtbaren Fester des Untergeschosses verschwinden, wie schon erwähnt, aus dem Blick. Die Villa steht, von Terrassen umgeben, gewissermaßen „parterre“, also ganz ebenerdig. An der Südseite der Villa ist ein rasenbedecktes, annähernd rechteckiges Plateau entstanden, unter dem sich die mit breiten Toren der Grundstückseinfahrt zugewandte Garage verbirgt.



**Abb. 10** Luftbild/Google Earth von 2021 Die ersten drei der sieben neuen Villen sind gebaut, das Bootshaus am Seeufer ist in Kontur und Schattenwurf erkennbar.

Einige Großbäume wurden für den Bau der Garage gefällt, für andere wurden im durch Aufschüttungen erhöhten Gelände tiefe, skulptural wirkende Krater angelegt, aus denen die Bäume nun herausragen. An der Westkante des Plateaus ist eine schurgerade Doppelreihe gestutzter Bäume angepflanzt, oberhalb der Villa, auf der Westseite, sind weich-organisch geformte Pflanzflächen angelegt, den Hügel hinauf säumen mittlere und große Findlinge die angelegten Gehwege und großflächige Hochgrasfelder bedecken den Boden – es ist ein Gartenkunstwerk unserer Zeit.

Ich liefere hierzu keine eigenen Fotos, um die Rechte des Eigentümers nicht zu verletzen.

Bis auf die Bodenwellen am ansteigenden Hang bis zur Höhenstraße und einige alte Großbäume ist vom vormaligen Garten der Villa Stark nichts geblieben. Das Ziel der Denkmaleintragung /des denkmalpflegerischen Fachgutachtens von 2002, das mit der Formulierung „Villa Starck mit Gartenanlage“ im Denkmalregister des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege noch immer nachzulesen steht, ist seit dem Verkauf der Grundstücke und seinen Folgen sowie der Neugestaltung des enger begrenzten heutigen Gartens der Villa Starck obsolet geworden. Der vormalige Garten der Villa Starck existiert nicht mehr, seine ehemals denkmalstützende Eigenschaft ist weitestgehend entfallen. Der heutige, gänzlich neu gestaltete Garten der Villa Starck hat keine Denkmaleigenschaft. Das seit der Grundstücksteilung und dem Verkauf als „Garten der Villa Starck“ bezeichnete Gartengelände ist also weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Gestaltung identisch mit dem, was im denkmalfachlichen Gutachten von Dr. Paschke im Jahre 2002 als „parkartiger Garten“ bezeichnet wurde.

## DAS ROSARIUM

Zu den Gartenanlagen der Villa gehörten ein möglicherweise schon vor dem Umbau durch Michael Rachlis angelegter und, wie historische Photos bezeugen, überaus reizvoller Rosengarten, das „Rosarium“, das jenseits der Bertinistraße direkt am Seeufer angelegt wurde und ein hölzernes Bootshaus, das am nördlichen Rand des Rosariums gebaut wurde.<sup>19</sup> Rosarium und Bootshaus wurden nach der Enteignung der Villa in der Nachkriegszeit vernachlässigt und schließlich zur Errichtung der Grenzkontrollanlagen der GÜSt Nedlitz beseitigt.

Es wurde behauptet, daß nach dem Abbruch der Grenzanlagen räumliche und materielle Reste und Spuren des Rosariums zutage getreten wären, die geeignet wären, die frühere Zugehörigkeit des Areals zum Garten der Villa Starck wieder aufleben zu lassen. Dies wiederum sollte begründen, daß die Fläche des ehemaligen Rosariums auch heute Teil des Gartendenkmals Villa Starck sei und entsprechend geschützt werden sollte: Noch heute seien wesentliche Elemente des Rosariums vorhanden und harrten der Rekonstruktion. Das gelte für die formale, geometrische Gestaltung der Grundfläche auf einer planen einheitlichen Geländehöhe, parallel ausgerichtet sowohl zum Baukörper der Villa Starck und zur Bertinistraße als auch zum Jungfernsee.<sup>20</sup> Weiterhin seien Großbäume (Platanen) erhalten,<sup>21</sup> eine vermutlich erhaltene Sandstein-Ufermauer hinter der DDR-zeitlichen Spundwand an der Wasserkante und zwei Dalben des ursprünglichen Holzstegs<sup>22</sup>

Einzig die Dalben sind bis heute sichtbar. Das ist, betrachtet man die historischen Fotos des einstmaligen so prächtigen Rosariums, ein verschwindend geringer Bestand, der keinesfalls ausreichen wird, eine denkmalfachliche Begründung zu stützen. Die Formulierung „... und harren der Rekonstruktion“ weist den spärlichen Resten gar eine ihnen eigene Aufforderungsabsicht zu, die im Jetzt und Heute Bindungskraft entfalte. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz sieht eine Erhaltungspflicht vor (BbgDSchG, § 7), aber keine Rekonstruktionspflicht. Kein Eigentümer, auf dessen Grundstück sich Reste eines Jahrzehnte früher existierenden Bauwerks oder einer Gartenanlage befinden, kann dazu verpflichtet werden, das früher Bestehende zu rekonstruieren. Die gegenwärtigen Eigentümer des Grundstückes, auf dem sich früher das Rosarium der Villa Starck befand, wünschen aber ausdrücklich keine Rekonstruktion des Rosariums.

---

<sup>19</sup> Vgl. Kaltenbach, A.: Kaltenbach 2017, S. 37, S. 38.

<sup>20</sup> Dr. Schiller, Gernot: Klage des Herrn Wolfgang Wutzke, Bertinistraße 6-9, 14469 Potsdam, Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Redeker Sellner Dahs, Leipziger Platz 3, 10117 Berlin (Kläger) gegen Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam (Beklagter). Klageschrift (Reg.-Nr.: 85/003896-18) 2021 (2.8.2021), S. 28, 2. Abs.

<sup>21</sup> Ebd., 2. Abs.

<sup>22</sup> Ebd., S. 29 dd).

Zwei weitere Argumentations-Ansätze, die das Rosarium in seiner Abwesenheit in Wert und in Funktion setzen sollen, sollen hier noch kurz diskutiert werden:

#### Die Zugehörigkeit zum Welterbe?

Das Grundstück, auf dem das Rosarium einst errichtet wurde, liegt auf dem Ufergebiet des Jungfernsees, das zur Kernzone des UNESCO Welterbes gehört.<sup>23</sup> Hieraus wurde gefolgert, daß damit auch das ehemalige „Rosarium“ der Villa Starck, (wie auch die Denkmalsbereichssatzung besage, fester Bestandteil der UNESCO Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ sei. Dies ist nicht der Fall. Im Text der Satzung unter § 1, räumlicher Geltungsbereich, heißt es: „südliches Ufer des Jungfernsees von der Meierei des Neuen Gartens bis zum Garten der ehemaligen Villa Jacobs“<sup>24</sup> Das Rosarium findet in der Satzung keine Erwähnung. Das liegt nahe, weil die Fläche des ehemaligen Rosengartens damals und noch bis 2005 mit den Anlagen der GÜSt Nedlitz überbaut war. Der Text der Satzung wurde aber aus gutem Grund bis heute in diesem Punkt nicht revidiert oder ergänzt.

#### Die Zugehörigkeit zu einem neu zu begründenden „Denkmalsbereich“?

Es wurde behauptet, die Denkmalbehörde habe bei der Eintragung versäumt, den Uferbereich, der denkmalfachlich unzweifelhaft Bestandteil des Gartendenkmals sei, in die Denkmalliste einzutragen.<sup>25</sup> Das solle nun nachgeholt werden. Nach der Abtragung der Bauten der GÜSt Nedlitz (2005) seien die Reste des Rosariums zutage getreten und damit sei die historische Fläche, die als nicht konstituierender Bestandteil zweifelsfrei zum Gartendenkmal gehöre, wiederhergestellt.<sup>26</sup>

Der Ausdruck „nicht konstituierender Bestandteil“ kommt im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz nicht vor, ist aber aus anderen Denkmalschutzgesetzen geläufig. Er bezeichnet Teile einer größeren Mehrheit baulicher Anlagen oder von Denkmalsbereichen, die mitgeschützt werden, auch wenn ihnen kein eigener Denkmalwert zukommt.<sup>27</sup> Dieser Argumentationsrichtung folgend, könnte die Fläche des ehemaligen Rosariums auch ohne eigenen Denkmalwert in einen neu zu umreißenden und neu zu begründenden Denkmalsbereich eingehen.

Angeregt durch solche Ausführungen hat das OVG Berlin-Brandenburg in seinem Beschluß vom 27.10.2020 die Frage aufgeworfen, ob die Fläche des ehemaligen Rosariums als Teil oder gar Kern eines neu auszuweisenden Denkmalsbereichs Schutzwirkung und Abwehrrechte generiere. Mit seinem Beschluß vom 27.10. 2020 hat es die Frage offengelassen, ob die Villa Starck nebst Gartenanlage mit dem Baugrundstück, das früher zur Villenanlage gehörte, nicht sogar ein

---

<sup>23</sup> Karte des Geltungsbereiches der Satzung zum Schutz des UNESCO Welterbes der Landeshauptstadt Potsdam [https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/Unesco%202010\\_600dpi\\_Gschwarz.pdf](https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/Unesco%202010_600dpi_Gschwarz.pdf).

<sup>24</sup> Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalsbereichssatzung - vom 30.10.1996. <https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/Ver%C3%B6ffentlichung%20im%20Amtsblatt%201.pdf> (25.3.2023), S. 1, § 1, Satz 6.

<sup>25</sup> Dahms, Geerd: Bertinistraße 6-9, Potsdam, Brandenburg. Denkmalfachliche Stellungnahme. Hamburg 2020, S. 16–17.

<sup>26</sup> Ebd.

<sup>27</sup> Der entsprechende Passus lautet in der Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalsbereichssatzung - vom 30.10.1996, BbgDSchG, § 2, (2), 2.: „Mehrheiten baulicher oder technischer Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Frei- und Wasserflächen, die in ihrer Gesamterscheinung, Struktur, Funktion oder in anderer Weise aufeinander bezogen sind, unabhängig davon, ob die einzelnen Anlagen für sich die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen (Denkmalsbereiche). Denkmalsbereiche sind insbesondere Zeugnisse der Siedlungs- und Produktionsgeschichte, des Städtebaus und der Garten- und Landschaftsgestaltung“.

einheitliches Denkmal bilde, welches durch die Errichtung des genehmigten Bootshauses erheblich verändert werde. Daß der Unterschutzstellungsbescheid vom 21.07.2004 das Baugrundstück ausdrücklich ausgeklammert habe, sei unerheblich, da die Denkmaleigenschaft kraft Gesetzes eintrete (§ 2 Abs. 1, Abs. 2, § 3, Abs. 1 BbgDSchG) und keinen konstituierenden Bescheid mehr voraussetze (BA S. 8)<sup>28</sup> Das Gericht ließ offen, ob das nicht vorhandene Rosarium, über den Status eines „nicht konstituierenden Bestandteils“ hinaus, auch eigenen Denkmalwert haben könnte.

Eine solche Höherstufung sah das Gericht als bloßen Rechtsakt, da die Denkmaleigenschaft kraft Gesetzes einträte. Dazu ist zu bemerken: Die Feststellung der Denkmaleigenschaft als Rechtsakt kann in der Tat nach dem Brandenburgischen Gesetz ohne konstituierenden Bescheid wirksam werden. Hierfür ist es indes erforderlich, daß das Bauwerk oder die Gartenanlage vorhanden ist und tatsächlich Denkmalwert besitzt. Den Denkmalwert prüfen und begründen weiterhin die hierfür ausgebildeten Referentinnen und Referenten der Fachbehörde, die sich ggf. mit den örtlich zuständigen Fachreferentinnen der Denkmalschutzbehörden ins Benehmen setzen. Falls also für das Gebiet des ehemaligen Rosariums eine Revision des Fachurteiles angestrebt würde, wäre die Denkmalbehörde hinzuzuziehen.

Die Villa Starck mit Gartenanlage ist als Einzeldenkmal eingetragen, der Garten ist derzeit, wie weiter oben ausgeführt, nicht als eigenständiges Gartendenkmal, sondern als Wirkungsraum der Villa geschützt und sollte, so die Empfehlung dieses Gutachtens, ganz aus dem Denkmalschutz entlassen werden, da durch die Auswirkungen des Bebauungsplanes 60 und die grundlegende Neugestaltung des Villengartens der Villa Starck die Gründe für die Eintragung des Gartens nach dem Fachgutachten Dr. Paschkes 2002 entfallen sind. Das Rosarium war zum Zeitpunkt der Denkmalerfassung nicht vorhanden und ist es heute auch nicht. Also kann es kein Denkmal sein und auch nicht mit der Villa Starck oder ihrem Garten eine Einheit von Denkmalwert bilden. Da es einmal da war und in seiner gewesenen Form sowie im Wissen über seine gewesene Nutzung und Substanz beschrieben werden kann, besitzen wir ein Zeugnis seiner vergangenen Existenz, aber kein Denkmal. Ein weitestgehend verschwundenes Denkmal ist kein (eventuell vorübergehend) abwesendes Denkmal, sondern kein Denkmal. Für ein nicht vorhandenes Denkmal kann denkmalfachlich kein Denkmalwert festgestellt werden. Daraus ergibt sich, daß auch denkmalrechtlich kein Denkmalstatus festgestellt werden kann. Seit dem Abbruch der großen Bootshalle liegt das Grundstück brach. Es soll, nach der Fertigstellung des mit Baustopp belegten Bootshauses als Gartenanlage unserer Zeit neugestaltet werden.

Ich fasse zusammen: Der Garten der Villa Starck war zu keiner Zeit als eigenständiges Gartendenkmal ausgewiesen, sondern lediglich als Wirkungsraum der Villa Starck mitgeschützt. Die durch die nach 2004 veranlaßte Grundstücksteilung in 8 Parzellen und deren teilweise erfolgte, teils noch zu erwartende Bebauung sowie neue, jeweils individuelle Gartengestaltungen eingetretene Veränderungen, haben der früheren Funktion des Gartens als Wirkungsraum der denkmalgeschützten Villa ein Ende gesetzt. Das besonders geräumige Gartengrundstück im direkten Umfeld der Villa Starck ist in den Jahren nach der Unterschutzstellung sowohl in seinem Bodenrelief als auch in seiner Flächengestaltung, Bepflanzung und Ausstattung vollkommen neu gestaltet worden. Der neue Villengarten könnte als Gartenkunstwerk unserer Zeit gewürdigt werden; aber er ist kein Gartendenkmal.

Eine Begehung am 9. Februar 2023 ergab nach sorgfältiger Betrachtung des zentralen, offenen Gartenraumes am Abhang zwischen der Höhenstraße und der Bertinistraße, daß heute nur das Bodenrelief am Abhang und einige Altbäume noch an den vormaligen Park der Villa Starck erinnern. In der oberen Zone des Abhangs im Umfeld der neu errichteten Villen wie auch im direkten Umfeld der Villa Starck sind neue Gartengestaltungen entstanden, die keine Denkmaleigenschaft besitzen.

---

<sup>28</sup> Dr. Schiller, Gernot: Dr. Schiller 2021, S. 27, cc).

Die verbliebene zentrale Gartenfläche am Hang ist kein Gartendenkmal und auch nicht mehr als Wirkungsraum der Villa mitgeschützt. Die Eintragung in der Denkmalliste des Brandenburgischen Denkmalamtes wird geändert: Statt „Villa Starck mit Gartenanlage“ wird die Eintragung „Villa Starck“ lauten. Die Änderung erfolgt von Amts wegen und wird, sobald sie vollzogen ist, den beteiligten Behörden und dem Eigentümer mitgeteilt.<sup>29</sup> Nach der amtlichen Feststellung, daß der Garten der Villa Starck keine Denkmaleigenschaft besitzt, erübrigen sich auch alle Versuche, das ehemals existierende Rosarium am Seeufer in seiner Abwesenheit zu einem Teil des Gartendenkmals oder gar zum Ausgangspunkt eines neu zu begründenden Denkmalbereiches zu erklären.<sup>30</sup>

### Zum Denkmalwert der Grenz- und Sperranlagen der GÜSt Nedlitz

Was bislang unerwähnt blieb: Seit den 1870er Jahren wurde der Jungfernsee, im Zuge des Ausbaus der Wasserwege in Preußen, in das überregionale Wasserstraßennetz zwischen dem Spree- und Havel-Gebiet und der Elbe einbezogen. Der Bau des Sacrow-Paretzer Kanals wurde 1874 begonnen, in den 1890er Jahren verbreitert und vertieft und in den 1920er Jahren weiter ausgebaut. Lastschiffe konnten nun rascher von Berlin durch die Havel bis zu Elbe gelangen.<sup>31</sup> Und die Villenbesitzer und Bewohner am Bertinieufer konnten nicht nur dem eigenen Wassersport frönen, sondern auch den Frachtschiffen zusehen.

Seiner Funktion als Wasserstraße im west-östlichen Gesamtsystem der Binnenschiffahrtswege in Deutschland verdankte der Jungfernsee schließlich die Anlage der GÜSt Nedlitz in der Zeit der deutschen Teilung: Vom Mittellandkanal über den Elbe-Havel-Kanal kommend, wurden hier die Lastschiffe, meist mit Kohle- und Baustofflieferungen aus Westdeutschland nach Westberlin, vor dem Einfahren in Westberliner Gewässer vom Zoll und von den Grenztruppen kontrolliert. Die Grenze lag mitten in der Havel. Die Kontrollstelle befand sich zunächst weiter oben an der Nedlitzer Brücke. Dort war für die 500 bis 1000 monatlich abzufertigenden Schiffe zu wenig Raum, daher wurde 1970 die Kontrollstelle zur Bertini-Enge am Jungfernsee verlegt.<sup>32</sup> Die Bertini-Enge bot dafür die besten Voraussetzungen. Sie wurde mit vier miteinander verbundenen Pontons gesperrt, unter denen noch zwei dort versenkte Lastkähne lagen, die eine Unterwasser-Blockade bis zum Grund des Sees bildeten. Jeweils in Ufernähe ließ die Sperre eine Durchfahrt offen, im Nord-Osten für die Fahrt in Richtung Westdeutschland und im Süd-Westen für die scharf kontrollierte Einfahrt in Richtung Berlin. Die Durchfahrten konnten im Bedarfsfall binnen 35 Sekunden mit Kettennetzen bis zum Grund gesperrt werden.<sup>33</sup> Niemand sollte hier durchfahren, durchschwimmen oder durchtauchen können, denn es ging in Nedlitz, wie an allen anderen Grenzübergangsstellen der DDR, auch um die Verhinderung von Republikfluchten. Die zur Zollkontrolle auf den Lastschiffen eingesetzten kleinen Boote wurden am Ufer neben der Sperreinrichtung sowie an der Anlegestelle am Bertini-Ufer

---

<sup>29</sup> An dem Ortstermin nahmen teil: Frau Dr. Christine Onnen (Dezernatsleiterin Inventarisierung und Dokumentation), Herr Dipl.-Ing. Torsten Volkmann (Referatsleiter Gartendenkmalpflege), Frau Dr. Viviane Taubert (Technik und Industriedenkmalpflege), alle drei vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, Frau Antje Grauman (Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Potsdam) und die Autorin. Das Brandenburgische Landesdenkmalamt für Denkmalpflege wird die Eintragung der Villa Starck im Denkmalsbuch korrigieren.

<sup>30</sup> Dr. Schiller, Gernot: Dr. Schiller 2021, S. 27.

<sup>31</sup> Vgl. Wikipedia: Sacrow-Paretzer Kanal. [https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Sacrow-Paretzer\\_Kanal&oldid=220981519](https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Sacrow-Paretzer_Kanal&oldid=220981519) (26.3.2023).

<sup>32</sup> Arnim-Rosenthal, Anna von: Historische Kommentierung des ehemaligen Grenzübergangs Nedlitz. Vorstellung des Projektes 2013, S. 5; vgl. auch Cramer, Johannes: Potsdam - Grenzübergangsstelle Nedlitz. Spuren der Schiffsübergangsstelle am Jungfernsee. In: Brandenburgische Denkmalpflege 18 (2009) H. 1. S. 29–38.

<sup>33</sup> Arnim-Rosenthal, Ebenda.



vertäut. Die dortige Schiffshebeanlage mit dem auf Schienen laufenden Portalkran diente dem raschen zu Wasser bringen auch der schweren Schnellboote. Zur Festigung und Sicherung der Aktionsflächen am Ufer wurden dort den bestehenden Ufermauern starke Spundwände vorgesetzt. Im nördlichen Abschnitt der Bertinistraße wurde das Ufer durch den Bau einer mehrere Meter ins Wasser hinausgeschobenen Spundwand und die Auffüllung mit Sand um ca. 15 Meter verbreitert. Bis heute kann man die Spur der früheren Ufermauer im Bereich des alten Bootshouses der Villa Gutmann erkennen. Auf der Anschüttung wurde ein Kontrollweg angelegt, der heute als Uferweg von Spaziergänger/innen, Jogger/innen und schnellen Radfahrer/innen gern genutzt wird. Diese Ufererweiterung hat das landschaftliche Vorfeld der Bauten im Nordabschnitt der Bertinistraße und damit sowohl ihren Ausblick als auch ihren Anblick verändert.



**Abb. 11** Bertiniufer, Anlagen der GÜSt Nedlitz, nördlicher Abschnitt. Die Landerweiterung beträgt ca. 15 Meter. Foto GDB Februar 2023.



**Abb. 12** Bertiniufer, Anlagen der GÜSt Nedlitz, nördlicher Abschnitt. Die Landerweiterung beträgt ca. 15 Meter. Foto GDB Februar 2023.



**Abb. 13** Bertiniufer, Anlagen der GÜSt Nedlitz, nördlicher Abschnitt. Die Landerweiterung beträgt ca. 15 Meter. Im Bild rechts ist in Bodennähe die Oberkante der ehemaligen Ufermauer erkennbar. Foto GDB Februar 2023.

Es soll hier nicht übergangen werden, daß der Potsdamer Bebauungsplan 10 Bertinistraße / Jungferensee die Spundwand als Mißstand und das Welterbe störendes Element zur Beseitigung vorsah: „Alle Entwicklungen im Plangebiet sind auf den Status des Gebietes als Weltkulturerbe abzustimmen. Die Spundwand und die ehemals durch den Grenzschutz genutzte Aufschüttung am Ufer des Jungferensees sind langfristig bis auf die alte Uferlinie zurückzubauen.“<sup>34</sup>

Der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan datiert von 1991, die Festsetzung erfolgte 2006. Seitdem, und deutlich später als in Berlin, wo nach anfänglichem Abrißüberschwang seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre immer mehr Reste und Spuren der Grenzanlagen unter Schutz gestellt und erhalten wurden, haben sich auch in Potsdam die Positionen verändert. Auch Potsdam war ein Ort der Teilung und die Historisierung und Bewahrung von Spuren der Grenzanlagen in der Berlin-Potsdamer Denkmallandschaft ist inzwischen auch hier denkbar und machbar geworden.

---

<sup>34</sup> Landeshauptstadt Potsdam: Bebauungsplan Nr. 10 "Bertinistraße / Jungferensee". Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. [https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/bp\\_p\\_10\\_begrueundung.pdf](https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/bp_p_10_begrueundung.pdf) (26.3.2023), S. 25.



*Abb. 14 GÜSt Nedlitz Grenzanlagen, Blick nach Süden, rechts neben dem Wachturm die Hecke, die als Sichtblende das Kontrollgeschehen am Ufer vor dem Blicken der Schiffer verbergen sollte. Foto GDB Februar 2023.*

Die GÜSt Nedlitz ist heute die letzte in größerem Umfang erhaltene Wassergrenzanlage im Berlin-Brandenburger Raum und ist mit ihrer großen Befunddichte ein Grenzdenkmal von besonders hoher Bedeutung. Der Wachturm, die Sperrketten-Verankerung beiderseits des Jungferensees, die Lichtanlage, die Uferverbreiterung im nördlichen Abschnitt und eben auch die Spundwand an der Bertinistraße haben einen sehr hohen Zeugniswert für die Geschichte und Topographie der deutschen Teilung.<sup>35</sup> Die Relikte der Grenzkontrollstelle an der Bertini-Enge bilden ein Denkmalensemble von außerordentlich hohem historischem Wert. Das Brandenburgische Landesamt hat bereits den Wachturm und die ehemalige Verankerung des Ketten-Sperrelementes im See unter Schutz gestellt. Die Unterschützstellung weiterer Elemente wird derzeit geprüft.<sup>36</sup> Die Relikte und Spuren der Grenzanlagen – so auch die Spundwand – sind dem Auge nicht gefällig, das ist wahr, aber sie sind, als Zeugnisse der Deutschen Teilung, der Berlin-Potsdamer Geschichtslandschaft sowie der Denkmallandschaft am Bertiniufer zugehörig.

### Zur Nah- und Fernwirkung des im Rohbau fertiggestellten Bootshauses an der Bertinistraße 20-22 in der Nachbarschaft des Denkmals „Villa Starck“

Nach der 2004 erfolgten Aufteilung des Gartengrundstückes der Villa Starck in 8 Parzellen und deren Verkauf taten sich die neuen Eigentümer zusammen und erwarben gemeinsam das damals noch mit dem großen Bootsschuppen der Grenzkontrollstelle bebaute und mit Betonplatten versiegelte Grundstück Bertinistraße 20-22, um dort eine private, gemeinschaftlich genutzte Steganlage und ein Bootshaus zu errichten. Im Laufe des Jahres 2005 wurde der DDR-zeitliche Bootsschuppen abgerissen, der Boden entsiegelt und der Portalkran abgebaut. An eine Demontage der schweren Spundwand war damals nicht zu denken. Zunächst entstand nur die Steganlage. Ein seinerzeit genehmigter erster Plan für ein zweigeschossiges Bootshaus wurde nicht realisiert. Erst 2017 wurde der endgültige Entwurf des Architekten Philipp Jamme vorgelegt und genehmigt. Ausmaß und Platzierung des Baus - im südlichen Abschnitt des Grundstücks, ausgerichtet an den zwei starken

<sup>35</sup> So der Direktor der Stiftung Berliner Mauer. Klausmeier, Axel: GÜSt Nedlitz. Gespräch 2022 (11.1.2022).

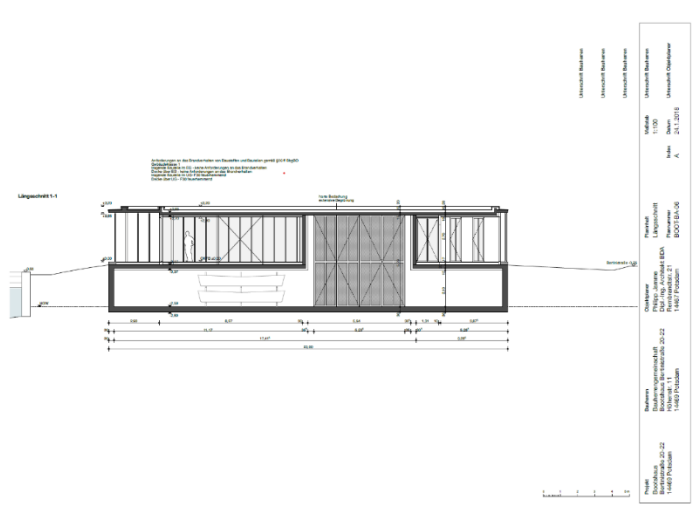
<sup>36</sup> Graumann: Untere Denkmalschutzbehörde Potsdam zu GÜSt Nedlitz. Telefonat 2022 (11.1.2022); Onnen, Frau Dr.: Brandenburger Landesamt für Denkmalpflege zu GÜSt Nedlitz. Telefonat 2022 (15.1.2022).

Ausleger-Stützen des demontierten Portalkrans der GÜSt Nedlitz - wurden mit Vertretern der zuständigen Behörden abgestimmt. Ausmaß und Platzierung waren weitgehend vom B-Plan 10 vorgegeben.

Der Bau war bereits weit fortgeschritten, als der vom Oberverwaltungsgericht verfügte Baustopp die Arbeiten anhielt. Die Position im Gelände sowie die Volumina und Konturen sind schon klar erkennbar, Wände und Fenster sind gesetzt, aber die Feinheiten des Entwurfes sind noch nicht hinreichend zu erkennen. Daher soll die Entwurfsidee zunächst anhand der mit dem Bauantrag eingereichten Graphiken erläutert und gewürdigt werden.

### Zu Typus, Stil und Funktion

Es gibt keinen fest definierten „sprechenden“ Bautypus und keine Stil-Regel, die bestimmen könnte, wie ein Bootshaus auszusehen hat, damit man es als solches erkennt. Eine oberflächliche Google-Suche bringt vorzugsweise farbige hölzerne Lattenbauten mit steilen oder flachen Satteldächern und großen wasserseitigen Toren in den Blick, die mit Stegen, Balkonen und Freisitzen direkt am oder sogar im Wasser stehen und, bei gutem Wetter fotografiert, eine malerische Ausstrahlung entwickeln. Der Architekt Philipp Jamme hat nun mit seinem Entwurf für das Bootshaus an der Bertinistraße 20-22 ausdrücklich auf Funktionalität, Klarlinigkeit und Transparenz gesetzt und auf jedwedem malerische oder nautische Beiwerk verzichtet.



**Abb. 15** Bauantrag Jamme, Längsschnitt in ost-westlicher Richtung, Ansicht von Norden.

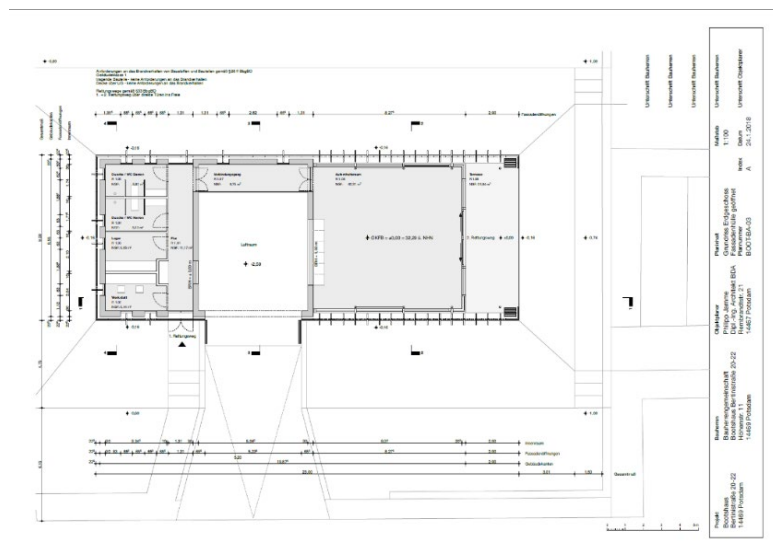
Der Bau erhebt sich über einem in den Boden eingetieften Geschoß, das zur Lagerung kleinerer Boote gedacht ist. Aus der Mitte nach Westen (im Bild rechts) versetzt, ist ein doppelgeschossiger Raum mit einem Zugangstor an der Südseite eingefügt, der Platz für ein größeres Boot und für die Durchführung diverser Arbeiten an Booten bietet. Die Erschließung erfolgt über eine vorgelagerte Rampe an der Südseite.

Das sichtbare Hauptgeschoß steht leicht erhöht über dem derzeitigen Bodenniveau und wird durch eine seichte Anschüttung und einen schmalen Sockel aus Betonwerkstein nahezu ebenerdig wirken. Das Hauptgeschoß ist in seinem dem See zugewandten Teil nahezu vollständig verglast und öffnet sich dort zu einer überdachten Terrasse. Die gläsernen Wände erfordern indes, sowohl zum Schutz gegen Kälte und Wärme als auch zur Verhinderung von aus Nähe und Ferne irritierenden Spiegelungen und Lichteffekten, einen sowohl thermisch als auch optisch wirksamen Sonnenschutz.

Den sieht man in der folgenden Computersimulation: Geschoßhohe drehbare Sonnenblenden bilden eine nach Außen abgerückte zweite Raumschale.



**Abb. 16** Ansicht von Norden. (Computergraphik: Büro Jamme, auf der Basis einer eigenen Fotografie des Architekten).



**Abb. 17** Bauantrag Jamme, Grundriß mit Maßangaben.

Im Grundriß wird erkennbar, wie die vertikalen Sonnenblenden vor die Glaswände gesetzt sind. In geöffnetem Zustand sind sie kammartig aufgereiht, geschlossen werden sie den inneren Bau umschließen. In den Bau integrierte vertikale Sonnenblenden, feststehend oder beweglich, sind in der Architektur der Moderne als funktionales und zugleich schmückendes Gestaltungselement verwendet worden. Ein besonders berühmtes Beispiel ist Richard Neutras „Research-house“, das er für sich und seine Familie in Silver Lake, Los Angeles errichtete. Geschoßhohe vertikale, drehbare Sonnenblenden schützen das weitgehend verglaste Erdgeschoß vor Sonneneinstrahlung und wirken zugleich als Blickschutz<sup>37</sup> Um Licht- und Blickschutz geht es auch im Falle des Bootshauses an der Bertinistraße, allerdings nicht ganz im selben Sinne: Hier sollen nicht nur zu viel Sonneneinstrahlung und Aufheizung des Innenraumes verhindert oder Privatheit gewahrt werden. Es sollen auch die von den gläsernen Wänden ausgehenden Lichtreflexe und, bei Dunkelheit, das vom beleuchteten

<sup>37</sup> Vgl. Hines, Thomas S.: Richard Neutra and the search for modern architecture. A biography and history. New York, Oxford: Oxford University Press 1982.



einen direkten Blick zum Bootshaus. Wer also, von der Villa Starck aus, das Bootshaus störend im Blick haben will, muß sich schon ausdrücklich darum bemühen. In der Zeit der Belaubung – also jedes Jahr von April bis Ende Oktober – schränken überdies die großen alten Bäume den Blick sowohl aus der Villa zum Bootshaus als auch die Blicke vom Bootshaus und vom Wasser zur Villa stark ein. An klaren Wintertagen ist das anders. An ihnen sind Blicke vom See und auch vom Bootshaus zur Villa - und umgekehrt - unverstellt und man sieht ästhetische Korrespondenzen, auf die ich hier abschließend noch eingehen will.



**Abb. 20** Bauantrag Jamme, Lageplan mit eingezeichnetem Baumbestand im Villengarten in Bläßgrün und geplanten Neupflanzungen, in der Bootshaus-Gartenanlage in bräunlich strukturierten Signaturen.



**Abb. 21** Blick vom Laufsteg der Anlagestelle auf das unfertige Bootshaus und die Villa Starck. Foto GDB Dezember 2021.

Im Zuge der Instandsetzung und Modernisierung der Villa Starck ist, wie weiter oben erwähnt, das Gartenniveau durch Anschüttungen stark erhöht worden, so daß die Villa vollkommen sockellos und ebenerdig im Hang zu stehen scheint. Ich habe dies als Gestaltverlust aber auch als Naturnähe und

als Modernisierungsgewinn bewertet. Auch das Bootshaus soll durch eine Anschüttung und Erhöhung des Gartenniveaus zu den drei Landseiten hin ebenerdig und landschaftsnah wirken. An der Seeseite und auch vom See aus betrachtet, wird es bei offenen Sonnenblenden als entwurfliche Bezugnahme, ja als mindestens ebenbürtige Antwort auf die recht hohe und breite verglaste Veranda an der Nord-Ost-Ecke der Villa erkennbar sein.



**Abb. 22** *Blick von Süd-Westen auf die Villa Starck, den See und das Bootshaus. Foto GDB Dez 2021.*

Die Blicke der Bewohner/innen und Besucher/innen der neuen Villen im ehemaligen Park der Villa Starck werden, den Hügel hinab, über das künstliche Plateau auf dem Garagendach hinweg zum Bootshaus gleiten, das in dieser Ansicht die Kompositionslinien beider Bauten zusammenführt. Die untergeordnete Position und Größe des Bootshauses gegenüber der Villa werden aus dieser Sicht vollkommen evident. Fußgänger und Radfahrer auf der Bertinistraße werden im Vorübergehen bzw. Vorbeifahren das flach gedeckte Bootshaus als moderne Baufigur am Ufer aus der Nähe, gewissermaßen zu ebener Erde wahrnehmen. Die ein gutes Stück vom Ufer – und vom Bootshaus - abgerückt und erhöht stehende, mit ihrem steilen Dach die Umgebung beherrschende historische Villa am Hang werden sie in jedem Falle als Denkmal erkennen. Die Modernisierung der Villa und die Modernität des Bootshauses, die schon bestehenden und die noch zu errichtenden Villen am Hang führen die Geschichte der Bertinistraße, ganz im Sinne des B-Planes 60, an unsere Gegenwart heran.

## ZUM GEPLANTEN UND GENEHMIGTEN NEUBAU AN DER STELLE DER VILLA HAGEN

Die komplizierte Baugeschichte der Villa Hagen, im Zuge derer ein älteres in Holz-Blockbauweise errichtetes Sommerhaus für den neuen Besitzer Louis Hagen modernistisch ergänzt und überbaut wurde, ist in dem von Joachim Werner verfaßten und auf seiner Webseite im Internet veröffentlichten Aufsatz „Die Häuser der Bertinistraße“ ausführlich beschrieben.<sup>40</sup> Für die größeren

---

<sup>40</sup> Werner, J.: Werner 2021. Leider verzichtet der Autor auf Fußnoten und Fundnachweise. Eine überschlägige Google-Bildersuche bringt keine weiterführenden Erkenntnisse.



Umbauten (1927-28) werden die Architekten Otto Block<sup>41</sup> und H. Ebert<sup>42</sup> genannt. Das Foto zeigt den Zustand nach dem Umbau.



**Abb. 23** Villa Hagen nach dem Umbau 1927/28. Fotodatum und Fotograf nicht ermittelt.

Der extravagante, wie eine elaborierte Theaterkulisse oder ein Filmset wirkende Bau wurde im Zuge der Errichtung der GÜSt Nedlitz in den 1970er Jahren als Rechenzentrum eingerichtet. Schwere Maschinen wurden aufgestellt, Räume verändert, die seeseitigen An- und Ausbauten verflacht und verunstaltet. Die jahrzehntelange Vernachlässigung nach der Wende tat ein Übriges. Der Zustand des Bauwerks ist bedauernd schlecht.

---

<sup>41</sup> Wikipedia: Otto Block (Architekt). [https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Otto\\_Block\\_\(Architekt\)&oldid=230069836](https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Otto_Block_(Architekt)&oldid=230069836) (27.3.2023).

<sup>42</sup> Neuaufbau der Villa „Louis Hagen“. Landeshauptstadt. In: Der Tagesspiegel (8.2.2007).



**Abb. 24** Villa Hagen, Seeseite. Foto GDB November 2022.

Insofern ist es nachvollziehbar, daß das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt und später die Genehmigung für den Abriß erteilt wurde. Es soll nun ein eingeschossiger Neubau errichtet werden, der sich mit großen Fensterflächen und Terrassen dem See zuwendet. Die beauftragten Architekten Bonauer und Bölling haben, mit der Erlaubnis des Bauherren, freundlicherweise die in ihrem Büro ausgearbeiteten Renderings des Neubaus für das Gutachten zur Verfügung gestellt. Der Entwurf erfüllt, mit seinen klaren, festen Linien und seiner dem Ort angemessenen plastischen Gewichtigkeit, den im B-Plan 60 geäußerten Wunsch, am Bertiniufer anspruchsvolle Neubauten in der Formensprache unserer Zeit entstehen zu lassen.



**Abb. 25** Villa Dittrich, Entwurf Bonauer und Bölling 2022, Seeseite, Rendering.



**Abb. 26** Straßenseite mit Durchblick zum See, Rendering.

Der Eingang an der weitgehend geschlossenen Straßenseite des Hauses erlaubt, so verheißt es die Graphik, einen Blick von der Bertinistraße durch das Haus und das himmeloffene Atrium in dessen Zentrum, einen Blick zum See.

An dieser Stelle ist noch die Frage zu erörtern, ob das neue Gebäude geeignet sein wird, das Umfeld der denkmalgeschützten Villa Starck zu verunstalten. Hiervon könnte nur die Villa selbst betroffen sein, nicht aber der Villengarten, der, wie weiter oben ausgeführt, kein Gartendenkmal ist und somit auch keinen Umgebungsschutz auslöst. Es ist darüber hinaus nicht von Belang, ob der Neubau den möglichen Blick aus den südlichen Fenstern der Villa Starck verstellen und damit mißfallen könnte, sondern nur, ob der neue Bau an der Uferlinie den Anblick des Denkmals Villa Starck durch seine Anwesenheit und seine Form verderben bzw. verunstalten könnte. Hierfür müßte es möglich, ja nötig sein, daß man beide Bauten gleichzeitig und gleichermaßen gut sehen kann. Dies wird schwerlich gelingen.

Wer den Weg von der Meierei zum Bertiniufer nimmt, wird zunächst links die Villa Mendelssohn-Bartholdy erblicken. Dann, im Weitergehen, wird rechts die neue Villa Dittrich sichtbar werden. Wer diese rechts hinter sich gelassen hat, wird links, hinter dem Laubwerk oder, in Winterzeiten, hinter dem Geäst der großen Bäume, die Villa Starck erblicken. Nur vom Wasser, von fahrenden Booten und Ausflugsdampfern auf dem Jungferensee können die Villa Starck, das Bootshaus und, in Zukunft, die Villa Dittrich, gemeinsam und gleichzeitig gesehen werden. Abb. 27 zeigt den heutigen Zustand mit dem unvollendeten Bootshaus. In Abb. 28 wurde das Rendering der Seefassade der geplanten Villa Dittrich einmontiert. Die beiden neuen Bauten werden sich gut in die Uferlandschaft einfügen und keinesfalls die Villa Starck in ihrer Wirkung schmälern. Oberhalb der neuen Villa Dittrich werden die

Höhenstaffelung des Geländes und die weißen Villen am Hang in den Blick kommen, die derzeit weitgehend von der Villa Hagen verdeckt werden.



**Abb 27** Bertiniufer von der Seemitte. Foto GDB November 2022.



**Abb. 27** Bertiniufer. November 2022; Villa Dittrich Bildmontage vom 26.01.2023 (Foto und Montage GDB November 2022). Das eingeblendete Raster zeigt die Horizontalen an, das Bild ist nach den Höhenlinien ausgerichtet.

## VISUAL IMPACT STUDIE

Die im 18. und frühen bis mittleren 19. Jahrhundert gestaltete Berlin-Potsdamer Schlösser-, Gärten- und Seenlandschaft war und ist bis heute in ihrer Gänze am besten in Bewegung erfahrbar, von eigens dazu angelegten Fußwegen, Aussichtspunkten und heutzutage, vorzugsweise in den Sommermonaten, von Sport- und Ausflugsschiffen. Blickwinkel und Blickbahnen verschieben sich und

überraschende neue Sichten übers Wasser und übers Land werden eröffnet. Zu jedem Blick gehört naturgemäß ein Gegenblick, die Blickbeziehungen sind in beide Richtungen zu lesen, sind aber nicht einfach reziprok. Im Hin- und Her-, wie im Hinauf- und Herabblicken ändern sich Bildschärfe und Perspektive. Jahreszeiten, Tageszeiten und Wetter verändern stetig die Sicht in Nähe und Ferne. Wer vom Bertiniufer aus hinüber zum Glienicker Ufer schaut, sieht deutlich den bewaldeten Uferstreifen sowie, in den steilen Abhang geschmiegt, das Hofgärtnerhaus mit dem hochragenden Wasserturm. Wer dagegen vom Glienicker Hochufer zum Bertiniufer schaut, sieht die ufernahe Bebauung nur als flache, wenig artikulierte Erscheinung.

Im Auftrag für die Visual Impact Studie ist gefordert, innerhalb des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (UNESCO World Heritage List) Kurzbezeichnung: Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, die Nah- und Fernwirkungen der vorhandenen und der geplanten baulichen und gärtnerischen Anlagen im südlichen Abschnitt des Bertiniufers anhand einer eine große Zahl von möglichen Blickpunkten und Blickachsen eingehend zu überprüfen.

Dies ist geschehen. Die überprüften Blick-Ausgangspunkte sind im Google Earth-Pro Screenshot mit Bildvignetten markiert, die jeweils eines der im Gutachten verwendeten aussagekräftigen Fotos zeigen. Die Reihenfolge der Darstellung und Bewertung in der Textausarbeitung folgt nicht der Wichtigkeit oder Aussagekraft der jeweiligen Blickachsen, sondern dem umgekehrten Uhrzeigersinn auf dem Google-Earth-Bild, beginnend mit dem Blick-Ort Babelsberg (A) und endend mit dem Blick-Ort Eremitage im Neuen Garten. (Q). Ein Video, das im Zuge einer Bootsfahrt am 3.11. 2022 gedreht wurde, ist auf einem Datenstick? und liegt dem Gutachten an.



**Abb. 28** Screenshot. Google Earth-Pro, Platzierung der Vignetten durch die Autorin GDB. Die in den Bildmitten erscheinenden Ziffern 1 oder 2 werden vom Programm Geophoto gesetzt und sind nicht löschar.

Die aufgesuchten Blick-Standorte:

- A: Park Babelsberg, am Fuße vor und auf dem Abhang über dem Schloß
- B: Glienicke, Große Neugierde
- C: Glienicke, Casino
- D: Glienicke, Uferweg
- E: Glienicke, Teufelsbrücke (nicht zugänglich) bzw. Seeufer unterhalb derselben
- F: Glienicke, Hochufer (als Ersatz für das Gärtnerhaus)
- G: Glienicke, Krughorn
- H: Sacrow, Terrasse südlich der Kirche (und Kirche)
- I: Sacrow, Park
- J: Sacrow, Spazierweg am Hochufer des Königswaldes
- K: Sacrow, Landspitze gegenüber der Eremitage
- L: vom Kahlschlag an der Sacrower Seite der Sperreinrichtung (nicht realisiert)
- M: Uferweg Villa Jakobs
- N: Seeufer mit Spundwänden und Uferweg
- O: südlicher Abschnitt der Bertinistraße, an Land, diverse Sichten
- P: Meierei, Anlegesteg für Ausflugsschiffe
- Q: Parkanlage Neuer Garten, Eremitage und Annäherung an die Meierei
- R: Jungferensee, von einem niederen Motorboot, in geringem und in mittlerem Abstand vom Bertiniufer.

Die beiden im Auftrag genannten möglichen Blick-Standorte: „Schwarzer Berg“ im dichten Waldgebiet auf der Sacrower Seite und „Kirchberg“ oberhalb von Neufahrland wurden überprüft. Der Schwarze Berg war als Standort im Wald nicht auszumachen. Der Kirchberg wurde aufgesucht, aber es fand sich kein Standort, von dem irgendein Blick in die Richtung der Bauten am Bertini-Ufer möglich gewesen wäre. Überdies ist auf der höchstgelegenen Fläche der Zutritt nicht erlaubt. Die mit dem Buchstaben L benannte Sicht von der für die Einrichtung der GÜSt Nedlitz kahlgeschlagenen Fläche im Uferwald auf der dem Kontrollpunkt gegenüberliegenden Seite des Jungfernsees ist bislang unterblieben. Der Ort ist schwer und nur unter großem Zeitaufwand erreichbar.

---

### *A Park Babelsberg*

Schloß Babelsberg steht am Hang, etwa auf halber Höhe eines recht steilen Abhanges. Spazierwege führen auf unterschiedlicher Höhe am Griebnitzsee entlang und dann in einer Biegung nach Süden, hinauf zum Schloß. Die Orientierung der Schloßanlage nach West-Nordwesten bringt hauptsächlich die Glienicker Brücke, die Berliner Vorstadt und die weiten Wasserflächen in den Blick. Der hinter dem Neuen See ansteigende bewaldete Hügel, aus dem, in der Ferne sichtbar, die Doppeltürme des Belvederes und der Turm der Villa Henckel herausragen, verdeckt alles Dahinterliegende. Das Bertini-Ufer ist nicht sichtbar, weder vom Spazierweg noch von der Westterrasse des Schlosses noch vom Hügelrand oberhalb des Schlosses.



**Abb. 29** Babelsberg, Blick von der Terrasse am Fuße des Schlosses. Am rechten Bildrand die Glienicker Brücke. Foto GDB Oktober 2022.



**Abb. 30** Babelsberg, Blick von der Hügelkante östlich oberhalb des Schlosses. Links neben dem dicken runden Turm sind, sehr unscharf, die Türme des Belvederes und der Villa Henckel zu sehen. Das Bertiniufer ist nicht zu sehen. Foto GDB Oktober 2022

**B: Glienicke, große Neugierde**

Blick von der Aussichtsplattform der „großen Neugierde“ im Glienicker Park ist, rechts von der Bildmitte, ein kleiner weißer Punkt zu sehen. Das ist der Wachturm der GÜSt Nedlitz an der Bertinienge. Das Bertiniufer ist durch die Landnase der Eremitage im neuen Garten verdeckt.



**Abb. 31** Glienicke, Blick aus der Großen Neugierde nach Nordwesten Foto GDB Oktober 2022.



C: Glienicke, Casino

Von der Terrasse des Casinos ist wiederum der kleine weiße Bau des Wachturms an der Bertinienge zu sehen, dahinter, am Hang, erkennt man die neue Villa Jacobs. Der recht große helle Cubus links vom Turm ist das mit Baustellen-Folie umkleidete ehemalige Verwaltungsgebäude des Wasserwerks. Das Bertiniufer ist von der Landnase der Eremitage im Neuen Garten verdeckt.



**Abb. 32** Glienicke, Blick von der Terrasse des Casinos. Foto GDB Oktober 2022.

D: Glienicke, Uferweg

Vom mittleren Abschnitt des Uferwegs in Glienicke sieht man in der Tat das Bertiniufer und die Villa Starck. Allerdings verschwimmen aus dieser Blickdistanz die boden- und ufernahen Anlagen im Ungewissen. Dafür werden die Bauten, die sich stärker aus dem Gelände erheben oder oben an den Hängen errichtet sind, klarer sichtbar als aus der Nähe. Die weiß leuchtenden Villen am Hang im oberen Abschnitt des ehemaligen Parks, die Villa Starck mit ihrem steilen Walmdach und die Kuben der Villa Hagen dominieren das Bild. Wenn man das Auge sehr anstrengt oder ein Teleobjektiv einsetzt, ist der unvollendete Bau des Bootshauses zu erkennen, allerdings als genau das, was er sein soll: als untergeordnetes, in keiner Weise mit den herrschaftlichen Villen der darüber ansetzenden Zone konkurrierendes Gebäude. Es ist ein gutes Stück von der Villa Starck nach Süden (im Bild nach links) abgerückt, seine Dachlinie liegt deutlich sichtbar unter der Fußlinie der Villa Starck, die an diesem klaren Wintertag zu erkennen war.



**Abb. 33** Blick vom Uferweg in Glienicke auf Pfingstberg und Bertini-Ufer. Am rechten Bildrand die Villa Starck, darüber die weiß leuchtenden Baukörper der 3 neuen Villen. An der Wasserkante darunter die Spundwand und der weit links von der Villa stehende Bau des Bootshauses, das aus dieser Distanz kaum sichtbar ist. Links die Türme des Belvederes und der Villa Henckel auf dem Pfingstberg. Foto GDB Dezember 2021.



**Abb. 34** Etwa vom selben Standort, mit einem mäßig starken 100er Teleobjektiv näher herangeholt: Das Bertiniufer, die alten und neuen Villen sind klar sichtbar, die Spundwand als Struktur über dem Wasser ist erkennbar, das Bootshaus steht, nun immer noch mit Mühe, aber klarer zu erkennen, in merkbarer Distanz zur Villa Starck. Nicht zu übersehen: Die Villa wird von zwei hohen Baummassiven eingerahmt, die zur Zeit der Belaubung den Blick auf die Villa sowie den von der Villa zum Bootshaus stark einschränken. Foto GDB Dezember 2021.



**Abb. 35** Stark vergrößerter Ausschnitt von Abb. 35. Fotostandort Glienicker Ufer. Die Villa Starck im Zentrum, an der Wasserlinie die Spundwand und das Bootshaus, dessen Dachlinie deutlich unterhalb der Fußlinie der Villa liegt. Foto GDB Dezember 2021.

E: Glienicke, Blick vom Uferweg unterhalb der Teufelsbrücke

Die Teufelsbrücke wird gelegentlich als Referenzort für mögliche Blicke zum Bertiniufer genannt. Die Brücke ist baufällig und weiträumig abgesperrt, so daß es nicht möglich ist, aus ihrem Umfeld vom Hochufer aus Fotos zu machen. Daher habe ich eine Aufnahme am Fußpunkt der Brücke gemacht. Das Bertiniufer ist in der Ferne zu sehen, einzelne Bauten sind schwer zu erkennen.



**Abb. 36** Blick von der Terrasse am Uferweg unterhalb der Teufelsbrücke Foto GDB Oktober 2022.

*F: Blick vom Hochufer des Glienicker Parks*

Vom Hochufer weiter nordöstlich im Glienicker Park erblickt man das Bertinieufer zwischen Meierei und der überwucherten Erhebung auf dem Grundstück des ehem. Wasserwerkes. Die Villa Starck zwischen den großen Bäumen kann erahnt werden. Die Spundwand ist erkennbar. Das Bootshaus nicht. Der nördliche Abschnitt des Bertinieufers ist durch die Landzunge des Sacrower Uferwaldes verdeckt.



**Abb. 37** Das Foto gibt den „natürlichen“ Blick, ohne Teleobjektiv wieder. Das Bertinieufer ist zu sehen. Foto GDB Oktober 2022.

*G: Blick vom Krughorn nahe der Fährstelle zur Sacrower Kirche*

Die Bauten am südlichen Bertinieufer sind erkennbar, die Villa Starck ist von den noch belaubten Bäumen weitgehend verdeckt. Die Spundwand ist erkennbar, das Bootshaus jedoch nicht. Auf der Hügelkuppe links sind die Doppeltürme des Belvedere und der Turm der Villa Henckel klar zu erkennen. Sie liegen weitab vom Bertinieufer und können zwar gleichzeitig mit diesem gesehen werden, können aber ihrerseits keine Aussichtspunkte sein, von denen aus das Bertinieufer zu sehen wäre.



**Abb. 38** Blick vom Krughorn. Das Foto gibt den „natürlichen“ Blick, ohne Teleobjektiv wieder. Foto GDB Oktober 2022.

H: Sacrow, Heilandskirche

Die Sacrower Heilandskirche steht dicht an der Sacrower Havelenge bei Glienicke. Sie bildet eine Dominante in den Blickbeziehungen zwischen der Pfaueninsel, dem Glienicker Ufer und dem Neuen Garten. Das nördliche Ufer des Jungfernsees weicht auf der Sacrower Seite zunächst in einer weiten Biegung nach Norden und schiebt sich dann mit einer ausgeprägten Landnase nach Süden und bildet dort, mit der gegenüberliegenden Landspitze an der Eremitage im Neuen Garten, die Engstelle am Übergang zum Jungfernsee. Diese macht es unmöglich, aus der Fußgängerperspektive von der Heilandskirche und ihren Aussichtspunkten aus das Bertiniufer in den Blick zu nehmen. Dasselbe gilt für Blicke aus dem Sacrower Park.



**Abb. 39** Blick von der Terrasse vor der Sacrower Kirche. Foto GDB Oktober 2022.

I: Sacrow, Uferpark



**Abb. 40** Blick von der Sacrower Uferlandschaft. Foto GDB Oktober 2022.

J: Sacrow Waldweg

Das Nordufer des Jungfernsees ist dicht bewaldet und als Naturschutzgebiet eingestuft. Vom Spazierweg, der ein gutes Stück landeinwärts parallel zum Ufer verläuft, fällt das Gelände steil zur Wasserkante ab. Von diesem Hochuferweg führen keinerlei Pfade hinab, dichtes Gehölz und Büsche reichen bis zur Wasserlinie.



**Abb. 41** Der Spazierweg am Sacrower Ufer. Foto GDB Oktober 2022.

K: Hochufer

Nur an der Landnase direkt gegenüber von der Eremitage ist es einfach, auf schrägem und rutschigem Boden dicht an die Wasserlinie heranzutreten. Von dort erblickt man, durch Gestrüch und Geäst und über den See hinweg, das Bertiniufer mit seinen Gebäuden und sieht die Spundwand und auch den Rohbau des Bootshauses, weit abgerückt von der Villa Starck.



**Abb. 42** Sacrower Ufer, Blick von der äußersten Spitze der Landnase gegenüber der Eremitage. Foto GDB Oktober 2022.

L: Das Foto vom schwer zugänglichen Waldufer gegenüber der GÜSt- Kontrollstelle wurde angesichts des hohen Zeitaufwandes, nicht aufgenommen.

*M: Ufer bei der Villa Jacobs*

So, wie die Villa Jacobs am steilen Abhang vom Glienicker Ufer aus zu sehen ist, so kann man vom Spazierweg am Seeufer unterhalb der Villa Jacobs das Glienicker Ufer in der Ferne gut erkennen: in der Bildmitte das Casino, links der Turm des Hofgärtnerhauses. Diese Blickweite ist für die Potsdamer Schlösser- und Seenlandschaft im Bereich des Jungfernsees konstituierend. Das südliche Bertiniufer ist durch die weit vorgeschobene westliche Landnase der Bertinienge verdeckt.



**Abb. 43** Blick vom Uferweg unterhalb der Villa Jacobs, im Mittelgrund der Wachturm der GÜSt Nedlitz. Foto GDB Oktober 2022.

*N: Bertinistraße Grenzkontrollstelle*

Für die beiden Abschnitte des Bertiniufers hat die Einrichtung der GÜSTs Nedlitz einschneidende Veränderungen gebracht, die nach der Wende zunächst als Mißstand gesehen wurden und beseitigt werden sollten. Inzwischen ist der historische Wert der Grenzanlagen erkannt worden. Der Kontrollturm, die Sperrvorrichtung und die Uferbeleuchtungsmasten sind bereits unter Denkmalschutz gestellt. Weitere Unterschutzstellungen werden erwogen. Die Spundwand im südlichen Abschnitt des Bertiniufers, die das Plateau für die Errichtung der großen Bootshalle für die GÜST Nedlitz abstützte, ist- wie gezeigt wurde - auch aus großer Entfernung zu sehen und beeinflusst das Gesamtbild der bebauten Uferlandschaft. Sie wird als Zeugnis der deutschen Teilung Deutschlands und der Grenzkontrollen bewahrt.



**Abb. 44** Bertiniufer, nördlicher Abschnitt, Blick nach Norden. Ufermauer mit Grenzlaternen. Foto GDB Oktober 2022.



**Abb. 45** Die Spundwand der GÜSt, mit neu gesetzten Dalben und dem Bootshaus in der Achse des ehem. Portalkrans. Die Spur der Grenzanlage ist denkmalpflegerisch vorbildlich und zugleich funktional sinnvoll in die neue Freizeitlandschaft integriert worden. Foto GDB November 2022.



*O: Bertinistraße, südlicher Abschnitt*

Wer von der Meierei aus die Bertinistraße entlanggeht oder -fährt, wird zunächst von Vorgärten und Hecken begleitet, bis links zunächst die Villa Mendelssohn am Hang erscheint, dann, in einer Rechtskurve und auf Straßenniveau, die Villa Hagen mit einer Garagenanlage. Nach der Kurve weitet sich das Blickfeld. Rechts sieht man das Seeufer mit dem im Rohbau stehenden Bootshaus, das in die leicht abschüssige Uferfläche geschmiegt ist. Es steht mit der geschlossenen Schmalseite zur Straße, wendet dem See sein gläsernes, über dem abschüssigen Ufer erhobenes „Kopfbende“ zu und leitet den Blick zur weiten Wasserfläche des Jungfernsees. Links, hinter einem durchschaubaren und doch distanzgebietenden Gartenzaun, hinter großen alten Bäumen, erscheint die Villa Starck als dominierende Größe. Im Zurückblicken wird die klar artikulierte, von der Straßenfläche verstärkte Raumzäsur zwischen der Villa und dem Bootshaus deutlich. Die an der Stelle der Villa Hagen geplante eingeschossige Villa und das Bootshaus, beide im Sinne der Formsprache unserer Zeit konzipiert, werden die Uferlandschaft bereichern. Sie ist nicht geeignet, das Denkmal Villa Starck zu verunstalten.



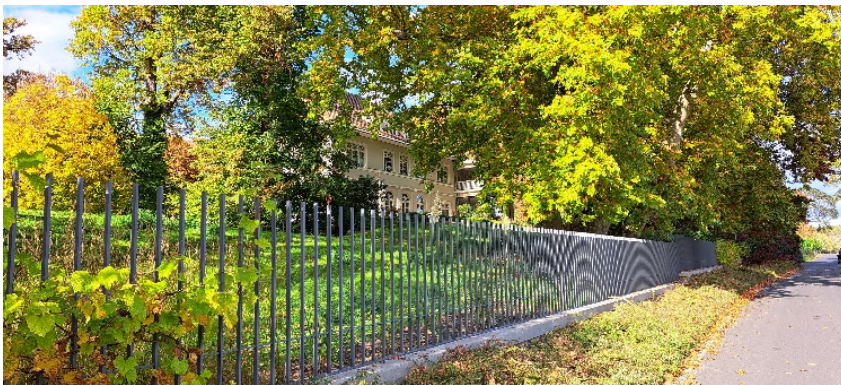
**Abb. 46** Bertiniufer, Villa Hagen, Blick von Süden. Rechts, im Wasser, die für das Bootshaus nachgenutzten Stützen des ehemaligen Portalkrans. Foto GDB Februar 2023.



**Abb. 47** Die Villa Hagen, Blick von Süden. Foto GDB Oktober 2022.



**Abb. 48** Bertinistraße und Bootshausbaustelle, links der Garten der Villa Starck. Foto GDB Oktober 2022.



**Abb. 49** Vorgarten der Villa Starck. Foto GDB Oktober 2022.



**Abb. 50** Villa Starck, Passantenblick von der Bertinistraße. Foto GDB Oktober 2022.



**Abb. 51** Die Bertinistraße, südlicher Abschnitt mit Bootshausbaustelle. Foto GDB Oktober 2022.

P: Meierei / Steg Uferblick

Vom Landesteg der Schiffsanlage neben der Meierei – und von den dort anlegenden Ausflugsschiffen – ist ein Blick entlang der Wasserlinie am Bertiniufer möglich. Die Dalben nahe am Ufer deuten darauf hin, daß hier Boote anlegen oder angelegt haben. Anlegestellen und, blickt man zurück auf die Ausstattungen der Villen und Sommerhäuser in beiden Abschnitten der Bertinistraße, auch Bootshäuser, sind in dieser Uferlandschaft keine Fremdkörper. Sie gehören zur Kulturlandschaft. Das umstrittene Bootshaus und die Geländer-bewehrten Ausleger des ehemaligen Portalkranes sind, vom Landungssteg aus gut sichtbar. Der gläserne Körper des Bootshauses ordnet sich in die Uferlandschaft ein. Der Baukörper der neu zu errichtenden Villa an der Stelle der Villa Hagen wird hier in guter Nachbarschaft stehen, ganz im Sinne des bereits zitierten B-Planers 60, der an der Uferlandschaft Bauten im Stile unserer Zeit empfiehlt. Ein Schaden für den Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft ist nicht zu befürchten.



**Abb. 52** Vom Landesteg der Ausflugsschiffe sind der seeseitige Teil des Bootshauses und die ins Projekt integrierten Elemente des Portalkranes gut erkennbar. Foto GDB Oktober 2022.

Q: Parkanlage Neuer Garten, Eremitage und Weg zur Meierei

Einen Blick aus größerer Distanz erlaubt die Eremitage auf der weit in den Jungfernsee vorgeschobenen Landnase des Neuen Gartens. Von dort aus sind die Villenbauten am Ufer gut zu sehen und der kleine Baukörper des unvollendeten Bootshauses, der sich in Größe und Position weit unterhalb des Maßstabes der Villenbauten hält, ist links unterhalb der Villa Starck zu erkennen. Auch aus dieser deutlich verringerten Distanz ist ein Schaden für die Berlin-Potsdamer Schlösser- und Seenlandschaft oder für die Fernwirkung der Villa Starck am Bertiniufer nicht zu befürchten – und wird auch nicht befürchtet.<sup>43</sup> Die Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft mit ihren windungsreichen Gewässern diene eben zu keiner Zeit nur dem fürstlichen Repräsentationsbedarf und Freizeitvergnügen. Sie war und ist bis heute auch eine Verkehrs- und Gewerbelandschaft, zu der seit jeher öffentliche und private Schiffsanlegestellen, Bootsstege und Bootshäuser gehören, die in unseren Tagen dem bürgerlichen Freizeitvergnügen dienen.



**Abb. 53** Blick vom Seeufer neben der Eremitage im Neuen Garten. Das Bootshaus erscheint flach und den großen Bäumen vor der Villa Starck untergeordnet, die bis zum Spätherbst die Seeansicht der Villa weitgehend verdecken. Foto GDB Oktober 2022.

---

<sup>43</sup> Die Stiftungskonservatorin der Generaldirektion der SPSG, Frau Dr. Gabriele Horn, erinnert sich deutlich an den Ortstermin, an dem die Positionierung des Baufensters und die Farbe der drehbaren Wandblenden für das Bootshaus abgestimmt wurden. Von Seiten der Schlösserverwaltung wurden keine Einwände gegen die Errichtung des Bootshauses an dieser Stelle erhoben. Telefonat mit Frau Dr. Horn am 10.1.2022, Gesprächsnotiz GDB.



**Abb. 54** In dieser stark vergrößerten, leider sehr unscharfen Teleobjektiv-Aufnahme erscheint das Bootshaus, selbst im gegenwärtigen scheckigen Rohbau, der Umgebung untergeordnet. Seine Dachlinie liegt deutlich unterhalb der Fußlinie der Villa Starck und verstellt keinesfalls den Blick auf die Villa, die hinter den dezemberkahlen Bäumen gut zu sehen ist. Foto GDB Dezember 2021.



**Abb. 55** Vom Ufer nahe der Meierei – hier verläuft kein Spazierweg, aber das Ufer ist öffentlich zugänglich – erscheint das unvollendete Bootshaus mit seinem bescheidenen und klar umfassten Bauvolumen nicht als Störung, sondern als Teil der Uferlandschaft. Foto GDB Oktober 2022.

### R: Blicke vom Wasser

Der Jungferensee ist, als Teil des Sacrow-Paretzer Kanals weiterhin als Bundeswasserstraße in Betrieb und ist zudem im Sommer ein von Sport- und Ausflugsschiffen vielbefahrenes Gewässer. Aus einem kurzen Blickabstand nahe am Ufer, gesehen von einem niederen Motorboot, wirken Spundwand und Bootshaus in ihrer Nah-Größe in Relation zur ferner und höher am Hang stehenden Villa Starck recht massiv. Mit wachsender Entfernung ändert sich die Perspektive. Die Tiefenstaffelung der Baukörper verkürzt sich in der Wahrnehmung sowohl mit dem Auge als auch mit der Kamera und die Größenverhältnisse erscheinen in einem proportional stimmigen Gesamtbild.



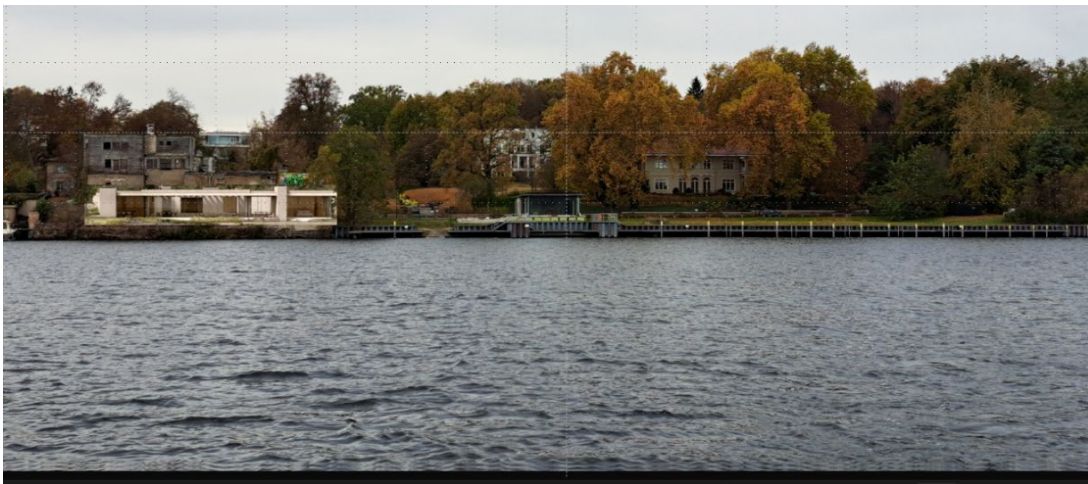
**Abb. 56** Blick vom Motorboot auf das Bertiniufer. Die Spundwand und das Bootshaus wirken aus der geringen Blickhöhe und dem geringen Blickabstand recht gewichtig. Die weit vom Ufer zurückgesetzte Villa Starck bleibt dennoch dominant. Foto GDB November 2022.



**Abb. 57** Das Bertiniufer aus mittlerem Abstand. Das unvollendete Bootshaus, hier mit seiner offenen gläsernen Seefront erkennbar, ist als beachtenswerter, aber den Villen in seinem Umfeld unterstellter Bau erkennbar. Mit zugeklappten grau-grünen Flechtwerk-Fensterläden wird es – sommers, wie winters – aus der Ferne noch dezenter wirken. Foto GDB November 2022.



**Abb. 58 und 58** Das Bertiniufer etwa von der Seemitte. Der einmontierte Entwurf für die nach dem Abbruch der Villa Hagen zu errichtende nur eingeschossige Villa Dittrich, über der die weiße Villa am oberen Abhang erscheinen wird, läßt erwarten, daß die zwei Neubauten am Ufer einen Stilwechsel aber keine Qualitätseinbuße, sondern im Gegenteil, einen Gewinn für die Bebauung des Bertiniufers bringen können. Fotos GDB November 2022; Villa Dittrich, Rendering Arch. Bonauer/Bölling.



### Zusammenfassend kann gesagt werden:

- Der Garten der Villa Starck ist nach heutiger, durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege bestätigter Einschätzung, kein Gartendenkmal.
- Die Ebenerdigkeit der Villa, die nun im Hang steht und nicht, wie früher, auf dem Hang sowie die gläserne Architektur der neu errichteten Veranda werden im Entwurf des Boothauses aufgegriffen. Es entsteht eine reizvolle ästhetische Korrespondenz, die allerdings nur in den Wintermonaten zur Geltung kommt.
- Das Bootshaus wird für die Berlin-Potsdamer Welterbelandschaft, als qualitätsvolle, in die Landschaft eingepaßte Architektur unserer Zeit keinen Schaden bringen, sondern eine Bereicherung. Es ist in seiner Funktion klar zu erkennen. Es ist technisch und ästhetisch ein Werk unserer Zeit und nach Lage, Größe, Stil, Material und Farbigkeit nicht geeignet, die Umgebung der Villa Starck zu verunstalten.
- Die Visual Impact Studie ergibt keine die UNESCO-Welterbe-Zone bzw. die Potsdamer Kultur- und Denkmallandschaft störende Wirkung des Boothauses.
- Die Spundwände an der Uferkante nördlich und südlich der Bertini-Enge, die älteren Verlautbarungen zufolge als störende Elemente aus der Uferlandschaft entfernt werden

sollten, werden in unseren Tagen als Zeugnis der Teilungsgeschichte betrachtet. Ihr Rückbau und die Wiederherstellung der historischen Uferlinie sind nicht mehr Gegenstand der planerischen Zielstellungen. Sie werden vielmehr als wichtiger Teil des Denkmalensembles Bertini-Enge / GÜSt Nedlitz eingestuft.

- Weitere Elemente der Grenzanlagen der GÜSt Nedlitz werden derzeit im Brandenburgischen Landesamt erforscht, mit weiteren Unterschutzstellungen ist zu rechnen.
- Die zukünftige Villa Dittrich ist derzeit nur im Entwurf zu beurteilen. Dieser läßt erwarten, daß sich der Neubau in den südlichen Abschnitt der Bertinistraße sehr gut einfügen wird.
- Die Erzählung vom alten Potsdam, in dem das Herrscherhaus der Hohenzollern, Karl Friedrich Schinkel, Ludwig Persius und Peter Joseph Lenné die Schlösser- und Gartenlandschaft gestalteten, ist im Jetzt und Heute fortzusetzen. Dazu gehören qualitätvolle Bauten unserer Zeit. Auch an der Bertinistraße.

Abschließend ist zu bekräftigen, daß Standort und Größe des teilerrichteten Bootshauses auf dem Grundstück Bertinistraße 20-22 in der Umgebung des Baudenkmals Villa Starck, Bertinistraße 6-9, denkmalschutzrechtlich und denkmalpflegerisch zulässig bzw. unbedenklich sind. Eine Verunstaltung des Baudenkmals Villa Starck durch das Bootshaus ist angesichts seiner geringen Höhe und seiner kunstvoll unaufdringlichen Gestaltung sowie des großen räumlichen Abstandes zur Villa nicht zu befürchten. Der ehemalige Park der Villa Starck ist kein Gartendenkmal und löst somit auch keine Umgebungsschutzansprüche aus. Die neue Villa am Standort der im Abbruch befindlichen Villa Hagen wird das Bertiniufer um einen weiteren qualitätvollen Bau unserer Zeit bereichern.

Berlin, den 30.03.2023



Prof. Dr. Gabi Dolff-Bonekämper



## Literaturverzeichnis

- Arnim-Rosenthal, Anna von: Historische Kommentierung des ehemaligen Grenzübergangs Nedlitz. Vorstellung des Projektes 2013.
- Becker, Heidede: Villa Zissu - ein Haus der Moderne in Grunewald. Baugeschichte, Nutzungswandel, Lebenswege. Nauen bei Berlin: filum rubrum verlag 2015.
- Cramer, Johannes: Potsdam - Grenzübergangsstelle Nedlitz. Spuren der Schiffsübergangsstelle am Jungfernsee. In: Brandenburgische Denkmalpflege 18 (2009) H. 1. S. 29–38.
- Dahms, Geerd: Bertinistraße 6-9, Potsdam, Brandenburg. Denkmalfachliche Stellungnahme. Hamburg 2020.
- Dr. Schiller, Gernot: Klage des Herrn Wolfgang Wutzke, Bertinistraße 6-9, 14469 Potsdam, Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Redeker Sellner Dahs, Leipziger Platz 3, 10117 Berlin (Kläger) gegen Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam (Beklagter). Klageschrift (Reg.-Nr.: 85/003896-18) 2021 (2.8.2021).
- Energie und Wasser Potsdam: Unsere Geschichte. Trinkwasser und Abwasser. Echt Potsdam. [https://www.swp-potsdam.de/content/wasser/pdf\\_8/ewp\\_potsdamer\\_trink\\_\\_und\\_abwassergeschichte.pdf](https://www.swp-potsdam.de/content/wasser/pdf_8/ewp_potsdamer_trink__und_abwassergeschichte.pdf) (21.3.2023).
- Graumann: Untere Denkmalschutzbehörde Potsdam zu GÜSt Nedlitz. Telefonat 2022 (11.1.2022).
- HIDAweb BLDAM Brandenburg: Suche. <https://ns.gis-bldam-brandenburg.de/hida4web/view?docId=obj09156613.xml;query=Villa%20mit%20Garten;brand=default;doc.style=standardview;blockId=d60754e2;startDoc=41> (21.3.2023).
- Hines, Thomas S.: Richard Neutra and the search for modern architecture. A biography and history. New York, Oxford: Oxford University Press 1982.
- Kaltenbach, Angelika: Bertinistraße 6-9. Vom Weinberg zum Villenpark. Potsdam: StraussEdition 2017.
- Klausmeier, Axel: GÜSt Nedlitz. Gespräch 2022 (11.1.2022).
- Landeshauptstadt Potsdam: Bebauungsplan Nr. 10 "Bertinistraße / Jungfernsee". Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. [https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/bp\\_p\\_10\\_begrueundung.pdf](https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/bp_p_10_begrueundung.pdf) (26.3.2023).
- Mebes, Paul (Hrsg.): Um 1800. Architektur und Handwerk im letzten Jahrhundert ihrer traditionellen Entwicklung. München: Bruckmann.
- Neuaufbau der Villa „Louis Hagen“. Landeshauptstadt. In: Der Tagesspiegel (8.2.2007).
- Onnen, Frau Dr.: Brandenburger Landesamt für Denkmalpflege zu GÜSt Nedlitz. Telefonat 2022 (15.1.2022).
- Plagemann, Volker: Die Villen des Andrea Palladio. Hamburg: Ellert & Richter 2012.
- RAPlan GmbH: RAPlan GmbH. <https://www.raplan.de/> (21.3.2023).
- Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalbereichssatzung - vom 30.10.1996. <https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/Ver%C3%B6ffentlichung%20im%20Amtsblatt%201.pdf> (25.3.2023).
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten u. Untere Denkmalschutzbehörde: Bootshaus an der Bertinistraße 20-22: Protokoll vom 13.8.2020 zum Abstimmungs-Termin vom 2.7. 2020. 2020 (13.8.2020).
- Warhaftig, Myra: Deutsche jüdische Architekten vor und nach 1933. Das Lexikon ; 500 Biographien. 1. Aufl. Berlin: Reimer 2005.
- Werner, Joachim: Die Häuser der Bertinistraße. <https://joachimwerner.info/die-haeuser-in-der-bertinistrasse/> (24.3.2023).

Wikipedia: Sacrow-Paretzer Kanal. [https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Sacrow-Paretzer\\_Kanal&oldid=220981519](https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Sacrow-Paretzer_Kanal&oldid=220981519) (26.3.2023).

Wikipedia: Otto Block (Architekt). [https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Otto\\_Block\\_\(Architekt\)&oldid=230069836](https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Otto_Block_(Architekt)&oldid=230069836) (27.3.2023).