



Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000305522





Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen

Band II

STÄDTEBAU  
UND  
WOHNUNGSWESEN  
IN HOLLAND

VON

PROF. DR. RUD. EBERSTADT

DOZENT AN DER KÖNIGL. FRIEDRICH WILHELMS-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

MIT 107 ABBILDUNGEN IM TEXT



JENA  
VERLAG VON GUSTAV FISCHER  
1914

xxx

1032

**Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen.** Von Prof. Dr. Rudolf Eberstadt, Dozent an der Königlichen Friedrich-Wilhelms-Universität zu Berlin. Erster Teil. Mit 53 Abbildungen im Text. 1912.

Preis: 5 Mark 50 Pf., geb. 6 Mark 50 Pf.

Inhalt: Vorwort. — Erster Teil. **Städtebau und Wohnungswesen in Belgien.** — I. Gent. 1. Allgemeine Entwicklung des Wohnungswesens in Gent. 2. Die Beluiken (Wohnhöfe und kurze Wohnstraßen) in Gent. 3. Haustypen und Mietpreise. 4. Straßenbau, Bebauungsplan und Bauordnung. — II. Brügge. — III. Lüttich. — IV. Landespolitische Einrichtungen für den Wohnungswesen und Städtebau. 1. Das Arbeiterwohnungsgesetz von 1889 und die daran anschließenden Organisationen. A. Ältere Entwicklung und Vorarbeiten. B. Allgemeine Ziele des Wohnungsgesetzes. C. Die Organisationen für den Realkredit. D. Die Hypothekarlebensversicherung. Ergänzende Veranstaltungen. E. Ergebnisse. 2. Die Zonenenteignung. A. Allgemeine und städtebauliche Enteignung. B. Das belgische Gesetz von 1858. C. Die Gesetzesnovelle von 1867. 3. Belgische Verkehrseinrichtungen. 4. Zusammenfassung.

Zweiter Teil. **Zur Behandlung des Realkredits in deutschen Städten.** — I. Die Frage der ersten Hypothek. 1. Höhe und Verwendung des Kreditkapitals. 2. Die Abmessung der ersten Hypothek. — II. Die Erforderlichkeit von zweitstelligem Kreditkapital. 1. Die Beschaffung der zweiten Hypothek. 2. Hypothek und Grundstückskrise. — III. Berechnungen für den Kleinwohnungsbau. — IV. Zur Regelung des Realkredits.

Dritter Teil. **Wiener Wohnverhältnisse.** 1. Die Hausformen. 2. Grundrißgestaltung. 3. Bebauungsplan und Bauordnung. 4. Hausbesitz, Realkredit. 5. Besteuerung, Wohnungsfürsorge. — Anhang. — Verzeichnis der Abbildungen. — Sachregister.

Zeitschr. f. Kommunalwirtsch. u. Kommunalpolitik, Nr. 16 vom 25. Aug. 1912:

... Man wird dieses neue Werk Eberstadts wegen seines reichhaltigen Materials begrüßen, ganz gleich, ob man Freund oder Gegner der von ihm vertretenen Richtung ist. Städte-Zeitung, Heft 42 vom 16. Juli 1912:

Ein Buch von Eberstadt bedarf keiner Empfehlung; weicht er in manchen Grundfragen auch von anderen Städtebaupolitikern ab, immer ist er interessant.

Soziale Kultur 1912, Aug./Sept.:

... Das neue Werk Eberstadts zeigt wiederum den erfahrenen Praktiker, der mit großer Klarheit über den wohnungspolitischen Problemen steht und als Wegweiser im Kampfe gegen die Mietkaserne neuerdings mit seinem vorliegenden Buche sich großes Verdienst erworben hat.

Von Prof. Dr. Rud. Eberstadt ist ferner erschienen:

**Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage.**

Zweite, vermehrte und erweiterte Auflage. Mit 135 Abbildungen im Text. 1910. Preis: 10 Mark, geb. 11 Mark.

Inhalt: 1. Die Entwicklung der städtischen Bauweise. 2. Die Preisbildung der städtischen Bodenwerte. 3. Wohnungsstatistik (Wohnungszustände). 4. Die Praxis des Städtebaues. 5. Kapitalbeschaffung. Bodenleihe. Besteuerung. 6. Bewegung der Bevölkerung. Ansiedelung. 7. Die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht. 8. Ausland.

**Unser Wohnungswesen und die Notwendigkeit der Schaffung eines preußischen Wohnungsgesetzes.**

Vortrag, gehalten auf der IX. Hauptversammlung des Westfälischen Vereins für Kleinwohnungswesen in Münster. Erweiterte Ausarbeitung. 1910. Preis: 80 Pf.

**Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau.**

Eine Untersuchung der Grundlagen des städt. Wohnungswesens. Zugleich eine Abwehr der gegen die systematische Wohnungsreform gerichteten Angriffe. 1907. Preis: 4 Mark.

**Rheinische Wohnverhältnisse** und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Nebst 17 Grundrissen deutscher Kleinwohnungsgebäude. 1903. Preis: 3 Mark.

Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen  
Band II

# STÄDTEBAU UND WOHNUNGSWESEN IN HOLLAND

VON

PROF. DR. RUD. EBERSTADT

DOZENT AN DER KÖNIGL. FRIEDRICH WILHELMS-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

MIT 107 ABBILDUNGEN IM TEXT



*F. Nr. 32940.*

*2/12*

JENA  
VERLAG VON GUSTAV FISCHER  
1914

*g. 29a-40*

xxx

1032



III 17679

~~~~~  
**ALLE RECHTE VORBEHALTEN**  
~~~~~



Akc. Nr. 3664/51



## Vorwort.

Die vorliegende Arbeit macht den Versuch, die bodenpolitische Entwicklung eines Landes vom Mittelalter bis in die jüngste Gegenwart zu schildern. Für eine solche Untersuchung bietet das Königreich der Niederlande eine ungewöhnliche Vereinigung günstiger Voraussetzungen. Schon die Darstellung der älteren Zeitabschnitte findet in den niederländischen Städten den reichsten Stoff. Die Urkunden des mittelalterlichen Bauwesens, die zusammenzutragen und zu erläutern meine erste Aufgabe war, gestatten uns, die Grundlagen der entwicklungsgeschichtlichen Einrichtungen zu beschreiben. Für die späteren Abschnitte finden wir ein ergiebiges Material in den sorgfältigen älteren Planzeichnungen und Aufnahmen der Städte, ferner in den Schriften zeitgenössischer Autoren und insbesondere in den unvergleichlichen Denkmälern der Städtebaukunst. Vor allem aber zieht die neuere Gestaltung unseres Gebietes die Aufmerksamkeit auf sich. Die Entwicklung der Besiedelung in den Niederlanden ist eine um so bemerkenswertere, als hier mit einer ausgesprochen nationalen Überlieferung die allgemeinen internationalen Theorien des Städtebaues zusammentrafen und eine innige Verbindung eingingen. Die neuere Ausbildung der Hausformen und der Bodenerschließung, die Maßnahmen der Wohnungspolitik und nicht zum wenigsten das tatkräftig geförderte Werk der Wohnungsgesetzgebung sind Gebiete, deren Darstellung die dankbarste Aufgabe bildet, um so mehr als in der jüngsten Zeit sich eingreifende Wandlungen vorzubereiten scheinen.

Unsere Darlegung ist für die Zwecke der Praxis und der ausführenden Tätigkeit geschrieben; aus den weitverzweigten Gebieten des Rechts, der Technik, der Verwaltung und der Volkswirtschaft war deshalb ein umfangreiches Material heranzuziehen. Um zu begründeten allgemeinen Ergebnissen zu gelangen, mußte ich jede Einzelheit, auch die scheinbar unbedeutendere, berücksichtigen. In den städtebaulichen Beziehungen verdient die Kleinarbeit, die für die größeren Einrichtungen und Werke erst den Grundbau zu bereiten hat, unsere eingehende Be-

achtung; für Vergangenheit und Gegenwart mag hier das alte Wort: Maximus est qui minimis urgetur seine Geltung haben.

Eine Untersuchung wie die vorliegende wäre undurchführbar gewesen, wenn ich nicht an allen Stellen die wertvollste Mitarbeit und Förderung gefunden hätte. Mit unermüdlicher Bereitwilligkeit haben mich die Herren Königlicher Wohnungsinspektor D. E. Wentink-Utrecht und J. H. Faber-Zwolle, Zivil-Ingenieur P. Bakker Schut-Haag und A. Keppler-Amsterdam, Stadtbaudirektor W. F. C. Schaap-Arnheim unterstützt. In jeder der von mir besuchten Städte und Gemeinden waren ferner Beamte, Fachgenossen, sowie Sachverständige jedes Berufs bemüht, mir mit Rat, Auskunft und Führung behilflich zu sein. Ich weiß am besten, wie tief ich in der Schuld jedes Einzelnen stehe. Allen diesen Herren, durch deren Kenntnisse und Erfahrungen allein meine Arbeit ermöglicht wurde, den herzlichsten Dank an dieser Stelle auszusprechen, ist mir die angenehmste Pflicht.

Berlin, im Mai 1914

**Rudolf Eberstadt.**

# Inhaltsverzeichnis.

	Seite
<b>Erster Teil. Ältere Entwicklung der holländischen Städte</b> . . . . .	
<b>Erster Abschnitt. Das Mittelalter</b> . . . . .	
<b>Erstes Kapitel. Wirtschaftliche Entwicklung. Grundzüge der Boden-</b> <b>aufteilung</b> . . . . .	3
<b>Zweites Kapitel. Straßenanlage und Straßenbau</b> . . . . .	21
<b>Drittes Kapitel. Einteilung der Baustellen. Baupolizei</b> . . . . .	32
<b>Viertes Kapitel. Stadterweiterung und Enteignung</b> . . . . .	44
<b>Zweiter Abschnitt. Neuzeit</b> . . . . .	
<b>Erstes Kapitel. Handel und Gewerbe. Der neue Städtebau</b> . . . . .	57
<b>Zweites Kapitel. Straßenanlage und Stadterweiterung</b> . . . . .	68
<b>Drittes Kapitel. Wohnweise und Bauformen</b> . . . . .	77
<b>Zweiter Teil. Neuere Entwicklung und Gegenwart</b> . . . . .	
<b>Erster Abschnitt. Haag</b> . . . . .	
<b>Erstes Kapitel. Innenstadt und ältere Stadterweiterung</b> . . . . .	87
<b>Zweites Kapitel. Neuere Stadterweiterung</b> . . . . .	99
<b>Drittes Kapitel. Bauordnung</b> . . . . .	112
<b>Zweiter Abschnitt. Amsterdam</b> . . . . .	
<b>Erstes Kapitel. Städtebauliche Entwicklung</b> . . . . .	
<b>A. Die Anlage der Innenstadt</b> . . . . .	116
<b>B. Umbildung der Altstadt und Stadterweiterung</b> . . . . .	123
<b>Zweites Kapitel. Die Wohnungen in der Innenstadt</b> . . . . .	127
<b>Drittes Kapitel. Die neue Stadt</b> . . . . .	
<b>A. Wohnungsbau durch private Unternehmer</b> . . . . .	135
<b>B. Die gemeinnützige Bautätigkeit</b> . . . . .	141
<b>Viertes Kapitel. Die verschiedenen Typen der Kleinwohnung in</b> <b>Amsterdam</b> . . . . .	152
<b>Fünftes Kapitel. Bauordnung. Wohnungsaufsicht</b> . . . . .	161
<b>Dritter Abschnitt. Rotterdam</b> . . . . .	
<b>Erstes Kapitel. Die Innenstadt, die städtische Ausbreitung und die</b> <b>Eingemeindungen</b> . . . . .	171
<b>Zweites Kapitel. Bauordnung. Bauformen</b> . . . . .	180
<b>Vierter Abschnitt. Utrecht</b> . . . . .	
<b>Erstes Kapitel. Innenstadt</b> . . . . .	189
<b>Zweites Kapitel. Außenstadt</b> . . . . .	201
<b>Drittes Kapitel. Bauordnung</b> . . . . .	210

Fünfter Abschnitt. Arnheim . . . . .	
Erstes Kapitel. Die Altstadt und die Stadterweiterung bis zum Jahre 1890	214
Zweites Kapitel. Die neueren Bauformen seit 1890 . . . . .	218
Drittes Kapitel. Bauordnung und Straßenbau . . . . .	223
Sechster Abschnitt. Mittelstädte und Kleinstädte in den Provinzen	
Süd- und Nordholland . . . . .	
Erstes Kapitel. Dordrecht. Delft. . . . .	230
Zweites Kapitel. Haarlem . . . . .	235
Drittes Kapitel. Alkmaar . . . . .	245
Viertes Kapitel. Enkhuizen. Hoorn . . . . .	250
Siebenter Abschnitt. Friesland. Groningen . . . . .	
Erstes Kapitel. Leeuwarden . . . . .	257
Zweites Kapitel. Sneek. Franeker . . . . .	266
Drittes Kapitel. Groningen . . . . .	272
Anhang Enschedé . . . . .	280
Dritter Teil. Landstädte und ländliches Wohnungswesen . . . . .	
Erstes Kapitel. Organisation der Gemeinden. Land und Landwirtschaft . . . . .	285
Zweites Kapitel. Friesland . . . . .	294
Drittes Kapitel. Ländliche Bezirke in der Provinz Nordholland . . . . .	304
Einschaltung. Verkehrsmittel . . . . .	310
Vierter Teil. Realkredit. Boden- und Bauunternehmung . . . . .	
Erstes Kapitel. Regelung und gegenwärtiger Stand des Hypothekenswesens . . . . .	319
Zweites Kapitel. Die Hypothekenbanken . . . . .	331
Drittes Kapitel. Kapitalzufuhr durch Privatkapitalisten und Vereinigungen . . . . .	345
Viertes Kapitel. Bodengesellschaften . . . . .	347
Fünftes Kapitel. Baukredit und Baugeld . . . . .	352
Fünfter Teil. Das niederländische Wohnungsgesetz . . . . .	
Erstes Kapitel. Zuständigkeit und Organisation der beteiligten Behörden . . . . .	359
Zweites Kapitel. Die baupolizeilichen Befugnisse . . . . .	363
Drittes Kapitel. Wohnungspolizei und Wohnungsaufsicht . . . . .	367
Viertes Kapitel. Enteignung . . . . .	370
Fünftes Kapitel. Bebauungsplan und Stadterweiterung . . . . .	374
Sechstes Kapitel. Beteiligung der Gemeinden und des Staates . . . . .	380
Schlußbemerkungen . . . . .	388
Anhang I. Anmerkungen und Urkunden . . . . .	411
Anhang II. Das niederländische Wohnungsgesetz nebst den Ergänzungen und Ausführungsverordnungen, sowie die auf die Gemeindeverwaltung bezüglichen Organisationsgesetze . . . . .	418
Sachregister . . . . .	444
Berichtigungen . . . . .	456

Erster Teil.

Ältere Entwicklung  
der holländischen Städte.

---



## ERSTER ABSCHNITT.

# Das Mittelalter.

---

### Erstes Kapitel.

#### **Wirtschaftliche Entwicklung. Grundzüge der Bodenaufteilung.**

Der holländische Städtebau kann ohne Betrachtung allgemeiner Faktoren nicht erklärt und nicht beschrieben werden. Auf begrenztem Raume und in raschem Fortschreiten vollzieht sich eine der bedeutendsten Entwicklungen des Städtewesens. Eine unversiegbare Kraft entquillt diesen Städten, die sich seit dem 16. Jahrhundert die Vormachtstellung in den geistigen wie in den wirtschaftlichen Bewegungen des Zeitalters erkämpfen.

Von dieser späteren Größe der holländischen Städte sind im frühen und mittleren Mittelalter indes nicht allzuvielen Anzeichen nachweisbar. Die großen Flußläufe Rhein und Maas hatten für das Land noch nicht entfernt die allgemeine handelspolitische Bedeutung, die sie späterhin gewannen. Die wichtigsten Handelswege und Verkehrszüge richteten sich noch nicht auf Holland; in der Beteiligung an dem Handelsverkehr auf weite Strecken, wie in der industriellen Entwicklung, waren die flandrischen Städte den holländischen lange, man darf sagen, um ein Jahrhundert, voraus. Kaum geringer war der Abstand gegenüber anderen Nachbarländern. Zu der Zeit, als Köln seinen Stadtumfang bereits auf 400 ha gebracht hatte, war Amsterdam ein kleines Fischerdorf; erst zu Anfang des 14. Jahrhunderts erreichte es eine Stadtfläche von 40 ha. Rotterdam war noch bis ins 14. Jahrhundert eine Siedelung von geringer Bedeutung. Den größten Umfang unter den holländischen Städten hatte im 12. Jahrhundert die wohlhabende und kirchenreiche Bischofsstadt Utrecht, die in ihrer damaligen Blütezeit eine Stadtfläche von rd. 100 ha umschloß, aber bald einem Stillstand in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung verfiel.

Holland ist, im Gegensatz zu anderen Ländern, kein Land der „gegründeten“ Städte, wie sie von einem einzelnen Urheber oder Unter-

nehmer im Mittelalter angelegt wurden<sup>1)</sup>. In ihrer überwiegenden Mehrzahl gehören vielmehr die holländischen Städte zu den „gewachsenen“ Städten, die aus einer vorhandenen Siedelung allmählich und im Laufe der Zeit emporgewachsen sind. Für diese Entwicklung aber mußten die Vorbedingungen erst geschaffen werden. Wohl ist im 12. Jahrhundert in Holland bereits ein gewisser Handel ausgebildet im Anschluß an die wichtige und bedeutsame Heringsfischerei, die zu Verkehrsbeziehungen auf weite Strecken führte. Im wesentlichen aber sind das Meer und die großen Flußläufe, später die Segenbringer des Landes, zunächst noch seine ungebändigten Feinde. Deichbauten gegen Überschwemmungen und Sturmfluten waren in langer, ein Jahrhundert füllender Arbeit anzulegen. Schritt für Schritt mußte der Boden dem Meere abgewonnen, allenthalben mußte das Land vor den jährlichen Überflutungen der Ströme geschützt werden. Die Trockenlegung größerer Landstriche, die Damm- und Deichbauten, die Regulierung der Flußläufe und die Kanalbauten wurden seit dem 12. Jahrhundert von Bischöfen, Klöstern, von weltlichen Herren und weiter von den Städten betrieben.

Besondere Schwierigkeiten boten die Wasser des Rheinstromes, die große Überschwemmungen und die Versumpfung weiter Strecken verursachten. Wasserbautechnische Unternehmungen wurden während des 12. Jahrhunderts vom Eintritt des Rheins in das Gebiet des heutigen Holland bis zu der alten Rheinmündung durchgeführt. Von einzelnen Wasserbauten sind uns Berichte überliefert. Bei der vormals bedeutenden Stadt Dorestad, an der Stelle des heutigen Wijk bij Duurstede, war von altersher zur Ableitung der Überflutungen des Rheinstromes ein Damm angelegt, dessen Erhaltung im 12. Jahrhundert zu Streitigkeiten zwischen dem Bischof von Utrecht, den Grafen von Holland und von Geldern und Kleve führte. Kaiser Friedrich I. vermittelte im Jahre 1165 zwischen den Streitenden einen Vertrag, demzufolge „der seit alten Zeiten angelegte Damm nicht beseitigt, sondern allezeit in demselben Stand erhalten werden soll“; vgl. Tegenwoordige Staat der vereenigde Nederlanden, Amsterdam (Tirion) 1772, Bd. XII, S. 83f., ferner Fruin, Over de opkomst van den hoogheemradschap van Rijnland, Verslagen en Mededeelingen der K. Akademie der Wetenschappen, Afd. Letterkunde, Amsterdam 1888, III. Reihe, Bd. V, S. 285; v. d. Bergh, Oorkondenboek van Holland en Zeeland, Bd. I, S. 92. Zahlreiche Umleitungen und neue Wasserwege wurden im Gebiet der großen Ströme bis zum Ausgang des 12. Jahrhunderts angelegt und haben die Boden- und Besiedelungsverhältnisse vollständig umgestaltet; vgl. Blok, Geschiedenis van het Nederlandsch Volk, Groningen 1892, Bd. I, S. 314fg.

Die Veränderungen der Bodengestaltung und der Verkehrswege, haben bewirkt, daß die ältesten Orte, die schon seit dem 10. und 11. Jahr-

---

1) Unsere Städtegeschichte scheidet allgemein zwischen „gegründeten“ Städten, bei denen ein bestimmter Zeitpunkt der Anlegung bekannt ist, und „gewachsenen“ Städten, bei denen der erste Ursprung nicht feststellbar ist.



hundert genannt werden, wie die alte Zoll- und Handelsstätte Tiel, die einst wichtige Handelsstadt Dorestad u. a. m. ihre Stellung nicht behaupten konnten; mit den häufigen Veränderungen der Flußläufe und den Verschiebungen der Handelswege haben sie ihre Bedeutung in den nächsten Jahrhunderten eingebüßt und an begünstigtere Städte abgegeben. Eine feste, stetige Fortbildung des Städtewesens zeigt sich seit dem Beginn des 13. Jahrhunderts. Die damals hervortretenden Städte sind es, die in der Folgezeit emporwuchsen und die Träger der städtischen und städtebaulichen Entwicklung in Holland wurden.

Während des 13. Jahrhunderts beginnt der Handel sich zu regen; die Verkehrsbeziehungen wie die Gegenstände des Umsatzes vermehren sich. Auch die Gewerbetätigkeit, für die städtische Bevölkerungszunahme der wichtigere Faktor, tritt jetzt deutlicher hervor; die gewerblichen Berufe organisieren sich und breiten sich aus. Das bedeutendste Gewerbe des Mittelalters ist die Tuchmacherei, dem die Städte — es sei nur an das benachbarte Flandern erinnert — einen großen Teil ihres Wachstums und ihrer Blüte verdanken. Das Tuch bildete nach Wert und Umsatz eines der hervorragendsten Verkehrsgüter; seine Herstellung in den verschiedenen Teilgewerben beschäftigte die zahlreichste Klasse im städtischen Handwerk und gab in manchen Städten die Hauptnahrung ab. Aufstieg und Niedergang der Tuchmacherei waren daher von größtem Einfluß auf die Wirtschaftsverhältnisse und auf den jeweiligen Bevölkerungsstand der Städte. Die holländischen Städte sind allerdings im 13. Jahrhundert weit entfernt von der Entwicklung, die sich vermöge der Tuchmacherei damals in den Städten der südlichen Niederlande vollzogen hatte und die eine Reihe von Städten, wie Ypern, Brügge, Gent u. a. zu den mächtigen und volkreichen Gemeinwesen emporgehoben hatte. Immerhin sind die örtlichen Organisationen für das Tuchergewerbe in Holland vorhanden und werden von den Landesherren durch Privilegien und Freiheiten unterstützt. In den ersten Zeugnissen aus der Stadt Dordrecht begegnen wir bereits im Jahre 1201 der organisierten Tuchmacherei, die hier die im Mittelalter für dieses Gewerbe üblichen Einrichtungen besitzt. Den kaufmännischen und unternehmermäßigen Betrieben stehen gegenüber die Handwerker und Weber, denen die eigentliche Herstellung der Tücher obliegt<sup>1)</sup>. Während das Privileg der Kaufmannsgilde in der Urkunde von 1201 aufgezeichnet

---

1) Das von den Webern, Walkern und anderen arbeitsteiligen Gewerben angefertigte Tuch wurde in ganzen Stücken von ca. 30 Ellen in den Großverkehr gebracht. Der Ausschnitt der Stücke, d. h. der Verkauf für den Einzelbedarf, war das Vorrecht der Gewandschneider, die zu den vornehmsten Gilden gehörten; vgl. Eberstadt, Das französische Gewerberecht vom 13. Jahrhundert bis 1587, Leipzig 1899, S. 203fg.

wird, werden die Rechte der Wollenweber, der das Tuch herstellenden Handwerkerschaft, in einer Urkunde des Grafen Floris V. aus dem Jahre 1277 bestätigt<sup>1)</sup>. Im Jahre 1298 empfing Dordrecht das wichtige Stapelrecht, das für seinen ausgebreiteten Handel von hoher Bedeutung war. In Middelburg finden wir die Tuchmacherei zu gleicher Zeit und mit der gleichen Ordnung nach den Privilegien von 1271 und 1285 eingerichtet. In einer Reihe anderer Städte hat sich das Tuchmachergewerbe ebenfalls ausgebildet und organisiert<sup>2)</sup>.

Eine gute Übersicht der Gegenstände des Gewerbebetriebes und des Handels jener Zeit bietet ein Privileg Floris V., der der Stadt Haarlem im Jahre 1274 zur Bestreitung der Kosten für die städtische Befestigung und die Stadterweiterung eine Akzise verleiht. Die Urkunde zählt die steuerpflichtigen Betriebe, sowie die abgabepflichtigen Waren auf. Unter den akzisepflichtigen Gewerben, die entweder eine jährliche feste Gebühr von ihrem Betrieb oder eine Abgabe von jedem einzelnen Erzeugnis zu entrichten haben, werden erwähnt: Wollenweber, Tuchscherer, Schiffszimmerleute, Schuhmacher, Leineweber, Schwertfeger, Schneider, Schmiede, Bäcker, Brauer, Windmüller, Roßmüller<sup>3)</sup> und Handelsleute. Von Tuchsorten werden genannt: schönes Tuch, gestreifte und sonstige farbige Tücher, Brabanter und Flandrisches Tuch; Oorkondenboek II, S. 120.

Das 13. Jahrhundert hat den holländischen Städten einen bedeutsamen Fortschritt der Entwicklung gebracht. Eine reiche Berufsgliederung war in den städtischen Gewerben aufgekommen. Die Gewerbetätigkeit wurde zudem gesteigert infolge der einsichtigen Politik des Grafen Floris V., der das Städtewesen durch freigebige Privilegien förderte und namentlich seit dem Jahre 1278 ausländische Weber durch Gewährung weitgehender Freiheiten in sein Land hereinzuziehen suchte. Die Bedeutung der Städte hob sich während des Jahrhunderts in jeder Weise; es ist eine Zeit des Aufstiegs für die städtische Wirtschaft und die städtische Bevölkerung. Immerhin aber ist es noch der örtliche Markt, für den man arbeitet und auf den sich die Wirtschaftsbeziehungen in der Hauptsache erstrecken. Noch hat sich keine Industriestadt entwickelt, die irgendwie den für den großen Markt arbeitenden Webereistädten der südlichen Niederlande vergleichbar wäre; noch ist der Handel in seinen Unternehmungen und in seiner Ausdehnung beschränkt.

Der Umschwung zugunsten der holländischen Städte tritt seit der zweiten Hälfte des 14. und während des 15. Jahrhunderts ein. Handel

1) Oorkondenboek van Holland en Zeeland, Bd. I, S. 111 und 150.

2) Oorkondenboek, Bd. II, S. 92 und 246; Posthumus, Geschiedenis van de Leidsche Lakenindustrie, Haag 1908, S. 8 und 13 fg.

3) Göpelmühlen mit Pferdebetrieb waren im Mittelalter vielfach in Anwendung. Eine der größten Anlagen ist in der Roßmühle in Rothenburg o. T. erhalten.

und Industrie haben an dieser Entwicklung den gleichen Anteil. Die holländische Schifffahrt und mit ihr der Handelsverkehr dringen vor über die Nordsee hinaus in das Baltische Meer und treten in Beziehungen mit dem großen Handel der Ostsee. Im Anschluß an die deutsche Hanse, der zahlreiche holländische Städte beitreten, dehnt Holland seine Handelsverbindungen mächtig aus, nicht ohne daß es späterhin bei dem steigenden Verkehr zu Streitigkeiten und kriegerischen Verwicklungen mit der Hanse kommt. Auch nach Süden wendet sich die Schifffahrt und knüpft Handelsverbindungen bis in das Mittelländische Meer. Der Handel erwies sich jetzt als der beste Förderer der Industrie, neue Absatzgebiete erschließend und die Ausbildung neuer gewerblicher Betriebszweige veranlassend. Die Gewerbetätigkeit der holländischen Städte begann für die Ausfuhr und für den Auslandsmarkt zu arbeiten.

Für das städtische Wachstum waren somit neue Voraussetzungen gegeben. Das Gewerbewesen entfaltete sich mit der Ausdehnung der Beziehungen und der vermehrten Gütererzeugung. Wiederum aber war es namentlich die durch die Zahl der Gewerbetätigen wie durch den Wert ihrer Erzeugnisse wichtige Wollindustrie, die ihren Betrieb stark vermehrte und nunmehr zur Ausbildung großer Industriestädte führte. In Leiden, Amsterdam, Haarlem, Haag, Delft und einer Reihe anderer Städte wurde bereits zu Ausgang des 14. Jahrhunderts eine zahlreiche Arbeiterschaft in der Tuchmacherei beschäftigt. Zugleich macht sich in den holländischen Städten ein Vorgang geltend, der uns in späteren Jahrhunderten noch mehrfach und in verstärktem Umfang begegnen wird; es ist die Zuwanderung fremder Gewerbetreibender. Die bekannten Unruhen, die in den südniederländischen Webereistädten während des 14. Jahrhunderts ausbrachen und der spätere Rückgang des dortigen Textilgewerbes wurden zum Anlaß, daß eine große Anzahl von Handwerkern und Arbeitern freiwillig oder gezwungen die Heimat verließ. Die Abwandernden fanden zu einem großen Teil Aufnahme in den aufstrebenden holländischen Städten.

Im 15. Jahrhundert begegnen wir dann der holländischen Tuchfabrikation in den ausgedehnten Handelsbeziehungen und in dem scharfen Wettbewerb des Weltmarktes. Jetzt hatte man Industriestädte mit einer rasch wachsenden, auf Ausbreitung drängenden Arbeiterbevölkerung und einer für den Auslandsmarkt tätigen Fabrikation. Haarlem und namentlich Leiden zeichneten sich aus und erlangten im Tuchgewerbe eine führende Stellung, der die anderen Städte nachzueifern strebten. Die Bedeutung der holländischen Ausfuhrindustrie tritt in den zeitgenössischen Urkunden hervor. Im Jahre 1464 berichtet die Stadt Danzig an den König Eduard von England und warnt ihn, daß in dem weiten Bereich des Danziger Handels, in Ungarn, Polen, Böhmen und

Rußland, die englischen Tuche verdrängt werden durch das flandrische und holländische Erzeugnis<sup>1)</sup>. Daß die holländische Ware neben den altberühmten Tuchen der flandrischen und Brabanter Städte genannt und als Beispiel überlegener Fabrikation bezeichnet wird, spricht für die Bedeutung, zu der die holländische Tuchmacherei mit dem Ausgang des Mittelalters gelangt war. Die Leidener Erzeugnisse wurden besonders geschätzt und die Stadt mußte jetzt — ein Beweis für den guten Ruf der Leidenschen Tuche — einen schweren Kampf gegen die Nachahmung ihrer Abzeichen bestehen<sup>2)</sup>.

Wohl fehlte es nicht an Stockungen und Rückschlägen in der städtischen Wirtschaft; im großen und ganzen war indes das Aufsteigen während des 14. und 15. Jahrhunderts ein stetiges. Hierbei ist indes ein besonderer Zug hervorzuheben, durch den das Wirtschaftsleben dieses Zeitabschnittes im Gegensatz zu den späteren sich kennzeichnet; es ist die gleichmäßige Verteilung der Produktionsstätten und die allgemeine Einbeziehung der städtischen Siedelungen in die gewerbliche und kaufmännische Tätigkeit. Die Zunahme an Größe und Macht konzentrierte sich nicht auf einige wenige Mittelpunkte; sie kam nicht nur einzelnen bevorzugten Städten zugute, sondern das wirtschaftliche Wachstum erstreckte sich auf eine große Zahl von Städten — jenes allgemeine Erstarken der Städte bewirkend, das dem Mittelalter eigen ist und in jeder Stadt kräftiges Leben und eine selbständige Entwicklung hervorruft.

---

Der Städtebau zeigt während des Mittelalters die Züge, die der wirtschaftlichen und gewerblichen Entwicklung der holländischen Städte entsprechen — ein kräftiges Wachstum im 12. und 13. Jahrhundert und

---

1) *Dolorosam querelam accepimus de pannorum peciis, stackbreeth, kirszei et czayene vulgariter nuncupatis, et aliorum pannorum, que de regnis et dominiis regie vestre majestatis in regna et dominia Ungarie Polonie Bohemie Sleszie Moravie Litwanie Ruszie etc. ac eciam in nostram provinciam deferentur . . . . que defectuum contemplacione ab incolis dictorum regnorum et dominiorum illas emere consuetis emi minime curantur . . . . . qua de re mercancias et exercicia mercencialia hujusmodi fere totaliter postponunt ac loco dictorum pannorum Brabantinos, Hollandrinos et Flandrenses pannos emere incepterunt et incipiunt.* Hansisches Urkundenbuch, Bd. IX, S. 85.

2) Die Tuchmacher im Haag hatten, um ihren Erzeugnissen einen besseren Absatz zu sichern, die Leidener Tuchleiste nachgemacht; zudem wurde das Leidener Bleisiegel an Haager Tuchen befestigt. Über die hieraus folgenden Streitigkeiten und das Eingreifen der Hanse vgl. Hansisches Urkundenbuch, Bd. VIII, S. 629, Bd. IX, S. 137 und 165. — Wegen der Abzeichen der mittelalterlichen Tuchmacherei s. Eberstadt, Französisches Gewerberecht, S. 188 fg.

eine stärkere rasche Ausbreitung seit dem 14. Jahrhundert. Zahlreiche Fragen des privaten und des öffentlichen Rechts und der Städtebautechnik knüpfen sich an diesen Zeitabschnitt. Auf dem Gebiete des Städtebaues wurden damals die grundlegenden Einrichtungen geschaffen, die in der Gegenwart entweder noch unmittelbar fortwirken, oder soweit sie verfallen sind, unserem Studium die bedeutendste Anregung bieten. In Betracht kommen die Einrichtungen für den Grundstücksverkehr, die Bodenaufteilung, die Schaffung besonderer städtischer Hausformen, namentlich für das Kleinhaus, die städtische Straßenanlage und die Maßnahmen für die Stadterweiterung.

Wir haben zunächst die Grundzüge der Geländeaufteilung zu betrachten. Der für die städtische Bebauung zu verwendende Grundbesitz ist im städtebaulichen Sinne fast durchgängig als Großgrundbesitz zu betrachten, d. h. die Grundstücksflächen des einzelnen Grundbesitzers sind regelmäßig nicht identisch mit der Hausparzelle und bedürfen deshalb der Einteilung und der Aufteilung. Äcker, Wiesen, Weideflächen, die seit dem 12. und 13. Jahrhundert durch die Umwallung in das Stadtgebiet einbezogen wurden, mögen im Sinne des landwirtschaftlichen Betriebes als Kleinbesitz gelten; für den Häuserbau sind sie Großbesitz und können erst durch Teilung ihrem neuen Zwecke dienstbar gemacht werden. Neubildungen des Rechts und der Verwaltung waren hierbei um so mehr erforderlich, als das agrarische Bodenrecht jener Zeit im wesentlichen auf dem (den Betriebs- und Besitzverhältnissen angemessenen) Grundsatz der Unteilbarkeit beruhte, während die städtische Bodenentwicklung, die auch den geringsten Bürger mit Grundbesitz ausstatten und hierbei zugleich die beste Verwertung des Geländes erzielen wollte, die Teilbarkeit der Grundstücke bis in die kleinste Spaltung ermöglichen mußte<sup>1)</sup>.

Die erste Teilung des städtischen Gesamtgeländes entsteht durch die Straßenanlage. Die städtische Siedelung der mittelalterlich-kommunalen Bauperiode, die mit dem 12. Jahrhundert einsetzt, kann meistens eine vorhandene Straße, eine Heerstraße oder Landstraße, häufig eine Straßenkreuzung benutzen. Als Grundlage des Stadtplanes ergibt sich das Straßenkreuz (Nijmegen) oder die Parallelstraße (Kuilenburg<sup>2)</sup>; mitunter wird die Lage einer Burg, einer Kirche oder ein Wasserlauf für die Richtung der Hauptstraßenzüge bestimmend. Diese ersten Straßen, die wir als Kardinalstraßen bezeichnen dürfen, geben das Straßengerüst

1) Vgl. Wilhelm Arnold, Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten, Basel 1861.

2) In Deutschland Rothenburg, Lübeck u. a.; vgl. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 30.

ab; die Hauptrichtungen der städtischen Bebauung erscheinen durch sie vorgezeichnet. Für die weitere Entwicklung bedarf es indes der Aufschließung des Zwischengeländes und der abliegenden Geländeflächen. Hierdurch bildet sich im Mittelalter von selbst die Scheidung zwischen Hauptstraße und Nebenstraße, oder nach neuzeitlichen Verhältnissen zwischen Verkehrsstraße und Wohnstraße.

Ein Bild der mittelalterlichen Bodenaufteilung läßt sich leicht gewinnen aus den sorgfältig gezeichneten Stadtplänen, die seit dem 16. Jahrhundert ausgearbeitet wurden und in vielen Städten den Zustand wiedergeben, der sich von dem Mittelalter noch nicht allzuweit entfernt hat. Indes erhalten wir aus den meisten dieser Pläne keine Auskunft über den Punkt, den wir gerade aufzuklären suchen, nämlich die allmähliche Aufschließung des Geländes während des Mittelalters, die Schritt für Schritt und stufenweise erfolgende Herausbildung des mittelalterlichen Straßensystems. Die fertig ausgebaute Stadt kann uns diese Frage nicht beantworten. Für diesen Zweck müssen wir die wenigen Vorlagen solcher Städte heranziehen, die in ihrer Planung als typisch gelten können, die aber die bauliche Ausnutzung ihres Geländes nicht vollständig entwickelt und einen unabgeschlossenen Zustand der mittelalterlichen Aufteilung festgehalten haben.

Die Abb. 1 zeigt den Plan der Stadt Franeker in Friesland, in der wir die verschiedenen Formen der Bodenaufteilung und Besiedelung gleichzeitig vertreten finden. Franeker ist eine Binnenhandelsstadt, mit den Seehandelsplätzen durch alte Wasserstraßen verbunden, jedoch nicht unmittelbar an der Seeschifffahrt beteiligt. Die Stadt ist niemals eine mittelalterliche Industrie- und Arbeiterstadt mit stark wachsender Bevölkerung gewesen, wie Leiden, Haarlem, Amsterdam. Der erste Überblick zeigt uns die Weiträumigkeit der ursprünglichen Anlage. Innerhalb der Stadtmauer liegen große Freiflächen, die indes verschiedenen Charakter haben. Um die Hauptkirche St. Martin lagert sich der alte Kirchhof; ihm zunächst in südlicher Richtung — der Plan ist nach Süden orientiert, statt nach Norden, so daß Osten nach links, Westen nach rechts liegt — breitet sich der Marktplatz aus. Die übrigen Freiflächen aber sind in der Hauptsache nicht als öffentliches Gelände, sondern als Innenflächen der großen Baublöcke anzusprechen.

Die Bodenaufteilung ist nun in den einzelnen Stadtteilen eine ganz verschiedene, den einzelnen Schichten der Bevölkerung entsprechend. Im Osten der Stadt finden wir eine dichte Bebauung. Namentlich an der Ostseite der Martinskirche stoßen die Häuserreihen nahe zusammen; die Baublöcke sind schmal und haben im einzelnen sogar noch eine zwischengeschobene Hofbebauung aufzuweisen. Der Grund und Boden ist hier stark ausgenutzt; die Baublöcke sind von Anbeginn flach geschnitten

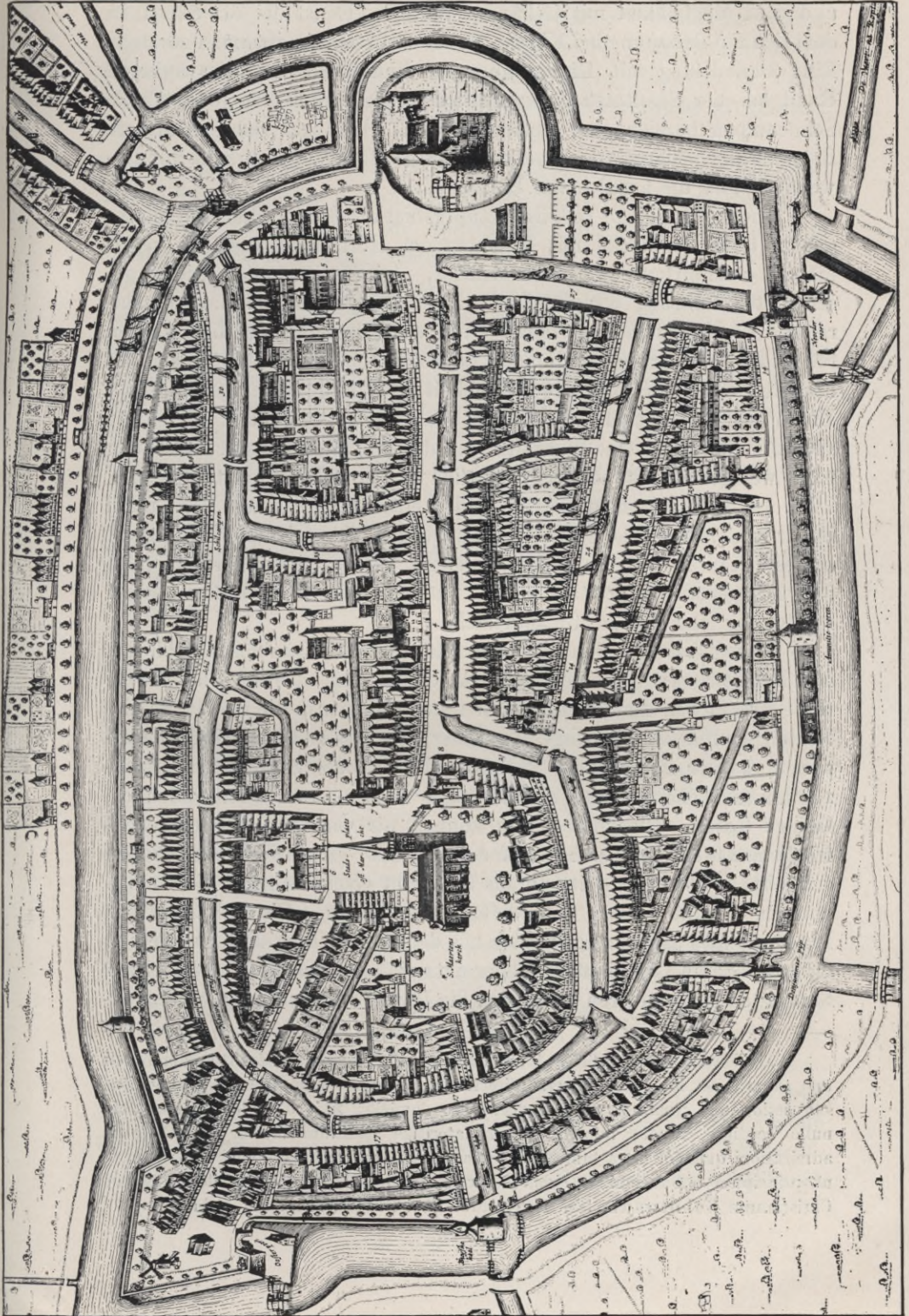


Abb. 1. Franeker. Aus Joh. Blaeu, Theatrum Urbium.

und nach Möglichkeit mit Gebäuden besetzt. Es ist der Stadtkern, in dem sich die Bebauung bei Kirche, Markt und Rathaus zusammendrängt. Eine Besiedelung mit Kleinwohnungen finden wir an dem äußeren Rand bei der Stadtmauer, namentlich in dem südlichen (oberen) als Schilcampen bezeichneten Geländestreifen. Hier hat sich die ärmere Bevölkerung niedergelassen, und noch heute enthält der Bezirk die minderwertigen und die ärmlichsten Behausungen.

Anders der übrige Teil, das Hauptgebiet der Stadt. Hier sind durchgängig tiefe Baublöcke mit bedeutendem Hinterland angelegt, regelmäßig geschnitten und mit straffer, geradliniger oder leicht geschweifter Führung der Straßen. Zwei Hauptkanäle und ihre zahlreichen Verzweigungen, mit dem breiten, von Harlingen nach Leeuwarden führenden Wasserweg verbunden, durchziehen diese Stadtteile, „die höchste Reinlichkeit und Bequemlichkeit der Verbindungen gewährend“. Hier entwickelten sich die besseren Wohnviertel; auch der Adel hatte von altersher hier seine Wohnsitze gebaut, von denen unsere Abbildung nicht weniger als acht aufweist, sämtlich dem Mittelalter entstammend<sup>1)</sup>. Diese Niederlassungen des Adels bilden einen bedeutsamen Bestandteil in der mittelalterlichen Stadt. Häufig wurden die Adels- und Herrensitze als feste Häuser — *sterke huizen* — gebaut, zur Verteidigung eingerichtet und kriegsmäßig ausgestattet. Als Zubehör haben die festen Häuser regelmäßig eine größere Geländefläche.

Wesentlich ist nun die Betrachtung der einzelnen Baublöcke. Die Bauweise ist allgemein die Randbebauung, die im Blockinnern weite Freiflächen umschließt. Aber schon sehen wir, wie die Aufteilung in die Innenflächen eindringt. Im Innern der Blöcke bilden sich Häuserreihen, die sich an einzelnen Stellen bereits zu neuen Straßen zusammenschließen scheinen und die künftigen Seiten- und Querstraßen erkennen lassen. Block für Block können wir verfolgen, wie die nachträgliche Aufteilung des Hinterlandes und das System der Nebenstraßen entsteht. Planmäßig im voraus bestimmt erscheinen nur die Hauptstraßen, die die großen Geländeflächen umgeben. Die Bebauung des Innengeländes dagegen ergibt sich aus der Unterteilung und Verwertung dieser größeren Grundstücke. Hier entsteht eine Hausreihe parallel zur Straße; an einer anderen Stelle sind die Häuser rechtwinkelig zur Haupt-

1) Die Nummern 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11 und 12 unserer Abb. 1. — *Secant aream oppidi duo canales per longitudinem ejus directi: unde summa mundities et commoditas subvectionum. Nobilitas olim frequens hic domicilia fixit ob salubritatem aëris nullo sordium vapore infecti. Arces lateritiae nobilium multae quae exteris admirationi quia tot intra tam arctum spacium et tam visendae molis et structurae ut principum habitationibus similem ferant speciem. Franequera descripta per Christianum Schotanum SS. Theol. Prof. (bei Blaeu, Theatrum Urbium).*



straße oder regellos auf die Grenze des abgetheilten Trennstücks gesetzt. Auch die schmalen Stege, die an die Häuser der Innenflächen heranzuführen, können wir bereits im einzelnen verfolgen; Zugänge, die durch ein Vorderhaus betreten werden, vermitteln die Verbindung mit Häusern im Blockinnern.

An diesem Punkt aber bleibt die Entwicklung stehen. Die allgemeine Aufteilung der großen Blöcke, die dichte Bebauung der innenstädtischen Grundstücke, die vollständige Durchlegung von Wohnstraßen kommt nicht mehr zustande. —

Den weiteren Fortgang der städtischen Bodenaufteilung können wir an einem zweiten Beispiel, dem der Stadt Middelburg verfolgen. Middelburg, späterhin durch Handel und Gewerbetätigkeit eine der wohlhabendsten Städte, hat zum ältesten Stadtkern eine regelmäßige Kreisfigur, deren Mittelpunkt die Benediktinerabtei mit ihren umfangreichen Anlagen bildet. Die Stadtmitte wird in gerader Richtung durch eine Hauptstraße durchquert. Um 1260 wurde eine große Stadterweiterung vorgenommen, der im Jahre 1365 eine zweite Erweiterung zum Zweck der Einbeziehung des Hafens folgte. Unsere Abb. 2 zeigt den Stadtplan, den Jac. van Deventer auf Befehl Philipps II. von Spanien anfertigte und der erst späterhin durch die Anlage neuer Befestigungen eine Umänderung erfuhr.

Unser Plan ist im Jahre 1550 gezeichnet. Gegenüber dem Mittelalter hat die Bebauung zweifellos stark zugenommen, so daß wir für die mittelalterliche Stadt eine geringere Baudichte als die der Abb. 2 annehmen müssen. Gleichwohl läßt auch die vorliegende Abbildung immer noch auf den ersten Blick die Weiträumigkeit der mittelalterlichen Stadtanlage erkennen. In die Stadtmauer wurden große Freiflächen einbezogen, und zwar Hausgärten, die allgemein üblich waren, ferner ein bedeutender Geländevorrat für späteren Häuserbau und für gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung. Die vorhandene Stadfläche ist auf unserem Plan noch lange nicht ausgebaut.

Wir wenden uns wiederum zur Betrachtung der Bodenerschließung. Auf dem Gelände außerhalb des innenstädtischen Stadtkerns ist eine Anzahl von Wohnstraßen in unregelmäßiger Führung angelegt, offenbar den alten Grenzen des Grundbesitzes folgend. Deutlich sehen wir, wie an einzelnen Stellen die Aufteilungsstraßen als Sackgassen in das Gelände hineingetrieben werden. Für ihre Fortführung scheint sich zunächst kein Ansatz zu bieten. An anderen Stellen sind die eingeschobenen Gassen bereits bis zur nächsten Querstraße durchgelegt; in einigen Fällen dagegen sind sie nur noch durch einen schmalen Rand von dem Durchbruch getrennt. ,

Bei einem großen Teil des Geländes hat indes die Aufteilung noch nicht begonnen; es bleibt noch ein großer Bodenvorrat innerhalb der Umwallung zur Verfügung. Bei den ausgebauten Blöcken sind im Innern allgemein Hausgärten vorhanden. Für die Mehrzahl der Baublöcke jedoch

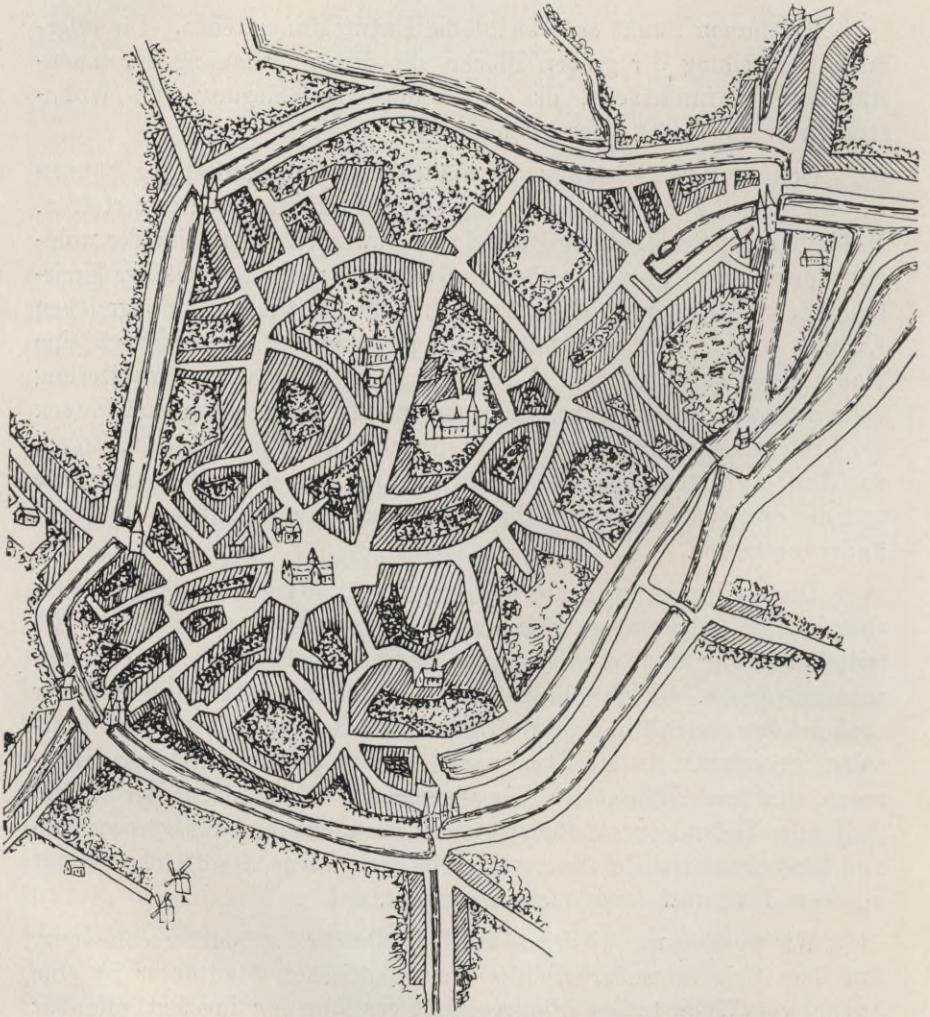


Abb. 2. Middelburg, Stadtplan von Jac. van Deventer.

kennzeichnet sich die Bauweise nur als eine Randbebauung, bei der die Bautätigkeit erst die äußeren Streifen ergriffen hat, während die großen Innenflächen noch der Aufschließung warten. Einzelne zusammenhängende Flächen bei dem Stadtwall scheinen von der Bebauung und Aufteilung noch unberührt.

Die Innengrachten, die wir in Franeker fanden, fehlen in Middelburg vollständig. Der den alten Stadtkern umgebende Graben wurde bei der Stadterweiterung von 1260 zugeschüttet und zu einer Straße genutzt. Nur wenige Grundstücke stoßen unmittelbar an die schiffbaren Wasserläufe, die vielmehr fast durchgehends von Ladestraßen eingefasst sind.

Als drittes Beispiel der Formen innenstädtischer Geländeerschließung sei Utrecht genannt. Utrecht, dessen mittelalterliche Blütezeit noch in das 12. Jahrhundert und in den Anfang des 13. fällt, mag als Typus des innenstädtischen Großgrundbesitzes gelten. Weite Flächen innerhalb des ummauerten Stadtgebietes gehörten der Geistlichkeit, den Stiftern und den Klöstern. Aber auch der städtebewohnende Adel und die städtischen Geschlechter waren hier mit großem Grundbesitz begütert. In den verschiedensten Teilen der Stadt erhoben sich die „starken Häuser“ des Adels, festen Burgen gleich und oftmals der Schauplatz städtischer Kämpfe. Die bürgerlichen Geschlechter aber — wie dies auch bei den Patrizierfamilien anderer Städte der Fall war — hielten umfangreiches Baugelände und zahlreiche Hausgrundstücke in ihrem Besitz.

Zu dieser eigenartigen Verteilung des Grundbesitzes tritt hinzu, daß Utrecht während des ganzen Mittelalters keine oder nur eine belanglose Stadterweiterung vorgenommen hat. Die fortschreitende Besiedelung vollzog sich hier fast vollständig auf dem seit dem 12. Jahrhundert vorhandenen Stadtgelände. Wenn auch seit dem 13. Jahrhundert mit der Versandung der Flußläufe der große Handel der Stadt zurückging, so war doch infolge der Vermehrung der Bevölkerung und der Hausstände ein gewisser Bedarf an Baugelände. Der geistliche Grundbesitz war zum größeren Teil unveräußerlich und kam erst nach der Reformation in großem Umfang zum Verkauf; während des Mittelalters wurden nur einzelne Stücke in Verkehr gebracht<sup>1)</sup>. Die weltlichen Besitzer dagegen veräußerten Gelände, und namentlich während des 14. Jahrhunderts gingen die Geschlechter mit der Aufschließung ihres Grundbesitzes vor. Eine Reihe von Urkunden berichtet uns von der innenstädtischen Geländeerschließung in jenem Zeitabschnitt.

Die Formen der Geländeaufteilung waren in Utrecht verschieden. Zum Teil erfolgte die Aufschließung durch Anlegung von Straßen, die die Grundbesitzer über ihre Grundstücke führten. Eine große Anzahl von Straßen in Utrecht entlehnt ihren Namen von solchen städtischen Geschlechtern, die ihr Gelände durch eine neue Straßenanlage aufschlossen<sup>2)</sup>. Aus der Zeit von 1300 bis 1390 werden als Geschlechter, die den auf

1) Muller, Oude huizen te Utrecht, S. 11. Haag 1902.

2) van der Monde, Pleinen, Straten en Stegen der Stadt Utrecht, Utrecht 1844, Bd. I, S. 265, Bd. II, S. 79, 185, 288, Bd. III, S. 11, 58, 299, 311.

ihrem Grundbesitz angelegten Straßen den Namen gaben, erwähnt die Familien: Vinkenburg, Schalkwijk, Drakenburg, Gaesbeeck, Hardebol, de Vroede. Die Stadt selbst unternahm einige Straßenanlegungen. Ferner war mit der Veräußerung einiger Teile geistlichen Grundbesitzes die Herstellung von Straßen verbunden<sup>1)</sup>.

Wie der Großgrundbesitz dagegen an den bereits vorhandenen Straßen der Bebauung zugeführt wurde, zeigt uns die beifolgende Abb. 3, eine Ruysdaelsche Skizze aus dem Jahre 1650, die indes einen dem

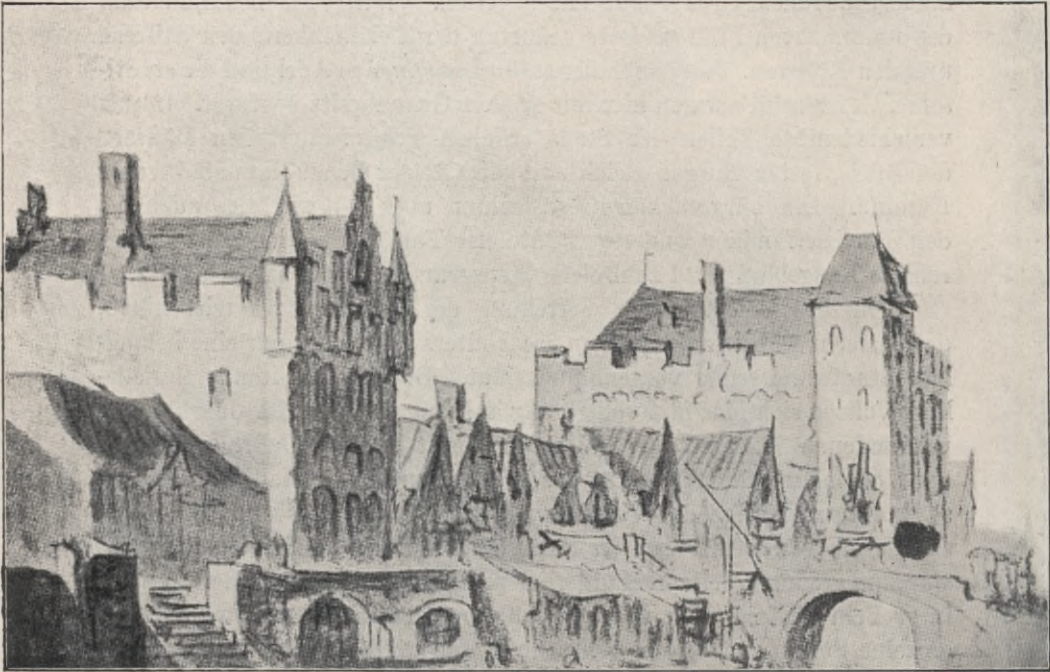


Abb. 3. Kleinhaussiedelung auf städtischem Großgrundbesitz. (Skizze von Ruysdael, Museum Boymans, Rotterdam<sup>2)</sup>).

Mittelalter angehörenden Zustand wiedergibt. Der große burgähnliche Bau rechts ist das Haus Oudaen, eines der ältesten Profangebäude der Stadt, noch heute, wenn auch im Innern umgebaut, in seiner mittelalterlichen Form erhalten; das gleichartige Gebäude links ist die Fresenburg, dem 13. Jahrhundert entstammend, von der gegenwärtig noch Außenmauern vorhanden sind. Zwischen beiden „festen Häusern“ haben sich nun die Kleinhäuser eingebettet. Ursprünglich befanden sich hier

1) van der Monde, a. a. O. Bd. I, S. 219, Bd. III, S. 303.

2) Aus Muller, Oude huizen te Utrecht, S. 11.

die zu den Herrenhäusern gehörenden Freiflächen. Im Laufe der Zeit veräußerten die Geschlechter Trennstücke ihres Grundbesitzes zu Kleinhäusern; Handwerker und Kleinbürger siedelten sich in der günstigen Lage an, die ihnen zugleich Straßen- und Wasserverkehr bot. Es ist ein typisches Beispiel der Verwertung und der Besiedelung von Gelände aus mittelalterlichem Großbesitz, das an die öffentliche Straße stößt.

Die Bebauung von Straßengrundstücken ist indes in Utrecht nicht als das hauptsächlichste oder alleinige Mittel der innenstädtischen Bodenerschließung zu betrachten. Was wir für Franeker in seinen Anfängen, in Middelburg in weiterem Fortschreiten fanden — die Aufschließung durch Hofgänge, Hofgassen und Sackgassen — ist in Utrecht geradezu zum System geworden. Wenn wir auch in unseren alten Städten, namentlich in Niederdeutschland, die Innenbebauung durch Gänge und Stege allgemein antreffen, so sind diese doch kaum in einer zweiten Stadt in solchem Umfang entwickelt worden, wie in Utrecht. In jeder Straße des langgestreckten, für mittelalterliche Verhältnisse ausgedehnten Stadtgebietes zweigen sich die Gänge und Seitenwege ab, eine unerschöpfliche Mannigfaltigkeit der Formen bietend. In Anwendung finden wir die einseitig bebaute Hofgasse, die zweiseitig bebaute Hofgasse, die Sackgasse, den Wohnhof. Die Planmäßigkeit fehlt allgemein. Die Binnenanlagen erscheinen willkürlich entstanden. In zahlreichen Fällen verlaufen die Hofgänge im Zickzack und in mehrfach gebrochener Linie, zwischen zwei größeren Grundstücken sich hindurchschlängelnd, um zu den Häusern des Binnengeländes Zutritt zu gewähren.

Wir können die Entstehung dieser Bodenaufschließung noch heute in den einzelnen Baublöcken verfolgen. Zunächst wird ein Zugang von der Straße — *toegang* — angelegt, um die Verbindung mit einem hofwärts eingefügten Gebäude herzustellen. Dieser Zugang mag als ein schmaler, zwischen zwei Häusern geführter Pfad angelegt sein; häufig aber besteht er aus nichts anderem, als aus einem durch das Erdgeschoß des Vorderhauses führenden Durchgang, der durch die Obergeschosse überbaut ist, die Breite eines Hausflurs — also etwa 90 cm bis 1 m — besitzt und sich nach Durchschreitung des Vorderhauses verbreitert. Es sind dies Formen, die wir in den alten Städten noch heute vielfach antreffen. Aber auch wenn er als offener, unüberbauter Weg angelegt ist, bleibt der Zugang zunächst ein Straßenstumpf, und erst wenn das rückwärts anstoßende Grundstück seinerseits eine Hofgasse herstellt, wird die Gasse als ein den ganzen Block durchquerender Weg bis zur nächsten Querstraße durchgelegt.

Die beifolgende Abb. 4 gibt uns ein Bild binnenstädtischer Bodenerschließung in Utrecht; es ist ein Ausschnitt aus einem Plan des Jahres 1570. Auch hier zeigt uns unser Plan einen Zustand, in dem die bäu-





liche Ausnutzung des Bodens sicherlich schon weiter vorgeschritten ist, als es während des Mittelalters der Fall war. Namentlich war inzwischen mit der Aufschließung des säkularisierten Besitzes ein Anfang gemacht worden. Immerhin dürfte der Unterschied gegenüber der mittelalterlichen Bebauung noch nicht allzu groß sein. Die Grundstücksteilung ist in vielen Blöcken eine unregelmäßige; die Grenzen der Grundstücke und demgemäß die Zugänge zu dem Innengelände verlaufen in Winkeln und Brechungen. Die bauliche Ausnutzung aber ist, was der Hervorhebung bedarf, immer noch eine weiträumige; sie ist weit entfernt von den Zuständen, die sich auf dem gleichen Gelände in der Folgezeit ausgebildet haben.

Der Unterschied der Bebauung zwischen den Stadtteilen mit überwiegend geistlichem und mit bürgerlichem Besitz ist augenfällig. In der Umgebung von St. Jan, St. Pieter und St. Servaes (Nr. 85, 65 und 30 der Karte) ist die Bebauung geradezu eine spärliche. Auch in der Umgebung des Doms finden sich noch große Freiflächen. In den anderen Stadtbezirken zeigt sich die verhältnismäßig dichteste Bebauung in den flachen Blöcken zwischen Stadthaus (Nr. 140) und St. Elisabeth gasthuis; doch sind auch hier noch durchgängig bedeutende Hofflächen erhalten. Im übrigen sind Freiflächen ganz allgemein in erheblichem Umfang vorhanden. Eine gedrängte Ausnutzung ist kaum an irgendeiner Stelle des Stadtgebietes anzutreffen.

Beachtenswert ist vor allem die Aufteilung des Binnengeländes, die in jedem Baublock Verschiedenheiten aufweist. Wir finden die den ganzen Innenblock durchquerende Hausreihe, die kleine Hausgruppe, das freistehende Gebäude in bunter Mischung. Eine regelmäßige Baublockteilung, die den Block einheitlich behandelt, fehlt gänzlich; für die in Ecken und Winkeln verlaufenden Grundstücksgrenzen bieten die Baublöcke der südwestlichen Stadtteile (die Karte ist nach Osten orientiert statt nach Norden) gute Beispiele. Daß bei späterer dichter Bebauung hier die unregelmäßigsten Formen von Gassen und Hofgängen entstehen mußten, bedarf nicht der Erklärung. Die bauliche Ausnutzung des Innengeländes folgte den Grundstücksgrenzen.

Einen Hinweis verdient der Stadtbezirk des Springwegs, des langen, durch die Nrn. 147 bis 165 bezeichneten Straßenzugs, in dessen Umgebung sich heute die zahlreichsten Gänge und Hofgassen mit dichtester Bebauung finden. Auch hier hat auf unserer Karte die Verwertung des Hofgeländes bereits begonnen; seitab der Straße sind Gebäude in die Innenflächen eingeschoben; die Aufteilung der Grundstücke ist im Gange. Aber die Bebauung ist durchweg noch eine weiträumige; sie zeigt noch keine Spur der Ausnutzung, die späterhin an der gleichen Stelle eingetreten ist und die wir in Beispielen kennen lernen werden. —



Die verschiedenen Formen, die wir besprochen haben, geben uns ein Bild der innenstädtischen Bodenerschließung des Mittelalters; sie zeigen uns den Gang des Aufteilungsprozesses, die Unterschiede in der Straßenanlegung und die Grundzüge des Straßensystems. Auf dem Binnengelände der Städte entwickelt sich insbesondere der Kleinhausbau des Mittelalters. Die Leichtigkeit der Grundstücksteilung, die bei den Trennstücken auf Drittel und Dritteldrittel herunterging, fördert die Veräußerung und die Besiedelung mit Kleinbauten.

---

## Zweites Kapitel.

### **Straßenanlage und Straßenbau.**

Der Städtebau der Gegenwart gelangt nach einer Zeit schwerer Irrtümer zu der Erkenntnis, welche Bedeutung dem Straßenbau für die städtische Bodenaufteilung zukommt. Das Mittelalter scheint eher den umgekehrten Weg gegangen zu sein. Die Leistung für die Geländeerschließung stand bei der Straßenanlegung in erster Reihe; erst allmählich wurden die übrigen Aufgaben des Straßenbaues genauer behandelt und in den Kreis der behördlichen Regelung einbezogen. Die Entwicklung der Rechtssätze über den Straßenbau ist nur schrittweise erfolgt.

Die Urkunden zeigen uns, daß das Mittelalter zwei Gebiete des Straßenbaues streng unterschied: die öffentlichen Straßen und die Geländeerschließung des privaten Grundbesitzers. Nur hinsichtlich der öffentlichen Straße bestand ein gemeines Recht, das der städtischen Behörde bestimmte Befugnisse übertrug. Auf die Aufschließung des privaten Geländes war dieses Recht nicht ohne weiteres anwendbar. Bei den Formen der Grundstücksaufteilung, die wir im vorausgehenden Abschnitt kennen gelernt und unter denen die stückweise erfolgende Bebauung von Binnengelände hervorrangt, war nach der Natur der Dinge eine vorbeugende Einwirkung der Behörde kaum möglich. Zwei Handhaben boten sich indes der Stadtbehörde, um in das Gebiet der privaten Straßenanlegung einzudringen und ein allgemeines Recht des Straßenbaues zu entwickeln; einmal die Anwendung der Grundsätze über die öffentliche Straße in den Fällen, in denen die Privatstraße an den öffentlichen Weg angeschlossen wurde und dem öffentlichen Verkehr diente; ferner die Entscheidung der Streitigkeiten über das Fensterrecht, die Verbauung von Licht und Luft und die Besitzstörung — Streitigkeiten, die bei den zuvor geschilderten Aufschließungsformen nicht ausbleiben konnten und deren häufiger Verhandlung vor dem städtischen Gericht wir genaue Berichte über die Entwicklung der mittelalterlichen Bau-

weise entnehmen können. Das alte Recht der privaten Grundstückserschließung ist im übrigen in den Niederlanden auch in der Folgezeit niemals vollständig erloschen und hat hier, wie in England, bis auf den heutigen Tag eine wesentliche Bedeutung behalten<sup>1)</sup>.

Die Hauptstraßenzüge, die wir zuvor als Kardinalstraßen bezeichneten, sind im Mittelalter als öffentliche Wege festgelegt. Bestimmend für ihre Anlage und ihre Richtung sind namentlich das Vorhandensein älterer öffentlicher Straßen (Heerstraßen), die Geländebeschaffenheit, die Grundstücksgrenzen, die Umwallung und Befestigung. In Holland insbesondere tritt in vielen Städten — jedoch nicht in allen — noch die Führung der Binnengrachten und Wasserläufe hinzu, die die Innenstadt durchziehen und auf die Straßenanlage einen erheblichen Einfluß ausüben. Über die mittelalterliche Terminologie auf dem Gebiet des Straßenwesens und des Tiefbaues ist folgendes zu bemerken:

*Heerstraet*, *Heerestraet* dient als allgemeine Bezeichnung der öffentlichen Straße. In Amsterdam werden die Hauptstraßen in der Bauordnung von 1531 noch als „Heerstraßen“ bezeichnet. In anderen Städten, Leiden, Groningen, ist die Bezeichnung einer bestimmten Straße (*platea exercitus*) als Name verblieben. Der Ausdruck *steeg* (*stegh*, unserem deutschen Steig entsprechend) bezeichnet in den Urkunden nicht oder nicht allgemein einen schmalen Weg, sondern wird im 14. und 15. Jahrhundert völlig gleichbedeutend mit dem Ausdruck Straße gebraucht; vgl. Amsterdamer Keurboek „*steghe of straat*en“; in Utrecht war die Bezeichnung *steeg* die allgemein übliche. Der Ausdruck Gasse (*Gasch*, *gast*) kommt in einzelnen Städten vor. Die Bezeichnung „Sack“ wird im einzelnen bei Straßennamen angewandt und ist auf einen ursprünglich als Sackgasse angelegten Weg zu deuten (van der Monde, a. a. O. Bd. I, S. 81 u. 240). *Slop*, *Slopje* bezeichnet ein schmales Gäßchen, etwa dem Gang, Hofgang, Wohngang in unseren deutschen Hansestädten entsprechend. Die *Gracht* ist ein schiffbarer oder in größerer Breite angelegter Wasserlauf. *Sloot*, *delve*, *groeve* bezeichnen dagegen gleichmäßig einen schmalen oder seichten Wassergraben. Die Entwässerungsgräben der Polder (eingedeichtes Gelände, das von Wassergräben durchzogen ist und bei geeigneter Lage häufig für die Stadterweiterungen benutzt wurde) und die binnenstädtischen, zur Aufnahme der Abwässer dienenden Gräben werden als *sloot* bezeichnet. Bei der späteren Zuschüttung solcher Gräben ging dann der Name mitunter auf die neu angelegte Straße über. Die Bezeichnung *delve* ist noch in der Straße Oude delft in Middelburg und in dem Namen der Stadt Delft, der von einem Wassergraben abgeleitet wird, erhalten. Die der Wasserableitung dienenden offenen oder gedeckten Rinnen und Röhren werden als *Afdocht* bezeichnet, ein Ausdruck, der sich auch in einzelnen deutschen Städten — die Abzucht in Goslar — findet.

Grundsätze über die Behandlung der öffentlichen Straßen treten in den Urkunden seit dem Jahre 1350 hervor, ein Zeitabschnitt, in dem

1) Vgl. Neue Studien, Bd. I, S. 29, 44 u. 53.

wie oben bemerkt, Besiedelung und Bautätigkeit in den holländischen Städten lebhaft fortschreiten und Geländeerschließungen, sowie Stadterweiterungen größeren Umfangs vorgenommen wurden. Die Stadtbehörde kam hierbei in die Lage, die Bedingungen und die Abmessungen für die Anlegung der öffentlichen Straßen vorzuschreiben. In Leiden wurde noch durch eine ältere, etwa um das Jahr 1370 aufgezeichnete Satzung angeordnet, daß neu anzulegende Straßen eine Breite von mindestens 11 Fuß haben sollten<sup>1)</sup>. Bei der Stadterweiterung von 1386 wurde für eine größere Zahl neu anzulegender Grachten und Straßen die Breite und die Richtung neu festgestellt. Die Grachten sollten einschließlich des sie begleitenden Straßenzuges eine Breite von 5 Ruten =  $18\frac{3}{4}$  m haben, wovon allgemein 2 Ruten =  $7\frac{1}{2}$  m auf die Straße entfallen. Bei diesen Abmessungen ist zu bemerken, daß die Grachtenstraßen häufig nicht auf beiden Seiten des Wasserlaufs, sondern nur als einseitige Uferstraße angelegt wurden<sup>2)</sup>. Nur ausnahmsweise geht das Leidener Stadtbuch in einem einzelnen Fall bei neuen Straßen auf  $1\frac{1}{2}$  Ruten herunter. Im übrigen wird durchweg eine Straßenbreite von 2 Ruten festgesetzt, so daß diese Abmessung für Leiden als das Normalmaß anzusehen ist<sup>3)</sup>.

In Amsterdam wurde die Breite der Alten Grachten auf 8 Ruten, die der neuen auf 5 Ruten angesetzt; im Jahre 1399 wurde hierzu verfügt, daß bei den Hausbauten ein Abstand vom Wasserlauf einzuhalten sei, der an den alten Grachten mindestens 13 Fuß, an den neuen 10 Fuß betragen soll. Wenn der Grundbesitzer überhaupt kein Gebäude errichtet,

1) Wair men enighe nuwe steghen oft straten maect, die men huysen wil ende legghende sel bliven tot eenre heerstraet, die sel breet wesen 11 roede voet of meer bi III Ø; Hamaker, Middeneeuwsche Keurboeken van de Stad Leiden, S. 3. Leiden 1873. Die Rute ist zu 12 Fuß oder rund 3,75 m zu rechnen; 11 Fuß also = rund 3,45 m.

2) So heeft die scout mitten achte scepenen in oirbair der stede ghecuert ende gheordineert in den Rijn van die Leydsche vaert, dair die naecte sluze in staet, een doirgaende graft mit hoiren straten also die cuer dairof onhout, dats te verstaen dattie graften ende die straten wijt wesen sullen vijf roeden ende des sullen die erven lanc bliven tusschen der straet ende der stede sloet van der vest doirgaende omtrent 12 roeden. Ende an die ander zide van der straet over die graft sullen die erve lanc bliven 12 roeden doirgaens. Ende dairentenden so sel een strate doirgaen van twee roeden breet. Voirt so sel een graft mit twee straten gaen uter ouder vest tot in die nuwe graft ende die graft mit hoiren straten sullen wijt wesen vijf roeden tsamen. Item so sel noch een strate gaen twee roeden breet ende die sel legghen nevens heren Aelwijns brugghe streckende an die nuwe vestsloet. Item noch een graft mit twee straten ende die sullen te samen wijt wesen vijf roeden. Hamaker, a. a. O. S. 9.

3) Dese steghe sal breet wesen anderhalve roede ende niet min, ende voirt van deser steghe voirs. een straet langhes den Rijn, die breet wesen sal twee roeden ende niet min; Hamaker, a. a. O. S. 141.

so hat er vor seinem Grundstück einen Weg von 8 bzw. 6 Fuß anzulegen und zu unterhalten<sup>1)</sup>. In dem Stadtbuch, das das geltende Recht um die Wende des 14. Jahrhunderts wiedergibt, wird kurzweg der Satz aufgezeichnet: Niemand darf eine neue Straße oder Weg anlegen, es sei denn mit der richterlichen Erlaubnis<sup>2)</sup>. Dieser Rechtssatz bezieht sich indes lediglich auf die öffentlichen Straßen, nicht auf die Aufschließung von Binnengelände<sup>3)</sup>.

In Utrecht finden wir eines der frühesten Beispiele, in denen die Stadt zu Verkehrszwecken eine neue Straße durchbrechen ließ. Im Jahre 1338 erwarb die Stadt vom Domkapitel ein Grundstück, um durch den großen geistlichen Grundbesitz eine Straße, den späteren Domsteeg zu legen. Die Stadt gab für das zu der Durchlegung erforderliche Gelände ein in der Nachbarschaft gelegenes Grundstück in Tausch und zahlte 92 Pfund Turnosen zu<sup>4)</sup>. Im Jahre 1389 kam die Stadtbehörde in die Lage, allgemeine Grundsätze über die Anlegung öffentlicher, d. h. durchgehender Straßen aufzustellen. Die Urkunde, die diesen Vorgang berichtet, ist für die Entwicklung des Straßenbaurechts bemerkenswert. Ein Utrechter Bürger, Wilh. over die Vechte, hatte eine Straße über sein Gelände legen lassen; der Anwohner der Südseite wollte aufschlagende Fenster nach der Straße zu anbringen, was ihm durch den Erbauer der neuen Straße untersagt wurde. Die angerufene Ratsentscheidung ging dahin, daß der Beklagte keine aufschlagenden Fenster oder Türen nach der Straße anbringen dürfe — wenn er nicht soviel Landes von seinem Grundstück abtrete, daß die Straße auf 18 Fuß Breite gebracht werde. Gleichzeitig aber verkündete der Rat eine allgemeine Verordnung, daß künftighin alle neuen Straßen eine Breite von 18 Fuß (= 1½ Ruten)

---

1) Die oude graften zullen wijt wesen al omme die stede VIII roeden; ende die nye graften zullen wezen V roeden wijt, al omme die stede. Item, zo en moet nyemant na deser tijt enighe huysinge der Ouder grafte nairre dan XIII voete setten, by IV  $\emptyset$  Hollans. Ende binnen der Nyer grafte ghene huysinghe nairre dan X voete te zetten, by der buete voirscreven; Rechtsbronnen von Amsterdam, herausgegeben durch J. C. Breen, 1902, S. 15. Haag. Unter Oude Grachten sind der Oude en Nieuwezijds Vorburgwal, unter Nieuwe Grachten sind der O. en Zz Achterburgwal zu verstehen; Breen, Amstelodamum, VI. Jahrg., S. 111.

2) Zo en moet nyemant enighe nuwe steghen of straten maken buten den gherechte, a. a. O. S. 16.

3) Über die Straßenfestsetzungen in Alkmaar im Jahre 1487 (18—20 Fuß für Hauptstraßen, 14 Fuß für Nebenstraßen) vgl. Peteri, Overheidsbemoeiingen met Stedebouw tot aan den Vrede van Munster, S. 117. Alkmaar 1913.

4) van der Monde, a. a. O. Bd. II, S. 30. Die Straße war bei der Einfahrt am Domkirchhof schmal und wurde erst nach Jahrhunderten verbreitert, doch lehrt ein Blick auf die Karte, wie notwendig die Herstellung eines Verkehrsweges an dieser Stelle war.

haben müssen, eine Anforderung, von der nur der Rat in seiner Gesamtheit Freistellung verleihen dürfte<sup>1)</sup>.

Wir haben hier ein treffendes Beispiel der Ausbildung des Straßenbaurechts und zugleich einen Nachweis für das Eindringen des öffentlichen Rechts in das Gebiet der privaten Bodenaufteilung, die doch auf lange hinaus den weitaus größten Teil der mittelalterlichen Geländerschließung umfaßte. Den Hebel für den Eingriff boten die Streitigkeiten über das Fenster- und Zugangsrecht, deren Entscheidung dem Rat zustand; den Rechtsgrund für die Regelung bildete der Anschluß der Privatstraße an den öffentlichen Weg und die hierdurch gegebene Gleichstellung mit dem öffentlichen Recht. Beachtenswert ist in der Urkunde, daß der Rat sein Recht der Einmischung auf die „durchgehende“ Straße gründet. Nur bei diesen, dem allgemeinen Verkehr dienenden Straßen kann sich der Rat seine Handhabe schaffen; er verbietet den Angrenzern das wertvolle Fenster- und Zugangsrecht, und gewährt es andererseits, sobald er die gewünschte Breite für die Straße erreicht hat. Unberührt bleibt indes auch hier wiederum die private Erschließung des Binnengeländes durch Gänge und Wege, die gänzlich auf dem Grundstück des Besitzers liegen oder zu einem nachbarlichen Einspruch keinen Anlaß geben; ein Umstand, der für die Entwicklung der binnenstädtischen Bebauung während der folgenden Jahrhunderte von weittragender Bedeutung wurde<sup>2)</sup>.

Die durch einen Privatmann neu angelegte Straße blieb übrigens, wenn nichts anderes vereinbart wurde, im Eigentum des Besitzers. Der

1) 1. Waert dat van dezer tijt voert yemant enyge nywe doergaende steghen maken woude, zo en zoude de ghene die naest der steghen gheërf waer, dier zelve steghe aen die een zide allanghes nyet ghebruken, mit opslaenden venxteren ofte mit doeren ter ziden inder steghen tecomen, ten waer bi wille ende consente des gheens, die de steghe hadde doen maken ofte zinne nacomelighen; ende of zijs nyet eens ghewerden en consten, zo zoudt de raet vander stat scheidyden, ende hoe zijt sceyden dat zellen zi op beyden siden houden. 2. Voert zo en zel nyemant van dezer tijt voert ghene nywe straten nochte steghen maken, zi en sellen wijt wezen XVIII voete nader stat mate ofte wider of zi willen, ten zi bi oerlove des raets van der stat die wezen zel inder tijt; ende daer en zellen de overste vander stat ghene macht in hebben buten den menen rade vander stat; Muller, Mitteleeuwsche Rechtsbronnen der Stad Utrecht, I, S. 198. Haag 1883; van der Monde, a. a. O. Bd. I, S. 74. Eine Ausnahme wurde bewilligt für die auf Ersuchen des Rats im Jahre 1412 durch das Kapitel von St. Peter angelegte St. Pieterstraat (nach van der Monde, Bd. II, S. 21, nicht identisch mit der späteren Pieterstraat). Die Breite wurde hier auf 14—17 Fuß festgesetzt. Die Regelung der Grundstücks- und Straßenbausachen behielt sich die Gemeindebehörde stets vor. Die bei Peteri, S. 96 erwähnten „Siebener“ sind nicht die Gildenvorsteher, sondern das sogenannte Zeventuig, ein Nachbargericht, das bei Grenzstreitigkeiten aus sieben angrenzenden Grundbesitzern gebildet wurde.

2) Wir werden weiterhin finden, daß diese Nichteinmischung in die Aufteilung der Binnenflächen zum großen Teil die schlimmen Zustände in der späteren Entwicklung der alten Städte hervorgebracht hat.

Erbauer der Straße konnte den Weg abschließen oder sperren. Auch hier verschaffte die Gemeinde dem öffentlichen Recht Eingang. Wenn eine Straße Jahr und Tag ununterbrochen dem öffentlichen Verkehr gedient hatte, so verfiel das Recht der Sperrung<sup>1)</sup>. Voraussetzung für die Abschließung war übrigens, daß das Straßenland sich in der Hand eines privaten Eigentümers befand. Bei der öffentlichen Straße und bei den Straßen, die unter Mitwirkung der Gemeinde oder durch den Verkauf einzelner Baustellen an verschiedene Besitzer entstanden, traf diese Voraussetzung an sich nicht zu.

Das für die Straße erforderliche Land wurde von den Angrenzern regelmäßig nicht rechtsförmlich an die Gemeinde aufgelassen oder abgetreten. Die Urkunden sagen nur, daß der Anlieger einen Streifen in dem vorgeschriebenen Maße „liegen lassen“, d. h. von der Bebauung freihalten müsse<sup>2)</sup>. Im übrigen blieb das Straßenland privatrechtliches Eigentum des Anliegers, wie dieser auch (zum mindesten bei den Privatstraßen) für die Herstellung und stets für die Unterhaltung der Straße aufzukommen hatte<sup>3)</sup>. Aus diesem Verhältnis mag sich zum Teil das Bestreben der Anlieger erklären, das Straßenland, das sie als Zubehör ihres Grundstücks betrachteten, für ihre Zwecke zu nutzen. Es lag im Rechtsbewußtsein der Zeit, daß der Angrenzer, dem alle Pflichten hinsichtlich der Straßenanlage zufielen, auch ein gewisses Anrecht auf die Straßenbenutzung habe, das allerdings späterhin zu einem argen Mißbrauch und zu Übergriffen ausartete. Auch in dieser Beziehung ist das öffentliche Recht auf dem Gebiete des Straßenbaues erst allmählich durchgedrungen.

Durch die Sitte der Straßenbenutzung wurde im Mittelalter jener Übergang zwischen Haus und Straße geschaffen, der den alten Städten einen besonderen Reiz verleiht. Vor dem Hause entlang zieht sich in der alten niederländischen Stadt eine Erhöhung, die sogenannte Stufe (*stoepe*), die mit einer Bank (*stoepebank*) versehen und nach dem Nachbargrundstück durch einen Verschlag, ein Gitter oder eine Kette

---

1) von der Monde, a. a. O. Bd. I, S. 76. Im Jahre 1466 wurde den Anwohnern des Hertesteegs gestattet, den Durchgang des Nachts zu schließen unter der Bedingung, daß er bei Tage geöffnet bleiben müsse; a. a. O. Bd. II, S. 192.

2) Urkunde Utrecht bei Muller, a. a. O. Bd. I, S. 198; Alkmaar bei Peteri, a. a. O. S. 115.

3) Leiden: *Tot wat tiden tgherecht yement dair toe set brughen, platen, steyghers of straten te doen maken of anders enighe dinghe, die men om den ghemenen oirbair ghemaect wil hebben, so sel men den ghenen dat doen maken, die ment beveelt. Dese steghe ende straet sullen maken ende houden alle die geen, die dairin gheerft sijn*; Hamaker, a. a. O. S. 3, 6 u. 142. Für Utrecht s. van der Monde, a. a. O. Bd. I, S. 95.

abgeschlossen ist; eine Anlage, die sich in unseren niederdeutschen Städten zu dem sogenannten Beischlag erweitert. Ferner werden Ausbauten der verschiedensten Art dem Hausgrundstück vorgesetzt. Viel verbreitet war die Anbringung der sogenannten Pothuizen, niedriger Ausbauten, die den verschiedensten Zwecken, als Aufbewahrungs- und Abstellraum, auch als kleine Werkstelle dienen.

Mit dem Anwachsen des Verkehrs schritt man allgemein gegen die Ausbauten und Einbauten ein. Die Pothuizen sind fast ganz verschwunden und finden sich noch in einzelnen Beispielen in Haarlem, Groningen, Amsterdam. Die „Stufe“ ist zum einfürmig gehaltenen Bürgersteig geworden; doch haben noch einzelne Städte die alte Anlage aufzuweisen, wie namentlich Arnhem und Enkhuizen.

Zur Straßenpflasterung, die seit dem 14. Jahrhundert in den Hauptstraßen allgemein durchgeführt wird, wurden zumeist Findlingssteine und Bruchsteine verwendet. Zur Bequemlichkeit der Fußgänger wurden in Utrecht seit 1508 neben diesem unebenen Pflaster glatte Gehwege aus Backsteinen (Klinkers) gelegt, eine Einrichtung, die allgemein eingeführt wurde (van der Monde, Bd. I, S. 81 u. 92).

Während die Stadtbehörde im Mittelalter einen fortgesetzten Kampf gegen die beliebten Einbauten und Vorbauten zu führen hatte, sind die Fälle eigentlicher Straßenverbreiterungen selten<sup>1)</sup>. Eine eigenartige Staffelung eines Straßenzuges wurde durch Vereinbarung zwischen Stadtrat und den Kanonikern des Altmünsters zu Utrecht im Jahre 1466 vorgenommen; die Breite der Heerenstraat sollte bei ihrer Abzweigung aus der Nieuwe Gracht auf 24½ Fuß, in der Mitte des langen Straßenzuges auf 20 Fuß und bei der Ausmündung an dem Stadtwall auf 35 Fuß festgestellt werden; die Straße ist also in drei Abstufungen perspektivisch angelegt und bietet ein — nicht häufig anzutreffendes — Beispiel, daß die Wirkungen des Wechsels im mittelalterlichen Straßenbilde tatsächlich auf Absicht und Berechnung beruhen<sup>2)</sup>.

Mit dem Straßenbau eng verbunden sind die Einrichtungen für Entwässerung und Abfuhr. Bei den Wasserläufen sind zu unterscheiden:

1. Die Grachten, Wasserläufe von größeren Abmessungen, die der Schifffahrt, dem Verkehr oder der städtischen Befestigung dienen. Für die Binnengrachten war die Reinhaltung vorgeschrieben und das Einwerfen von Abfall und Unrat war verboten. Auch die Einführung von

1) Vgl. oben S. 24. Auf den Fall einer Straßenverbreiterung in Kampen aus dem Jahre 1345 wird durch Peteri, Overheidsbemoeiingen, S. 107 hingewiesen.

2) van der Monde, a. a. O. Bd. I, S. 257. Die in Utrecht im Jahre 1444 erwähnten Linienzieher (lijntrekkers) dürften nicht die Regelung von Baufluchtlinien zur Aufgabe gehabt haben; aus den Angaben bei van der Monde, Bd. I, S. 79 geht hervor, daß es sich um Beamte handelt, die die erforderlichen Feststellungen zu treffen hatten bei Streitigkeiten über Nachbargrenzen und über die häufig vorkommenden Teilungen von Grundstücken und von ganzen Häusern. Vgl. einen solchen Fall von Unterteilung bei Muller, Rechtsbronnen, Bd. II, S. 192.

Haus- und Wirtschaftswässern in die binnenstädtischen Grachten ist regelmäßig untersagt. Breen, Rechtsbronnen van Amsterdam, S. 26; van der Monde, I, S. 116 u. 126.

2. Die Slotte (oben S. 22) werden häufig zur Aufnahme von Abwässern und Abfallstoffen benutzt. Öfter ist ein Sloot an der rückwärtigen Grenze tiefer Grundstücke entlanggeführt und dient den Anwohnern als Abgangsgraben, in den mitunter auch Unrat entleert wird. Die binnenstädtischen Slotte wurden schon während des Mittelalters in vielen Städten zugeschüttet oder überwölbt und das gewonnene Gelände wurde zu Straßen genutzt.

3. Wasserableitungen, Röhren, „Abzuchten“ sind frühzeitig nachweisbar. In Utrecht werden die unterirdisch geführten Wasserableitungen im Jahre 1311 erwähnt. Die Hauptröhren der Ableitungen mündeten in die Außengracht jenseits des Stadtwalls. Gossen oder Straßenrinnsteine werden erst später, seit 1442, erwähnt (van der Monde, I, S. 127 u. 90). Reinhaltung der Straßen wurde häufig anbefohlen (Rechtsbronnen van Amsterdam, I, S. 26). In Utrecht wurden im 14. Jahrhundert einige Maßnahmen für die Straßenreinigung getroffen. Im Jahre 1418 wurde die Straßenreinigung in der Umgebung des Doms einem Manne übertragen, der hierfür das Bürgerrecht der Stadt unentgeltlich erhielt; auch für einige andere Straßen wurden Straßenfeger bestellt. Über die Reinhaltung der Straßen wurde 1442 eine allgemeine Verordnung erlassen, die zugleich die von einem „Karrenmann“ zu bedienenden Abfuhrkarren einführte. Eine allgemeine Regelung der Straßenabfuhr wurde im Jahre 1500 vorgenommen (van der Monde, I, S. 102 fg. u. 115 fg.). In Leiden wird bereits im Jahre 1407 ein städtischer Straßenreiniger erwähnt, der die Abfallstoffe zu beiseitigen hatte; Blok, Hollandsche Stad, 2. Aufl., S. 73.

Unserer voraufgehenden Schilderung, die auf den einzelnen Urkunden beruht, sei hier eine zeitgenössische wissenschaftliche Darstellung angereicht; es sind die Ausführungen des Altmeisters Leo Baptista Alberti, der in seinem großen Werk *de re aedificatoria libri X* den Straßenbau behandelt. Die Erörterungen Albertis sind in verschiedenen Abschnitten seines Buches zerstreut und sollen im folgenden übersichtlich zusammengefaßt werden. Alberti schrieb um das Jahr 1450; er gibt uns in seinem Werk die abgeschlossene Anschauung des Zeitalters, das wir hier zu schildern haben.

Das Werk Albertis erstreckt sich auf zwei Gebiete, die wir heute genau trennen: die Gebäudearchitektur, die die einzelnen Bauwerke umfaßt; und den Städtebau, der die Stadtanlage als solche betrifft. Alberti war auf dem ersten Gebiet durch sein Studium der Antike der Anreger eines neuen, die Wiederaufnahme römischer Formen fordernden Baustils, der in scharfem Gegensatz zu der vorhandenen Bauweise stand und sich eng an die römischen Vorbilder anschloß; auf dem zweiten Gebiet gelangte er, eben aus den gleichen Ursachen, zu keinen Forderungen, die über seine eigene Zeit und die Theorien der „Alten“, d. h. der römischen Kaiserzeit hinausgehen. Alberti steht auf der Grenzscheide zweier Zeitalter. Wenige Jahrzehnte nach dem Erscheinen seines Werkes traten bereits die neuen Anschauungen über den Straßenbau hervor. — Die Darstellung der Auf-



fassung Alberti in der kunstgeschichtlichen Literatur ist nicht zureichend und mitunter mißverständlich. Zum Teil beruht dies darauf, daß man die Stellung und den Einfluß des Meisters in dem Bereich des Hochbaues nicht geschieden hat von dem des Städtebaues. Alberti ist auf unserem Gebiet lediglich — und gerade darin liegt hier seine Bedeutung — der Schilderer der städtischen Straßenanlage des 15. Jahrhunderts.

Alberti scheidet die Straßen zunächst allgemein nach zwei Richtungen; einmal in Straßen außerhalb der Stadt und in solche innerhalb der Stadt, d. h. städtische Straßen und Landstraßen; alsdann in *viae militares* und *non militares*, d. h. in Heerstraßen und in nicht heermäßige Straßen; beide Scheidungen werden dann untereinander kombiniert. Die von Alberti angewandten Abgrenzungen stimmen überein mit den mittelalterlichen Verhältnissen und den Bezeichnungen der Urkunden. Die Heerstraße hat, worauf wir zuvor hinwiesen, eine grundlegende Bedeutung für den Städtebau, da sie die Kardinalstraße und die Gerüststraße abgibt und häufig die Form der ganzen Stadtanlage bestimmt. Die Scheidung zwischen Heerstraße und nicht heermäßiger Straße ist die im Mittelalter übliche und hat sich in Holland bis in die Neuzeit erhalten (oben S. 22). Ebenso entspricht die Scheidung zwischen innen- und außenstädtischen Straßen den mittelalterlichen Urkunden<sup>1)</sup>.

Die Heerstraße ist wesentlich breiter als die nicht heermäßige, und auf dem Lande anders als innerhalb der Stadt anzulegen<sup>2)</sup>. In ihrer Führung auf dem Lande soll die Heerstraße frei übersehbar, und vor der Unterbrechung durch Wasser und Einsturz gesichert sein. Endlich soll sie zielgerecht und möglichst kurz geführt werden. Hier macht indes Alberti bereits die bemerkenswerte Einschränkung: die kürzeste Straße wird jedoch nicht die sein, die auf geradestem Wege, sondern die in vorsichtigster Weise angelegt ist<sup>3)</sup>.

Die wichtigste Darlegung für uns betrifft indes das Straßensystem

1) Vgl. Gengler, *Deutsche Rechtsaltertümer*, Erlangen 1882, S. 83. Bei Alberti ist übrigens bezüglich seiner Terminologie, der Richtung seiner Studien gemäß, eine Anlehnung an die Alten, d. h. die Römer, anzunehmen. Das römische Recht unterscheidet an Straßengattungen die *via militaris*, die übrigen *viae publicae*, die *via privata* und endlich die Straßen innerhalb und außerhalb der Stadt; vgl. Dig. XLIII, Tit. VII, de *Locis et itineribus publicis*; Tit. VIII. *Ne quid in loco publico vel itinere fiat*.

2) *Viarum quidem aliae militares, aliae non militares . . . militarem non militaribus multo spaciosorem esse oportet*; Alberti, *de re aedificatoria*, Buch IV, Kap. 5. *Tum et aliter esse habendam viam intra urbem, aliter per agrum*, a. a. O. Buch VIII, Kap. 1. Vgl. die deutsche Übersetzung von Max Theuer, Wien 1912, S. 199fg.

3) *Postremo ut directa brevissimaque sit; omnium erit brevissima non ut illi quae rectissima sed quae tutissima*, Buch IV, Kap. 5.

in der Stadt selber. Innerhalb der Stadt soll die Heerstraße nicht geradlinig geführt, sondern „gleich einem Flußlauf nach dieser und jener Seite und wiederum zurück in leichter Biegung gekrümmt sein“. Die Vorzüge einer solchen Straßenbiegung werden aufgezählt. Zunächst wird „die geschwungene Straße den Stadtumfang größer erscheinen lassen als er in Wirklichkeit ist; ferner bietet sie für die Wohlgefälligkeit, für die Zweckmäßigkeit und für die wechselnden Bedürfnisse der verschiedenen Zeiten wesentliche Vorteile. Weiter aber ist es von großer Bedeutung, wenn dem Reisenden auf Schritt und Tritt sich ein neues Bild bietet. Allmählich nur und stückweise tritt ihm der neue Anblick der Gebäude entgegen, so daß das Hervortreten und die Fernsicht jedes einzelnen Bauwerks vermittle der Weitung der Straßen gezeigt wird<sup>1)</sup>.“ Eine übermäßige Straßenbreite, sonst unschön und ungesund, hat hier sogar ihre Vorteile.

Es ist eine bemerkenswerte Darlegung über den mittelalterlichen Städtebau, die wir in der voraufgehenden Stelle besitzen. In den Sätzen des Alberti haben wir zugleich ein sicheres Zeugnis, daß das Mittelalter die Wirkungen der Straßenführung genau kannte und daß es die Straßenanlegung nach bestimmten Zielen behandelte. Das Mittelalter hat die städtebaulichen Effekte gut verstanden; jedes Stadtbild liefert uns den Beweis dafür. In der äußeren Erscheinung sollte die Stadt bei dem Fremden den Eindruck der Kraft und der Bedeutung hervorbringen. Daß man auch im Innern der Stadt in der Straßenführung bestimmte Absichten verfolgte, kann nicht zweifelhaft sein. Aus der Regel des Alberti ist jedenfalls zu entnehmen, daß man sich bestrebte, das einzelne Bauwerk durch die Straßenanlage zur Geltung gelangen zu lassen. Daß Alberti nicht etwa einer übermäßigen, aufdringlichen Krümmung das Wort reden wollte, ergibt sich aus einer späteren Stelle.

Die nicht heermäßigen Straßen sind nach Alberti gleich den Heerstraßen zu behandeln, abgesehen etwa von dem Unterschied, daß diese Straßen, selbst wenn man ihnen eine straffe Richtung gibt, sich

1) Etenim et quanti erit hoc et rectantibus (sic) ad singulos gradus: sensim novae aedificiorum facies obijciantur: ut cuiusque domus egressio et prospectus ex media via ipsius amplitudine dirigatur: ut cum alibi nimia laxitas indecora sit et etiam insalubris: hic ipsa quoque vastitas conducat; a. a. O. Buch IV, Kap. 5. Der Florentiner Erstdruck von 1485 (gedruckt von Nicolaus Laurentii, Alamanus) und der Pariser Druck von 1512 (B. Rombolt und Ludw. Hornken aus Köln) haben *rectantibus*; doch ist wohl *vectantibus* zu lesen. Ein Zeitwort *rectare* ist im klassischen Latein unbekannt; im mittelalterlichen Latein bedeutet es „vor Gericht rufen“, s. Ducange, *Glossarium v. rectare*. Die obigen Übersetzungen stimmen mit der von Max Theuer, Wien 1912, in einzelnen Stellen nicht ganz überein; doch möchte ich ausdrücklich den Wert der Theuerschen Arbeit für das Studium des Alberti dankbar hervorheben.

doch den Mauerecken und den Abteilungen der Gebäude besser anpassen können<sup>1</sup>). Im übrigen werden die nicht heermäßigen Stadtstraßen wiederum in zwei Gattungen geschieden: die breiten und durchgehenden Straßen, die nach einem öffentlichen Gebäude, der Kirche, dem Rathaus führen und sich platzartig erweitern mögen<sup>2</sup>); und die kleineren Gassen, die aus den großen Hauptstraßen abzweigen. Diese kleinen Gassen sagt Alberti, sind notwendig; sie haben keine große Längenausdehnung; vielmehr reichen sie nur bis zur nächsten Hauptstraße. Sie sollen keinen öffentlichen und ungehinderten Weg darstellen; sondern ihre Aufgabe ist, dem anstoßenden Grundstück einen besseren Zugang und eine reichlichere Lichtzufuhr zu gewähren<sup>3</sup>). Es sind die Aufteilungs- und Hofgassen, deren Bedeutung für die mittelalterliche Stadt wir kennen und die Alberti in treffender Weise schildert.

Als besten Schmuck der Straße bezeichnet Alberti die Einfassung durch Bogengänge, die nach gleichem Muster und mit vollständig übereinstimmender Ausführung der Gebäude auf beiden Seiten der Straße anzulegen sind<sup>4</sup>). In dieser Befürwortung der Gleichartigkeit der Gebäudebehandlung mag man einen gewissen Widerspruch zu der oben S. 30 erwähnten Betonung der Mannigfaltigkeit des Straßenbildes erblicken. Die Bogengänge und Lauben bilden übrigens im Mittelalter auch diesseits der Alpen, wie bekannt, ein viel angewandtes Motiv, das

---

1) Non militares hasce imitabuntur ni fortassis hoc intersit quod istic quidem ad lineam directe si erunt: cum angulis parietum et partibus edificiorum magis convenient; a. a. O. Buch IV, Kap. 5. Die gegen J. J. Burckhardt gerichtete Auslegung bei Brinckmann, Platz und Monument, S. 34 beruht wohl darauf, daß durch Auslassung des Wortes quod der Zwischensatz unverständlich wird.

2) Est praeterea viarum quoddam genus quod quidem plateae naturam sapiat: uti sunt quae ad certos aliquos usus habeantur presertim publicos: puta quae in templum in curriculum in basilicam ducant; a. a. O. Buch IV, Kap. 5. Sint viae quaedam multo digniores . . . uti sunt quae in templum basilicam spectaculumve ducant; Buch VIII, Kap. 6.

3) Auch für die Verteidigung der Stadt bei feindlichen Überfällen sind solche Gassen von Vorteil. Esse et minutiores vias conferet non in longum productas: sed in primam transversam viam terminatas: ut quasi non publicum expeditumque iter: sed potius obiecte domus aditum prebeant nam id et domibus lumina paratiora et urbi quam voluit hostilem excursionem impeditiorem praestabit; a. a. O. Buch IV, Kap. 5. Die städtischen Nebenstraßen werden zu Anfang des Kapitels auch als diverticula bezeichnet.

4) Atque viam quidem intra urbem praeter id quod recte constratam et omnino mundissimam esse oportet bellissime ornabunt porticus lineamentis pariles: et hic atque hinc mutuo coaequate domus ad lineam et libellam; a. a. O. Buch VIII, Kap. 6; vgl. die bemerkenswerte Stelle, die mit einer Schilderung der Stadtanlage der Antike verbunden ist, im Zusammenhang.

in abwechslungsreicher Weise ausgestaltet wird<sup>1)</sup>. — Die Straße selbst soll gut gepflastert und rein gehalten sein<sup>2)</sup>. Auf die Technik des Straßenbaus bezieht sich eine Bemerkung, die in die Gepflogenheiten der mittelalterlichen Straßenanlage einen Einblick gewährt: unzulässig ist, was nach verwerflichem Brauch öfter geschieht, eine Straße durch Anhäufung von Schutt anzulegen; vielmehr soll man ihn abräumen und wegfahren und den Straßenkörper durch Abtragung eibebnen, damit nicht die Häuser und das städtische Gelände durch die Aufhöhung der gepflasterten Straße versenkt werden<sup>3)</sup>. Gelegentlich äußert schließlich Alberti, daß er die Straße als Gemeingut auffassen wolle<sup>4)</sup>. Doch ist dies nur ein Postulat. Eine rechtsförmliche Bedeutung ist der Bemerkung, die vom Standpunkt des Architekten und Künstlers gemacht ist, nicht zuzuerkennen; wie auch Alberti selbst an anderer Stelle erklärt, daß er beim Straßenwesen von der Auffassung der Juristen abweichen werde<sup>5)</sup>. Der Unterschied zwischen öffentlicher und privater Straße war Alberti geläufig; wir haben oben gesehen, wie er die Bedeutung der Aufteilungsstraße als eines privaten, nicht öffentlichen Weges hervorhebt.

### Drittes Kapitel.

#### Einteilung der Baustellen. Baupolizei.

Wenn wir uns die zuvor aufgestellten Scheidungen in der Bodenerschließung und Straßenanlage gegenwärtig halten, so erscheint es gewiß, daß auch bei der Einteilung der einzelnen Grundstücke und Baustellen im Mittelalter verschiedene Formen und Systeme zu unterscheiden sind. Die Grundstücksteilungen an den öffentlichen und planmäßig angelegten Straßen haben andere Voraussetzungen als die auf Binnengelände; die Aufschließung zusammenhängender Straßengrundstücke

1) Zu verweisen ist auf die nordöstlichen Ausläufer bis Marienburg, auf die wirkungsvollen Anlagen in Münster i. Westf., und namentlich auf die mittelalterlichen Laubengänge in Chester, die in dem Obergeschoß der Häuser die ganze Innenstadt durchziehen.

2) a. a. O. Buch IV, Kap. 6; Buch VIII, Kap. 6 (s. vorletzte Anmerkung).

3) Per oppidum viam non imponendo atque aggerano ruderibus quod prava consuetudine fit: sed potius adimendo: et late circum explanando atque absportando bene tersam beneque aversam facito: ne insule et superficies urbis stratarum accumulationibus immergantur; a. a. O. Buch X, Kap. 10.

4) Apprime publicam esse interpretor viam; a. a. O. Buch VIII, Kap. 1.

5) Non hic illa iuriconsultorum prosequor; a. a. O. Buch IV, Kap. 5. Alberti hat übrigens die Rechtswissenschaft studiert.

vollzieht sich in anderer Weise als die stückweise vorgehende Verwertung von Innenflächen.

Das Parzellierungsgeschäft des Mittelalters beginnt bereits mit dem Ablauf des 12. Jahrhunderts. Bei planmäßigen größeren Aufteilungen wird von Anfang an oft ein gleichartiges normales Ausmaß der Baustelle festgesetzt. In Ermangelung zeitgenössischer holländischer Urkunden seien hier einige Zeugnisse des benachbarten Rheinlandes angeführt. Eines der ältesten Zeugnisse ist die Urkunde, durch die das Stift zu Kaiserswert im Jahre 1181 seinen am Markte (*versus forum*, an innenstädtischer Verkehrsstraße) gelegenen Weinberg in Bauplätze aufteilt. Die Baustellen wurden sämtlich zu gleichem Zins ausgegeben und demnach gleichmäßig eingeteilt. Die Einzelheiten einer größeren Parzellierung lernen wir im Jahre 1295 in Köln kennen, wo der Besitzer eines Weinberges sein Gelände in gleichmäßig geschnittene Baustellen aufteilt, von denen jede 20 Fuß Breite und 80 Fuß Tiefe umfaßt<sup>1)</sup>. Die hier gegebenen Maße zeigen bereits die Normalform der mittelalterlichen Reihenhausbaustelle, schmale Straßenfront bei reichlicher Tiefe. Wenn der private Grundbesitzer die Aufteilung nach bestimmten Maßen vornahm, so bedarf es kaum der Hervorhebung, daß bei den neu gegründeten Städten das Ausmaß der eingeteilten Baustelle genau bestimmt wurde<sup>2)</sup>.

Auch die Bebauung von Hof- und Binnengelände wird uns in den Urkunden berichtet. Kleine Reihenhäuser wurden im 13. Jahrhundert vielfach in das Hofgelände eingeschoben. Doch sind mir Beispiele von Maßangaben für die Baustelleneinteilung bei Hofbebauung nicht bekannt.

Das kleine Reihnhaus wurde im 13. Jahrhundert vielfach in der Form gebaut, daß eine Mehrzahl solcher Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dach vereinigt wurde, *plures mansiones sub uno tecto*, in der Bezeichnung der Urkunden. Die Gemeinschaft des Daches wurde bald aufgegeben; dagegen wurde die Gemeinsamkeit der Scheidemauer zwischen den einzelnen Kleinhäusern vielfach dauernd beibehalten. Die unter gemeinschaftlichem Dach stehenden Kleinhäuser waren indes stets einzeln veräußerlich. Das einzelne Haus wurde dann nach seiner Lage innerhalb der Reihe bezeichnet, z. B. *mansio finalis de IX mansionibus sub uno tecto*. Bei der Hofbebauung werden bereits im 13. Jahrhundert Häuserreihen bis zu 16 Kleinhäusern erwähnt. Vgl. Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 13.

Das Mittelalter hat, trotz genauer Berücksichtigung der verschiedenen Hausformen eine gewisse Normalisierung der städtischen Baustelle angestrebt. Dieses Bestreben ist verständlich in einem Zeitalter, das das Individualhaus als die Norm der städtischen Wohnweise betrach-

1) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 32.

2) So in dem bekannten Beispiel von Freiburg i. Br.: *singulae hareae domorum in longitudine centum pedes haebunt, in latitudine quinquaginta.*

tete und jeden Bürger mit Hausbesitz auszustatten suchte. Auch aus geschäftlichen Gründen war diese Normalisierung in der Grundstücksverwertung vorteilhaft; wir sehen in den obigen Beispielen, daß der Grundbesitzer von Anbeginn bei Aufteilung größerer Flächen die Baustellen gleichmäßig zuschneidet. Einer Schablone in der Bodenerschließung wurde andererseits schon dadurch vorgebeugt, daß die Bedürfnisse und Anforderungen der einzelnen Bevölkerungsschichten hinsichtlich der Baustellengröße verschieden waren.

Die beifolgende Abb. 5 ist der Stadt Alkmaar entnommen. Alkmaar ist (hierin unserem Beispiel Abb. 1, Franeker, nicht unähnlich) eine Binnenhandelsstadt, erst in neuerer Zeit durch den nordholländischen Kanal den Seeschiffen mittleren Tiefgangs erreichbar. Die Stadt ist inmitten einer fruchtbaren, landbautreibenden Umgebung gelegen; sie besaß während des Mittelalters keine Großindustrie und demnach keine rasch wachsende, die Bodenaufteilung und Stadterweiterung beeinflussende Arbeiterbevölkerung. Das System der Geländeaufteilung hat sich hier seit dem Mittelalter nicht wesentlich verändert. Die Straßenanlage ist noch vollständig die alte; die Änderungen bestehen in der Hauptsache nur darin, daß einige Grachten — zum Teil schon während des Mittelalters — zugeschüttet und zu binnenstädtischen Straßenzügen verwendet wurden. Während des Mittelalters hat sich die Stadt in allmählichem Fortschreiten von Westen nach Osten ausgedehnt. Ein erheblicher Teil des Ausbreitungsgeländes wurde hierbei durch Trockenlegung und Aufhöhung von Wasserflächen gewonnen. Von großen, etwa auf den Neubau oder die Neuaufteilung einzelner Stadtbezirke hinwirkenden Feuersbrünsten wird nichts berichtet.

Das Aufteilungssystem unserer Abb. 5 ist von dem für Utrecht besprochenen wesentlich verschieden und weicht auch von den übrigen Beispielen der früheren Kapitel ab. Die Geländeverwertung durch Bebauung der Hof- und Binnenflächen fehlt hier; in ganz Alkmaar konnte ich nur zwei Wohnhöfe auffinden. In ausgesprochener Weise zeigt sich in dem Stadtplan vielmehr das System der Streifenteilung. Das Gelände wird hierbei in gemessenen Abständen rechtwinkelig zur Straße in Streifen zerlegt, die bei den großen Grundstücken den ganzen Block durchschneiden und bis zur nächsten Längsstraße durchlaufen. Man scheint in den Hauptstraßen große Baustellen von 40 Fuß Breite angelegt zu haben, die späterhin durch Erbgang und Unterteilung in Hälften von 20 Fuß Breite zerlegt worden sind. Doch sind wohl auch von Anbeginn Baustellen von 20—24 Fuß geschnitten worden. Auch in den Parallel- und Nebenstraßen finden wir die Streifenteilung, wobei die Baustellen indes nur bis zur halben Blocktiefe reichen, so daß hier kleine Hausgrundstücke entstehen.

Unter den Straßen sind Laet, Breestraat und Nieuwe sloot (auf der Abb. 5 durch Pfeile angezeichnet) zugeschüttete ehemalige Wasserläufe. Die Laet hatte vor ihrer Zuschüttung eine zweiseitige Uferstraße, die Nieuwe sloot eine einseitige, an ihrer Mündung eine zweiseitige Uferstraße. Die Breestraat war ein zur Aufnahme von Abgängen dienender Graben, der schon im Mittelalter aufgefüllt wurde; es ist anzunehmen, daß hier an



Abb. 5. Alkmaar. Bebauungsplan Altstadt<sup>1)</sup>.

1) Die durch Pfeile gekennzeichneten Straßen enthielten ehemals Gräben und Wasserläufe.

der südlichen Seite ein Steg entlangführte, während der Graben an der Nordseite unmittelbar an die tiefen, von der Langestraat durchgehenden Grundstücke heranstieß. Hierdurch erklärt sich die abweichende Form der Parzellierung der Grundstücke auf der Nordseite und der Südseite der Breestraat.

Auf unserem Plan können wir die Entstehung der Baublockaufteilung beobachten. Mit seinem Streifensystem stößt nämlich das Mittelalter auf Schwierigkeiten an denjenigen Stellen, an denen die Einfügung von Querstraßen erforderlich ist. An den Querstraßen gleichartige und gleich tiefreichende Grundstücke anzuordnen, erschien häufig unerwünscht. Man hätte sonst an den Längsstraßen eine große Zahl wertvoller Grundstücke verloren. Gleichwertige Querstraßen anzulegen, lag aber nicht allgemein in dem Straßensystem des Mittelalters. Die Querstraßen waren häufig nichts anderes als Brandgassen und Verbindungswege. Man setzte deshalb die Streifeneinteilung bis unmittelbar zu der Straßeneinmündung fort und legte in der Querstraße selber flache Grundstücke an, d. h. kleine Baustellen, die mitunter wie angeklebt an den nächsten größeren Grundstücken hängen. Hierbei entstehen die in den alten Städten häufig anzutreffenden Grundstücke, denen die Hoffläche fast vollständig fehlt.

Vgl. die Beispiele von Seitengassen in Abb. 1 u. 4, sowie die Querstraßen Abb. 5.

Bei einzelnen Baublöcken unserer Abb. 5 aber ist bereits der Versuch gemacht, den Baublock als eine Einheit aufzufassen und die Baustellen von den vier Randstraßen her in der uns heute selbstverständlich erscheinenden Form aufzuteilen. Es ist bemerkenswert, wie schwer es dem Mittelalter wurde, sich in diese Aufteilungsweise hineinzufinden und eine Betrachtung der Baublöcke bietet in dieser Hinsicht manches von Interesse. Von dem Streifensystem konnte man sich noch nicht ganz losmachen; infolgedessen ergaben sich an den Ecken der Baublöcke ungünstige Verhältnisse und es entstanden Grundstücke, für deren Gestaltung man noch keine feste Regel hatte. Wegen der verschiedenartigen Versuche der Ecklösungen sei auf die Beispiele unserer Abb. 5 bei den Punkten *A*, *B*, *C*, *D*, *E* und *F* hingewiesen; sie erscheinen vom Standpunkt der Bodenaufteilung wenig befriedigend. Unschwer ist zu erkennen, welche Mühe man hatte, um die Ecken und die ihnen benachbarten Grundstücke zu Baustellen einzuteilen.

Die Tiefe der Baublöcke in Alkmaar beträgt bei den Blöcken mit großen Grundstücken rund 65 m, bei den kleinen rund 40 m. In den Städten mit Randbebauung und Binnenlandausnutzung sind die Maße zum Teil höher anzusetzen. Behördliche Vorschriften über die Grundstücks- und Baublocktiefe sind in einzelnen Fällen überliefert.



In Leiden wird um das Jahr 1400 bei den neu anzulegenden Straßen für die angrenzenden Grundstücke eine Tiefe von 12 Ruten = ca. 45 m vorgeschrieben<sup>1)</sup>. Die Unterteilung der Grundstücke und der Gebäude infolge von Erbgang oder Verkauf war allgemein üblich und wurde durch die öffentlich rechtlichen Einrichtungen für den Immobilienverkehr gefördert und sichergestellt. Im einzelnen finden sich indes auch Vorschriften, die einer übermäßigen Teilung der Hausgrundstücke vorbeugen sollen<sup>2)</sup>.

Wüstungen innerhalb der Städte werden nach gemeinem Recht im Mittelalter nicht geduldet, die Stadtbehörde hatte ein weitgehendes Recht an freien Baustellen<sup>3)</sup>. Auch in den holländischen Städten wird verfügt, daß Baustellen, die infolge des Abbruches oder der Zerstörung eines Hauses wüste liegen, binnen Jahresfrist wieder bebaut werden müssen; andernfalls wird die Baustelle öffentlich verkauft<sup>4)</sup>. Die baupolizeilichen Vorschriften über den Häuserbau regeln im übrigen zunächst die Beziehungen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken. Vielfach war in den holländischen Städten die Anbringung von festen Vordächern (luifels) üblich, die über das Erdgeschoß in die Straße hinausragten. Das Amsterdamer Stadtbuch bestimmt um das Jahr 1400, daß die Vordächer mindestens eine freie Höhe von 8 Fuß über dem Straßenpflaster haben und um nicht mehr als  $1\frac{3}{4}$  Elle nach der Straße vorstehen sollen<sup>5)</sup>.

Für den Häuserbau wurde als Baumaterial Holz und Stein und die Verbindung beider Baustoffe — steinerne Seitenmauern und Aufbauten — verwendet. Holzhäuser werden noch im 14. Jahrhundert gebaut, treten aber mit dem 15. Jahrhundert immer mehr zurück. Für Utrecht wird die Neuerrichtung von Holzbauten noch im Jahre 1393 erwähnt. Das Stadtbuch schreibt vor, daß bei Holzhäusern, die neben einem Steinhaus neu erbaut werden, die Bauflucht des angrenzenden Steinhauses eingehalten werden muß und die Obergeschosse nicht — wie sonst beim Holzbau üblich — weiter vorgekragt werden dürfen. Ist dagegen das Nachbarhaus ein Holzhaus, so ist Vorkragung in gleicher Breite wie bei dem Nachbar gestattet<sup>6)</sup>. Für Amsterdam bestimmt

1) Oben S. 23 Anm.; vgl. auch S. 33.

2) In Hoorn wird im Jahre 1429 vorgeschrieben, daß ein Grundstück nicht unter zwei Hausstände geteilt werden soll, wenn es nicht mindestens 24 Fuß breit ist; Peteri, a. a. O. S. 151.

3) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 42.

4) Peteri, a. a. O. S. 152.

5) Breen, Rechtsbronnen van Amsterdam, S. 14.

6) Waert dat van dezer tijt voert yemant enych nywe houten huys tymmeren woude binnen der stat naest enyghen steenhuzen, datmen aen die zide ten steenhuzen

das Stadtbuch um 1400, daß für den Neubau von steinernen Häusern eine feste Fundierung durch Pfahlrammung erforderlich ist. Rechtsüblich ist hierbei, daß das Fundament zur Hälfte auf das Nachbargrundstück gelegt wird und für beide Häuser gemeinsam ist; der Nachbar hat die Hälfte der Fundierungskosten zurückzuerstatten, sobald er seinerseits einen Bau aufführt<sup>1)</sup>. Für den Bau von Holzhäusern dagegen wird verfügt, daß gegen das Nachbarhaus ein Zwischenraum von 6 Daumenbreite für den Wasserablauf freizulassen ist<sup>2)</sup>.

Es ist beachtenswert, daß bei den Holzhäusern nicht unmittelbar an der Nachbargrenze gebaut werden darf, sondern ein schmaler Schlitz von 6 Zoll zur Entwässerung freigehalten werden muß. Im Gegensatz hierzu wird für den Steinbau die Gemeinsamkeit der Zwischenmauer gefördert und durch Rechtssatz geschützt. Aus diesen Vorschriften für zwei verschiedene Bausysteme erklärt sich wohl der Gegensatz in dem mittelalterlichen Hausbau, der einerseits den engsten Zusammenschluß in der gemeinsamen Mauer, andererseits eine Trennung durch einen geringfügigen Grenzabstand aufweist. Bei dem kostspieligen Steinbau hat der Erbauer das Recht, das Fundament als gemeinsame Anlage herzustellen. Die Häuser schließen sich, wenn von dem Recht der gemeinsamen Mauer Gebrauch gemacht wird, in ununterbrochener Reihe aneinander. Anders bei dem leichten Holzbau, bei dem für die Entwässerung — ein anderer Zweck kommt kaum in Frage — ein Schlitz vorgeschrieben wird. Bei älteren Gebäuden in holländischen Städten ist dieser schmale Schlitz von 16 cm = 6 Zoll noch in der Gegenwart vielfach anzutreffen<sup>3)</sup>.

Beispiele finden sich in Leeuwarden und in größerem Umfang in Franeker. In der älteren Zeit, als die Dächer nicht parallel, sondern meist

waerts gheen oversteken maken en zel nochte vorder wt tymmeren dan dat steenhuis ghetymmert is; maer aen de ander zide moghen zi wel oversteken alzo verre alze ziin naeste buer oversteken is ende nyet vorder; Muller, Rechtsbronnen van Utrecht, I, 217.

1) Zo wie dat begheert steynhuysse of steynen muiren te makene of te legghene binnen der Ouder grafte, die moet een guet vast fundamente legghen ende dat wail heyen. Ende dat fundament mach dieghene, die tijmmeren wil, legghen half in zijns nabuers erve, alze redelike is, by den gherechte. Ende dat fundament zal die nabuer mede betalen, als hy up die muyre tijmmeren wil, ende niet eer; Breen, Rechtsbronnen van Amsterdam, S. 14.

2) Ebenda.

3) Die Anlegung der gemeinsamen Mauer beruht auf einer allgemeinen Rechtsvorschrift und ist nicht etwa als eine dem Nachbar auferlegte Beihilfe für den Bau steinerner Häuser zu betrachten (Peteri, a. a. O. S. 149). Bezüglich des Schöffengerichts von 1414, das die Holzfassade eines Steinhauses betrifft (Peteri, S. 150 Anm.); vgl. das Utrechter Stadtrecht, wonach ein Steinhaus unter Umständen gerade als bewegliches Gut zu gelten hat (Muller, Rechtsbronnen, I, S. 9, Art. 20 bzw. II, S. 127).

rechtwinkelig zur Straße standen, war der Entwässerungsschlitz auch für die Ableitung des Regenwassers von Bedeutung. In Franeker werden die Schlitzte noch heute zur Ableitung des Haus- und Wirtschaftswassers benutzt; eine regelmäßige halbjährliche Reinigung durch geeignete Haken ist vorgeschrieben.

Daß noch um das Jahr 1400 reine Holzhäuser in nicht geringer Zahl vorhanden waren, ergibt sich aus einer Brandordnung der Stadt Amsterdam, die eine hohe Strafe androht, „wenn Jemand Kerzen an den Wänden seines Hauses oder an Holz befestigt“<sup>1)</sup>. Die großen Feuersbrünste boten den Anlaß für eine Reihe von Vorschriften, die während des 14. Jahrhunderts ergingen und gegen die Feuersgefahr des Holzbaues Schutz gewähren sollten. Im 15. Jahrhundert ging man indes so weit, den Neubau der feuergefährlichen Holzhäuser in einzelnen Städten schlechtweg zu untersagen. Das Stadtrecht von Leiden verbietet um das Jahr 1450, irgendein Gebäude, es sei groß oder klein, mit Front- oder Seitenwänden von Holz zu errichten und schreibt den Steinbau allgemein vor<sup>2)</sup>. Auch bezüglich der alten Holzbauten wird bestimmt, daß im Fall der Erneuerung die Außenmauern aus Stein gebaut werden müßten.

Die Beseitigung der weichen, in der Innenstadt feuergefährlichen Bedachung wurde in den Städten seit dem 14. Jahrhundert schrittweise unternommen. In Utrecht wurde im Jahre 1368 verordnet, daß jedem, der sein Dach mit Schiefer oder Ziegeln eindecken wolle, von seiten der Stadt ein Zuschuß gewährt werde, nämlich 4½ Pfund für jede vierkante Rute Schieferdach und 2 Pfund 5 Schilling für jedes Tausend Dachziegel<sup>3)</sup>. Diese hohe Beihilfe, die einer Hausbauprämie gleichkam, wurde indes nur kurze Zeit gegeben. Im Jahre 1390 wurde verfügt, daß künftig bei allen Neubauten lediglich harte Dachdeckung angewandt werden dürfe, es sei denn, daß der Rat für einzelne Bezirke eine Ausnahme gestatte. Für die Eindeckung mit Schiefer soll ein Zuschuß von 30 Schilling für die Rute, bei Ziegeln 15 Schilling für das Tausend, gewährt werden. Die gleiche Beihilfe wurde jedem gezahlt, der sein Strohdach abbrechen und durch ein hartes Dach ersetzen wolle<sup>3)</sup>.

1) Yemant, die caisen cleemde an den wanden van den huyze of an houte, dair tgherechte of hoir ghewairde boden teykene af vonden, die wairs up III  $\emptyset$  Hollans; Breen, Rechtsbronnen van Amsterdam, S. 37. Über die Auslegung der Stelle vgl. hier unten, Anhang I.

2) Wat huysen voirt an binnen Leyden of binnen der vrihede van Leyden ghemaict worden, tsi woenhuyse, turfhuysen, schueren, loedzen off schoeten, sij sijn groet of cleyn, hoge of lage, die salmen maken mit stienen gevelen ende van stienen zijtwegen, ende die salmen decken mit harden dake, tsi mit tegelen of mit leyen; Hamaker, Leiden, S. 143.

3) Muller, Rechtsbronnen, I, S. 90, 96 und S. 199.

In Leiden wurde im Jahre 1406 bezüglich der harten Bedachung eine Reihe von Vorschriften gegeben, die im Jahre 1447 verschärft wurden. Jedes neu errichtete Gebäude, ob klein oder groß, dessen Seitenmauern eine Höhe von  $8\frac{1}{2}$  Fuß oder mehr haben, ist mit Schiefer oder Ziegeln zu decken, wobei die Stadt einen Zuschuß von 20 Schilling für die Rute harten Daches gewährt. Wer bei einem alten Gebäude freiwillig das vorhandene weiche Dach durch harte Bedachung ersetzt, empfängt eine Beihilfe von 24 Schilling. Bei niedrigeren Baulichkeiten durfte noch Rietstroh, auf eine Unterlage von Brettern genagelt und mit Lehm bestrichen, zur Dachdeckung verwendet werden<sup>1)</sup>. Im Jahre 1450 wurde indes die harte Bedachung durchweg vorgeschrieben.

Mit Bezug auf Vorkehrungen gegen Feuersgefahr mag noch erwähnt sein, daß in Leiden jeder, der eine gewerbliche Feuerungsanlage besaß, eine Leiter und einen Löscheimer bei seinem Hause haben mußte, auch nach Eintritt der Dämmerung kein Feuer unterhalten durfte<sup>2)</sup>. Ausführlich ist die Feuerordnung im Amsterdamer Stadtbuch von 1413. Jährlich wurden Brandmeister und Wachtmeister gewählt, 12 an der Zahl, die die in vier Bezirke eingeteilte Stadt zu überwachen und die Häuser zu besichtigen hatten. „Wo sie anklopfen, da soll man ihnen gütlich die Türen auf-tuen und sie alles besehen lassen.“ In jedem Bezirk sollten zwei Tröge und zwei große Brandhaken mit Stricken vorhanden sein. In jedem Haus der Stadt mußte sich eine Leiter befinden, lang genug, daß „sie an das Dach schlägt“ oder (in bestimmten Straßenteilen) 8 Fuß lang und mit zwei Eisenhaken versehen. Bei Feuerlärm hatten die Zimmerleute mit ihren Brandbeilen nach der Brandstelle zu kommen. Für gewerbliche Feuerstellen war, unter ähnlichen Vorschriften wie für Leiden, der Betrieb nach dem Läuten der Abendglocke und vor dem Anblasen der Tagwacht untersagt<sup>3)</sup>. Daß manche Seitengassen in den alten Städten nur den Charakter eines Brandstegs hatten und den Zugang bei Feuersgefahr ermöglichen sollten, wurde oben schon bemerkt; vgl. auch van der Monde, II, S. 184.

Die Höhe der Gebäude darf im Mittelalter nach dem gemeinen deutschen Recht drei Geschosse betragen; für höhere Bauten ist richterliche Erlaubnis erforderlich<sup>4)</sup>. Ausdrückliche Vorschriften über die Geschoßzahl oder über die Geschoß-(Zimmer-)höhe sind mir für die holländischen Städte in keinem einzigen Fall bekannt geworden<sup>5)</sup>. Ich glaube indes, daß es trotzdem möglich ist, aus einigen anderweitigen Angaben der Urkunden Anhaltspunkte für Geschoßhöhe und Gebäudehöhe zu gewinnen. Fragen wir zunächst, welche Geschoßhöhe die übliche

1) Hamaker, Leiden, S. 5 u. 137.

2) Hamaker, Leiden, S. 5. ofen of eest = fornex frumento exsiccando idoneus.

3) Breen, Rechtsbronnen van Amsterdam, S. 35fg.

4) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 43.

5) Die bei Petri, S. 150 erwähnte Vorschrift bezieht sich auf das Material und die Bekleidung der Wände, nicht auf die Geschoßhöhe.

war, so finden wir bei der Regelung des Lichtrechts in Utrecht vorgeschrieben, daß „derjenige, der sein Licht von des Nachbars Grundstück schöpft“, kein Fenster niedriger anbringen darf als 8 Fuß über dem Fußboden des Erdgeschosses — d. h. nicht vor dem 1. Stockwerk<sup>1)</sup>. In Leiden soll jedes Gebäude, dessen Wände 8½ Fuß Höhe haben, harte Bedachung erhalten<sup>2)</sup>. Das Maß von 8½ Fuß ist demnach das Normalmaß für die Wohngebäude; die niedrigeren Baulichkeiten kennzeichnen sich als Nebengebäude, wie Schuppen, Stall usw. Die Amsterdamer Brandordnung von 1413 endlich schreibt vor, daß die Brandleitern für bestimmte Straßen eine Länge von 8 Fuß haben müssen; das bedeutet zweifellos, daß sie hier bis an das 1. Stockwerk oder an das Obergeschoß heranreichen müssen. Das Maß von 8 Fuß für die Geschoßhöhe kehrt in jeder dieser Bestimmungen wieder. Aus diesen Angaben dürfen wir schließen, daß eine Geschoßhöhe von 8 Fuß = etwa 2,52 m als die normale angenommen wurde<sup>3)</sup>.

Über die Anzahl der Geschosse besitzen wir keine allgemeinen Vorschriften. Das Adelshaus und das Kaufmannshaus, das im Mittelalter in den Obergeschossen zugleich zur Aufnahme von Vorräten diente, hatte sicher eine größere Anzahl von Geschossen bis zum Speicher hinauf. Bei dem Handwerker- und Arbeiterhaus, für das noch in späteren Jahrhunderten, wie wir in den folgenden Abschnitten sehen werden, das Einfamilienhaus, höchstens das Zweiwohnungshaus vorherrschte, war die Bebauung eine niedrige (s. auch oben Abb. 3, S. 16). Wie verschieden innerhalb der gleichen Stadt die Gebäudehöhe war, ergibt sich aus der vorerwähnten Brandordnung von Amsterdam. Während die Normalvorschrift für die Brandleitern besagt, daß bei einem Teil der Häuser die Leiter 8 Fuß lang, bei den übrigen bis ans Dach reichend sein soll, heißt es noch im besonderen: „Alle diejenigen aber, die ihre Häuser so hoch gebaut haben, daß die Brandleitern der Nachbarn nicht heranreichen, sollen ein jeglicher eine große Leiter halten, lang genug, daß man bei Feuersbrunst an ihrem Haus heraufsteigen mag“<sup>4)</sup>. Häuser

1) Nyemant en sell geen veynsteren maken beneden acht voete hoge van sijne delen, dair hy lucht mede szept aen des anders erva; ende die sellen mit yseren tralyen gemaect wesen, dair men niet doer en mach; Muller, Rechtsbronnen van Utrecht, II, S. 264 u. 414.

2) Oben S. 39.

3) Auch die Vorschrift über die Anbringung der Vordächer (8 Fuß über dem Erdboden, oben S. 37) dürfte an das Normalmaß der Geschoßhöhe anknüpfen. Bei den kleinen Häusern war das Vordach wohl an den Balken des Erdgeschosses befestigt; bei den großen Kaufmannshäusern befindet sich oberhalb des Luifels ein niedriges Zwischengeschoß oder das als Oberlicht dienende Fenster. Vgl. die Abb. 55 Utrecht.

4) Alle dieghene, die hoir huyze alzo hoech ghetijmmert hebben, dat ze die brantlederen van den bueren niet bereyken en moghen, die zullen elix ene grote leder

von beträchtlicher Höhe waren also im 15. Jahrhundert in der Kaufmannsstadt Amsterdam allerdings vorhanden, sind indes noch als die Ausnahme anzusehen.

Wohnungspolizeiliche Vorschriften sind im Mittelalter äußerst selten. In Amsterdam ergeht bereits im Jahre 1413 eine Bestimmung, die eine Mindestgröße für die Wohnräume vorschreibt und die Bewohnung von Räumen, die nicht mindestens 11 Fuß weit sind, untersagt<sup>1)</sup>. Erwähnenswert, wenn auch gleichfalls vereinzelt, ist die Verordnung, die im Jahre 1463 für die Stadt Leiden vorschreibt, daß in jedem Haus und in jeder Mietwohnung, ob groß oder klein, ein Abort vorhanden sein müsse — eine Anforderung, von deren Durchführung man sich in späteren Jahrhunderten recht weit entfernt hat<sup>2)</sup>.

Die Lokalisation der Bevölkerung, d. h. die Anweisung bestimmter Straßen und Bezirke für einzelne Bevölkerungsklassen oder Berufe, findet sich häufig im Mittelalter, wenn auch nicht immer aus polizeilichen Gründen. Die Handwerker siedelten sich, wie bekannt, vielfach in besonderen Gassen an; eine größere Anzahl solcher Handwerker- oder Gewerbegassen war in Utrecht vorhanden<sup>3)</sup>. Mehrfach finden sich indes auch rein polizeiliche Verordnungen, die die Ansiedelung von Handwerkern oder die Ausübung bestimmter Gewerbe in einzelnen Bezirken verbieten. Im Jahre 1393 wurde in Utrecht den Färbern und Walkern, die ihr Gewerbe ausüben wollten, untersagt, an bestimmten Straßen bei der Gracht zu wohnen. Die Vorsorge für die Reinhaltung des Wassers bildet jedenfalls den Rechtsgrund dieser Verordnung.

Die Dirnen waren stets auf bestimmte Straßen, meist bei dem Stadtwall, verwiesen. Vgl. Breen, Rechtsbronnen van Amsterdam, S. 9; Muller, Utrecht, I, S. 217.

Die ummauerte Stadt war regelmäßig von einem Freistreifen (Rayon) umgeben, innerhalb dessen die Errichtung von Gebäuden untersagt war. Die Breite des Streifens war im Mittelalter noch gering

houden, on, of in horen huyzen brant quame, dat ze lanc ghenuech waren up hoir huyze mede te clijmmen; Breen, Rechtsbronnen van Amsterdam, S. 37. Vgl. auch a. a. O. S. 51.

1) Nyemant en zal woenen in cameren, zy en zijn XI voete wijt, noch vuyr daerinne houden, tenzy voir enen scoersteen, by XL sc. Hollans; Breen, Rechtsbronnen van Amsterdam, S. 37.

2) Wie voirt an binnen Leyden enige Woenhuysse of cameren, die men bewoent, het sij in eygen of in huyr of hier namaels in huyr houden gaende, zij zijn clien of groot, die huysen of cameren sullen elc hebben een stille putte of een privaet of heymelicheit, hoe dat ment noemen sal, up die boete ende verbuernisse van 3  $\emptyset$  alsoe dicke ende menichwarf als men yement bevonde, die sijn huys of camer geen stille putte, privaet of heymelicheit en heeft; Hamaker, Leiden, S. 151.

3) van der Monde, Bd. I, S. 30fg.

und steigerte sich erst in späteren Jahrhunderten. Für Haarlem bestätigt Herzog Albrecht im Jahre 1389, daß niemand binnen 40 Ruten auf der Landseite und binnen 100 Ruten auf der Wasserseite nächst der Stadtmauer ein Haus bauen oder bewohnen dürfe<sup>1)</sup>. In Amsterdam wurde im Jahre 1401 die Errichtung von Gebäuden an der Außenseite der Stadtmauer untersagt<sup>2)</sup>. Im Jahre 1406 wird für Leiden vorgeschrieben, daß rund um die Stadtmauer ein Streifen von 50 Ruten (ca. 190 m) von jeder Bebauung freizuhalten sei und daß die bereits errichteten Gebäude abzubrechen seien. Im Jahre 1451 wurde der Abstand auf 200 Ruten erhöht<sup>3)</sup>. Innerhalb des Freistreifens war auch die Ausübung eines städtischen Gewerbes untersagt.

Mauer und Umwallung sind bei den bedeutenden Städten seit dem 12. und 13. Jahrhundert allgemein vorhanden. Die Befestigung durch einen Palisadengürtel erhielt sich in einem einzelnen Beispiel, in der Stadt Zwolle, bis 1326. Im übrigen war der steinerne Mauerring allgemein durchgeführt. Unter den großen Gemeinwesen bildete eine einzige Ausnahme der Haag, der trotz seiner Bedeutung während des Mittelalters auf jede Umwallung verzichtete und sie auch in der späteren Zeit nicht vornahm. So untrennbar war die Ummauerung mit dem Begriff der Stadt verbunden, daß der Haag allgemein das „größte Dorf Europas“ genannt wurde, weil ihm die Stadtmauer fehlte<sup>4)</sup>.

Bei der Bedeutung, die dem Markt für den Verkehr und die Versorgung der Stadt zukommt, verdient es eine Hervorhebung, daß die aus älteren Siedelungen gewachsenen Städte zu der Zeit, als die Gewerbetätigkeit sich in ihnen zu regen begann, nicht immer einen Marktplatz besaßen und ihn öfter durch Aufschüttung oder Einwölbung von Wasserflächen anlegen mußten. Das alte Amsterdam hat den Raum für den Markt zum großen Teil durch Abdämmung des Flußbettes gewonnen. In Rotterdam diente als Marktplatz die Überwölbung einer Binnengracht.

1) Voert so en sullen wi nyemant vrijhede gheven binnen viertigh roeden te landewaert, ende binnen hondert roeden te waterwaert, na der vrijhede van Herlem, ende nyemant en sal binnen dese mercken voerscr. husen tymmeren, noch wonen; Allan, Haarlem, I, S. 31.

2) Breen, Amstelodamum, VI. Jahrg. 1908, S. 112 und 127. Der Freistreifen wurde in der späteren Zeit auf 25 Ruten, 50 Ruten und um das Jahr 1660 auf einen der neuen Festungstechnik entsprechenden Abstand erweitert; a. a. O. S. 129 fg.

3) Voort soo en selmen geen huysen huysen buyten onser stede voorsz. binnen 50 roeden nae den uytkant van hore graften; van Mieris, Charterboek, Bd. III, S. 444 (A. 1386); Hamaker, Leiden, S. 4 u. 146.

4) Der Ausdruck war zu einer stehenden Redensart geworden, die sich auch in einem seinerzeit viel gelesenen Reisewerk findet, in des Engländers Dr. Brown Reisen durch Niederland, Teutschland, Hungarien, Servien usw. 1668, Deutsche Ausgabe, Nürnberg 1711, S. 5: „Haag und Madrid sind die größte Dörfer oder offene Orten.“

In Zwolle bestanden der Hauptmarkt und der Fischmarkt aus Überwölbungen eines Flußlaufes<sup>1)</sup>. Ein gleichartiges, der Zeit nach älteres Beispiel läßt sich aus Köln anfügen; hier wurde nach einer Urkunde vom Jahre 1149 der Gewandmarkt erst dadurch geschaffen, daß die beteiligten Handwerkerschaften (Ziechenweber und Gewandweber) „einen Rheinarm abgedämmt und trocken gelegt und dort einen Marktplatz hergestellt hatten“<sup>2)</sup>. Auch diese Einzelheit zeigt den Zusammenhang der gewerbepolitischen und städtebaulichen Entwicklung, die in diesem Zeitabschnitt einsetzte.

#### Viertes Kapitel.

### Stadterweiterung und Enteignung.

Wes husinge ende erva die Rade hebben willen ter stede behuef of ter kerken behuef, dat zullen die rade van der stede hebben tots gherechts zegghen.

Amsterdamer Satzung 1413.

Mit dem stärkeren Wachstum, das in der Gewerbetätigkeit, dem Verkehr und der Bevölkerungszahl nach dem Ablauf des 13. Jahrhunderts eintrat, wird das 14. Jahrhundert recht eigentlich zu einem Zeitalter der Stadterweiterung. Schlag auf Schlag folgen sich jetzt die städtischen Ausbreitungen, die Einbeziehung der Vorstädte, die Schaffung von Häfen, das Hinausschieben der Stadtmauer. Oft handelt es sich um die Neuanlegung eines größeren Stadtteils; häufig aber wird nur eine kleine Fläche an die Stadt angeschlossen, und mitunter genügt in dieser Zeit die Angliederung eines Geländes von wenigen Hektaren, um das Hinausrücken und die Neuanlegung von Stadtmauer und Graben zu rechtfertigen. Bemerkenswert aber ist die städtische Ausbreitung auch nach der verwaltungstechnischen Seite, da die ältere Stadterweiterung häufig im Wege der Enteignung und als städtische Unternehmung durchgeführt wird.

Das mittelalterliche Enteignungsrecht erreicht im Städtebau seine höchste Ausbildung; es erweitert seinen Bereich fortgesetzt mit dem wirtschaftlichen Aufschwung der Städte. Stadterweiterung und Enteignung sind namentlich in den holländischen Städten zu Ausgang des Mittelalters und bis in das 17. Jahrhundert nahezu gleichbedeutende Begriffe und ihr enger Zusammenhang ist dort im Recht und im Rechtsbewußtsein bis in die Gegenwart erhalten geblieben. Das Enteignungsrecht hat sich im mittelalterlichen Städtebau erst stufenweise entwickelt;

1) Vgl. Peters, a. a. O. Abb. 16 und S. 185.

2) Eberstadt, Ursprung des Zunftwesens. S. 8fg., Leipzig 1900.



wir wollen versuchen, die Ausbildung in einzelnen Abschnitten zu verfolgen.

Die erste mir auffindbare Stelle über die Erwähnung und Durchführung der mittelalterlichen Enteignung entstammt dem Jahre 1239, geht also weit höher hinauf als seither in der Literatur angenommen wurde. In dem genannten Jahr entzieht der Rat der Stadt Straßburg einem Bürger Rudgerus ein Grundstück „aus zwingender Notwendigkeit“, weil es unvermeidbar war, Wall und Graben der Stadt bei einer Erweiterung durch das Grundstück zu legen. Als Entschädigung wird den Erben des Rudgerus ein benachbartes, stadteinwärts gelegenes Grundstück gewährt<sup>1)</sup>.

Als ältestes Zeugnis der mittelalterlichen Zwangsenteignung wurde seither eine Aufzeichnung des Jahres 1380 angesehen, in der für Schaffhausen festgesetzt wird, daß die Stadt Grundstücke für den Zweck der Befestigung und des Straßenbaues gegen Entschädigung enteignen darf. Vgl. Huber, Schweizerisches Privatrecht, IV, S. 716; Gierke, Deutsches Privatrecht, II, S. 466; Stobbe, Deutsches Privatrecht, 2. Aufl., II, S. 169. Über die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse vgl. Stobbe, a. a. O. S. 88 und Anm. 3a.

Die Straßburger Urkunde nennt als Rechtsgrund des Eingriffs die Notwendigkeit der Anlegung einer neuen Befestigung. Von der allgemeinen Anwendung der Enteignung oder von der allgemeinen Einbeziehung des Stadterweiterungsgeländes wird bei diesem Unternehmen nicht gesprochen. Der Eingriff beschränkt sich auf das einzelne, der Befestigungsanlage im Wege stehende Grundstück. Als Entschädigung wird kein bares Geld, sondern ein dem enteigneten gleichwertiges Grundstück gewährt. Zweifellos war schon zur Zeit der Straßburger Urkunde der Rechtssatz anerkannt, daß die Stadtbehörde für den Notfall der Befestigung ein ihr unentbehrliches Grundstück an sich ziehen dürfe und daß sie hierfür dem Eigentümer eine Entschädigung zu leisten habe.

Wenige Jahrzehnte nach dem Datum der obigen Urkunde finden wir die Zwangsenteignung für Befestigungszwecke auf holländischem Boden und in erheblich erweitertem Umfang. Die Stadt Dordrecht erhielt im Jahre 1271 vom Grafen Floris V. das Recht, zum Zweck der Befestigung und Verteidigung die Stadt mit einem Wassergraben zu umgeben und das für die Anlage erforderliche Gelände allgemein zu enteignen. Die der Stadt übertragene Befugnis wird im einzelnen dahin

1) *Magister civium et consules quod cum universitas civitatis nostre insulam apud S. Stephanum sitam concivi nostre Rudegero Riuses in proprietatem vendidisset et post hec necessitate cogente per eandem insulam murum et fossatum civitatis oportet transire, nos in recompensationem predictae insule heredibus predicti Rudegeri dedimus aliam insulam retro memoratam insulam in proprietatem perpetuo possidendam, Urkundenbuch der Stadt Straßburg, bearbeitet von Wiegand, I, S. 202.*

bestimmt, daß der Festungsgraben durch alle und jegliche Grundstücke, Werkstätten, Häuser oder Mühlen, die in die Richtung des Grabens fallen, hindurchgelegt werde und daß „die Stadt das Recht des Durchgangs auf dem hierfür benötigten Gelände erhalten solle“<sup>1)</sup>. An den Eigentümer ist eine gerechte Entschädigung nach dem Spruch des gräflichen Bailli, der Stadtschöffen und der Heimraden zu zahlen<sup>2)</sup>. Die Enteignung ergreift demnach allgemein diejenigen Grundstücke und Grundstücksteile, die für die Befestigungsanlagen erforderlich sind. Zu gleicher Zeit (um das Jahr 1270) unternahm die Stadt Haarlem eine Ausbreitung der Stadtfläche und umgab das neue Gebiet mit einer Befestigung. Zur Deckung der hierbei entstandenen Auslagen wurde der Stadt im Jahre 1274 durch Floris V. die Erhebung einer Akzise gestattet<sup>3)</sup>. Ob und in welchem Umfang die Stadt damals Enteignungen vornahm, ist nicht bekannt.

Die nächste Stufe der Entwicklung des Enteignungsrechts zeigt sich uns bei der zweiten und der dritten der großen Stadterweiterungen, die die Stadt Leiden während des Mittelalters vornahm. Die Stadt hatte im Jahre 1347 das Recht erlangt, ihr Gebiet um 200 Ruten über das seitherige Weichbild hinaus zu erweitern<sup>4)</sup>. Im Jahre 1355 bestätigte Herzog Wilhelm V. der Stadt ihren erweiterten Besitz mit dem Zusatz, daß „die Stadtbehörde einen jeglichen befriedigen solle, der daselbst Grundbesitz oder Rechtsanspruch habe“<sup>5)</sup>. Die Enteignung wird hierbei

1) Florentinus Comes Hollandiae universis praesentes literas inspecturis salutem. Cupientes dilectos oppidanos nostros de Dordrecht in omnibus hiis quae utilitati et defensionis suae expediunt favore prosequi gratioso ipsis tenore praesentium duximus concedendum quod iidem oppidani ad munitionem oppidi sui et defensionem ipsorum fossatum circa villam suam praedictam fodiant et transitum detineant per terras officia domos seu molendinum cujuscunque ea fuerint dum in medio consistant per quod medium fossatum fodi possit et debeat quod ad munitionem villae suae praedictae melius et utilius videant expedire ita quod dicta terra quae ob fossatum fodendum exfodiatur et domum sive molendinum quod ob hanc fossam removeri oporteat secundum ordinationem Ballivi nostri Suet-Hollandiae quicumque pro tempore fuerit Scabinorum dictae villae et Hemeraden terrae Suet-Hollandiae justo titulo si concordaverint persolvatur, si vero non concordaverint Hemeraden Scabini et ballivus praedicti quod iidem sub juramento suo sive bona fide in hoc casu duxerint proferendum; van Mieris, Groot Charterboek, Leiden 1753, S. 359.

2) Die Heimraden oder urbani sind eine örtliche Behörde, der insbesondere die Aufsicht über die Deiche und die Wasserwirtschaft übertragen ist; vgl. Fruin, a. oben S. 4 a. O.

3) Ad constructionem, munitionem et confirmationem predicti oppidi; vgl. oben S. 6.

4) van Mieris, Charterboek, II, S. 741.

5) Voort soo hebben wy gegeven ende geven onsen lieven poorteren voorz. alsdanige vryheden als sy nu ter tyt begraven ende bevest hebben mit heuren poorten behouden dat sy eene yegelycken voldoen sullen die daer goet of recht in hebben ende haer consenten daer of crygen; van Mieris, a. a. O. II, S. 839.

nicht erwähnt<sup>1)</sup>. In einer Urkunde von 1386, durch die Herzog Albrecht eine neue (dritte) Ausbreitung des Stadtgebietes bewilligt, wird dagegen der Stadt ausdrücklich ein umfassendes Enteignungsrecht übertragen, und zwar soll die Stadt das Recht haben, für den Zweck der Anlegung von Festungsgräben und von Binnengrachten und von Befestigungswerken das erforderliche Land zu enteignen<sup>2)</sup>. Entschädigung ist zu leisten nach der Abschätzung der Schöffen, also einer städtischen, im Jahre 1387 reformierten Behörde. Die Stadt zahlte für das enteignete Gelände einen einheitlichen Preis, ohne hinsichtlich der Lage und Bewirtschaftung des Bodens einen anderen Unterschied zu machen, als daß für die innerhalb der alten Stadtmauer gelegenen Grundstücke 100 Pfund, für die neu in die Mauer einbezogenen 80 Pfund für den Morgen bewilligt wurden<sup>3)</sup>. Die Stadt bewertet demnach den zu enteignenden Boden nach einem Einheitspreis, der keinerlei Rücksicht nimmt auf den Baustellenwert im einzelnen und somit, wie wir annehmen können, über den landwirtschaftlichen Nutzungswert nicht erheblich hinausging<sup>4)</sup>.

Das städtebauliche Enteignungsrecht ergreift jetzt, in einem ganz anderen Umfang als 100 Jahre zuvor, das gesamte Gelände, dessen die Stadt bei ihrer Erweiterung für Verkehrsanlagen, Straßen und Befestigung bedarf. Nicht nur für den Zweck und für die Bodenfläche der Umwallung, sondern für die Aufschließung des gesamten Stadterweiterungsbezirks ist der Stadt die Enteignungsbefugnis übertragen. Der Bereich des Enteignungsrechts ist nunmehr so weit gedehnt, daß die Stadt sich unschwer in den Besitz des ganzen Erweiterungsgeländes setzen kann, soweit sie es für erforderlich hält. Immerhin erscheint die

1) Die Urkunde sagt, daß die Stadt die Zustimmung der Berechtigten erlangen müsse. Diese Wendung bezieht sich indes wohl nur auf die Ablösung der auf dem einzugemeindenden Gelände ruhenden Jurisdiktionsrechte und die Entschädigung der Amtsherren, unter deren Gerichtsbarkeit das nunmehr unter die Stadtfreiheit tretende Gebiet stand. Ähnlich in dem Abkommen mit dem Herrn von Raephorst bei der folgenden Stadterweiterung im Jahre 1386, J. J. Orlers, O. B., Beschrijvinge der Stad Leyden, 2. Aufl., Leiden 1646, S. 46.

2) Aelbrecht by genade, Palensgrave by den Rijn, Ruwaert van Henegouwen, etc. Doe kond allen luyden, dat wy om grooter liefden tot onser Stede van Leyden, hem gheoorloft hebben, ende geconsenteert, dat die Poort-meesteren die nu zijn, of namaels wesen sullen, aennemen mogen totter Stede behouf wanneer zy willen, also danich Landt also buyten onser Stede voorsz. gelegen is, buyten den viercant van hoere graften, also om die Stede mede te vestigen, met Chingelen ende Chingelgraftern. In manieren datmen de luyden haer Lande gelden zal ter Schepenen schattinge by hoeren Eede; J. J. Orlers, Leiden, S. 45.

3) Orlers, a. a. O. S. 619; Blok, Hollandsche stad, 2. Aufl., S. 133 und 71.

4) Ende so wes erve dat ghenomen wort tot desen voirsr. graften ende straten, dat sel men ghelden naer inhoud der oude cuer, ele hond lands voir 20  $\ell$  ende dairna ghelden roede roede ghelije na den beloep; Hamaker, Leiden, S. 10. Vgl. auch unten, Stadterweiterung von Kampen.

Enteignung noch rechtlich durchaus, wie in unserer ersten Urkunde, an die Notwendigkeit der Befestigung gebunden; diese älteste Verknüpfung wird in dem Privileg für Leiden noch genau festgehalten.

Das öffentliche Interesse, der gemeine Nutzen der Stadt bilden die Begründung der Zwangsenteignung bei einer Festungsanlage. Die weitere Fortbildung dehnt das Recht allgemein aus auf die Fälle des notwendigen Bedarfs des städtischen Gemeinwesens. Auf dieser dritten Stufe der Entwicklung finden wir das Enteignungsrecht in dem Stadtbuch von Amsterdam, dessen Aufzeichnung um das Jahr 1413 besagt: Wes Haus und Boden der Rat haben will zum Bedarf der Stadt oder zum Bedarf der Kirchen, das soll der Stadtrat haben nach Erkenntnis des Gerichts<sup>1)</sup>. Hiermit übereinstimmend sagt das der gleichen Zeit angehörende Stadtrecht für Leiden, daß Richter und Schöffen jedermanns Grundstück enteignen dürfen zum Nutzen und Bedarf der Stadt, um Straßen, Wege, Hallen oder was es sonst sei anzulegen<sup>2)</sup>. Die Bindung an den Befestigungsbau ist jetzt vollständig aufgegeben; die Stadt beansprucht ein allgemeines Recht der Enteignung, das sie begründet mit dem öffentlichen Interesse. Ob ein öffentlich-rechtlicher Zweck bei der Entziehung eines Grundstücks vorliegt, hat das Gericht zu entscheiden. Aus dem alten Notrecht ist ein allgemeines, auf richterliche Grundlagen gestelltes Rechtsinstitut geworden.

Hinsichtlich der Rechtsform ist zu bemerken, daß die Stadt für die Ausbreitung ihres Weichbildes der landesherrlichen (später der staatsrechtlichen) Genehmigung bedurfte. Vor der Erweiterung war ein Privileg einzuholen, das der Stadt eine Ausbreitung ihres Gebietes bewilligte. Seit dem 14. Jahrhundert wird dann regelmäßig der Stadt gleichzeitig das Recht der Enteignung auf dem neuen, den Erweiterungsbereich bildenden Gelände übertragen. Innerhalb ihres eigenen alten Gebietes konnte die Stadt die Zwangsenteignung ohne landesherrliche Genehmigung vornehmen. Die Entschädigung wurde durch Abschätzung der Stadtschöffen und durch Richterspruch festgestellt. Während des Mittelalters ist es üblich, bei Einbeziehung neuen Geländes die Grundstücke nach einem einheitlichen Preise zu schätzen, wobei mitunter eine Scheidung nach großen Gruppen — Weideland, Gartenland und ähnliches — eintritt.

Bei der Stadterweiterung von Kampen 1462/1465 wurde im Jahre 1463 für eine Rute Gartenland 1 Herrenpfund, für Weideland  $\frac{1}{3}$  Pfund,

1) Breen, Rechtsbronnen van Amsterdam, S. 16. Das Stadtbuch sagt weiter: Wes huysinge ende erva die Canonissen, die Baghinen, die Heilige Stede, die gasthuysen, alsze van den Heylighen Geeste ende van Sinte Peter, of Onser Vrouwen-capelle hebben willen, dat zullen zy hebben tots gherechts segghen, indien dat den gherechte dunet, dat zy dier behueven ende noetdrufftich zijn.

2) Hamaker, Leiden, S. 3 und 359.

im Jahre 1465 für Obstgärten 2 Herrenpfund, für sonstiges Gartenland 1 Pfund und für Weideland  $\frac{1}{2}$  Pfund für die Rute<sup>1)</sup> vergütet; Peteri, a. a. O. S. 190.

Das Enteignungsrecht war ein wesentliches Mittel für die Durchführung der zahlreichen Stadterweiterungen des 14. und 15. Jahrhunderts. Neben der formalen und technischen Bedeutung wird man indes nicht minder hoch die Wirkung veranschlagen dürfen, die das Recht auf die Ausbildung der boden- und kommunalpolitischen Anschauungen ausübte und die in den großen städtebaulichen Unternehmungen der holländischen Gemeinden während der folgenden Jahrhunderte hervortrat.

Unter den während des Mittelalters vorgenommenen Erweiterungen der holländischen Städte seien die wichtigeren erwähnt. Das alte Amsterdam folgt während des Mittelalters in seiner Anlage lediglich den beiden Ufern der Amstel bis zur Einmündung des Flusses in die breite Seebucht des IJ. Die ältere Stadt erhält hierdurch eine langgestreckte Form, die in ihrem Umriß einem Hufeisen oder dem Buchstaben U gleicht; der Amstellfluß, die Außengrachten, die Hauptstraßenzüge verlaufen parallel in südnördlicher Richtung, von der Basis der U-Form bis zu den Spitzen, um die Mitte des 14. Jahrhunderts eine Stadtfläche von 40 Hektaren umschließend. Im Jahre 1383 erfolgte die erste Stadterweiterung, die unter genauer Beibehaltung der seitherigen Anordnung zwei parallel gezogene Grachten um den alten Stadtkern legte und die Stadtfläche um rund 15 Hektar vergrößerte. Die zweite Stadterweiterung wurde bereits 1425 nach dem gleichen Grundplan vorgenommen, indem die Außenkanäle gleichmäßig nach beiden Richtungen vorgeschoben wurden. In den Jahren 1481/83 wurde das Stadtgebiet unter Einbeziehung einer kleinen Vorstadt mit einer neuen Mauerbefestigung umgeben. Durch die wiederholten Stadterweiterungen wurden die jeweiligen Außengraben der Stadt zu Binnenkanälen, die man jetzt für den Schiffs- und Ladeverkehr benutzte und die bald der Stadtanlage ihr eigenartiges Gepräge gaben.

Leiden, im Gewerbeswesen stetig an Bedeutung zunehmend, schritt bereits zu Ende des 13. Jahrhunderts (um das Jahr 1294) zu der ersten größeren Stadterweiterung, eine Maßnahme, aus der auf eine starke, zu jener Zeit eingetretene Zunahme der Bevölkerung zu schließen ist. Eine alte örtliche Überlieferung besagt, daß damals Handwerker aus den flandrischen Webereistädten, namentlich aus Ypern, in großer

1) 300 Pfund für den Morgen. Der Morgen alten Maßes ist gleich 600 Ruten; vgl. Allan, Haarlem, I, S. 39.

Zahl nach Leiden eingewandert seien<sup>1)</sup>. Städtebaulich ist diese Erweiterung auch dadurch bemerkenswert, daß die Grundlinien des Stadtplanes durch parallel laufende, in Abständen von 50—65 m gezogene Binnengrachten hergestellt wurden. Die Einfügung von Wasserstraßen in der für die holländischen Städte vielfach charakteristischen Form — als System binnenstädtischer Verkehrswege — ist hier in einem der frühesten Beispiele angewandt. Wir dürfen indes kaum annehmen, daß die schematische Regelmäßigkeit der Anlage in dem Leidener Fall auf einem städtebaulichen Plan beruhte. Eine Betrachtung der alten Stadtpläne von Leiden zeigt, daß die Grachten des im Jahre 1355 geschaffenen Stadtteils nichts anderes sind als ehemalige Slotte (Wassergräben; oben S. 22), die das eingemeindete Gelände durchzogen und die man in ihrer Richtung und Einteilung beibehielt unter Vertiefung des Wasserlaufs<sup>2)</sup>. Eine zweite Stadterweiterung großen Umfangs, durch das starke Wachstum der Tuchindustrie veranlaßt, folgte im Jahre 1355. Das neue Gebiet, in nördlicher Richtung an die Stadt anschließend, hatte jedoch eine für die Zwecke der Tuchmacherei ungünstige Lage und die Besiedelung des Bezirks machte nur langsame Fortschritte. Im Jahre 1389 entschloß man sich zu einer dritten, dem Süden der Stadt in weitem Bogen vorgelagerten Erweiterung, bei deren Grundplan wiederum das System der Binnengrachten Ver-

---

1) Orlers, Leiden, S. 41 u. 243. Neuerdings wird diese Angabe von P. J. Blok, Hollandsche Stad, 2. Aufl., S. 48 und Posthumus, Leidensche Lakenindustrie, S. 41 u. 377 bestritten, wobei Posthumus auf die von ihm a. a. O. gegebene Tabelle der Bürgeraufnahme verweist, die nur einen geringen Prozentsatz von Vlamingen enthält. Indes ist zu bemerken, daß diese Tabelle nur einen Teil (25%) aller Einbürgerungen umfaßt, ferner aber — worauf Posthumus zutreffenderweise a. a. O. S. 273 hinweist —, daß die zuwandernden Handwerker und Arbeiter in vielen Fällen überhaupt nicht zur Aufnahme in das Bürgerrecht gelangten. Erst bei dem Meisterwerden wurde die Bürgeraufnahme verlangt. Für die zuwandernden Gesellen dagegen kam die Bürgeraufnahme nach mittelalterlichem Gewerberecht nicht in Frage; vgl. Eberstadt, Französisches Gewerberecht, S. 36. Nur für die Färbergesellen wurde in späterer Zeit seit dem 16. Jahrhundert der Erwerb des Bürgerrechts vorgeschrieben; doch war dies eine Ausnahme, die in der Furcht vor dem Verrat der örtlichen Färbetechnik begründet war; vgl. Posthumus, a. a. O. S. 273 und Eberstadt, a. a. O. S. 38.

2) Ein Leidener Stadtplan von 1649 zeigt die unmittelbar an die Stadterweiterung von 1355 anschließenden Geländeflächen in ihrem ursprünglichen Zustand; es sind Polderflächen, von Wassergräben durchzogen und mit rechtwinkelig zu den Gräben laufenden, erhöhten Zugangswegen versehen. Bei der Eingemeindung wurden die vorhandenen Gräben zu Grachten mit gleichlaufenden Uferstraßen erweitert, während die ehemaligen Zugangswege zu Querstraßen wurden.

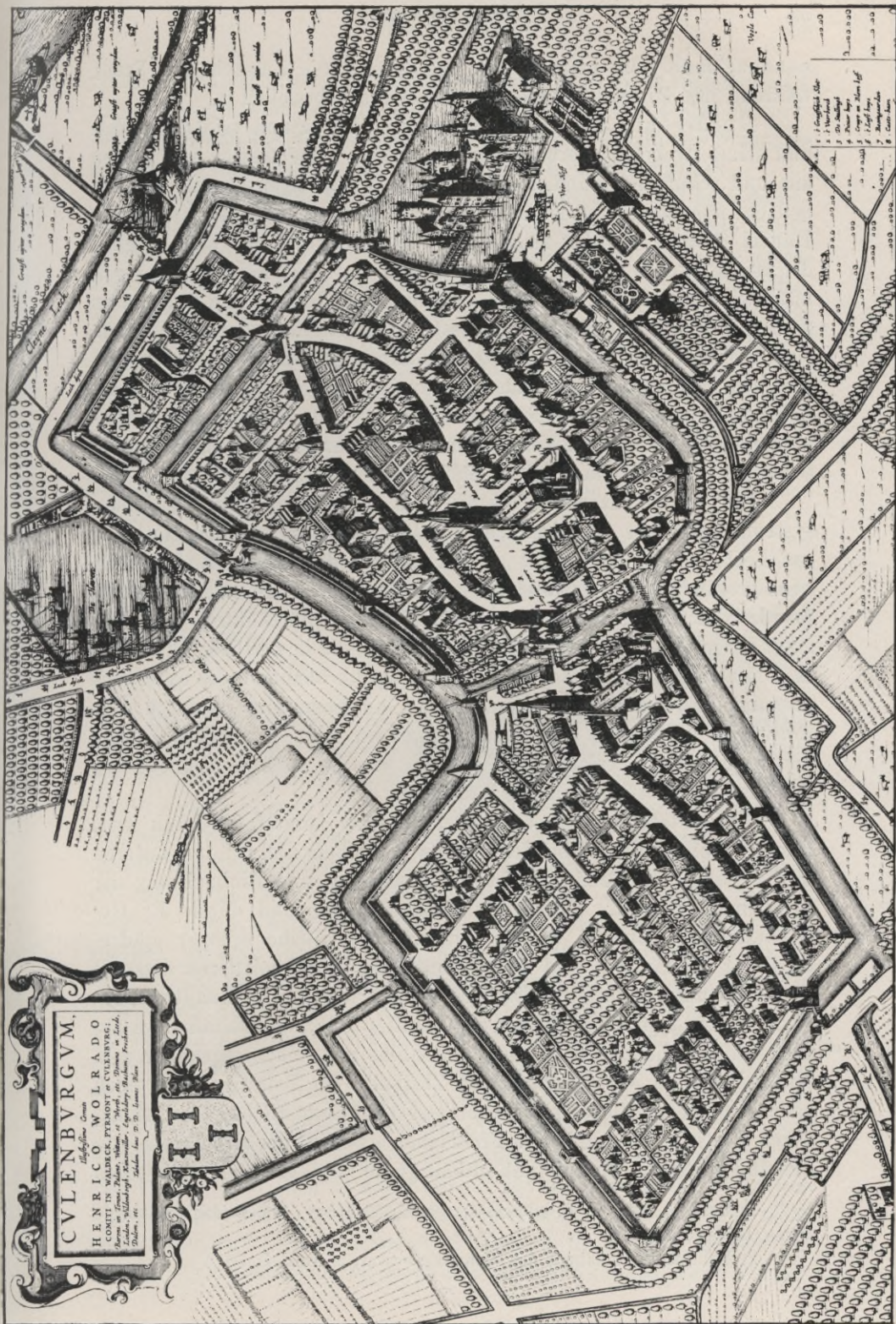


Abb. 6. Stadt Kulenburg (aus Joh. Blaeu, Theatrum Urbium 1649).

wendung fand. Das neue Gebiet, das den letzten Zuwachs der Stadt während des Mittelalters bildete, wurde rasch besiedelt <sup>1)</sup>.

Dordrecht, das im Mittelalter den Hochstand seines Handels und seines Webereigewerbes erreichte, dehnte seine Gassen und Häfen aus und schuf die Grundlagen zu seinem einzigartigen Stadtbild. Das benachbarte Rotterdam ist noch weit zurück und beginnt erst, seinem Handel größere Vorteile zu sichern. Groningen, das alte Mitglied der Hanse, wurde nach dem großen Brand von 1227 nach einem regelmäßigen Plan, der eine straffe nordsüdliche Orientierung zeigt, zum großen Teil neu aufgebaut; eine erste Stadterweiterung nach Westen, eine Vorstadt von etwa 3 Hektaren umfassend, wurde hierbei vorgenommen. Binnengrachten fehlen hier vollständig in der Stadt des 13. Jahrhunderts. Eine zweite Stadterweiterung wurde im Jahre 1469 unternommen, die die südliche Vorstadt mit 12 Hektaren und einem sie durchschneidenden Wasserlauf in die Stadtmauer einbezog.

Ein bemerkenswertes Beispiel des mittelalterlichen Städtebausystems zeigt uns die dreifache Stadterweiterung von Kuilenburg am Leek. Die Stadt zählt zu der Gruppe der Binnenhandelsstädte ohne großindustrielle Entwicklung. Die dem 12. Jahrhundert entstammende Altstadt wurde im 14. Jahrhundert nordwärts durch eine Vorstadt vergrößert, während in den Jahren 1385—92 in westlicher Richtung eine Neustadt angelegt wurde. Die drei Städte blieben indes unter sich getrennt und waren von Wassergräben umgeben und je durch eine Torbrücke verbunden. In der beifolgenden Abb. 6 verdient sowohl die ursprüngliche Anlage der Altstadt, wie die spätere Angliederung der Stadterweiterungen unsere Beachtung.

Das Straßengerüst der Altstadt wird hergestellt durch zwei Parallelstraßen, die sich bei dem oberen Tor gabeln und bei dem unteren Tor vereinigen<sup>2)</sup>. Mehrfach ist die Staffelung und Einbuchtung der Straßen angewandt. Durch die Straßenführung und durch die Gebäudestellung entsteht in der Altstadt eine Reihe schöner städtebaulicher Wirkungen, und es verlohnt sich, in der mittleren Altstadt die Gestaltung der einzelnen Baublöcke zu verfolgen. Die Hauptstraßenzüge ergeben trotz regelmäßiger und straffer Führung allenthalben abwechslungsreiche Bilder. Unsere Aufnahme zeigt einen gegenüber dem Mittelalter noch wenig veränderten Zustand. Die Befestigung ist noch ganz die mittelalterliche und entbehrt selbst der neuzeitlichen Verstärkung durch Bastionen. Auch in den Freiflächen erscheint der alte überlieferte Zustand gewahrt. Die Altstadt enthält große Gärten, die sich bei jedem

1) Orlers, a. a. O. S. 43 und 45; C. H. M. Dozy, hoe Leiden en vroeger nitzag, Leiden 1899, S. 2.

2) Vgl. hierzu Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 30.



Hause finden. Die Neustadt wird überwiegend von Gärten eingenommen. Die Binnengrachten fehlen wiederum vollständig, die beiden Wasserläufe innerhalb der Gesamtstadt sind nur die beibehaltenen Festungsgräben, die die Altstadt von den Stadterweiterungen scheiden.

Haarlem nahm bereits im 13. Jahrhundert, als die betriebsame Stadt einen Umfang von 88 Hektaren erreicht hatte, die erste Stadterweiterung vor (oben S. 6). Im Jahre 1355 erfolgte die zweite Stadterweiterung durch Einbeziehung einer Vorstadt, im Jahre 1426 die dritte; die mittelalterliche Stadtfläche war hiermit auf 350 Hektare gebracht.

In Zutphen fand die erste Erweiterung des etwa 10 ha umfassenden mittelalterlichen Stadtkerns im Jahre 1250 statt. Eine sich alsbald außerhalb der Mauer entwickelnde Siedelung wurde im Jahre 1312 als Neustadt angegliedert; im Jahre 1450 wurde die Stadt ostwärts durch Einbeziehung einer Vorstadt ausgedehnt. Größere Stadterweiterungen fanden während des Mittelalters statt in Zwolle, Oldenzaal, Amersfoort und Maastricht. Die Stadterweiterung von Kampen wurde bereits oben erwähnt.

Unter den durch Neugründung entstandenen Städten ist nur Herzogenbusch zu nennen, das 1184 von Herzog Gottfried von Brabant Stadtrecht empfing und nach anfänglich schweren Schicksalen sich alsbald so weit entwickelte, daß bereits im Jahre 1250 eine Stadterweiterung erforderlich wurde. Von den übrigen neugegründeten Städten des Mittelalters hat keine eine größere Bedeutung erlangt. S. die Aufzählung bei C. H. Peters, *De Nederlandsche Stedenbouw*, S. 113a u. S. 189.

Die Weiträumigkeit der Stadtanlage und der Bestand an Gärten und Freiflächen sind in der mittelalterlichen Stadt allgemein gewahrt. Die Straßen sind häufig schmal, die Grundstücke sind weit. Wir haben uns in unserer eigenen Zeit — sehr mit Unrecht — daran gewöhnt, die städtische Bauweise nach der Breite der Straßen zu beurteilen. An diesem Maßstab gemessen, erscheint die mittelalterliche Stadt allerdings oft engräumig. Aus den Straßenbreiten allein darf indes, wie wir gesehen haben, kein Rückschluß auf die mittelalterliche Bauweise gezogen werden; für den Wohnraum und die Geländezufuhr wurde gesorgt. Die Leichtigkeit der Stadterweiterung und die rasche Folge der städtischen Ausbreitungen, wie sie unsere Aufzählung namentlich für das 14. und 15. Jahrhundert zeigte, sind erstaunlich. Wall und Graben bedeuteten allgemein keine Einschnürung. Die mittelalterliche Befestigung war einfach; sie konnte noch ohne bedeutende Kosten hinausgeschoben und neu angelegt werden. Erst späterhin, seit dem 16. Jahrhundert, nach der Anlegung der neuzeitlichen Dauerbefestigung war die Stadt von einem Ring eingeschlossen. Mit der Ausbildung der neuen Feuerschutztechnik wurde die Stadt zur Festung, deren Stärke nicht mehr auf dem wehrhaft-malerischen Schmuck der Türme, sondern auf den sternförmig geführten, vielfach verstärkten und kostspieligen Festungs-

werken beruhte. Jetzt wurde die Stadterweiterung schwierig und oft für die Kräfte der Stadt ein unausführbares Unternehmen. Mit der wachsenden Bevölkerung wurden nunmehr die vom Mittelalter ererbten Freiflächen und Innenflächen ausgebaut; die Höfe, die Gärten wurden zu Bauzwecken verwendet; auch die Höhe der Gebäude und die Stockwerkszahl nahmen zu. Nach den Zuständen, die sich hierbei entwickelten, bildete sich unsere Vorstellung von der engen mittelalterlichen Stadt. Was indes vom Mittelalter geblieben war, das waren lediglich die engen Straßen; der alte Bestand an Freiflächen und Gärten aber war verschwunden. In unseren Tagen entstand dann das Ideal der neuzeitlichen Weiträumigkeit — die breite Straße mit den eingegengten Wohnungen.

---

Die im Mittelalter ausgebildeten Einrichtungen umfassen jedes Gebiet des Städtebaues und der Bodenerschließung. Die Leistungen des Zeitabschnitts, der sich von dem Ende des 12. Jahrhunderts bis zum Ausgang des 15. Jahrhunderts erstreckt, erscheinen um so größer, als für das Recht, die Verwaltung und die Technik fast alles neu zu schaffen war. Auf vielen Gebieten konnten wir die Entwicklung stufenweise verfolgen und die allmähliche Ausgestaltung der Mittel und der Maßnahmen beobachten.

Neu zu schaffen waren zunächst die Einrichtungen für die städtische Bodenaufteilung. Das im Mittelalter entstandene System ist kein einheitliches. In zahlreichen Fällen finden wir die weitgezogene Randbebauung mit ihrer schrittweise erfolgenden Erschließung des tiefen Innengeländes, für viele Städte die typische Form der Baulandverwertung. Doch auch die Aufteilung durch den fertig geformten und abgegrenzten Baublock ist vorhanden, sei es, daß man die Blockfigur durch gleichlaufende Streifen zerlegt oder daß man — unbehilflich genug — den Zuschnitt der Grundstücke der Blockeinheit anzupassen sucht. Die Mannigfaltigkeit der Aufteilungsarten ist überraschend; wie ungleich sie aber im einzelnen sind, das Ziel bleibt ein einheitliches: jede Form führt zur Kleinteilung des Bodens. Somit entsteht inmitten der unerschöpflichen Verschiedenheit der Formen der einheitlich geprägte Charakter der mittelalterlichen Stadt.

Im Zusammenhang mit der Bodenaufteilung entwickeln sich die städtisch-bürgerlichen Hausformen, für die ebenfalls eine Neuschöpfung erforderlich war. Von der voraufgehenden Zeit konnte der Hausbau des neuen Stadtbürgertums nicht allzuviel entnehmen; auch die ländlich-bäuerliche Bauweise konnte wohl nach der bautechnischen Seite, nicht aber für die Gestaltung der Baustelle und des Grundrisses unmittelbare Vorbilder bieten. Die seit dem 12. und 13. Jahrhundert ausgebildeten

Formen des städtisch-bürgerlichen Hausbaues sind: das freistehende Haus, das Teilhaus und das Reihnhaus. Die städtische Bodennutzung und Bodenverwertung wurde hierbei ebenso mächtig gefördert wie die Zuführung von Kapital und Arbeit. Die Hausformen begünstigen vornehmlich den Individualbesitz mit seinen weitgehenden rechtlichen, bautechnischen und wirtschaftlichen Folgen. Das Streben nach der Zuteilung von Eigenbesitz entspricht der Rechtsauffassung des Mittelalters, die das Recht des Individuums sicherstellte durch einen ihm zugeteilten Machtbereich<sup>1)</sup>. Nach der städtebaulichen Seite beruht der befriedigende Eindruck der mittelalterlichen bürgerlichen Bauweise auf einer klaren, ästhetischen Wirkung; es ist die volle Übereinstimmung zwischen Form und Inhalt und die erkennbare Gestaltung des Zweckgedankens, die sich in dem Eigenhaus verkörpert<sup>2)</sup>. Welche wirtschaftliche Bedeutung aber den Besitzformen für die damalige Zeit zukommt, zeigt sich uns in der Kraft jener Städte, die bei ihrer geringen Einwohnerzahl zu der Durchführung der größten Unternehmungen befähigt sind.

Aus den Aufteilungsarten ergibt sich in ungezwungener Weise die Scheidung der Straßen nach Zweck und Bedürfnis. Dem privaten Grundbesitzer wird die Erschließung seines Bodens durch eine weitgehende Selbständigkeit erleichtert; eine große Zahl der Formen und der Abstufungen stehen dem privaten Besitzer für die Aufteilung seines Geländes zur Verfügung. Doch gerade hierbei gelingt es der Stadtverwaltung, das Recht der öffentlichen Straße und des Straßenbaues zu entwickeln; im 14. Jahrhundert sind allgemeine Vorschriften über die Straßenanlegung durchgedrungen. Indes ist hervorzuheben, daß das private Aufteilungsrecht noch in weitem Umfang erhalten bleibt. Die Aufschließung des Binnengeländes und des abseits der Straße gelegenen Grundbesitzes wird von dem privaten Eigentümer vorgenommen; und dieses Recht mit seinen Vorzügen und seinen — in den nächsten Jahrhunderten deutlich hervortretenden — Mängeln wird der Neuzeit überliefert.

Auch die baupolizeilichen Maßnahmen werden ausgebildet und eine wesentliche Umgestaltung vollzieht sich in der städtischen Bauweise seit dem 14. Jahrhundert. Die künstlerischen Wirkungen des Städtebaues waren dem Mittelalter genau bekannt. Die eindrucksvolle Gestaltung des Stadtbildes war ein bestimmender Gesichtspunkt bei der Anlegung der Stadt und ihrer Straßen; die Praxis des Städtebaues wie die mittelalterliche Literatur geben uns hierfür hinreichende Zeugnisse. Doch eben weil die künstlerischen Formen aus den rechtlichen und tech-

1) Eberstadt, Französisches Gewerberecht, S. 378.

2) Vgl. über die künstlerische Bewertung der Hausformen Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 256.

nischen Grundlagen des Zeitalters hervorgewachsen sind, sollen wir zwar aus der Echtheit und Wahrheit dieser Städtebaukunst lernen, nicht aber dürfen wir lediglich ihre Äußerlichkeiten nachahmen.

Das öffentliche Recht, die Verwaltung und die Verwaltungsbefugnisse haben sich in dieser Zeit stark entwickelt. Es genügt, auf die Ausgestaltung der Grundsätze über Stadterweiterung und Enteignung zu verweisen. Trotzdem hat die Verwaltung durchaus ihr mittelalterliches Gepräge behalten, mit der engen Bindung an das Sonderrecht und an die Überlieferung, mit ihrer ständisch-korporativen Organisation. Von einem absoluten Recht ist in der Behandlung unseres Gebietes noch keine Rede; erst der nunmehr folgende Zeitabschnitt konstruiert ein geschlossenes, in sich selbst vollkommenes System des Städtebaues. Auch in dieser Beziehung ist der Städtebau des Mittelalters streng zu scheiden von dem der Neuzeit, in der ganz andere Grundlagen hervortreten.

Die wesentliche Bedeutung des zuvor behandelten Zeitabschnitts können wir dahin zusammenfassen: das Mittelalter hat den gesamten Städtebau in erster Reihe als eine Aufgabe der Besiedelung erkannt. Diesem größten Ziel war alles andere untergeordnet; ihm mußten sich alle Einrichtungen vom Grundstücksverkehr bis zur Stadterweiterung anpassen. Nur vermöge dieser Auffassung konnte das Mittelalter die stets von neuem bewunderten Werke der Städtebaukunst schaffen und die unvergänglichen Grundlagen städtischer Entwicklung herstellen.

---

## ZWEITER ABSCHNITT.

# Neuzeit.

### Erstes Kapitel.

#### **Handel und Gewerbe. Der neue Städtebau.**

Mit dem 16. Jahrhundert treten die holländischen Städte in ihr heroisches Zeitalter. Unter den einzelnen Landesteilen erringen die Provinzen Holland und Zeeland, die die wichtigsten Städte umschließen, eine Vormachtstellung. Während der wirtschaftlichen und politischen Entwicklung, die sich bis gegen die Mitte des 18. Jahrhunderts fortsetzt, besitzen die holländischen Städte gleichzeitig eine für den Weltmarkt arbeitende Industrie und einen mächtigen Welthandel, so daß die Holländer während dieser größten Steigerung ihres Handels zugleich eines der führenden Industrievölker sind.

Wenn in den Anschauungen der Zeitgenossen und in der äußeren Erscheinung der holländische Handel als das angesehene und bevorzugte Gebiet hervortrat, so kommt doch die Industrie für das Aufsteigen der holländischen Städte nicht minder in Betracht. Zu den aus dem Mittelalter übernommenen Industrien traten seit dem 16. Jahrhundert neue Fertigkeiten hinzu, während zugleich die Marktbeziehungen der holländischen Fabrikate sich stetig erweiterten. Die Erfolge der Gewerbetätigkeit waren für das Wachstum und die wirtschaftliche Kraft der holländischen Städte bis ins 18. Jahrhundert von größter Bedeutung; wie auch die Feindschaften, gegen die Holland anzukämpfen hatte, namentlich die schweren Kämpfe mit Frankreich, der hochstehenden Industrie kaum weniger galten als dem Handel.

In der gewerbetechischen Stellung der Völker hatten sich seit dem 15. Jahrhundert bedeutende Umwälzungen vollzogen. Im 15. Jahrhundert stand Italien auf der Höhe der Entwicklung seiner kunstgewerblichen und Luxusindustrie, den gewerbefördernden Bestrebungen anderer Staaten vielfach Vorbild und Anregung bietend. In der Erzeugung hochwertiger

Waren, wie Seidenstoffe, Sammet, Goldstoff, Spiegel, Fayence erblickte man jetzt das wichtigste Ziel der Gewerbetätigkeit; und auf diesen Gebieten war das italienische Gewerbe weit vorgeschritten. Noch im 16. Jahrhundert suchte der Merkantilismus bei der Verpflanzung ausländischer Industrien nach dem Inland namentlich italienische Handwerker heranzuziehen. — Spanien gelangt im 15. Jahrhundert zu einer hohen Blüte seiner Seiden- und Wollindustrie, die jedoch schon unter Karl V., zum Teil infolge unerträglicher Besteuerung, in Verfall geriet. Unter der finanziellen Mißwirtschaft und den Glaubensverfolgungen Philipps II. wurde die spanische Industrie nahezu vernichtet; die spanische Wolle wanderte zur Verwebung ins Ausland.

Deutschland erlebte im 16. Jahrhundert eine letzte Glanzzeit seiner Städte; in den Grundlagen des Gewerbewesens und der Volkswirtschaft werden indes bereits Erschütterungen und Veränderungen bemerkbar. Das wichtige Gewerbe der Wollindustrie befindet sich während des 16. Jahrhunderts in einer Krisis, die nicht zum wenigsten veranlaßt wurde durch einen Wechsel der Mode. Die Geschmacksrichtung wendete sich von den schweren Tuchen ab und bevorzugte die leichteren und gefälligen Stoffe, wie sie namentlich die holländischen Städte herstellten. Die Ordnungen und Edikte des 16. Jahrhunderts sind in Deutschland erfüllt von Klagen über den Rückgang der ehemals mächtigen Tuchmacherei. Die Schwierigkeiten kennzeichneten sich in einem Mangel an Rohmaterial, das aufgekauft und nach dem Auslande verschickt wurde. Wiederholt suchten Reichspolizeiordnungen, Reichsabschiede, Landesedikte den Mißständen entgegenzutreten. Mit dem Ablauf des 16. Jahrhunderts beginnt die Zeit des allgemeinen politischen und wirtschaftlichen Niedergangs in Deutschland.

Anders gestalteten sich die Zustände in den drei Ländern, die seit dem 16. Jahrhundert in scharfem Wettbewerb um die Steigerung der industriellen Macht und die Eroberung der Märkte stehen, England, Frankreich, Holland. Mit dem Ausgang des 15. Jahrhunderts setzt in England ein Zeitalter neuer wirtschaftlicher Entfaltung ein. Unter der kraftvollen Regierung der Tudors befreite England seit 1485 seinen Handel von der Vorherrschaft der deutschen Hanse und suchte in dem straffsten, streng nationalen Merkantilismus seine einheimische Industrie zu entwickeln.

Frankreich dagegen arbeitete in zielbewußter Weise daran, seine inländische Gewerbetätigkeit auf Kosten des Auslands zu fördern und ihr eine bevorzugte Stellung zu erobern. Schon im Jahre 1466 sprach Ludwig XI. die Grundsätze aus, durch die er mit echt merkantilistischem Programm das nationale Gewerbe heben wollte: das bare Geld im Inlande behalten, die inländische Bevölkerung durch neue Arbeitsgelegenheit ver-

mehren, ausländische Gewerbezeige nach dem Inland verpflanzen<sup>1)</sup>. Zunächst richteten sich die Bestrebungen der französischen Gewerpolitik gegen Italien. Ludwig XI. hatte mit günstigem Erfolg versucht, die Herstellung der italienischen Goldstoffe und Seidenzeuge in Frankreich einzuführen, für die damals große Summen ins Ausland gingen. Seit dem italienischen Kriegszug Karl VIII. und während des 16. Jahrhunderts wurde stetig der italienische Kunstfleiß nach Frankreich herübergezogen; in großer und steigender Zahl gelangten neue Künste und Fertigkeiten durch Handwerker und Unternehmer Italiens nach Frankreich. Nachdem das Ziel, die französische Luxusindustrie emporzubringen, im 17. Jahrhundert erreicht war, suchte dann Colbert die größeren Pläne zu verwirklichen, die sich unmittelbar und offen gegen die Industriemacht Hollands richteten und die Verdrängung Hollands aus seiner Industriestellung bezweckten. Ein erbitterter wirtschaftlicher Kampf begann, der bald mit den Waffen ausgetragen wurde<sup>2)</sup>. Schädigung der Handels- und Gewerbemacht der Holländer war namentlich der Zweck der französischen Zolltarife von 1664 und 1667, deren Tragweite und Absicht die Holländer alsbald erkannten und denen die Kriege Ludwig XIV. gegen Holland folgten.

Les Hollandais furent les seuls qui ne s'y laissèrent pas tromper; Encyclopédie méthodique, Finances, Tome I, p. 663. Le germe de cette guerre (de 1672) fut dans le tarif de 1667; a. a. O. Tome III, p. 682.

Holland, das seit dem Freiheitskampf seine wirtschaftliche Macht auf das höchste gesteigert hatte, sah sich infolge des Widerstreits mit Frankreich und England in eine endlose Reihe von Kriegen verwickelt, die das tapfere Staatswesen oftmals in eine schlimme Notlage brachten. Trotzdem wurden Handel und Gewerbe durch die Kriegsläufe nicht auf die Dauer geschädigt; vielmehr beginnt jetzt die große Zeit der städtischen Entwicklung, deren Denkmale noch heute unsere Bewunderung erregen. Die wirtschaftlichen Leistungen des von allen Seiten bedrängten Landes sind erstaunlich. Die Entwicklung der Volkswirtschaft blieb bis gegen 1740 eine günstige.

1) Eberstadt, Französisches Gewerberecht, S. 316. Die gleichen Grundanschauungen hatte schon Karl VII. im Jahre 1443 ausgesprochen; vgl. a. a. O. S. 312.

2) Durch Colbert allerdings wurden zunächst die Mittel merkantilistischer Gewerbepolitik angewandt. Middelburg in Zeeland besaß im 17. Jahrhundert eine hochstehende weitbekannte Industrie der Wollstoffe. Durch hohe Privilegien und die Gewährung von bedeutenden Kapitalzuschüssen gelang es Colbert, den Großindustriellen Josse van Robais im Jahre 1669 zur Ansiedelung in Abbeville zu veranlassen, wo er die zu großer Berühmtheit gelangte Manufaktur holländischer Tuche begründete. S. die Schilderung der Manufaktur, „die vielleicht ihresgleichen nicht findet“ bei Savary, Dictionnaire du Commerce, Ausgabe Copenhagen 1762, Bd. III, S. 742.

Zweimal erfuhr während dieses Zeitabschnittes die holländische Industrie zudem eine bedeutende Förderung durch den Zuzug fremder Landesflüchtiger. Während des Freiheitskampfes gegen Spanien wandten sich aus den südlichen Niederlanden, Flandern und Brabant, zahlreiche Einwohner nach den holländischen Städten. Die Belagerung und der Fall Antwerpens hatten zur Folge, daß seit 1586 die Bewohner der Stadt in großer Zahl nach Amsterdam, Middelburg, Haarlem und Rotterdam übersiedelten. Bedeutsamer noch war der Gewinn, den ein Jahrhundert später die Aufhebung des Ediktes von Nantes den holländischen Städten brachte. Die vertriebenen französischen Refugiés, die in Holland Aufnahme fanden, waren die Träger eines hochstehenden Gewerbes. Die Sammet- und Seidenindustrie wurde durch sie nach Holland verpflanzt und zahlreiche andere Gewerbe dankten den Zuwanderern einen entschiedenen Fortschritt<sup>1)</sup>. Durch die französischen Einwanderer wurde ferner vielfach der Fabrikbetrieb an Stelle der Hausindustrie und der kleinmeisterlichen Betriebe eingeführt<sup>2)</sup>.

In Amsterdam wurde im Jahre 1682 dem Pierre Baille ein Gebäude, das alte Waisenhaus, zur Aufstellung von 110 Webstühlen überwiesen; auch wurden ihm zinslose Darlehen für die Einrichtung seines Betriebes gegeben. In der vielfach üblichen Weise wurde ferner eine größere Anzahl von Mädchen seitens der Waisenpflege als Arbeiterinnen in den Dienst der Fabrik gestellt. In Haarlem wurde 1666 seitens der Stadt die Errichtung einer Spiegelmanufaktur, 1678 die einer Seidenfabrik privilegiert. In Utrecht wurden Seiden- und Wollenfabriken eingerichtet. Unter den wichtigsten holländischen Industrien des 17. Jahrhunderts sind zu nennen: die Färberei, die Diamantschleiferei, Glasschleiferei, Zuckersiederei, Tabakfabrikation, Schiffsbau, Buchdruckerei. Vgl. Brugmans, *Het staatkundig en maatschappelijk leven der Nederlandsche steden, Leiden*, S. 356f.; Blok, a. a. O. Bd. V, S. 188, 450 u. 561; Pringsheim, a. a. O. S. 32 u. 34; Laspeyres, *Geschichte der volkswirtschaftlichen Anschauungen der Niederländer*, Leipzig 1863.

Auf dem Gebiete des Städtebaues treten während des 16. Jahrhunderts neue Anschauungen hervor, die sich von denen der vorausgehenden Zeit scharf unterscheiden und allmählich zu einem neuen städtebaulichen Abschnitt hinüberführen. Die ersten Anregungen kamen aus Italien und übertrugen sich alsbald auf Frankreich, Holland und

1) W. E. J. Berg, *De Refugiés in de Nederlanden, Amsterdam 1845*; Blok, *Geschichte der Niederlande, deutsch von Houtrouw, Gotha 1902*, Bd. V, S. 450; Pringsheim, a. a. O. S. 34.

2) Blok, a. a. O. Bd. V, S. 188 und 561; Berg, a. a. O. S. 165fg.; Pringsheim, a. a. O. S. 32.



Deutschland. Neue Voraussetzungen, die unser Gebiet berühren, entwickelten sich namentlich nach drei Richtungen: in der Wissenschaft, in der Technik und in den politischen Verhältnissen.

Seit der Mitte des 15. Jahrhunderts hatte man in Italien den Städtebau wissenschaftlich und literarisch behandelt. Das grundlegende Werk von Leo Baptista Alberti, die Überlieferungen der Antike wiederaufnehmend, erörtert die Bedingungen für die Anlegung einer Stadt, ohne indes für den Städtebau selbst neue Gesichtspunkte aufzustellen oder von den zeitgenössischen Anschauungen wesentlich abzuweichen<sup>1</sup>). Anderthalb Jahrzehnte nach der Abfassung des Albertischen Lehrbuches schrieb Antonio Averlino Filarete in den Jahren 1463/64 seinen Trattato dell' Architettura, der, in der Einkleidung einer utopistischen Erzählung, die völlige Neugründung einer Stadt schildert. Diese neue Stadt, der Filarete zu Ehren seines Gönners, des Herzogs Franz Sforza von Mailand, den Namen Sforzinda gibt, ist nach den Lehren der Wissenschaft, d. h. nach den Regeln der Mathematik und der Geometrie angelegt. Die Grundfigur ist rein geometrisch, ein streng regelmäßiger achteckiger Stern. Von den 16 äußeren Winkeln der Sternfigur laufen die Hauptstraßen in schnurgerader Führung nach der Stadtmitte und münden auf einen großen Platz, an dem die wichtigsten Gebäude — Kirche, fürstliches Schloß, Stadthaus — erbaut sind. In der Mitte des Platzes befindet sich ein fester Turm zur Beobachtung der Stadt und der Umgebung. Zwischen Stadtmitte und Umwallung ist eine mit dem Zirkel geschlagene Ringstraße geführt, die sämtliche 16 Strahlstraßen verbindet<sup>2</sup>). Der Plan Filaretos ist ein phantastisch ausgestatteter Entwurf, dem man die Bezeichnung „Città ideale“ mit Recht beilegen mag.

Einige Jahrzehnte nach Filaretos Schrift folgte ein ernstes Werk über den Städtebau; es ist der Trattato di architettura civile e militare von Francesco di Giorgio Martini, dessen Bedeutung für die Entwicklung der Lehre vom Städtebau kaum zur Genüge gewürdigt ist. Das Buch di Giorgios ist gegen das Jahr 1500 geschrieben; der Verfasser ist einer der ersten Begründer der Technik des neuzeitlichen Festungsbaues, der von jetzt ab in steigendem Maße den bürgerlichen Städtebau beeinflußt.

1) Die von Alberti vertretene Forderung der Einbeziehung größerer Gelände-  
flächen in das Stadtgebiet — hanc malim quae ad auctum civium numerum percom-  
mode possit accipere; Buch IV, Kap. 3 — entspricht durchaus der mittelalterlichen  
Auffassung; s. oben, I. Abschnitt.

2) W. von Oettingen, Antonio Averlino Filaretos Tractat über die Baukunst,  
S. 90 und 210. Wien 1890; A. E. Brinckmann, Platz und Monument, Berlin 1908,  
S. 29 fg.

Die mittelalterliche Stadt war regelmäßig befestigt, ohne daß indes der Stadtplan als solcher durch den Festungsbau wesentlich beeinflußt wurde. Die Befestigung besteht in der Hauptsache aus der Ringmauer und den Mauertürmen, die für die Verteidigung und den Angriff durch Schleudermaschinen, Wurfgeschosse, Pfeil und Bogen und Armbrust eingerichtet sind. Auf andere Waffen nimmt selbst Alberti beim Städtebau noch keine Rücksicht<sup>1)</sup>. Nach der Einführung des Feuergeschützes schritt man während des 15. Jahrhunderts zu der Verstärkung des Mauerwerkes und zur Einfügung der halbkreisförmigen, runden Basteien, die vor die Mauer vorgeschoben waren und zur Aufstellung des Feuergeschützes dienten, aber nicht zur seitlichen Bestreichung der Festungsmauer zu verwenden waren. Seit der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts machte die Geschütztechnik große Fortschritte. Die Ausstattung der Kriegsheere mit Feuergeschütz nahm zu. Das Wesen der neuzeitlichen Kriegsführung wurde den Italienern deutlich vor Augen geführt, als Karl VIII. von Frankreich im Jahre 1495 die Alpen überstieg und fast widerstandslos bis in den äußersten Süden von Italien vordrang.

Mit beredten Worten schildern die Zeitgenossen die Umwälzung, die sich jetzt vollzog. Das alte Feuergeschütz war schwerfällig, schwer beweglich und feuerte langsam in großen Zwischenräumen. „Die Franzosen führten leichtere Stücke mit, die fast immer mit dem Heere gleichen Schritt halten konnten, mit unglaublicher Schnelligkeit aufgepflanzt waren und in wenigen Stunden das leisteten, was sonst in Tagen erreicht wurde. Dieses eher teuflischen als menschlichen Werkzeuges bedienten sie sich ebensowohl im Felde als bei Belagerungen der Städte.“ Niccolo Machiavelli, Die Kriegskunst, deutsch von Joh. Ziegler, Anhang aus Guicciardini, S. 313.

Mit Notwendigkeit mußte der Festungsbau jetzt zu neuen Baukonstruktionen übergehen. Die alte Bauform der Umwallung genügte nicht mehr. Der Festungsbau wurde zu einem selbständigen Zweig der Baukunst, der besondere Kenntnisse und eine eigene Technik erforderte. Aber auch für den Städtebau selber ergaben sich veränderte Voraussetzungen. Die Stadtfläche war nicht mehr, wie im Mittelalter, beliebig erweiterbar. Die festungsmäßige Umfassung wurde zu einem auf die Dauer berechneten Werk, dessen Anforderungen sich auf die ganze Stadtanlage erstreckten. Geschulte Festungsbaumeister treten auf, die äußerlich ihr Gebiet von dem der bürgerlichen Baukunst abtrennen, in ihrer Person aber zunächst beide Berufe vereinigen. Es sind die ersten eigentlichen Städtebauer der Neuzeit.

1) Buch IV, Kap. 4 und öfter; vgl. Ausgabe Max Theuer, S. 195fg., S. 233, S. 252.

Der Festungsbaumeister sieht die Stadt als eine Einheit an, deren Anlage von den Erfordernissen der Befestigung vorgeschrieben wird und sich ihnen unterordnen muß. Den Ausgangspunkt bildet die befestigte Umfassung, deren Grundform durch eine geometrische Figur — je nach der Größe der Stadt Fünfeck, Achteck usf. — hergestellt wird. In diesen Rahmen wird die Stadtanlage eingegliedert, indem die sämtlichen Bestandteile des Stadtorganismus, die öffentlichen Gebäude, Plätze und Märkte, die Bürgerwohnviertel, die militärischen Anstalten, ihre planmäßig zugewiesene Stelle erhalten. In dem System dieser Stadtpläne lassen sich allgemein zwei Grundformen unterscheiden, die uns später wiederholt begegnen werden: das Strahlensystem, bei dem die Strahlen von den Festungstoren und der Umfassung her nach dem Stadtmittelpunkt zusammenlaufen; und das Schachbrettssystem, das die Stadtfläche in viereckige Baublöcke aufteilt. Gemeinsam ist beiden Formen, daß sie in der Stadtmitte einen Sammelplatz — piazza d'armi — anordnen, der von allen Stadtbezirken leicht erreichbar sein und in ungehinderter Verbindung mit der Festungsumwallung stehen muß. Hieraus ergibt sich ein Straßensystem, das bei der Strahlenfigur wie bei dem Schachbrett aus geradlinigen, nach der Schnur gezogenen Straßen besteht.

In seinem vorerwähnten Werk gibt di Giorgio Martini ein Stadt-schema, dessen Grundfigur durch ein streng regelmäßiges Achteck gebildet wird<sup>1)</sup>. Das Straßengerüst (vgl. Abb. 7) besteht aus acht Strahlstraßen und

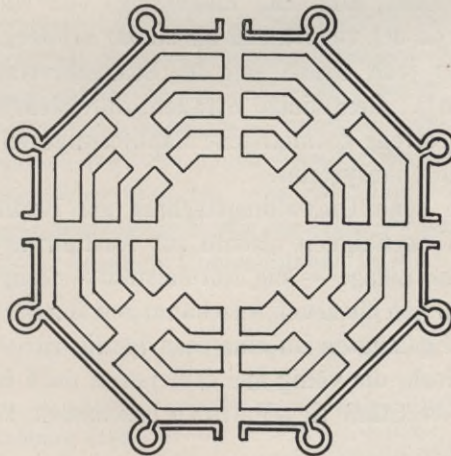


Abb. 7. Normalfigur einer Festungstadt.

1) An den Ecken der Außenmauer sind zur Verstärkung noch die runden Basteien angebracht, während wenige Jahre später (um das Jahr 1500) an deren Stelle die spitzwinkligen, in Spatenform oder Herzform vorspringenden Bastionen traten, deren Erfindung gleichfalls di Giorgio Martini zugeschrieben wird. Vgl. Francesco

drei Ringstraßen. Die Strahlstraßen laufen von der Umfassung nach der Stadtmitte, wo sie auf der weit angelegten Piazza zusammentreffen. Die Ringstraßen sind genau konzentrisch angelegt; der äußerste Ring nächst der Umfassungsmauer, der innerste Ring die Piazza umgebend, zwischen beiden der mittlere Ring. Die Straßenlinien zeigen jedoch nicht den mit dem Zirkel geschlagenen Kreis, sondern sie verlaufen genau ebenmäßig mit dem Achteck der Festungsmauer, so daß jeder Baublock im stumpfen Winkel gebrochen ist. Gegenüber dem Vorschlag von Filarete (oben S. 61) bedeutet diese Anordnung einen großen Fortschritt. Aus dem Phantasieentwurf ist ein praktisch brauchbarer Bebauungsplan geworden, der in der Führung der Straßen und in der Einteilung der Baublöcke große Vorzüge aufweist und späterhin bei Stadterweiterungen namentlich in Holland, unmittelbar Anwendung gefunden hat.

In rascher Entwicklung folgten sich jetzt die Entwürfe neuer Stadtanlagen. Wir werden diesen Stadtplanungen nicht gerecht, wenn wir sie, wie es in der Literatur allgemein geschieht, als Idealstädte — *città ideale* — bezeichnen; ein Ausdruck, mit dem sich die Vorstellung eines über die Wirklichkeit hinausgehenden Denkbildes verknüpft. Die Stadtpläne, die seit dem 16. Jahrhundert bei keinem Festungsbauer fehlen, sind vielmehr für die Ausführung bestimmt; sie sind als Normalpläne zu bezeichnen und stellen die Normalstadt nach der Auffassung des 16. Jahrhunderts dar. Pietro Cataneo, dessen Werk *l'Architettura* im Jahre 1554 erschien, gibt eine Reihenfolge von Normalplänen, die das Stadtschema von der viereckigen bis zu der zehneckigen Grundfigur abwandeln und für jede Größe eine im Schachbrettmuster angelegte Normalstadt zeigen<sup>1)</sup>. Geradlinige Straßen, durchgehende Straßenzüge und Verbindungen, streng geometrische Baublockfiguren sind die Forderungen dieses Städtebausystems.

Während die neue Umwallungstechnik der Festungsbauer unter dem Zwang der Notwendigkeit alsbald zur Ausführung gelangte, blieb ihre eigentliche Stadtanlage — die Normalstadt — lange Zeit nur Entwurf. Wohl brachen sich die neuen Anschauungen von der Straßenführung vielfach Bahn und gelangten im einzelnen häufig zur Anwendung. Als die erste Stadt jedoch, die völlig aus dem neuen nach dem Normalplan gebaut wurde, ist die Stadt Neu-Malta zu bezeichnen, zu der der Groß-

di Giorgio Martini, *Trattato di architettura civile e militare*, herausgegeben von Cov. Cesare Saluzzo, II. Band, Turin 1841; Abhandlungen von Carlo Promis, S. 302fg. und S. 314. S. unsere Abb. 1 oben S. 11, die noch durchgängig den mittelalterlichen Mauerring zeigt, während in der Ecke oben links eine neue Bastion eingeschoben ist.

1) Zweite erweiterte Auflage. Venedig 1567.

meister La Vallete am 28. März 1566 den Grundstein legte und die nach ihm Lavalletta genannt wurde<sup>1)</sup>. Nach der glorreichen Abweisung der türkischen Belagerung faßte der Großmeister den Plan, eine Festung anzulegen, die zur Hauptstadt der Insel und zum Wohnsitz des Konvents und der Ritterschaft bestimmt wurde. Die gesamte Christenheit lieferte für den Aufbau der Stadt Beiträge, unter denen die des Papstes, des Königs von Frankreich und des Königs von Spanien hervorragten. Der Großmeister ließ nunmehr Festungsbaumeister und andere Bauleute aus Italien kommen, weil sie die größte Erfahrung des Bauwesens besaßen. Nach ihren Plänen wurde die neue Stadt angelegt; es ist die Normalstadt im Schachbrettsystem mit den schnurgeraden Straßen, wie sie die Festungsbaumeister des 16. Jahrhunderts ausgearbeitet hatten<sup>2)</sup>. Auch das zweite System der Stadtanlage, die Strahlenfigur, gelangte nunmehr bei einer Neugründung zur Durchführung; es ist die im Jahre 1593 von den Venetianern neu erbaute Festungsstadt Palma nova, die als Neuneck mit Strahlstraßen und konzentrischen, in Brechungen geführten Ringstraßen angelegt wurde<sup>3)</sup>.

Durch ein volles Jahrhundert haben die Italiener die städtebauliche Literatur beherrscht; sie waren die einzigen, die von 1450—1550 systematisch über Festungsbau und Städtebau schrieben<sup>4)</sup>. Erst 1589 erstand ihnen ein ebenbürtiger literarischer Gegner in dem Deutschen Daniel Speckle, dem Festungsbaumeister von Straßburg. Der Einfluß der städtebaulichen Anschauungen der Italiener war um so größer, als auf dem Gebiet der Gebäudearchitektur Italien zu jener Zeit unbedingt die führende Stellung hatte und die Baumeister aus allen Ländern nach Italien wanderten, um die neue Baukunst zu lernen. Franzosen, Holländer, Deutsche — man nannte sie die „wälschen Maurer“, weil sie in Wälschland ihre Kunst gelernt hatten<sup>5)</sup> — arbeiteten im 16. Jahrhundert in Italien und nahmen dort die neuen Anregungen auf. Den Einfluß des Schrifttums aber wird man für jene Zeit kaum zu hoch einschätzen können. Die systematischen Werke der Italiener waren in der Ursprache und in den rasch folgenden Übersetzungen in allen Ländern verbreitet;

1) Louis de Boisgelin, *ancient and modern Malta*, Bd. II, S. 126. London 1805.

2) Vgl. de Boisgelin, a. a. O. und Daniel Speckle, *Architectura von Vestungen*. Straßburg 1589.

3) Vgl. die von mir nach Merian veröffentlichte Abbildung nebst Erläuterung, Zeitschrift „Der Städtebau“ 1911, Literaturbericht, S. 2; A. E. Brinckmann, *Zeitschrift für Bauwesen*, Oktober 1913, S. 618.

4) Auch die vereinzelt Angaben bei französischen Schriftstellern des 16. Jahrhunderts gehen auf italienische Anregungen zurück.

5) *Handbuch des Wohnungswesens*, II. Aufl., S. 44.

sie waren die anerkannte Schule, die allgemeine Quelle, die jeder Baumeister benutzte und benutzen mußte.

Die Anschauungen der Festungsbaumeister und der bürgerlichen Baumeister — der *Architettura militare e civile* — verlaufen in der Literatur lange Zeit parallel, ohne sich innerlich zu vermischen. Erst um das Jahr 1570 finden wir die Lehre aus beiden Gebieten verschmolzen in dem Lehrbuch der angesehenen Autorität des 16. Jahrhunderts, des Andrea Palladio. Die Darlegungen, in denen der von seinem Zeitalter hochverehrte Architekt über den Städtebau spricht, bilden in jeder Weise das Gegenstück zu den Ausführungen, mit denen Leo Baptista Alberti das System seiner Zeit schilderte (oben S. 29). Schon äußerlich tritt eine formale Übereinstimmung hervor; Palladio hat seine Erörterung über das Straßensystem eng an die Anordnung des Alberti, die er zweifellos genau kannte, angeschlossen; die Einteilung und die Terminologie sind vollständig die gleichen<sup>1)</sup>. Um so beachtenswerter erscheinen die Wandlungen, die sich inzwischen in der wissenschaftlichen Auffassung vollzogen haben und in denen die Einwirkung der neuen Anschauungen der Festungsbaumeister deutlich nachweisbar ist.

Die Hauptverkehrs- und Geschäftsstraße der Stadt, sagt Palladio, soll breit und mit stattlichen Gebäuden geschmückt sein; denn hierdurch werden die Reisenden eine bedeutendere Vorstellung von der Stadt empfangen und häufig glauben, daß auch die übrigen Teile der Stadt von gleicher Schönheit seien. Die Hauptstraßen, die wir als Heerstraßen bezeichnen, sollen innerhalb der Stadt in der Weise angelegt werden, daß sie zielgerecht verlaufen und von den Stadttoren in gerader Linie nach dem Hauptplatz führen und andererseits, falls tunlich, ebenso in geradem Zug bis nach dem entgegengesetzten Tor durchgehen. Mit gleicher Linienführung der Straßen sind je nach der Größe der Stadt mehrere kleinere Plätze anzuordnen. Im übrigen sollen bedeutende Straßen nicht allein nach dem Hauptplatz, sondern auch nach den hervorragenden Bauwerken, wie Kirchen, Paläste, Laubengänge und sonstige öffentliche Gebäude, gerichtet werden<sup>2)</sup>.

1) Das erste Kapitel des III. Buches, in dem Palladio seine Darlegungen des Straßenbaues beginnt, ist kaum etwas anderes, als eine nahezu wortgetreue Übertragung ins italienische aus Albertis Buch IV, Kap. 5.

2) *Le vie principali, che militari havemo nomate, si deono nelle Città comparire, che caminino diritte, e vadino dalle porte della Città per retta linea à riferire alla piazza maggiore e principale, e alcuna volta anco (essendone ciò dal sito concesso) conduchino così diritte sino alla porta opposita: e secondo la grandezza della Città si faranno per la medesima linea di tali strade, tra la detta piazza principale, e alcuna, qual si voglia delle porte vna, ò più piazze alquanto minori della detta sua principale. L'altre strade ancor elle si deono far riferire le più nobili non solo alla principal piazza, ma ancora à i più degni Tempij, palaggi, portici, e altre publiche fabriche; Andrea Palladio, l'Architettura, III. Buch, Kap. 2.*

Wir finden hier mit kurzen Worten die Anschauung vertreten, die jetzt die herrschende wurde; sie verbindet die bürgerliche Baukunst mit den städtebaulichen Lehren der Festungsbauer. Der Gegensatz gegenüber dem Mittelalter bedarf kaum der Hervorhebung. Von den Aufgaben der Geländeerschließung ist nicht mehr die Rede; dem Straßenbau sind jetzt andere Ziele gesetzt.

Während Wissenschaft und Technik neue Anschauungen entwickelten, hatte sich zugleich auf dem Gebiet des Rechts und der Verwaltung ein Umschwung vollzogen, der für die praktische Durchführung der neuen städtebaulichen Bestrebungen erst die Möglichkeit schuf. Das Zeitalter des Absolutismus hatte begonnen. Auch hier bot Italien die Anregung sowohl für die Wiederaufnahme des alten Rechts, wie für die Entwicklung neuer Rechtsformen. Bei dem trostlosen Zustand der politischen Verhältnisse und der Ohnmacht der meisten städtischen oder territorialen Gemeinwesen Italiens entstand die Sehnsucht nach der starken Herrschaftsgewalt. Eine neue wissenschaftliche Behandlung des Staatsrechtes entwickelt sich während des 16. Jahrhunderts. Die Rechtsphilosophie, zunächst vor allem durch romanische Autoren gepflegt, untersucht den natürlichen Begriff des Staates und seines Rechts. Das Ziel war nicht mehr, wie im Mittelalter, die vorsichtig tastende Fortbildung überlieferter Einzelrechte und Befugnisse, sondern die Konstruktion des Rechts aus der Natur der Dinge. Die Staatsgewalt wurde erkannt als ein begrifflich vollkommenes Wesen, das sein Recht auf allen Gebieten absolut gebrauchen dürfe.

Für die Betätigung der Regierungsgewalt aber bot vor allem der Städtebau eine Vereinigung günstiger Bedingungen. Die Lehren der neuen Städteplanung schienen den obrigkeitlichen Eingriff geradezu herauszufordern und waren dem unumschränkt handelnden Willen angepaßt. Andererseits waren die Machthaber des 16. Jahrhunderts der Durchführung von Plänen geneigt, die von einer fortschreitenden Entwicklung des Gemeinwesens zeugten, zur Verschönerung der Städte beitrugen und dem Urheber ein bleibendes Gedächtnis der Bautätigkeit — den Bauruhm — sicherten. Die Periode des landesfürstlichen Städtebaues begann, die sich durch eine systematische, obrigkeitlich geleitete und geförderte Baupolitik kennzeichnet. In Frankreich wurden zuerst während des 16. Jahrhunderts die hierfür erforderlichen Einrichtungen in planmäßiger Vollständigkeit ausgebildet; von da erfolgte — wenn auch mit veränderten Zielen — die Übertragung nach anderen Ländern<sup>1)</sup>.

In Holland fanden die neuen Anschauungen der Wissenschaft, der Technik und des Rechts rasch Eingang. Eine tiefgreifende Umgestaltung

1) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 44fg.

des Städtebaues tritt jetzt ein. Gleichwohl ist in Holland während dieses Zeitabschnittes der Städtebau trotz engsten Anschlusses an die neue Bauweise streng national geblieben. Die neuen Gedanken wurden allgemein aufgenommen, die Erkenntnisse angewandt; die größten und kostspieligsten Stadterweiterungen, die Holland kennt, wurden in dieser Zeit nach den neuen Regeln durchgeführt; aber die nationale Eigenart blieb gewahrt. Wir können den Gegensatz vielleicht dahin umschreiben, daß für das Planwesen und die Straßenführung, für die Geschmacksrichtung und das Schönheitsideal die neuen Grundsätze übernommen wurden, während dagegen die bürgerlichen Hausformen unberührt blieben. Der Abschnitt, in dem in den Ländern nördlich der Alpen das breitgestreckte, den italienischen Bauformen nachgebildete Etagenhaus eingeführt wurde, ist für Holland gerade die Zeit, in der das holländische Eigenhaus die höchste Stufe seiner künstlerischen Entwicklung erreichte.

## Zweites Kapitel.

### Straßenanlage und Stadterweiterung.

Die neuen Anschauungen vom Städtebau machen sich in Holland während des 16. Jahrhunderts zunächst nur langsam geltend. Immer noch sind es nur Einzelheiten, in denen eine veränderte Auffassung sich anbahnt. Der Straßenanlage wird größere Aufmerksamkeit geschenkt. Seit der Mitte des 16. Jahrhunderts werden Geradelegungen und Verbreiterungen von Straßen öfter vorgenommen. In Utrecht wurde im Jahre 1589 die im Bogen verlaufende Minrebroederstraat geradlinig durchgelegt. Eine Anzahl von Straßen wurde verbreitert, verbessert oder für den Fahrverkehr neu hergestellt, wozu im einzelnen die Aufschließung des säkularisierten Grundbesitzes Anlaß gab<sup>1)</sup>. In Alkmaar wurden in den Jahren 1562fg. mehrfach Grundstücke für den Zweck der Anlegung oder Durchlegung von Straßen und Verbindungswegen angekauft, auch die Baufluchten in einzelnen Straßen berichtigt. Mehrere Straßenverbreiterungen wurden in Hoorn 1571fg durchgeführt<sup>2)</sup>. In Leiden erfolgte seit

1) Durchgang Oud Munstertrans nach dem Jahre 1546 fahrbar gemacht; im Jahre 1543 die Straße Wijde Doelen durch die Stadt angelegt bzw. verbreitert, in den Jahren 1570/1598 der Vinkenburgsteeg, 1583 die Lange Lauwerstraat, 1586 der Steenweg verbreitert oder reguliert. Vgl. van der Monde, a. a. O. Bd. II, S. 53, 60; Bd. I, S. 339, 282; Bd. II, S. 79, 232; Bd. III. S. 72.

2) Peteri, a. a. O. S. 68fg und S. 108.



1592 die Anlegung einiger neuen Straßen; auch ein erfahrener Straßenmeister wurde angestellt, dem die Fürsorge für die Verbesserung des Straßenpflasters aufgetragen war<sup>1)</sup>. Die Einwölbung von Grachten und Gräben wurde mehrfach vorgenommen<sup>2)</sup>. Insgesamt sind es indes wie in anderen Ländern nur einzelne Maßnahmen, von denen im Städtebau während der Übergangszeit des 16. Jahrhunderts zu berichten ist. Von einem neuen System kann erst gegen Ablauf des Jahrhunderts gesprochen werden.

Zu Ende des 16. und vor allem seit Beginn des 17. Jahrhunderts zeigen sich die Einwirkungen der mächtigen wirtschaftlichen und politischen Entwicklung des Landes; ein neuer Abschnitt des Städtebaues setzt ein. Die Bautätigkeit erstreckt sich teils auf das vorhandene Stadtgebiet und die Innenstadt, teils auf die Stadterweiterung.

In der Innenstadt wird die Bebauung jetzt eine dichtere; die Ausnutzung der überlieferten Freiflächen und die Aufteilung des noch verfügbaren Binnengeländes schreitet rasch vorwärts. In Amsterdam, Haarlem, Leiden, den Städten mit starker Bevölkerungsvermehrung, wird das vorhandene Gebiet ausgebaut; eine dichte Besiedelung füllt die Stadtfläche, bald auf eine neue Ausbreitung drängend. Ein bemerkenswertes Beispiel für die Beschränkung auf den Ausbau und die Umgestaltung der Innenstadt bietet dagegen die Stadt Utrecht, die in ihrer neuzeitlichen Entwicklung, wie früher erwähnt, über den Umfang des mittelalterlichen Stadtgebietes nicht hinauswuchs. Hier konzentriert sich die städtebauliche Tätigkeit auf die Verbesserung der altstädtischen Straßenanlagen und auf die Aufschließung des umfangreichen binnenstädtischen Geländes. Mit dem Jahre 1630 beginnend, erreichen die Bestrebungen für die Umformung der Innenstadt ihren Höhepunkt in den Jahren 1640—1670; ein umfassendes Programm von Straßenbauten wurde durch Bürgermeister Moreelse aufgestellt<sup>3)</sup>. In rascher Folge wurde eine Reihe von Straßen neu angelegt; andere wurden begradigt und verbreitert. Gebäude und Häuserreihen, die im Wege standen, verfielen dem Abbruch. Auch auf die Wegräumung von Einbauten, die über die gerade Bauflucht hervortraten, erstreckten sich die obrigkeitlichen Verfügungen<sup>4)</sup>. Bei der Neuanlegung von Straßen verlangte

1) Dozy, hoe Leiden er vroeger uitzag, S. 8.

2) Utrecht, van der Monde, Bd. I, S. 126; Bd. III, S. 239; Leiden, Dozy, S. 8.

3) Neben ihm sind die Amtsgenossen Hamel und Booth zu nennen; vgl. van der Monde, a. a. O. Bd. I, S. 292; Bd. II, S. 25 und 48.

4) Unter den zahlreichen Beispielen der Straßenbauten von 1630—1662 seien erwähnt: Begradigung des Munstertrans und des Ganzenmarktes, van der Monde, Bd. I, S. 340; Bd. II, S. 60; Verbreiterung und Neuanlegung: Agnietesteg, Bd. I, S. 272; Catharinestraat, Bd. I, S. 317; Pieterstraat, Bd. II, S. 21; Keistraat (Geländeankauf durch die Gemeinde), Bd. II, S. 25; Korte St. Janstraat, Bd. II, S. 42; Hoog-

man eine Breite von 20—24 Fuß; für den „mit schönen großen Häusern verzierten“ Zuijlensteeg wurde sogar eine Breite von 35—43 Fuß festgesetzt<sup>1)</sup>.

Wie in den landesfürstlichen Städten werden diese Eingriffe und Neuerungen durch die Rechtsformel „zum Zierrat der Stadt“ begründet. Bei der Geradelegung der Minrebroederstraat lautet die Begründung — ganz im Sinne des neuen Städtebaues — daß hierdurch die Straße „eine bessere Gestalt und ein besseres Aussehen erhalten werde<sup>2)</sup>“. Auch darin zeigt sich eine volle Übereinstimmung mit den Anschauungen der fürstlichen Baumeister, daß man den Bau hoher Häuser wünschte und hierdurch den Eindruck der Stattlichkeit und des guten Vermögensstandes des Gemeinwesens hervorzubringen suchte. Seit 1632 wurde allgemein vorgeschrieben, daß in den wichtigeren Straßen von Utrecht die Neubauten mindestens eine Höhe von 25 Fuß bis zum Dachsim haben und außer dem Erdgeschoß zwei Obergeschosse enthalten sollten<sup>3)</sup>.

Von größter Bedeutung sind indes jetzt die Stadterweiterungen, die uns nach der städtebaulichen, verwaltungsrechtlichen und finanztechnischen Seite interessieren. Die Stadterweiterung der holländischen Städte folgt hinsichtlich der Stadtanlage und des seit den Freiheitskriegen besonders wichtigen Festungsbaues vollständig der Lehre des neuen Städtebaues; die Verwaltungseinrichtungen dagegen bleiben durchaus national. Unter den aus dem Mittelalter übernommenen Einrichtungen tritt namentlich das Enteignungsrecht hervor, das jetzt seine letzte Ausgestaltung erfährt und der Stadt die Verfügung über das gesamte Ausbreitungsgelände überträgt. Ergänzende Einrichtungen werden außerdem geschaffen, um der Stadt die Durchführung städtebaulicher Unternehmungen zu erleichtern.

Allen Städten voran steht Amsterdam, nunmehr die Welthandels-

straat, Bd. II, S. 76; Boothstraat, Bd. II, S. 178; Gortsteeg, Bd. III, S. 314. Abbruch von Häuserreihen: Snippevlugt, Bd. III, S. 163.

1) van der Monde, Bd. I, S. 312. Schwierig gestaltete sich die Beseitigung einer Häuserreihe, der Snippevlugt, die den Zugang zum Stadthaus einengte und den auf Schaffung breiter Straßenzüge bedachten Stadtregenten des 17. Jahrhunderts ein schlimmes Ärgernis bot. Im Jahre 1664 wurde beschlossen, die Häuser anzukaufen; der Erwerb scheiterte an den hohen Forderungen der Eigentümer, so daß die Stadt zu dem eigenartigen Mittel griff, den Hausbesitzern jede Ausbesserung an den Ausbauten der Häuser zu untersagen. Schließlich wurden die Häuser stückweise allmählich enteignet und aufgekauft bis im Jahre 1700 das letzte Haus der Reihe erworben wurde; van der Monde, Bd. III, S. 167fg.

2) verhaelt zynde dat het hoeckhuys van de Minrebroederstraet aen de Gansemerkt te coop staet ende dat hetselve geamoveert zynde de voorsz. straet beter fatsoen ende uytzicht soude connen hebben; van der Monde, Bd. II, S. 55.

3) van der Monde, Bd. I, S. 226, Bd. II, S. 212; Peteri, a. a. O. S. 159 und 235. Vgl. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 50.

stadt, die eine bedeutende Stadterweiterung um 1590 vornahm und eine noch größere im Jahre 1612 begann. — Leiden, dessen Gewerbe im 16. Jahrhundert in hoher Blüte stand, unternahm im Jahre 1610 eine Stadterweiterung, die das Stadtgebiet um 40 Morgen Landes vergrößerte. Das Erweiterungsgelände wurde seitens der Stadt gegen Abschätzung enteignet. Zunächst legte die Stadt auf dem neuen Gelände Grachten, Wälle und vier Bollwerke an und begann alsdann im Jahre 1612 mit der Aufschließung des bebaubaren Geländes durch Straßen und durch Einteilung der Grundstücke in der Weise, „wie es zu dem meisten Nutzen und Zierrat der Stadt geeignet erschien“. Die Grundstücke wurden im einzelnen seitens der Stadt an Bürger und andere Kauflustige als Baustellen verkauft<sup>1)</sup>. Der von der Stadt aufgestellte Bebauungsplan wendet die schnurgerade Straße und das rechteckige Baublocksystem an. Das Anwachsen der Bevölkerung, namentlich der Arbeiter und Tuchmacher, war ein so starkes, daß alsbald wiederum Mangel an Kleinwohnungen eintrat unter den charakteristischen Erscheinungen der Ausnutzung und engen Besiedelung innenstädtischen Geländes. „Man ging dazu über, große und schöne Häuser abzureißen, um die Grundstücke in kleine Abschnitte aufzuteilen, und wurden oft aus einem Haus vier, sechs oder acht kleine Häuser gemacht, auch ganze Straßen neu angelegt“; mit diesen Worten kennzeichnet der Zeitgenosse Orlers in anschaulicher Weise die Formen der sich in seinen Tagen vollziehenden Verwertung binnenstädtischer Grundstücke durch Aufteilung zu Kleinwohnungen<sup>2)</sup>. Die Stadt war zu einer nochmaligen Ausbreitung genötigt — der fünften und letzten seit der ersten Erweiterung des Mittelalters — die in den Jahren 1644—1649 durchgeführt wurde. Die Ausbreitungsfläche wurde seitens der Stadt in der früheren Weise angekauft; der gezahlte Preis betrug 7 fl. für die Rute<sup>3)</sup>.

In dem gewerbetätigen Haarlem hatten sich im 16. Jahrhundert bereits Ansätze vorstädtischer Bebauung gebildet, als seit 1586 der Zustrom der Flüchtlinge aus den spanischen Niederlanden eine neue Bevölkerungsvermehrung brachte. Eine größere Stadterweiterung wurde beschlossen, für die im Jahre 1643 fg. die Entwürfe aufgestellt wurden. Indes erst im Jahre 1671 trat die Stadtverwaltung an die Ausführung

1) Dit ghedaen wesende hebben sy de vergrootinghe aen Straten Wateren ende Erven verdeelt ende afgescheyden ghelyck sy bevonden ten meesten oorbaer ende cieragie der Stede te behooren ende terstont een goet ghetal van Erven aen de Borgheren ende andere gegadingden uyt te geven ende te verkoopen geleghen op de bequaemste plaetsen ende aende principale ende voornaemste straten; Orlers, Leyden, 2. Aufl., 1641, S. 50.

2) a. a. O. S. 49.

3) Tegenwoordige Staat, Bd. IV, S. 520; vgl. A. W. Weismann, Geschichte der Nederlandsche Bouwkunst, Amsterdam 1912, S. 263.

heran und suchte bei den Generalstaaten die erforderliche Bewilligung nach, die Grundstücke und Gärten, die in die neue Stadterweiterung fielen, „gegen eine zufolge billiger Schätzung zu bestimmende Entschädigung“ enteignen zu dürfen<sup>1)</sup>. Die Denkschrift des Haarlemer Baumeisters Salomon de Bray bezifferte im Voranschlag die Kosten des Geländeerwerbs im I. Erweiterungsbezirk auf 15 fl. die Rute, im II. Bezirk auf 10 fl., im III. Bezirk auf 5 fl. die Rute, zusammen 228 222 fl. und den Aufwand für die neue Befestigung auf 136 535 fl. Hinsichtlich des Straßenbaues vertrat der Baumeister die Meinung, daß man das einzugemeindende Gebiet mit seinen krummen Pfaden und Gräben, seinen engen Gassen und Hofgängen nicht — wie einige wollten — in dem gegenwärtigen, auf die Dauer unhaltbaren Zustand belassen dürfe; sondern man müsse eine regelrechte Anlage schaffen mit geraden und weiten Straßen, in denen jeder gerne wohnen würde. Den Wert der durch die Stadt zu enteignenden Grundstücke veranschlagt de Bray, unter Berufung auf ein praktisches Beispiel, beim Wiederverkauf auf durchschnittlich 22 fl. für die Rute, so daß die Stadt das gesamte Gelände für Straßen und Grachten umsonst haben würde<sup>2)</sup>. Die Durchführung des ganzen Unternehmens erforderte seitens der Stadt einen erheblichen Zuschuß, der zu einem großen Teil auf die Kosten der Festungsanlagen zurückzuführen ist<sup>3)</sup>.

Die Stadt Alkmaar erwirkte im Jahre 1528 von Karl V. das Privileg, die Stadt zu erweitern und zu befestigen und „dazu Häuser, Bäume und anderes Gehölz gegen Schätzung an sich zu ziehen und Fuhrdienste zu fordern“. Die Stadt wünschte eine Ausbreitung um 200 Ruten, doch wurden nur 100 Ruten zugestanden; Archivar Bruinvis, Oud Alkmaar (Abhandlung 1895). — In Middelburg wurde 1590—1598 eine Stadterweiterung durchgeführt.

Zu den bedeutendsten Erweiterungsunternehmungen gehört das der Stadt Groningen, die während des Mittelalters bereits drei Stadterweiterungen vorgenommen und im Jahre 1522 eine kleine, außerhalb der Mauer entstandene Siedelung in die Umwallung einbezogen hatte. Während der Freiheitskriege hatte sich gezeigt, daß die alte Befestigung der neuen Belagerungstechnik nicht Stand hielt, und nach dem Jahre

1) Dat de Stadt de Landen, Erven, ende Thuijnen, die bij de voors. vergrotinge daer binn sullen comen, in eigendom sal mogen aannemen, mits de eigenaers van dien en oock de ambachtsheeren voor haer ambachtshierlijckheijt het haer competerende voldoende taxatie; Eingabe der Stadt Haarlem an die Staaten von Holland en Westfriesland. Allan, Haarlem, S. 51.

2) de Bray erwähnt, daß im Jahre 1643/44 Grundstücke an der Stadtgrenze in öffentlicher Versteigerung für 16½ fl. die Rute verkauft wurden, die sofort „aus der Hand“ für 45 fl. weiterveräußert wurden; Allan, a. a. O. S. 44.

3) Peters, Stedenbouw, S. 299.

1594 wurde die Anlegung neuzeitlicher Festungswerke beschlossen. Zugleich aber sollte eine große Ausbreitung der Stadtfläche vorgenommen werden. Im Jahre 1607 wurde diese Stadterweiterung begonnen, die die Stadtfläche von 67 auf 122 ha vergrößerte, eine Ausdehnung des Geländes, die bis ins 19. Jahrhundert ausreichte. Die Stadterweiterung enthält meist tiefe, einer späteren Aufteilung vorbehaltene Blöcke; die Straßenführung ist geradlinig und regelmäßig. Die vorhandenen Wasserläufe wurden beibehalten; dagegen wurden keine Binnengrachten in die einzelnen Straßenzüge eingezogen.

Die Umwallung ist nach dem zu Ende des 16. Jahrhunderts angewandten Bastionensystem angelegt und enthält 17 spitzwinkelig nach außen vorspringende Bastionen, die es ermöglichen sollen, den Angreifer unter Kreuzfeuer zu nehmen und jede Stelle des Festungswalles wirkungsvoll durch Feuergeschütz zu verteidigen. Obwohl diese Befestigung noch aus einem einfachen Gürtel besteht und keine der späterhin ausgebildeten Verstärkungen und vorgeschobenen Anlagen kennt, betragen die Kosten des Festungsbaues allein 3 Millionen Gulden, was einem Gegenwartswert von reichlich 25—30 Millionen Mark entsprechen würde. Für eine Mittelstadt von 122 ha Umfang ist dies eine außerordentlich hohe Summe; die Stadt mußte sich eine Staatsbeihilfe erbitten. Wenn wir davon ausgehen, daß die Grundfläche der Stadt durch die Erweiterung um 55 ha vermehrt wurde und nun die Ausgabe für die Befestigung entweder auf die Gesamtfläche der Stadt oder — was wohl richtiger ist — nur auf das gewonnene Neugelände verteilen, so entfällt auf den Quadratmeter Bodenfläche eine Auslage von 4 M. bzw. 9 M. nach damaligem Gelde, nach dem Gegenwartswert einem vielfach erhöhten Betrag entsprechend.

Das Beispiel von Groningen besitzt eine typische Bedeutung für die Geschichte der Stadterweiterungen. Es erklärt sich aus den hohen Kosten der neuzeitlichen Befestigung ohne weiteres, daß Städte wie Haarlem und Groningen lange Jahre mit Überlegungen hinbrachten, ehe sie zur Ausführung der Stadterweiterung schreiten konnten, oder daß man gar anderwärts, wie in Utrecht, über das Stadium des Entwurfs nicht hinausgelangte. Auch in dieser Hinsicht hat jetzt der Festungsbau einen bedeutsamen Einfluß auf den Städtebau gewonnen. Die neuen Festungsstädte mußten mit dem vorhandenen Geländebestand auskommen — was bei den späteren, qualifizierten Festungen schlecht und recht anging, da sie regelmäßig keine Industriestädte waren und keine rasch wachsende Industriebevölkerung aufzunehmen hatten. Während des 19. Jahrhunderts verlieren zahlreiche Städte die überlieferte Festungseigenschaft und verdanken alsdann den in Grünflächen umgewandelten Wällen ihre städtebaulich erfreulichsten An-

lagen. Doch erst im 20. Jahrhundert lernte man, und zwar in Deutschland, die Kunst, aus der Erweiterung der Festungsstädte durch die besondere Art der Geländeverwertung ein — wenigstens vom eng fiskalischen Standpunkt aus — gewinnbringendes Geschäft zu machen.

Unter den Neugründungen unseres Zeitabschnittes ist die Anlage von Willemstad zu nennen, im Jahre 1583 durch Wilhelm I. zur Verteidigung der Wasserstraße des Hollandschen Diep, erbaut. Der Stadtplan zeigt regelmäßig geführte, sich rechtwinkelig schneidende Straßen; in der Stadtmitte steht die protestantische Kirche<sup>1)</sup>. Die Befestigung ist, wie die von Groningen, nach dem Bastionensystem angelegt. Von bedeutendem Umfang war die Neugründung von Kolonialstädten, die in der großen Zeit der niederländischen Kolonisierung angelegt wurden. Neu-Amsterdam, das heutige Neuyork, wurde um die Mitte des 17. Jahrhunderts gegründet. Auf Java wurde 1619—57 die Stadt Batavia erbaut, die gegen das Ende des 17. Jahrhunderts einen Mittelpunkt des gesamten asiatischen Handels bildete. Batavia wurde nach dem Vorbild der heimatlichen Städte angelegt; die Hauptstraßenzüge waren mit Binnengrachten versehen. —

Bei der strengen Planmäßigkeit, die den neuen Städtebau beherrscht, erscheinen Mathematik und Geometrie als bevorzugte Wissenschaften des Baukünstlers. Aus Zahl und Maß ergibt sich die Schönheit eines Bauwerkes. Die Lehrbücher der Italiener verlangen von dem Architekten an erster Stelle Kenntnis der Mathematik und Geometrie; sie führen jede Baukonstruktion auf ein Zahlenverhältnis zurück und geben feste, formelhafte Zahlenregeln für das Bauwerk wie für die einzelnen Teile. Alberti weist den Baumeister darauf hin, daß jede Zahl ihre eigene Bedeutung habe und daß „die Alten mit jedem Zahlenbegriff eine besondere Vorstellung verknüpft haben“. Es konnte unter diesen Voraussetzungen nicht fehlen, daß sich die Zahlensymbolik im Städtebau entwickelte. Namentlich sind es wiederum die Festungsbaumeister, die ihren Bauwerken eine bestimmte Zahlenfigur zugrunde legen. In Holland bot sich hierfür von selbst die Zahl VII, an sich eine alte heilige Zahl, die hier zudem die sieben vereinigten Provinzen, das neue Staatswesen der Niederlande, versinnbildlicht.

In der von Wilhelm I. angelegten Festung Wilhelmstad (s. oben) wird der Festungskranz durch sieben Bastionen gebildet. Die gleiche Anordnung findet sich in der Festungsstadt Coevorden, die nach ihrer Niederbrennung durch die Spanier in den Jahren 1597—1607 durch Graf Wilhelm Ludwig nach dem neuen Befestigungs- und Städtebausystem erbaut wurde. Der Befestigungsring besteht aus sieben vorspringenden Bastionen, während der Stadtplan die halbe Strahlen-

1) Vgl. die Abbildung bei Blaeu, *Theatrum urbium*, Amsterdam 1649.

figur aus unserer Abb. 7, S. 63 zeigt<sup>1)</sup>. Die symbolische Siebenzahl kehrt wieder in der Stadtbefestigung von Deventer, in der Umwallung von Enkhuizen vom Jahre 1590 und in der Umwallung von Leiden bei der Stadterweiterung von 1610<sup>2)</sup>. Auch die Zahl XVII in der Festungsanlage von Groningen (oben S. 73) dürfte eine symbolische Bedeutung haben; XVII ist eine heilige Zahl, die häufig mit sinnbildlicher Beziehung angewandt wurde<sup>3)</sup>; im vorliegenden Fall tritt als besonderer Umstand hinzu, daß die Stadt Groningen XVII große Landherrschaften besaß, eine Machtstellung, die man vielleicht durch das Wahrzeichen der Bastionen andeuten wollte.

In dem italienischen Städtebau jener Zeit findet die gleiche Zahlensymbolik Anwendung; bei der oben S. 65 erwähnten Anlegung von Palma nova wurde die (auch von Alberti als bedeutungsvoll erklärte) Zahl IX als Grundfigur des Bastionenkranzes gewählt, hier zu Ehren der neun venezianischen Adelsgeschlechter.

Die holländischen Städte können sich bei den Stadterweiterungen des Enteignungsrechts bedienen, um das Ausbreitungsgelände in ihren Besitz zu bringen. Eine zweite wichtige Handhabe bot sich den städtebaulichen Unternehmungen in dem Recht der Meliorationsbesteuerung, das seit der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts in größerem Umfang angewandt wird. Der Inhalt des Rechts ging dahin, daß die Stadtgemeinde befugt war, bei städtebaulichen Verbesserungen denjenigen Grundbesitzern, deren Grundstücke eine Wertsteigerung erfuhren, eine Abgabe nach richterlicher Schätzung aufzuerlegen.

Die Besserungsabgabe wird sowohl in der Innenstadt, wie bei Stadterweiterungen erhoben. Die Formen der Anwendung bei innenstädtischen Unternehmungen zeigen sich in Utrecht. Die Stadt erhob die Abgabe bei der Anlegung neuer Straßen und bei der Verbesserung vorhandener Straßen in der Weise, daß der den Anliegern erwachsene Vorteil abgeschätzt und ein entsprechender Betrag auf die Grundbesitzer umgelegt wurde. Bei der Geradelegung der Minrebroederstraat im Jahre 1661 (oben S. 70) wurde ein Eckgebäude im Werte von 2500 fl. enteignet und abgebrochen; von den entstehenden Kosten übernahm die Stadt 500 fl., während der Hauptbetrag von 2000 fl. auf die angrenzenden Grundeigentümer verteilt wurde<sup>4)</sup>. Bei der im Jahre 1659 vorge-

1) Vgl. die Abbildung Peters, Stedenbouw, S. 213.

2) Abbildung bei Blaeu, Theatrum urbium bzw. Orlers, Leyden, S. 50.

3) Über die symbolische Bedeutung der Zahl XVII vgl. Eberstadt, Französisches Gewerberecht, S. 284.

4) Gesien de concepte taxatie der huysen die door d'amtie vant hoeckhuys van de Minrebroederstraet aen de Gansemerck gebeneficieert zouden worden, ende uytter rapport van de Heeren Gecomden vernomen zynde dat den eygenaer vant

nommenen Verbreiterung des Tuchhuissteegs beschloß die Gemeinde, die nicht einbringbaren Kosten auf die Angrenzer umzulegen. Für die im gleichen Jahre angelegte Boothstraat wurde verfügt, daß eine Abgabe festgestellt werde für diejenigen Häuser und Grundstücke, die durch den Bau der neuen Straße begünstigt und verbessert wurden<sup>1)</sup>. Die Verpflichtung der Besserungsabgabe bestand allgemein, so daß es für die Nichterhebung im einzelnen eines ausdrücklichen Gemeindebeschlusses bedurfte. Als der Dekan von St. Peter, Jacob van Wyck, sich unter günstigen Bedingungen bereit erklärte, eine neue Straße durch seinen Grundbesitz zu legen, übernahm die Stadt die Verpflichtung, daß das Wycksche Grundstück „hinsichtlich der Besserung durch die Straßenanlage nicht solle besteuert werden<sup>2)</sup>.“

Ein älteres Beispiel der Besserungsabgabe bei innenstädtischen Anlagen finden wir im Jahre 1558 in Alkmaar. Die Stadt entbehrte (wie dies auch in anderen alten Städten der Fall war; s. oben S. 43) eines besonderen Marktplatzes und beschloß, bei der Erweiterung des Waggebäudes einen Platz zu schaffen, zu dessen Anlegung der Abbruch von sieben Wohnhäusern erforderlich war. Gleichzeitig wurde die Straßenverbindung in östlicher Richtung verbessert. Die auf 2565 fl. festgestellten Kosten der Enteignung wurden (nach Abzug des Erlöses für das Abbruchmaterial der sieben Häuser) auf 119 Grundbesitzer der vier anstoßenden Straßen, deren Grundstücke von der Verbesserung Vorteil hatten, umgelegt. Die Grundbesitzer hatten während der Verhandlungen indes selber freiwillig einen Beitrag von 2000 fl. angeboten, um der Verlegung der Stadtwege vorzubeugen; Peteri, a. a. O., S. 68 und 171 fg.

In Amsterdam wurde die Besserungsabgabe bei den großen Stadterweiterungen angewandt. Die in das Ausbreitungsgebiet fallenden Grundstücke wurden für den Zweck der Enteignung abgeschätzt, wobei man im einzelnen den Eigentümern die Wahl freistellte, ihr Grundstück zu dem Schätzungspreis abzutreten oder es unter Zahlung der Besserungsabgabe zu behalten. Die Abgabe entsprach dem Mehrwert, den das Grundstück durch die städtische Erweiterung und das Aufrücken in die Klasse des städtischen Baulandes gewonnen hatte<sup>3)</sup>.

---

voorz. hoekhuys voor het erfyt welck hy tot verbredinge van de straet zal overgeven beloofst is de somme van twee duysent vyffhondert guld. is by de Vroedschap verstaen dat de Stadt daertoe zal contribuieren 500 fl. ende de vordere 2000 fl. gevonden sullen worden by de voorsz. taxatie die de gemelde Heeren Gecom<sup>den</sup> geauthoriseert syn te modereren ende amplieren nae behoren; van der Monde, a. a. O. Bd. II, S. 56.

1) De to kort komende penningen tot het aankooopen van de huizen, welke bij deze verbreding moesten afgebroken worden, zoude men omslaan op de woningen, die hierdoor eene verbetering ondergingen; van der Monde, Bd. I, S. 291; Bd. II, S. 178.

2) van der Monde, Bd. II, S. 23.

3) Vgl. unten II. Teil, II. Abschnitt.



Auch der Vorbehalt des Wiederkaufsrechtes findet sich in einzelnen Fällen. Die Stadt Alkmaar überließ im Jahre 1574 dem Seilergewerbe ein größeres Gelände zur Anlegung von Seilbahnen unter der Bedingung, daß die Stadt das Recht behalte, die Grundstücke, wenn sie deren künftig bedürfe, gegen den ursprünglichen Preis wieder an sich zu ziehen, unter Vergütung der seitens der Seiler gemachten baulichen Aufwendungen; Peteri, a. a. O. S. 123.

### Drittes Kapitel.

## Wohnweise und Bauformen.

Zeugnisse der Gestaltung der Wohnverhältnisse in den holländischen Städten sind uns aus den vorliegenden Zeitabschnitten teils in literarischen Angaben, teils in Stadtplänen erhalten. Das überlieferte Einfamilienhaus herrscht allgemein vor, auch in den größeren Städten. In Amsterdam beginnt indes mit dem 16. Jahrhundert die Teilung des Einfamilienhauses durch Abvermietung. Bei der Zunahme der Bevölkerung wurden im 16. Jahrhundert einzelne Räume im Obergeschoß des Einfamilienhauses zur Verwendung als Kleinwohnungen abvermietet. Die Häuser waren auf diese Wohnungsteilung noch in keiner Beziehung eingerichtet, was sich in kennzeichnender Weise aus einem Eingreifen des Stadtrats ergibt. Im Jahre 1547 wurde unter Strafandrohung den Hausbesitzern aufgegeben, für die abvermieteten „Cameren“ im Obergeschoß wenigstens eine Ausgußrinne zum Abfluß der Haus- und Wirtschaftswässer anzulegen<sup>1</sup>). Ein Jahrhundert später hatte sich die Hausteilung bei billigen Wohnungen bereits weiter entwickelt. Aus einer Angabe bei Aitzema ist für das 17. Jahrhundert zu entnehmen, daß die „allergeringsten“ Häuser in Amsterdam damals von drei Familien bewohnt waren, u. z. wird für diese billigsten Wohnungen die Verteilung in der Weise hergestellt, daß eine Familie im Kellergeschoß, eine Familie im Dachgeschoß wohnte, während die dritte Familie „das Haus“ innehatte<sup>2</sup>). Auch hier handelt es sich um die sogenannte Hausteilung, d. h. um die nachträgliche Abvermietung von Teilen des für nur einen Haushalt bestimmten Einfamilienhauses, ein Vorgang, der sich späterhin auf die Ausnutzung altstädtischer Häuser zu Kleinwohnungen allgemein übertrug.

1) Breen, Jaarboek der Vereeniging Amstelodamum, 6. Jahrg., Amsterdam 1908, S. 123.

2) Soo is nodigh gheconsidereert dat de allergehemeenste huysen meest in drie familien bewoont worden, waer van d'een onder in de Kelders, de andere boven op de solders, en de derde in't huys woonen; Aitzema, Saken van Staet en orlogh III. Teil (33. Buch), S. 835.

Recht günstig urteilt der Engländer Sir William Petty über die holländischen Wohnverhältnisse des 17. Jahrhunderts:

The people of Amsterdam are one third of those in Paris or London. But the value of the buildings in Amsterdam may well be half that of Paris by reason of the foundations, grafts and bridges which in Amsterdam are more numerous and chargeable than at Paris. Moreover the habitations of the poorest people in Holland and Zealand are twice or thrice as good as those of France. Sir William Petty, Political arithmetic, 1. Kap., p. 13.

Der englische Gelehrte erklärt, daß die Wohnstätten der ärmsten Leute in Holland doppelt und dreifach besser seien als die Wohnungen in Frankreich; wobei allerdings bemerkt sein mag, daß vermöge der zahlreichen Stiftungen in der Tat gerade für die Armen in Holland Wohnungsanlagen geschaffen worden sind, die, wie wir später sehen werden, noch heute als vorbildlich gelten mögen.

In dem im 18. Jahrhundert erschienenen Sammelwerk „Tegenwoordige Staat der vereenigde Nederlanden“ wird aus den Steuerrollen der Jahre 1732f. die Zahl der Häuser und die — allerdings nicht genau ermittelte — Bevölkerungszahl verzeichnet. Ich habe hieraus die folgende Übersicht des Verhältnisses der Häuser und der Einwohnerzahl in den bedeutenderen Städten zusammengestellt:

Tabelle I.

	Jahr	Zahl der steuerpflichtigen Häuser	Einwohnerzahl	Behausungsziffer (auf 1 Gebäude Einwohner)
1. Amsterdam	1732	26 035	{ 200 000 bis 241 000 <sup>1)</sup>	{ 7,68 bis 9,12
	1740	26 317		
2. Leiden . .	1732	10 891	70 000	6,42
3. Haarlem . .	1732	7 963	40—50 000 <sup>2)</sup>	5,65
4. Rotterdam.	1732	6 621	56 000	8,46
5. Haag . . .	1732	6 163	34—38 000	5,84
6. Utrecht . .	1748	?	25 244	—
7. Middelburg	1739	3 885	25 000	6,44
8. Delft . . .	1732	4 236	23 000	5,43
9. Gouda . . .	1732	3 974	20 000	5,04
10. Dordrecht .	1732	3 954	18 000	4,56
11. Alkmaar . .	1732	2 817	12—15 400	4,27—5,46
12. Nijmegen .		ca. 2 000	ca. 12 000	—
13. Vlissingen .	ca. 1750		8 000	—
14. Amersfoort.	1748	ca. 1 700	7 550	4,50

1) Die Einwohnerzahl von Amsterdam betrug nach Tegenwoordige Staat usw. im Jahre 1622 104900; von Kersseboom werden die Zahlen angenommen: im Jahre 1637 145900; 1685 185700; 1740 241000; Probabele Menigte S. 30.

2) Für Haarlem wird die Zahl der Häuser im Jahre 1632 auf 6490, die Zahl der Einwohner im Jahre 1632 auf 39455 angegeben.

Die Einwohnerziffern sind zumeist den zeitgenössischen Arbeiten von Kerseboom, Probabele Menigte des Volkes entnommen und beruhen auf unvollständigen Grundlagen; allzuweit dürften sie sich indes nicht von dem tatsächlichen Stand entfernen, so daß wir immerhin versuchen können, auf Grund der Zahl der Häuser und der Einwohnerzahlen die Behausungsziffer zu berechnen. Wir finden alsdann drei Städtegruppen. In Amsterdam und Rotterdam ergibt sich eine Behausungsziffer von 8—9 Bewohnern auf ein Haus; es handelt sich um dicht bebaute und rasch gewachsene Städte mit einer zahlreichen kleinen Arbeiter- und Handwerkerbevölkerung, die zum Teil in Häusern mit 2—3 Wohnungen wohnt und hierdurch den Durchschnitt der Behausungsziffer in die Höhe drückt. Die zweite Gruppe, Leiden und Middelburg, hat eine Behausungsziffer von 6,5 Bewohnern; trotz der starken Arbeiterbevölkerung (namentlich Weber) ist hier die Wohnweise des Einfamilienhauses die vorwiegende, wenn auch eine gewisse Zahl von Zweiwohnungshäusern anzusetzen ist. In der dritten zahlreichsten Gruppe, Haarlem, Haag, Delft, Gouda, Dordrecht, Alkmaar, Amersfoort herrscht das Einfamilienhaus durchaus. Indes ist hier noch eine Bemerkung einzufügen. In den gewerbereichen Städten war die Hausstandsziffer zu jener Zeit an sich eine größere als in der Gegenwart, da die Lehrlinge und zum Teil die Gesellen im Hause des Meisters wohnten. Wir müssen dem Familienhausstand noch durchschnittlich zwei Familienfremde hinzurechnen, so daß für die damalige Zeit in den Industriestädten eine Behausungsziffer von 6,42 Personen (Leiden) immer noch der Wohnweise des Einfamilienhauses entsprechen würde.

Im einzelnen liegen noch einige ergänzende Ziffern vor. Im Jahre 1725 wohnten in Amsterdam von den zugewanderten Refugiés, die sich selbständig ernährten, 5959 Personen in 662 Häusern, so daß sich eine Behausungsziffer von genau 9 Personen ergibt. Auch hier handelt es sich zum großen Teil um Gewerbetreibende mit einem vergrößerten Hausstand. Unterstützte Refugiés wurden dagegen im gleichen Jahre 2042 in 82 Häusern gezählt; doch kann die Wohnweise dieser in Armenpflege befindlichen Personen, wie sich von selbst versteht, nicht als eine normale bezeichnet werden. Auch ist über die Art der Unterbringung der Unterstützten nichts Näheres bekannt. Vgl. Berg, Refugiés, S. 34. — Im Jahre 1681 soll der Rat von Amsterdam beschlossen haben, 1000 Kleinhäuser der billigsten Gattung zur Aufnahme von Arbeitern gegen eine Miete von 40 Fl. für das Jahr zu bauen. Der Beschluß ist, wenn er überhaupt formell gefaßt wurde, nicht zur Ausführung gelangt; doch läßt sich aus der Angabe wohl entnehmen, daß der Mietpreis für die billigste Kleinwohnung zu jener Zeit 40 Fl. jährlich betragen hat. Vgl. Berg, a. a. O. S. 33.

Die städtische Bauweise im allgemeinen und die Formen der Besiedelung werden uns dargestellt in den Städteansichten und Stadt-

plänen, auf deren Herstellung das 17. und 18. Jahrhundert große Sorgfalt verwandten.

Eine vollständige Übersicht der holländischen Städte erhalten wir durch Blaeus Städte-Atlas, im Jahre 1649f. in Amsterdam veröffentlicht. Die Städte sind perspektivisch auf großen Blättern und unter Wiedergabe der einzelnen Gebäude gezeichnet. Die Stadtgrundrisse lassen sich auf ihre Genauigkeit noch heute sehr gut nachprüfen; sie sind allgemein als zuverlässig zu bezeichnen. Die Bebauung der Stadtbezirke, der Straßen und der Baublöcke ist mit den uns interessierenden Einzelheiten angegeben, wenn auch die Zeichnung einzelner Kleinhausreihen und Giebel schematisch ausgeführt ist.

Das umfangreiche Planmaterial zeigt uns die Städte in sehr verschiedenen Entwicklungsstadien. Die uns bekannten Bau- und Parzellierungsformen der älteren Stadt sind die Randbebauung, die im Innern der Blöcke Freiflächen und Gärten anordnet; und der flache schmale Block, der ohne Innenfläche zum Zweck dichter Überbauung angelegt ist (oben S. 10fg.). Je nach dem Gedeihen der Stadt und der Bevölkerungsvermehrung ist die bauliche Ausnutzung des Stadtgebietes mehr oder minder stark vorgeschritten. Bei dichter Besiedelung und dem Verschwinden der alten Freiflächen ändert sich der ursprüngliche Charakter der Stadtanlage.

Die Bau- und Wohnungszustände innerhalb der Städte sind somit im 17. Jahrhundert verschieden, den Verhältnissen entsprechend, die in dem Ausbau der Stadtanlage eingetreten sind. In den Städteansichten und Stadtplänen finden wir allgemein das Bild bestätigt, das uns die statistischen Zahlen oben S. 78 gegeben haben. Amsterdam zeigt sich bereits im 17. Jahrhundert in der Innenstadt dicht bebaut und hat nur wenige Stadtgärten, ausgenommen die vornehmen Bezirke des sogenannten Grachtengürtels, von dem wir später hören werden und dessen baupolizeilich von jeder Innenbebauung freigehaltene Baublöcke in allen Planzeichnungen scharf abstechend hervortreten. Die Stadtfläche von Rotterdam ist seit dem 17. Jahrhundert vollständig ausgebaut, unter häufiger Anwendung der Hofbebauung; nur am Rand längs der Festungsmauer finden sich einige Gärten. Die gewerbetätigen Städte Haarlem und Leiden sind allgemein dicht gebaut; in die Baublöcke schieben sich Hofgassen und Sackgassen hinein. Die alten Freiflächen sind ausgenutzt. Die Häuser mit Gärten sind in der Minderzahl. Haag hat eine große Zahl von Ziergärten und von landwirtschaftlich genutzten Gärten aufzuweisen und ist allgemein weiträumig angelegt. In Dordrecht finden wir teils die flachen schmalen Blöcke mit dichtgestellten Häuserreihen, teils aber auch die tiefen Blöcke mit großen Innengärten. Utrecht zeigt die Randbebauung, bei der sich zahlreiche Hausgärten und Innenflächen erhalten haben. Als Beispiel

von Städten, die sich teils Innengärten und Freiflächen und teils einen großen Bestand unbebauten oder unerschlossenen Geländes innerhalb der Stadtmauer bis ins 17. Jahrhundert bewahrt haben, seien genannt: Arnheim, Gouda, Alkmaar, Kampen (diese beiden mit regelmäßigen rechteckig geschnittenen Baublöcken), Leeuwarden, Groningen, Harderwijk, Zaltbommel, Maastricht, Oldenzaal, Bolswaert.

Zierplätze und Erholungsplätze werden in den älteren Städten im allgemeinen nicht angelegt. Die öffentlichen Freiflächen sind entweder Nutzplätze, wie die Märkte, die Lade- und Anlegeplätze u. a. m., oder Kirchenplätze, die meist aus ehemaligen Kirchhöfen entstanden sind. Im einzelnen finden wir indes im 16. und 17. Jahrhundert schon einen größeren Zierplatz, der mit Baumpflanzungen versehen ist, wie die Vreeburg in Utrecht, eine durch den Abbruch der Zwingburg Karls V. entstandene Freifläche<sup>1)</sup>. Auch in Nymwegen wurde im Jahre 1622 beschlossen, eine vorhandene Freifläche „zum Zierrat dieser Stadt“ mit Eiben und Lindenbäumen zu bepflanzen<sup>2)</sup>. Die Reinlichkeit und die saubere Erscheinung der holländischen Wohnhäuser wurde schon in jener Zeit allgemein lobend bemerkt.

Gegen die Mitte des 18. Jahrhunderts beginnt in der holländischen Volkswirtschaft ein Niedergang einzusetzen, der namentlich das Gewerbewesen traf und dieses dauernd und in noch größerem Maße als den Handel zerrüttete. Die ehemals blühende, den Weltmarkt versorgende Industrie geriet bald vollständig in Verfall. Es ist ein jäher Wechsel, wenn Savary aus dem Jahre 1750 über die Tuchmacherei von Leiden berichtet:

*Les fabriques des Draps de Leyde ne sont presque rien en comparaison de ce qu'elles étoient dans le dernier siècle. Elles diminuent même sensiblement d'une année à l'autre. Dans les années 1735 et 1736 il y avoit encore à Leyde 80 tant manufacturiers qu'ouvriers drapiers; aujourd'hui il ne s'y en trouve au plus que 35 ou 36, et à présent il n'y en a que 2 ou 3 qui aient un apprentif. Il en est de même des autres étoffes<sup>3)</sup>.*

Aus Amsterdam wird gemeldet, daß hier um 1730 kein Haus zu haben war; 10 Jahre später standen über 400 Häuser leer, 1743 dagegen an 900<sup>4)</sup>. In Leiden standen zahlreiche Häuser, namentlich Kleinwohnungen, dauernd leer. Die Eigentümer hielten es in vielen Fällen für vorteilhafter, die Baulichkeiten abzubrechen, als die Unterhaltungs-

1) Tegenwoordige Staat, Bd. XI, S. 312.

2) Peters a. a. O. S. 268.

3) Savary, Dictionnaire du Commerce, Ausg. 1762, Bd. II, S. 162.

4) Blok, Geschiedenis van het Nederlandsch Volk, Groningen 1904, Bd. VI, S. 139.

kosten und die Grundsteuer für die unbewohnten Kleinhäuser zu zahlen. Die Obrigkeit erließ mehrfach Verordnungen, die den Abbruch von Gebäuden „unter dem Vorwand der Baufälligkeit und zum Zweck der Steuerersparnis“ unter schwere Strafe stellten; jedoch ohne jeden Erfolg<sup>1)</sup>. So weitgreifend war dieser Rückgang, daß die vormalige hohe Stellung der holländischen Industrie lange Zeit hindurch fast vergessen schien und Holland in der Hauptsache nur als ein handeltreibendes und kapitalbesitzendes Land betrachtet wurde, dessen Wirtschaftsweise man zu den stark industrialisierten Süd-Niederlanden in Gegensatz stellte. Die Ursachen für den Umschwung in dem Gewerbeswesen Hollands sind mannigfaltig. Die Besteuerung war während des 18. Jahrhunderts eine erdrückende geworden, und sie bestand zu einem großen Teil in Lizenz-, Verkaufs- und Umsatzabgaben, die die Industrie und den Verbrauch belasteten.

Eine Aufzählung der Steuern und Abgaben Hollands um das Jahr 1740 gibt das zuvor erwähnte Werk: *Tegenwoordige Staat der vereenigde Nederlanden* (Amsterdam 1739f.). Von Wohnhäusern und Grundstücken wurde die Grundsteuer (Verponding) erhoben, die gemäß dem Mietwerte angesetzt war. Es wird von Fällen berichtet, in denen wegen der Höhe der Steuer das Grundstück aufgegeben wurde. An Umsatzabgabe war zu zahlen beim Verkauf von Immobilien (zu denen auch Schiffe von mehr als vier Last Tragfähigkeit gerechnet wurden) der 40. Pfennig, bei Erbschaften von Seitenverwandten der 20. Pfennig. Die Kopf- und Hausstandssteuer, die in Kriegszeiten allgemein zu entrichten war, wurde in einigen Provinzen auch in Friedenszeiten erhoben. Von größter Bedeutung waren die Verzehrssteuern, die die Lebensmittel und Verbrauchsgegenstände umfaßten. Abgabepflichtig waren: Korn, Mehl, Salz, Schlachtvieh, Fische, Butter, Früchte, Seife, Tabak, Wein, Bier, Tee, gemischte Getränke, Torf, Brennholz. Für die oberen Klassen traten hinzu die Abgaben für das Halten von Diensthofen, Pferden und Wagen. Stempelsteuer war zu entrichten für sämtliche Verträge, gerichtliche Ausfertigungen, Schuldbriefe, Versicherungspolice usw. Es wurde angenommen, daß die Verzehrssteuer bei Brot und Bier ein Drittel, bei Wein etwas weniger, bei Torf ein Drittel des von dem Verbraucher gezahlten Preises (!) ausmache.

Die Arbeitslöhne waren infolge der hohen Belastungen stark gestiegen und erschwerten den Wettbewerb der Industrie, während zugleich der holländische Handel billiger hergestellte Waren sowohl in das Inland wie in seinen Auslandsverkehr einfuhrte. Die Arbeiter selber konnten übrigens bei der verteuerten Lebenshaltung nicht in den vollen Genuß der erhöhten Löhne treten. Mit der alten städtischen Industrie ging es somit rasch abwärts. Endlich wurde in einer Zeit, in der die In-

1) Dozy, Leiden S. 16.

dustrie sich vielfach auf dem flachen Lande und in Dörfern ansiedelte, das Verbot des Industriebetriebes auf dem Lande aufrecht erhalten. Für die neue Fabrikationstechnik, wie sie sich seit der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts namentlich im Textilgewerbe ausbildete, fehlten in Holland zunächst die Voraussetzungen, an die sie anknüpfen konnte.

Auch der Handel erfuhr nach 1750 einen Rückgang. Mit dem Ablauf des 18. Jahrhunderts endlich brachte dem holländischen Staatswesen die Verbindung mit Frankreich schweres Unheil. Schlimme Verluste hat die holländische Wirtschaft aus jenem Zeitabschnitt zu verzeichnen; von dem mächtigen Kolonialreich, das die frühere Zeit in drei Erdteilen geschaffen hatte, gingen die wertvollsten Stücke verloren. Doch alle Schädigungen hat das kampf- und arbeitsgewohnte Land überwunden. Die unverwüsthche niederländische Kraft verstand es, im 19. <sup>u</sup>Jahrhundert die holländischen Städte zu neuer Blüte und gesteigertem Wachstum zu bringen.





Zweiter Teil.

Neuere Entwicklung  
und Gegenwart.

---



## ERSTER ABSCHNITT.

# Haag.

### Erstes Kapitel.

#### **Innenstadt und ältere Stadterweiterung.**

Die prächtige Residenzstadt der Niederlande bietet einen großen Reichtum städtebaulich bemerkenswerter Einzelheiten. Manches hat sich allerdings an dem überlieferten Charakter der Stadt geändert. Die alten Binnengrachten sind zu einem großen Teil verschwunden und haben zur Anlegung von Straßenzügen Verwendung gefunden. Der Gesamteindruck erscheint hierdurch kaum gemindert. Die Innenstadt wirkt immer als ein städtebauliches Kunstwerk und hat in ihren von altersher gerühmten Anlagen die echt holländische Eigenart festgehalten.

Das Gebiet der Stadt Haag umfaßt die große Fläche von 4171 ha und zählt nach der Aufnahme vom 1. Juli 1913 297528 Einwohner. An die Stadtmitte, die die Monumentalbauten und die besten Geschäftsbezirke enthält, zugleich aber noch eine zahlreiche Wohnbevölkerung umschließt, gliedern sich zunächst die älteren Stadterweiterungen, die die Innenstadt in konzentrischer Führung mit neuen Ringen und Straßenzügen umgeben. Die neueren Stadterweiterungen dagegen strecken sich strahlenförmig nach außen und ziehen namentlich in der nordwestlichen Richtung bis an Scheveningen heran.

Es ist die Aufgabe unserer Untersuchung, die Hauptmasse der Wohnungen, d. i. die Kleinwohnung und die kleine Mittelwohnung, zu schildern. Wir können nicht erwarten, gerade auf diesem Gebiet in der neuzeitlichen Großstadt allzuvielen gesonderten, durch ihre Einzelart hervortretenden Erscheinungen zu finden; mehr noch — es darf nicht einmal unser Ziel sein, nach der Einzelform zu forschen; wir sollen vielmehr das Typische und allgemein Anwendbare zu ermitteln suchen. Damit ist uns der Weg der Untersuchung vorgezeichnet. Wir beginnen mit den älteren Formen des Kleinwohnungsbaues in der Altstadt und Innenstadt; wir schreiten weiter vor durch



Abb. 8. Heilig Geïsthof (Haag). Häuserfronten und Gärten.



Abb. 9. Heilig Geisthof (Haag). Mittelweg.

die Stadterweiterungen der sechziger und siebziger Jahre des 19. Jahrhunderts, bis wir zu den jüngsten Anlagen der Gegenwart gelangen.

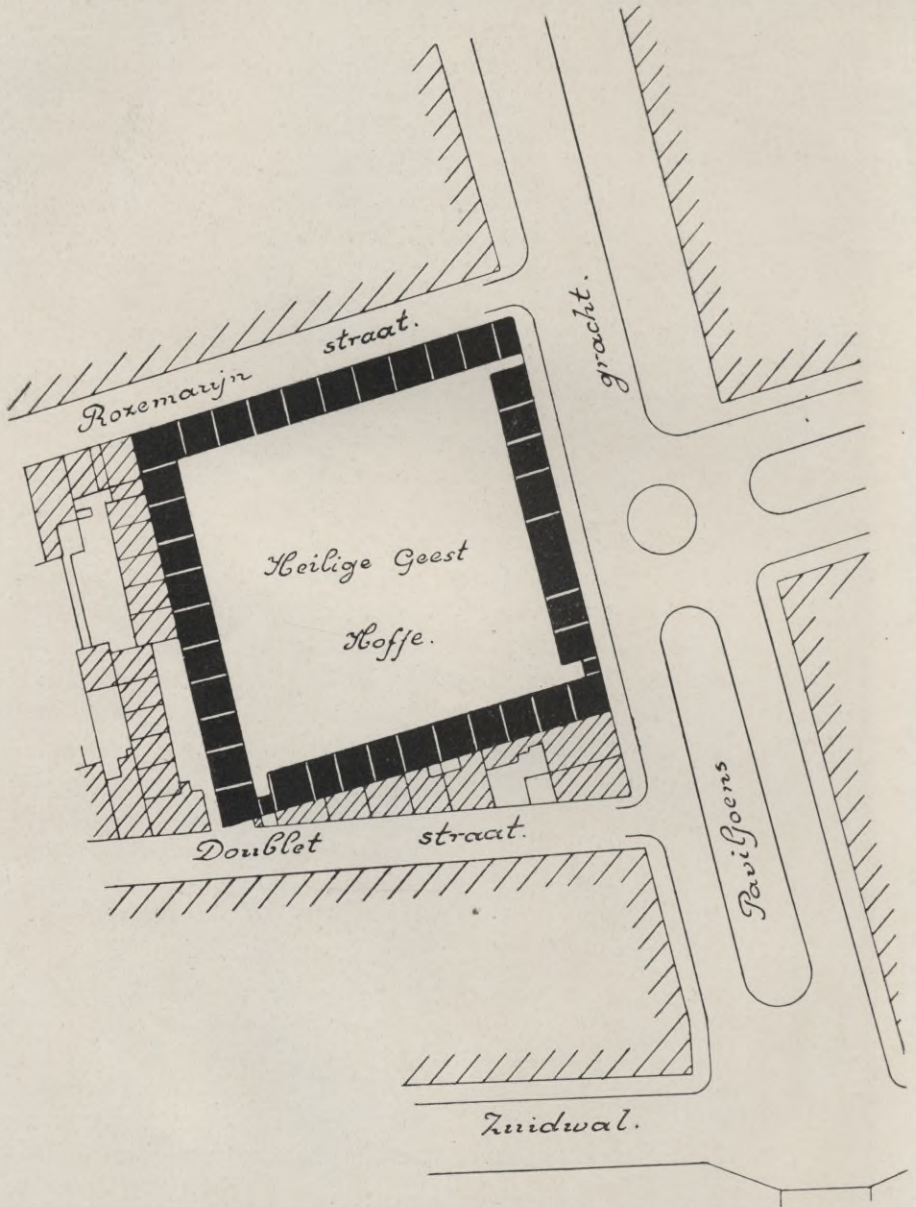


Abb. 10. Heilig Geesthof (Haag). Grundriß.

Unser Augenmerk haben wir hierbei namentlich auf zwei Dinge zu richten: wie haben sich die Formen des Kleinwohnungsbaues bis in



Abb. 11. Hofje Nieuwkoop (Haag, Häuserreihen und südlicher Eingang.

unsere Tage entwickelt; und welche Bedingungen bestimmen den Bau des örtlichen, meist angewandten Typus der Kleinwohnung.

Die Altstadt enthält Kleinwohnungen der verschiedensten Kategorien und Bauformen. Wir betrachten zunächst die Form des Wohnhofes. In den rasch anwachsenden und verkehrsreichen Städten sind uns Kleinhaustypen aus der älteren Zeit in der Innenstadt regelmäßig nur dann erhalten, wenn die Grundstücke sich im Besitz einer Stiftung befinden. Wo dies nicht der Fall ist, verschwindet das Kleinhaus auf dem hochwertigen Boden oder es gerät — wenn in einer Nebenstraße gelegen — häufig in Verfall. Zu den alten Kleinhausstiftungen, wie sie fast in jeder niederländischen Stadt anzutreffen sind und bei denen meist für eine gute Instandhaltung gesorgt wird, zählt der Heiliggeisthof im Haag. Aus der belebten Paviljoensgracht, die durch Zuschüttung einer Binnengracht in eine breite Verkehrsstraße umgeschaffen wurde, führt uns ein Portal mit der Aufschrift A. D. 1616 in die alte Kleinwohnungsstiftung. Wir stehen vor einer breiten, sorgsam gepflegten Gartenanlage, die ringsum mit freundlichen Kleinhäusern umgeben ist. Kein Laut des vorbeiflutenden Verkehrs dringt in diese inmitten der Innenstadt gelegenen Kleinwohnungsgebäude (s. hierzu Abb. 8 u. 9). Unsere Anlage hat die Form des Wohnhofes, der auf allen vier Seiten gleichmäßig — wenn wir von der den Eingang bildenden Verwalterswohnung absehen — mit Kleinhäusern von rund 5 m Frontlänge umbaut ist (s. den Grundriß Abb. 10). Von den Ecken des Vierecks ist nur eine — die nordwestliche — vollständig geschlossen; an den übrigen drei Ecken ist die Reihe offen gelassen.

Diese Anordnung, die wir bei den Wohnhöfen häufig finden (vgl. „Neue Studien“, Bd. I, Abb. 1, 4 und 7) dürfte nicht so sehr aus hygienischen Gründen als vielmehr darauf zurückzuführen sein, daß sich praktische Schwierigkeiten ergeben, wenn zwei Kleinhäuser im rechten Winkel aneinanderstoßen. Bei dem schmalen Kleinhaus entstehen in solchem Fall ungünstige Grundrißlösungen. Die wünschenswerte Geschlossenheit der Raumwirkung bleibt bei unserer Abb. 8 trotz der Ecklücken erhalten. Vgl. auch die Ecklösungen in den späteren Abbildungen.

Die Grundzüge der Gesamtanlage zeigen sich in Abb. 9, während sich die Einzelheiten der Bauweise noch deutlicher aus Abb. 8 ergeben. Der zur Anwendung gelangte Haustypus ist das kleine Einzelhaus, die Bauform ist die des Reihenhauses. Hierbei wird in geschickter Weise eine Steigerung des Eindruckes der kleinen Hausformen erzielt; je zwei Häuser sind jeweils durch einen Treppengiebel überhöht und zusammengefaßt, wodurch eine architektonisch gute Wirkung entsteht. Es bedarf kaum noch der Hervorhebung, eine wie günstige Form der Bodenaufteilung der Wohnhof sowohl für den Grundbesitzer wie für die



Bewohner darstellt. In Wegfall kommen ferner zum größten Teil die Straßenbaukosten, die Aufwendungen für die Straßenunterhaltung und die Straßenreinigung.

Die Abb. 11 und 12 zeigen einen Wohnhof größeren Umfangs, das Hofje van Nieuwkoop, ebenfalls eine Wohnungsstiftung, die dem Jahre 1661 entstammt. Die Abmessungen sind 160 m Länge zu 50 m Breite. Die Kleinhäuser sind zweigeschossig und umgeben den geräumigen Hof in einer unebrochenen Umbauung. In den vier Ecken sind indes nur die Dächer zusammengestoßen und durch einen Torbogen verbunden, so daß sich der Eindruck der geschlossenen Bebauung ergibt (s. Abb. 11); die Häuserreihen selbst sind an den Ecken unterbrochen wie in unserer Abb. 10. Das nach der (jetzt zugeschütteten) Prinsegracht gelegene Südportal ist durch einen hübschen Turmbau betont. In der nördlichen Hälfte des Wohnhofs ist ein größeres freistehendes Gebäude eingeschoben, das Verwaltungszwecken dient und eine Anzahl von Räumlichkeiten zu gemeinsamer Benutzung enthält.

Der Wohnhof wurde in dem älteren Städtebau vielfach angewandt und bildete eine allgemein übliche Form der Aufteilung von Wohngebiete. Namentlich wurden hierdurch tiefe Grundstücke, die nur mit ihren Fronten an die Straße stoßen, in den Innenflächen für die Bebauung mit Wohnhäusern nutzbar gemacht, unter Vermeidung der Durchlegung öffentlicher Straßen. Ein städtebauliches Motiv von großer Gestaltungsfähigkeit war hierdurch dem Stadtbild hinzugefügt, dessen Verschwinden zu bedauern ist. Wir finden den Wohnhof in verschiedenen Abwandlungen noch bis ins 18. Jahrhundert im Städtebau angewandt, und stets ist die Wirkung bei guter Ausführung eine erfreuliche. Bis in die Gegenwart hat sich der Wohnhof in der Stadt Gent erhalten, wo er eine der neuzeitlichen Verwendung angepaßte Ausgestaltung erfahren hat und sich für die Kleinwohnung als gute Bauform bewährt<sup>1)</sup>.

Der neuere Städtebau sucht den Wohnhof wieder bei Bebauungsplänen in Deutschland und England in die Stadtanlage aufzunehmen.

Neben dem planmäßig angelegten und meist gleichartig umbauten Wohnhof werden von altersher in großem Umfang andere, minder regelmäßige und minder einheitliche Formen zur Ausnutzung des Binnengeländes angewandt; es sind dies der Wohngang, die Wohnstraße und die Hofstraße. Diesen Formen begegnen wir nicht bloß in der älteren Zeit, sondern namentlich auch in der Bautätigkeit des 19. Jahrhunderts.

Es handelt sich hier um einen Vorgang, der uns bereits in verschiedenen Bauperioden begegnet ist, nämlich die nachträgliche Aus-

---

1) S. „Neue Studien“, Band I.

nutzung vorhandener, aus einer früheren Zeit überlieferter Freiflächen. Hier zeigt er sich in dem uns unmittelbar vorangehenden und mit seinen Folgen noch in unsere Zeit hereinragenden Abschnitt. Noch bis in die 60er Jahre wurde die Stadterweiterung in den festländischen Städten vielfach in dem System angelegt, das wir als sogenannte Randbebauung kennen lernten. Mit dem Anwachsen der Städte namentlich seit den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts wurden die im Innern der Baublöcke vorhandenen Freiflächen

nachträglich zu Bauzwecken ausgenutzt. Die tiefen Höfe und die Gärten verschwanden und wurden je nach der Lage mit Kleinwohnungen oder Mittelwohnungen bebaut. Hinsichtlich der Bebauung war der Willkür des Grundbesitzers lange Zeit ein großer Spielraum gelassen. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke war wenig beschränkt; die öffentliche Hygiene war noch gänzlich unentwickelt. Wenn die Anlage als solche fehlerhaft oder schlecht war, so wurde sie von der besseren Mieterschaft bald verlassen und sank in wenigen Jahren zur unternormalen und Verfallwohnung herunter.

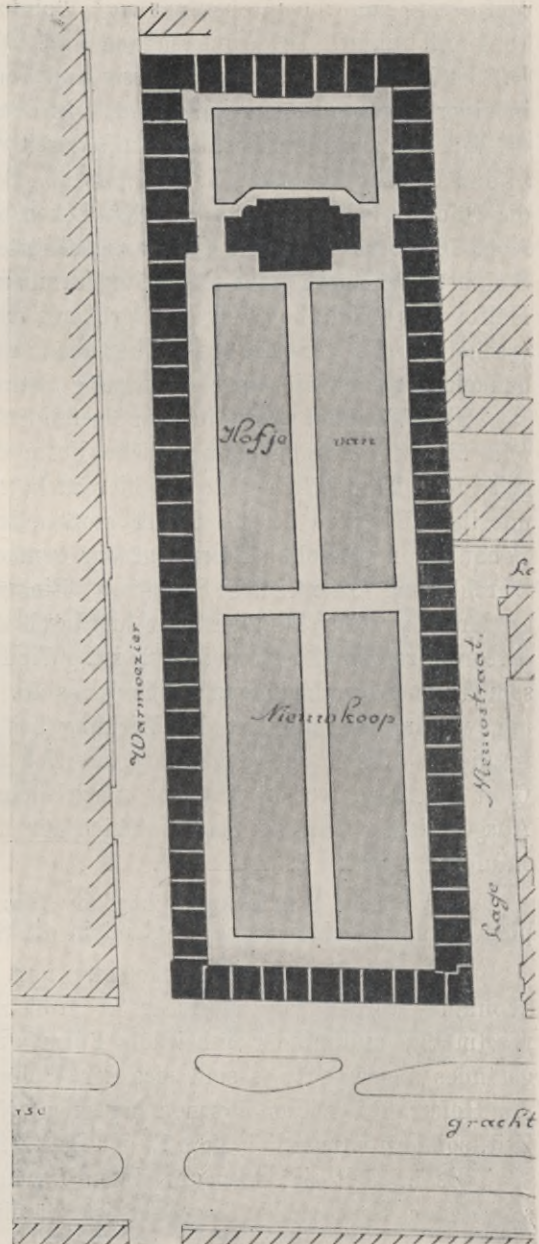
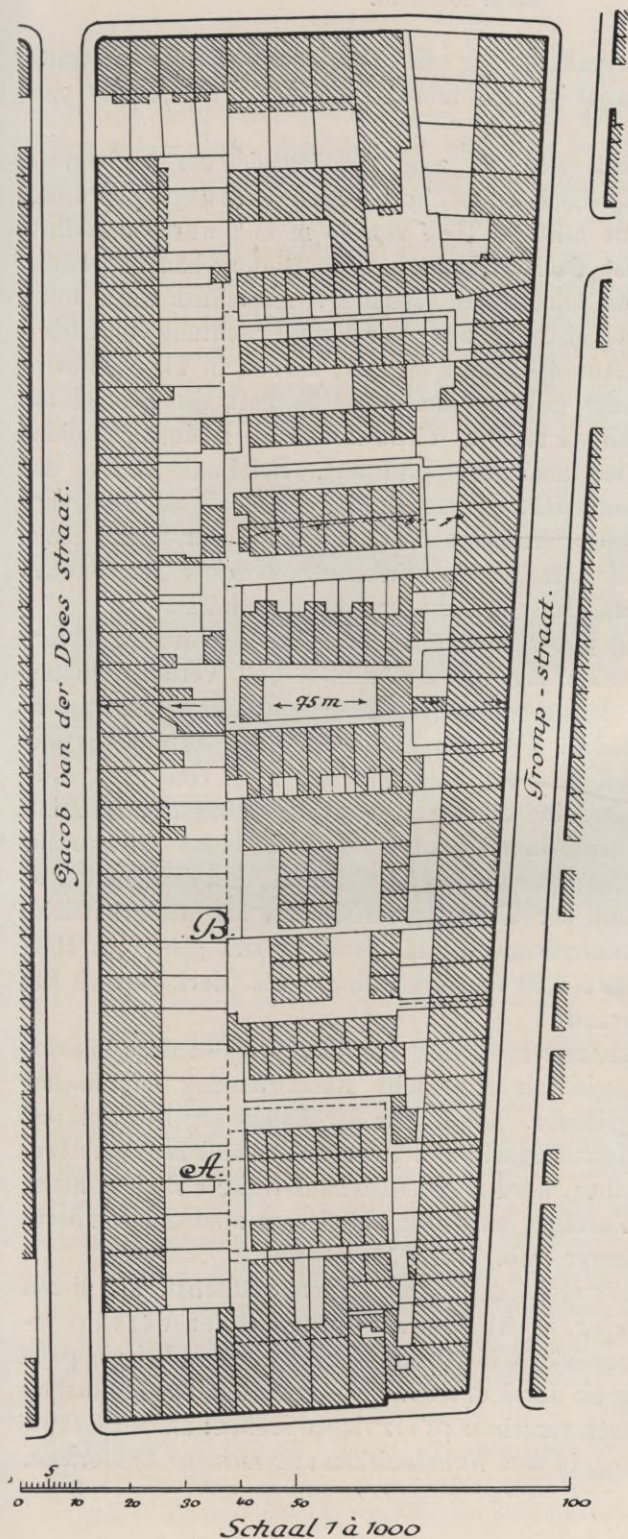


Abb. 12. Hofje Nieuwkoop (Haag). Grundriß.



Im Haag finden wir die Entwicklung dieser Bauweise in lehrreichen Beispielen in den nach Norden an die Innenstadt anschließenden Vierteln. Die der Stadterweiterung der 70er Jahre angehörenden Straßen, wie die Trompstraat, hatten ursprünglich hinter den Vordergebäuden tiefe Gärten und Höfe, die mit den gleichartigen Binnenflächen der nächsten Parallelstraße zusammenstießen, so daß sich im Blockinnern bedeutende Freiflächen ergaben. Das Innengelände wurde allmählich mit Wohngebäuden und zwar meist mit Einfamilienhäusern besetzt. Kleine Reihen von 4—5 Kleinhäusern wurden in die Höfe planlos eingeschoben. Der Zugang zu den Höfen er-

Abb. 13. Randbebauung mit nachträglich eingeschobener Hofbebauung.

folgt durch das Vorderhaus; der die Verbindung mit der Straße bildende Gang ist meist schmal und hat mitunter eine Breite von  $1\frac{1}{2}$  m.

Unsere beifolgende Abb. 13 zeigt das Beispiel der Verbauung von Hofgelände aus der Trompstraat, die im Jahre 1872 angelegt wurde. Der Baublock hat eine mittlere Tiefe von 75 m und wurde zunächst am Rand mit zumeist flachen Häusern ohne Hintergebäude bebaut. Das große Innengelände bildete eine Freifläche. Allmählich wurden die Grundstücke durch Hofbebauung, und zwar durch Errichtung von Kleinhäusern ausgenutzt. Aus der Abbildung geht hervor, in wie regelloser, willkürlicher Weise dies geschah und wie fehlerhaft der Mangel an Planmäßigkeit hier wirken mußte. Vielfach sind die Kleinhäuser ohne jeden Zwischenraum fest aneinander gemauert. Bei Punkt A sind die Hausreihen in der Längsrichtung gestellt, bei Punkt B in der Querrichtung. Etwas günstiger erscheint die Bauweise an dem oberen Ende des Blocks, wo sich Ansätze zu einer Wohnstraße zeigen und zudem die vollständige Ummauerung des Blockrandes unterblieben ist.

Die Besichtigung dieser Höfe zeigt auffällige Gegensätze; unvermittelt finden wir neben der vernachlässigten und Verfallswohnung auf dem Nachbargrundstück sauber gehaltene, von einer guten Mieterschaft bewohnte Gebäude. Wo die Einbauten nicht allzu dicht aneinandergeschoben sind und der Kleinhäuserreihe noch eine genügende Freifläche verblieben ist, sind die Wohnverhältnisse erträglich. Einzelne Kleinhäuser besitzen noch hinreichenden Raum für einen Nutzgarten. Wo dagegen die Bebauung eine übermäßig dichte ist, sind die Wohnungszustände ungünstig und der Wohnungsverfall tritt als unausbleibliche Folge ein. Die Wohnungsmiete der in diesem Bezirk gelegenen Hofwohnungen beträgt etwa 1,80 fl. wöchentlich = 156 Mark jährlich für das kleine Zweifensterhaus.

Städtebaulich kennzeichnet sich die hier — allerdings planlos entstandene — Bauweise als eine hohe Randbebauung mit flacher Bebauung des Innengeländes. Die Fehler der Anlage ergeben sich aus dem Mangel jeder Planmäßigkeit und jeder städtebaulichen Vorsorge. Bei zureichender Planung würden die Kleinhäuser dieses Bezirks heute keine ungünstigeren Zustände aufweisen als die um zwei Jahrhunderte älteren Wohnhöfe unserer Abb. 9 und 11.

Es ist bemerkenswert, daß unser neuer Städtebau an diesen Anlagen nur die Fehler, nicht aber ihre natürlichen Vorzüge erkannt hat. In den Grundzügen bietet das hier besprochene Beispiel ganz die Bebauung, wie wir sie durch unsere Zonen- und Staffelbauordnungen mit ihren 20 Bauklassen vergebens zu erzwingen suchen: an den Hauptstraßen hohe Bebauung, in den Wohnbezirken angemessene Bauformen.

Wir wenden uns zu einem Bezirk, der Wohnungen der niedrigsten Preislage enthält und der wiederum in der Innenstadt unweit der Stadtmitte gelegen ist. Zwischen den lebhaften Verkehrsstraßen Westeinde und der Prinsegracht erstreckt sich ein tiefer Baublock, dessen Innenfläche durch vier parallele Reihen von Hofstraßen aufgeteilt wurde. Die Anlage, deren Grundriß in unserer Abb. 14 dargestellt ist, entstammt dem Jahre 1860 und ist heute den unternormalen und Verfallswohnungen zuzuzählen. Der Haustypus ist als von Anfang an fehlerhaft zu bezeichnen. In den beiden mittleren Reihen sind die Häuser Rücken an Rücken gestellt, nach dem vormaligen englischen back-to-back-System; auch in den Außenreihen sind die Häuser fest an-

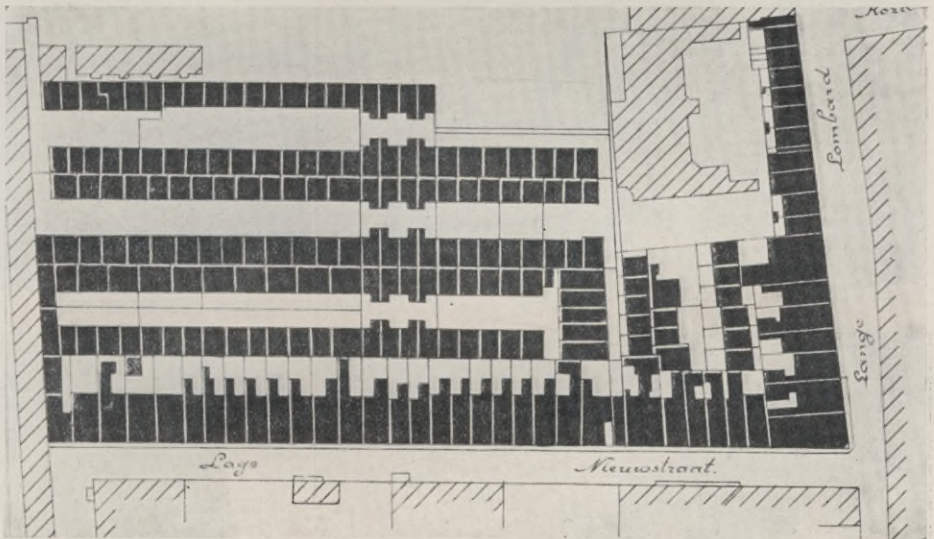


Abb. 14. Hofgassen bei der Lage Nieuwstraat (Innenstadt, Haag).

gemauert und unterscheiden sich in ihrem Grundriß nicht von denen der Mittelreihen. Hofflächen fehlen den einzelnen Grundstücken vollständig, der Abstand zwischen je zwei Häuserreihen beträgt bei zwei Hofgassen 7 m, bei der dritten 9 m; auf die beiderseitigen Vorgärten entfallen hiervon je  $2\frac{1}{2}$  m; der Rest dient als Gasse und Verkehrsweg.

Unsere Abb. 15 und 16 zeigen die beiden mittleren Hofgassen, ein echtes Bild des innenstädtischen Verfallsbezirks, der vor dem Abbruch steht. Die ehemaligen Vorgärten sind verwahrlost; sie mußten an die Stelle des mangelnden Hofes treten und wurden als Lagerraum, als Wagenremise, als Werkstelle benutzt. Die bessere Mieterschaft verließ den Bezirk und damit war sein Schicksal besiegelt. Die Kleinhäuser wurden zu den Wohnungen der untersten Klasse aufgeteilt;



Abb. 15 u. 16. Hofgassen bei der Lage Nieuwstraat (Haag).

Obergeschoß und Untergeschoß dieser kleinen Zweifensterhäuser wurden nochmals getrennt vermietet. Die Miete für ein Kleinhaus beträgt hier rund 1,50 fl. wöchentlich = 130 M. Jahresmiete. Vermeidung der bautechnischen Fehler würde diesen Bezirk gut erhalten, rechtzeitiges Einsetzen der Wohnungsaufsicht ihn vor dem äußersten Verfall bewahrt haben. Gegenwärtig ist ein großer Teil dieser für den Abriß bestimmten Wohnungen polizeilich gesperrt und trägt die in unserer Abb. 16 sichtbare Aufschrift: onbewoonbar verklaarde benedenwoning, Erdgeschoß für unbewohnbar erklärt. — Unmittelbar an die Querbauten der Abb. 16 vom Jahre 1860 stößt die mustergültig instandgehaltene Kleinhausanlage unserer Abb. 11 vom Jahre 1661.

Die Gegensätze, die wir in der Innenstadt des Haag finden, sind die gleichen wie sie sich in jeder Großstadt darbieten. Auf dem hochwertigen Boden der Stadtmitte befinden sich die billigsten Wohnungen der Stadt. In der Innenstadt treffen wir auch vorzugsweise die Gebiete der unternormalen Wohnung und des Wohnungsverfalls. Die Umwandlung der Stadtmitte zum Geschäfts- und Verkehrszentrum, die Entwicklung der Stadterweiterung, die Abwanderung der Mieterschaft nach den Außenbezirken und eine Reihe anderer Ursachen wirken hier zusammen. Noch ein zweites Moment ist indes für die Entwicklung der innenstädtischen Bezirke zu beachten. Die heutige Innenstadt umschließt die älteren Stadterweiterungen der Neuzeit, d. h. das Gebiet der städtischen Ausbreitung vom Beginn des 19. Jahrhunderts bis 1870. Es ist der Zeitabschnitt, in dem die städtische Bevölkerung stark anwächst, während noch die Vorkehrungen für die Schaffung von Kleinwohnungen und für die Anhäufung großer Bevölkerungsmassen in städtischer Besiedelung fehlten<sup>1)</sup>. In diese Zeit fällt die Ausnutzung der Binnenflächen durch Einschlebung von Bauten, wie wir sie oben kennen lernten und durch Anlegung von Hofgassen, wie sie unsere Abb. 15 und 16 zeigten. Die neue Städtebauhygiene mußte gegenüber den Mißständen einschreiten; wie sie nunmehr die neue Stadterweiterung leitete, wollen wir weiter untersuchen.

---

## Zweites Kapitel.

### Neuere Stadterweiterung.

Die Entwicklung der neueren Bauformen des Kleinwohnungsbaues lernen wir kennen, wenn wir die äußeren Bezirke der Stadt Haag in einem

1) „Neue Studien“, Band I, S. 8 und S. 103ff.

Halbkreise umschreiten, der uns von der südlichen Stadterweiterung westwärts führt und weiterhin in nördlicher Richtung umbiegt, um unweit von Scheveningen zu enden. Der weite Bogen umschließt Wohnbauten von 1870 bis zu der jüngsten Neubautätigkeit.

Beim Ausgangspunkt unseres Weges, der unweit des Stationsgebäudes der holländischen Eisenbahn beginnt, stoßen wir auf eine Wohnhausanlage der 70er Jahre, het rooie dorp (das rote Dorf) genannt. In ein tiefes Gelände ist zur baulichen Ausnutzung eine einseitig bebaute Hofstraße hineingetrieben, aus einer langen Reihe von Einfamilienhäusern bestehend, von denen jedes an der Vorderseite einen kleinen Nutzgarten, an der Rückseite einen schmalen Hofraum besitzt. Die Aufschließung von Hofgelände durch Einschiebung einer Reihe von Kleinhäusern und unter Vermeidung der Anlegung einer öffentlichen Straße findet sich in der Stadterweiterung der 70er Jahre häufig; wir begegnen ihr in deutschen Städten, wie in den Außenbezirken von Hamburg, ebenso wie im Haag. Die obenerwähnte Anlage macht mit ihren gut gehaltenen, von Gärtchen eingefassten Kleinhäusern einen günstigen Eindruck; Eigentümerin ist die Gesellschaft für Verbesserung der Wohnungen der arbeitenden Klassen. Die Miete für das Kleinhaus beträgt 2,25 fl. wöchentlich = 195 M. Jahresmiete.

Bezüglich der Instandhaltung der Kleinhäuser sei bemerkt, daß in dem vorliegenden Fall, wie in Holland häufig, der Mieter selber das Weißen (witten, tünchen) der mit Wasserfarbe zu streichenden Außen- und Innenwände besorgt, während der Anstrich mit Ölfarbe und das Tapezieren Sache des Hausbesitzers ist. Das Weißen wird jährlich einmal vorgenommen. Öfter findet sich indes die Abmachung, daß der Mieter auch den einfachen Ölfarbenanstrich ausführt und die Fußböden, Treppentufen und Treppengeländer selber streicht. Die Instandhaltung der Kleinhäuser wird auf diese Weise erheblich verbilligt und verbessert. Aus diesen Verhältnissen erklärt sich das schmucke Aussehen und die reinliche Pflege derjenigen Mietwohnungen, die von einer guten Mieterschaft bewohnt sind; während andererseits die Häuser mit schlechten Mietern um so mehr abstecken. — In Deutschland finden sich ähnliche Vereinbarungen zwischen Hausbesitzern und Mietern, u. a. bei den Baugenossenschaften in Rheinland und Westfalen. Der Beamtenwohnungsverein in Berlin hat neuerdings versucht, die kleinen Ausbesserungen bei den Einfamilienhäusern ganz, bei den Stockwerkwohnungen zu einem Teil den Mietern zu übertragen.

Bei den Bauten des Jahres 1880 gelangt in dem gleichen Bezirk bereits das Zweiwohnungshaus zur Anwendung, ein Kleinhaus, in dem zwei Wohnungen senkrecht übereinander angeordnet sind. Nach holländischer Sitte besitzt das Zweiwohnungshaus für jede Wohnung einen gesonderten Eingang; die nach dem Obergeschoß führende, meist sehr steile Treppe, mündet unmittelbar auf die Straße, so daß die beiden



Mieter des Hauses nicht miteinander in Berührung kommen. Auf die Trennung des Eingangs wird von den Holländern besonderer Wert gelegt; gegen die Häuser mit gemeinsamem Treppenhaus besteht vielfach Abneigung. Auch die Bestimmungen der Bauordnung schreiben eine Trennung der Hauseingänge oder mindestens eine Höchstzahl für die an einen Eingang angeschlossenen Wohnungen vor.

In der Fortsetzung unseres Weges treffen wir wiederum auf eine umfangreiche Kleinwohnungsanlage, die ein tiefes, von Straße zu Straße reichendes Grundstück aufschließt; es enthält die Bauten der Haager Wohnungsgesellschaft (s'Gravenhaagsche Woningmaatschappij), die im Jahre 1890 errichtet wurden. Die Aufteilung der etwa 150 m tiefen Grundstücke erfolgte durch einfache Wohnstraßen gemäß unserer Abb. 17. Die Bauweise ist fast durchgängig die des Zweiwohnungs-hauses in der obenerwähnten Anordnung, d. h. mit getrenntem Eingang für Ober- und Untergeschoß. Die Wohnungsmieten betragen für die obere Wohnung von zwei Zimmern, Küche und Boden 2,65 fl., für die etwas kleinere Unterwohnung 2,35 fl. wöchentlich = 230—205 M. Jahresmiete. Die Instandhaltung ist gut.

Die vor etwa 25 Jahren erbaute Anlage kann keineswegs als vollkommen gelten. Nur ein Teil der Wohnstraßen hat eine hinreichende Breite und besitzt Vorgärten. Von den Wohnungen ist ein Teil fest angemauert und besitzt keine Querlüftung, was für die Eckhäuser vielleicht weniger, wohl aber für die Mittelhäuser ein Nachteil ist. Immerhin zeigt die Geländeaufteilung gesunde Grundsätze, deren weitere Fortbildung wünschenswert gewesen wäre. Die Aufschließung erfolgt durch verkehrsgesperrte Wohnstraßen, deren Vorzüge für die Nutzbarmachung tiefer Geländeflächen augenfällig hervortreten. Selbst vom rein privatwirtschaftlichen Standpunkt ist das hier angewandte System wesentlich vorteilhafter als die planlosen Einschübe unserer Abb. 13; es ist sicherlich auch nutzbringender als die Durchlegung kostspieliger Straßenzüge. Eine neuzeitliche Planung würde an der Anordnung der Wohnstraßen und an dem Haustypus manches zu ändern haben; das Grundprinzip indessen ist empfehlenswert und für die Weiterentwicklung geeignet.

Wir verlassen nunmehr die Bauzone der 90er Jahre und treten in den Bereich der jüngsten Stadterweiterung. Das Bild wird ein wesentlich anderes. Wir stehen auf dem Boden eines neuen Herrschers, der mit Ausschließlichkeit gebietet; es ist das Reich des Straßennetzes. Der Städtebau hört auf, der Straßenbau beginnt.

Das zur Anwendung gebrachte System ergibt sich aus der Abb. 18, die einen Ausschnitt aus dem Bebauungsplan darstellt. Eine Beachtung verdienen zunächst die Punkte A, B, D, G, H, die sämtlich als Straßen-



den Punkten C, E und F können wir die Anordnung der Nebenstraßen und die Geländeaufteilung beobachten. Eine genauere Erläuterung des Planes, der von einer Terraingesellschaft aufgestellt wurde, erübrigt sich. Der Plan erscheint als eine Mischung des deutschen Systems der Breit- und Prachtstraßen mit dem französischen Stern- und Diagonalsystem.

Für uns genügt es, den klar ersichtlichen Zusammenhang zwischen Straßensystem, Bodenpreis und Bauweise hervorzuheben. Die Straßenaufbaukosten nach dem Bebauungsplan Abb. 18 sind so hoch, daß für die Kleinwohnung und die kleine Mittelwohnung das Individualhaus unmöglich gemacht und die Stockwerkshäufung erzwungen wird. Wie sehr es sich hierbei um eine willkürliche Maßnahme handelt, zeigt unsere Vorlage zur Genüge; die Aufteilung hat den Zweck, einem bestimmten Bausystem den Weg zu bahnen. Den Grundzug bildet die Vergeudung von Bauland für kostspielige Straßen und Sternplätze, wodurch der Bodenpreis zunächst über die den Kleinhausbau zulassende Höhe hinaus gesteigert und weiterhin in die spekulative Preisbildung hineingetrieben wird. Das Kleinhaus wird durch diese Parzellierung und den Straßenaufbau schlechthin ausgerottet. Nicht irgendwelche bautechnischen Momente beseitigen die überlieferte und leistungsfähigste Form der Kleinwohnungsproduktion; sondern es sind zunächst die Maßnahmen einer fehlerhaften Bodenaufteilung, die das Kleinhaus ausschließen und einen Bautypus fordern, auf den die hohen Kosten der Straßenanlage in vervielfachter Höhe überwältzt werden können.

Der ursprüngliche Bodenpreis, den die ausführende Bodengesellschaft „Valkenbosch“ für das  $39 \frac{7}{10}$  ha große Gelände gezahlt hat, betrug 380000 fl., d. i. = 0,96 fl. oder 1,60 M. (!) für den Quadratmeter. Für diesen Preis wurde der Komplex im Jahre 1897 seitens der Gesellschaft von ihrer Vorbesitzerin, gleichfalls einer Landgesellschaft, erworben. In dem Bodenpreis und in dem Zinsverlust wird man schwerlich die zwingende Ursache für das in der Aufteilung befolgte Vorgehen erblicken dürfen.

Am meisten hat die Produktion von Kleinwohnungen unter dem Aufteilungssystem der Abb. 18 zu leiden. Die herrschaftliche Wohnung wird hierdurch nicht in gleichem Maße betroffen. Der Grundriß des Vielwohnungshauses ist für die kleine Wohnung am unvorteilhaftesten; der Verlust durch tote Aufwendungen, zu denen die Unterbringung einer größeren Anzahl von Wohnungen in einem Hause zwingt, wie die Belastungen durch die Kosten des Straßenaufbaues und der Landabtretung treffen die Kleinwohnung verhältnismäßig am stärksten. Wir finden denn auch im Haag wie in allen Städten der Straßenschablone und des kostspieligen Straßenaufbaues und der hierdurch gesteigerten Bauland-

preise die gleiche Erscheinung, daß das Baugewerbe sich von dem Bau der Kleinwohnung gerne zurückzieht.

Für die Mittelwohnung und neuerdings für die Kleinwohnung hat sich in der Stadterweiterung von Haag ein Haustypus heraus-

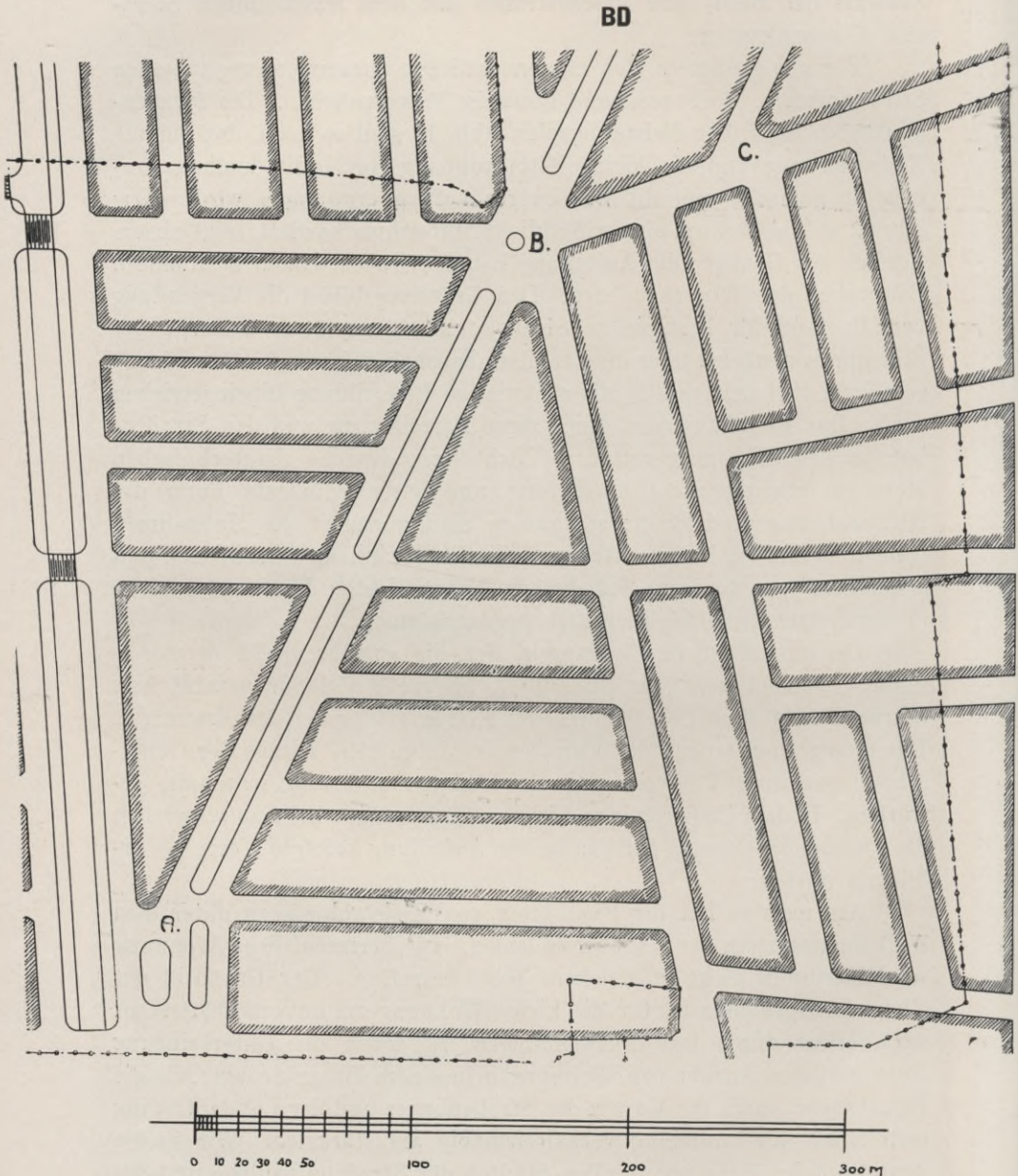
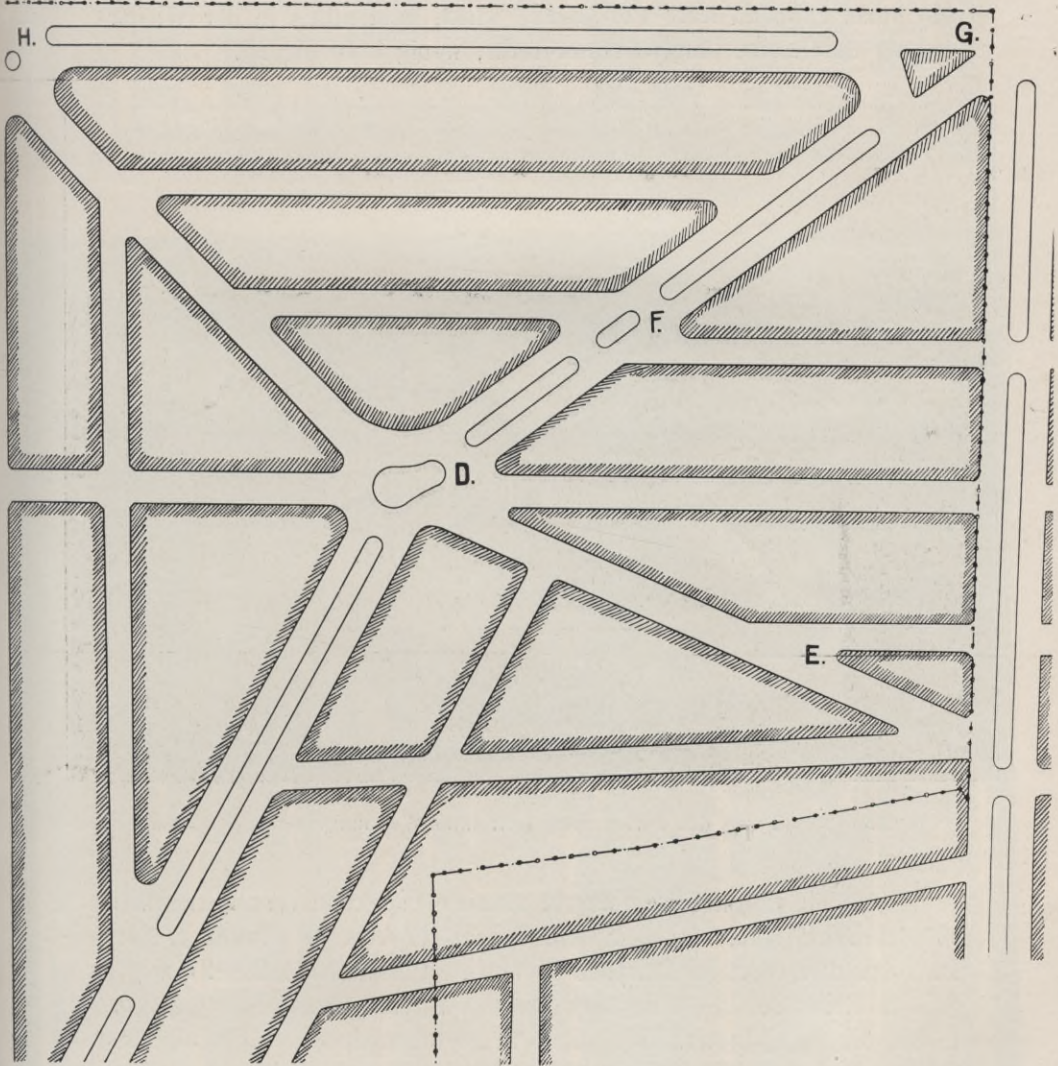


Abb. 18 A u. B. Neue Stadterweiterung (Haag). Die beiden Hälften des Bebauungsplanes stoßen bei Punkt BD zusammen.

gebildet, den man als „Portaalhuis“ bezeichnet und der in unserer Abb. 19 wiedergegeben ist. Die Hausform hat ihren Namen von dem auffällig hervortretenden, durch zwei Geschosse hochgezogenen Portal, das die äußere Erscheinung des Gebäudes kennzeichnet. Wie oben bemerkt, legt der Holländer, wenn das Eigenhaus nicht zu haben ist, besonderen



**BD**

Wert darauf, daß mindestens die Hauseingänge getrennt sind. Man kam diesem Wunsche entgegen, indem ein Haustypus geschaffen wurde, bei dem der Eingang für das Erdgeschoß unmittelbar von der Straße

erfolgt, während für die Obergeschosse zunächst eine nach innen gezogene, durch das „Portal“ überdeckte Treppe angelegt ist, von der sich weiterhin die Eingänge in die einzelnen Wohnungen abzweigen. Die Einteilung ergibt sich aus unserer Abb. 19 und den später folgenden Grundrissen. Der städtebauliche Eindruck dieser Anordnung ist nicht gerade als ein günstiger zu bezeichnen; die Durchbrechung der Mauerflächen durch die hohe, gähnend leere Portallücke wirkt, namentlich in der Wiederholung durch eine längere Häuserreihe, wenig befriedigend.



Abb. 19. Typus des Portalhauses (getrennte Wohnungseingänge). Haag.

Von den jüngsten Bauformen, wie sie die spekulative, unternehmermäßige Bautätigkeit auf dem Gelände unserer Abb. 18 anwendet, seien im folgenden typische Beispiele gegeben. Unsere Abb. 20—21 zeigen je eine Reihe von 3—4 Häusern aus den breiten Straßen unseres vorgenannten Baugebietes. Die Bauform ist die übliche des Portalhauses mit gesondertem Eingang für das Erdgeschoß; die Mieter der Obergeschosse benutzen die Portaltreppe, an deren Abschluß sich die Eingänge für die beiden Oberwohnungen trennen. Eine genauere Betrachtung verdienen die Grundrisse Abb. 21. Auf den ersten Blick werden wir gewahr, wie die Fehler der Parzellierung sich im Innern des Gebäudes



fortsetzen. Der Grundriß ist unklar; die Räume sind wegen des Zwangs der Flächenausnutzung ineinander geschoben. Man sieht deutlich die Bemühung des Bauunternehmers, eine bestimmte Anzahl von Räumen herauszuschneiden. Das Ergebnis ist ein gequälter Grundriß, unvorteilhaft für den Bauunternehmer und unbefriedigend für die Mieter. Die Räume nehmen sich gegenseitig Licht und Luft. Eine hinreichende Belichtung ist nur an wenigen Stellen vorhanden.

Dieser Grundriß aber, der von dem härtesten Zwang der Ausnutzung diktiert ist, treibt in Wirklichkeit — ganz wie sein diktatorischer Urheber, der Bauplan selber — eine große Verschwendung mit Bauland. Für die gemeinsamen Anlagen, die Eingänge und Treppen geht zunächst ein gewisser Raum verloren. Mit dem ganzen Mittelraum des Gebäudes jedoch — eine Fläche von nahezu 30 qm — weiß der Bauunternehmer überhaupt nichts anzufangen. Hier finden wir zunächst eine finstere „Halle“ von  $14\frac{1}{2}$  qm, dann eine völlig dunkle Gerätkammer von  $5\frac{1}{2}$  qm und weiter eine Anzahl von Kasten und Korridoren.

Baupolizeiliche Vorschriften könnten manchen Mißstand beseitigen, würden jedoch eine erhebliche Verteuerung der Wohnungsmiete bewirken und keine durchgreifende Abhilfe bringen. Die schlimmsten Fehler der hier zu besprechenden Typen ergeben sich aus dem Grundriß und der Bodenaufteilung; vgl. „Neue Studien“, Bd. I, S. 173. Die Mieten für die Wohnungen der Abb. 20/21 betragen durchschnittlich 280—300 fl. = 470—500 M. jährlich und sind im Steigen begriffen.

Während die Häuser der Abb. 20/21 bei einer Baustellenbreite von 9 m der Gattung der Mittelwohnung angehören, haben wir in Abb. 22—24 Beispiele der schmalen Baustelle von 6,20 m Breite. Ursprünglich ist ein solches Grundstück nach seinen Raumabmessungen für das einem einzigen Hausstande dienende Einfamilienhaus bestimmt und wird zum Mehrwohnungshaus umgestaltet, das auf jedem Geschoß eine Kleinwohnung enthält. Diese Umbildung der schmalen Baustelle führt zur Herausarbeitung eines Mehrwohnungshauses für drei bis vier Familien, das wir in den holländischen Großstädten in zahlreichen Abwandlungen, wenn auch mit manchen gleichartigen Grundzügen finden. Je nach dem Stande der Bautätigkeit und dem Eingreifen der Bauordnungen ist die örtliche Ausgestaltung dieses Kleinwohnungstypus eine bessere oder minder gute geworden.

Das Mehrwohnungshaus, das auf der schmalen Baustelle errichtet wird, muß, wie sich von selbst versteht, auf den einzelnen, selbständig verwendeten Wohngeschossen eine größere Anzahl von Räumen anlegen, als dies bei dem Einfamilienhaus der Fall ist. Die Unter-



bringung der erforderlichen Räume wird zunächst durch Ausbreitung nach dem Hofe, d. h. durch einen hofwärts angefügten sogenannten Anbau, erzielt. Bei dem Grundriß der Abb. 21 (S. 107) ist der Anbau ebenfalls vorhanden; die Räume sind indes durch einen langen Gang mit der Vorderwohnung verbunden, eine Anordnung, die manche Mängel hat, aber doch den gesonderten Zugang für jeden der Schlaf-räume ermöglicht. In dem schmäleren Grundriß der Abb. 23 sind

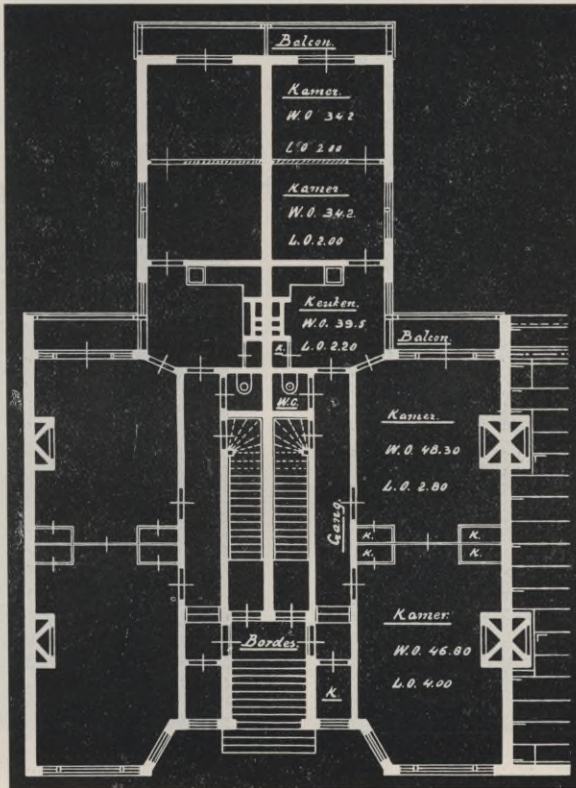


Abb. 22. Portalhaus. Grundriß (Haag).

die Räume des Anbaus dagegen ohne Gliederung angehängt. Der Zusammenhang mit dem Vorderhaus wird hergestellt durch die kleine Küche, ein unzuweckmäßig gestalteter Raum, der bei  $7\frac{1}{2}$  qm Grundfläche in seinen Wandungen mit zwei Türen und zwei Fenstern ausgestattet ist. Die Küche dient zugleich als Verbindung zu den hinteren Räumen, die keinen eigenen Zugang besitzen. Die Mieten betragen 3,25 fl. bis 3 fl. = 280—260 M. jährlich.

Unsere Abb. 23 zeigt zwei größere Räume, denen noch vier kleine Räume zugeteilt sind. In der Abb. 24, die einen häufig angewandten Typus darstellt, ist die Zahl der kleinen Gelasse auf zwei beschränkt. Das Bestreben, einer Wohnung kleine Räume anzufügen, mag zu einem Teil auf den Wunsch der Hausbesitzer zurückgehen, sich den Vorschriften des Wohnungsgesetzes zu entziehen, die sich auf „jede Wohnung von drei Räumen oder weniger“ erstrecken.

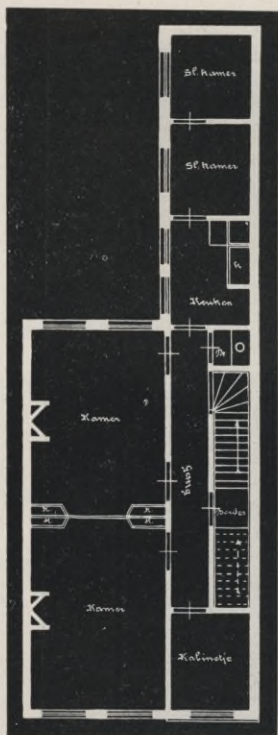


Abb. 23. Mehrwohnungshaus  
I. Obergeschoß (Haag).

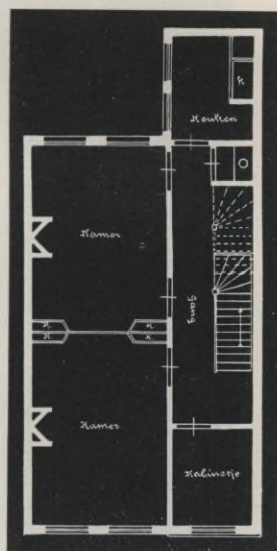


Abb. 24. Mehrwohnungshaus  
II. Obergeschoß (Haag).

Überblicken wir den Stand der Kleinwohnungsmieten im ganzen, so ergibt sich als Miete für die Kleinwohnungen der billigsten Klasse, die wir in den alten Gebäuden der Innenstadt finden und zu einem erheblichen Teil zu den unternormalen Wohnungen rechnen müssen, etwa 1,50 fl. wöchentlich = 130 M. jährlich. Wo schlechtgehaltene Kleinhäuser zu Teilwohnungen genutzt und untervermietet werden, wird mitunter für die geringen Räumlichkeiten noch eine niedrigere Vergütung gezahlt. Die normale Miete für die Arbeiterwohnung bewegt sich zwischen 2 fl. und 2,50 fl. (175—220 M. jährlich) in den gut ge-

haltenen, den verschiedenen Jahrgängen bis etwa zu dem Baujahr 1900 angehörenden Gebäuden, während die Kleinwohnungen der jüngsten Städterweiterung sich auf 2,75 fl. (240 M.) und darüber stellen und allmählich in die höheren Staffeln übergehen. Die Preislage der kleinen Mittelwohnung in den neuen Baubezirken läßt sich auf etwa 450 M. angeben.

Die Stadtverwaltung bemüht sich in aner kennenswerter Weise für die Beschaffung von Kleinwohnungen der untersten Preisstufe zu sorgen. Für ein größeres Gelände nächst der Seeschleuse von Scheveningen wurde durch C. L. de Koning ein Bebauungsplan aufgestellt, der die allmähliche Errichtung von 658 Arbeiterwohnungen vorsieht. Mit der Ausführung der Bauten ist im Jahre 1913 begonnen worden. Als Hausform wurde das zweigeschossige Reihenhaus gewählt, das in einem kleineren Typ von 5,40 m Breite und in einem etwas größeren von 5,90 m Breite errichtet wird. Das kleinere Haus erfordert 3350 fl. = 5590 M. Baukosten, das größere 3675 fl. = 6125 M.<sup>1)</sup>.

Unsere Darstellung hatte nur die Kleinwohnung und die kleine Mittelwohnung zu schildern, nach den Formen, in denen sie geschichtlich entstanden ist und in denen sie heute hauptsächlich gebaut wird. Es bedarf kaum der Hervorhebung, daß die Kleinwohnung in einer Residenz-, Beamten- und Rentnerstadt wie Haag, nicht identisch ist mit dem gesamten Stadtbild. Die Wohnung von 150 fl. Jahresmiete bildet ihr besonderes Gebiet, das eigenartigen Voraussetzungen untersteht und eine getrennte Behandlung erfordert. Bessere und vornehme Wohnbezirke großen Umfangs enthält die nördliche und nordöstliche Stadterweiterung, die sich an die ausgedehnten Parks und Waldungen heranzieht mit ihren prächtigen weiten Anlagen und schönen Wohnvierteln. Hübsche Einfamilienhäuser bieten sich hier für eine Jahresmiete von 600 fl., während in den bevorzugten Straßen sich die herrschaftlichen Wohnsitze finden. Im einzelnen wird man auch hier eine zweckentsprechendere Gestaltung des Straßenbaues wünschen. Es gehört indes nicht zu unserer Aufgabe, diesen Teil des Wohnungswesens zu besprechen.

Ein städtebaulich bemerkenswertes Unternehmen wird neuerdings von der Stadtgemeinde durchgeführt. Die Stadtverwaltung hat bei dem neuen Scheveninger Wald einen trefflich geplanten „Villapark“ auf städtischem Boden angelegt; wie der Name sagt, eine Vereinigung von Parkanlagen und Wohnhausbau. Die in der Siedelung zu errichtenden Gebäude werden unter Benutzung und Erhaltung des Landschaftsbildes in eine gartenmäßige Umgebung hereingestellt. Der ausgearbeitete Bebauungsplan hat diese Aufgabe in glücklicher Weise gelöst. Der

---

1) Vgl. A. Keppler, Gemeentelijke Woningbouw, Amsterdam 1913, S. 149 fg.

Grund und Boden wird nicht verkauft, sondern in eine Erbpacht von 75jähriger Dauer gegeben. Der Bodenpreis beträgt je nach Lage der Grundstücke 70—80 Cents für den Quadratmeter; bei einer Kapitalisierung zu 4% würde dies einem Bodenpreis von 30—35 M. für den Quadratmeter entsprechen. Für die errichteten Gebäude wird nach Ablauf des Erbbaurechts eine durch Sachverständige zu ermittelnde Entschädigung gewährt.

Der Grundbesitz der Gemeinde umfaßte im Jahre 1913 — Straßen, Plätze und den öffentlichen Zwecken dienende Grundstücke ungerechnet — 645 ha. Hiervon bleiben 214 ha für die eigenen Gemeindezwecke vorbehalten. Der Rest untersteht der städtischen Grundstücksverwaltung und ist im wesentlichen zur Ausnutzung als Baugelände verfügbar. Im Jahre 1912 wurden 8432 qm städtisches Gelände verkauft, 13759 qm dagegen auf Erbbaupacht mit 75jähriger Laufzeit ausgegeben.

### Drittes Kapitel.

#### Bauordnung.

Während der baulichen Entwicklung des Haag sind seit den 70er Jahren vier Bauordnungen ergangen, die Bauordnung vom 9. Mai 1878, vom 12. Juni 1888, vom 17. April 1894 und die jüngste vom 7. Mai 1906, deren allmähliche Ausgestaltung zu betrachten von Interesse ist. Die Bauordnung von 1878 verfügte hinsichtlich der Voraussetzungen des Bauens lediglich, daß Breite und Richtung der neu anzulegenden Straßen, sowie die Höhe der in den einzelnen Straßen zu errichtenden Gebäude durch den Gemeinderat bestimmt werden. Die öffentlichen Straßen sind durch den Grundeigentümer herzustellen. Vorschriften über das Verhältnis von Baufläche zur Freifläche fehlen; nur hinsichtlich der Wohnhöfe — als welche die Bauordnung von 1878 bezeichnete „eine Vereinigung von mehr als vier Häusern, die nicht durchweg an dem Fahrverkehr dienenden Straßen liegen“ — wird gesagt, daß der Abstand zwischen den Gebäuden mindestens 6 m bei einer Gebäudehöhe von  $6\frac{1}{2}$  m betragen muß. Die Mauerstärken werden festgesetzt für:

Außenmauern	balkentragende Innenmauern	bei einer Gebäudehöhe von
0,16 m	0,08 m	6 m
0,24 „	0,09 „	6—7 „
0,28 „	0,11 „	7—9 „
0,34 „	0,16 „	11—15 „

Bei höheren Gebäuden findet besondere Festsetzung statt. Für das Fundament sind größere Mauerstärken, ferner ist die Anbringung

einer Abschlußmauerung und die sorgfältige Reinhaltung des Baugrundes vorgeschrieben. Die lichte Geschoßhöhe bei Wohnräumen darf 2,60 m betragen. Für jede Wohnung sollte ein Abort vorhanden sein; indes durfte der Stadtrat durch besondere Erlaubnis gestatten, daß ein gemeinsamer Abort für nicht mehr als vier Wohnungen angelegt wurde.

Erwähnenswert ist, daß die Bauordnung bereits die Wohnungsaufsicht und die städtische Wohnungskommission kennt. Die aus fünf Mitgliedern — dem Gemeindearchitekten, zwei Ärzten und zwei Baupolizeibeamten — bestehende Kommission hatte über mangelhafte Wohnungen zu berichten. Ist die beanstandete Wohnung nicht verbesserungsfähig oder weigert sich der Hauseigentümer die geforderten Verbesserungen auszuführen, so wird die weitere Benutzung oder Vermietung der Wohnung untersagt. Der Hauseigentümer wird, wenn er die Benutzung der ungeeigneten Wohnung weiter zuläßt, mit Geldbuße bestraft.

Die nächste Bauordnung vom 12. Juni 1888 bringt als wesentliche Neuerung eine Änderung der Vorschriften über die Mauerstärken, und zwar zugunsten der mehrgeschossigen Häuser, für die die Anforderungen herabgemindert werden. Während früher bei 9 m Bauhöhe 28 cm, bei 12 m Bauhöhe 34 cm Mauerstärke gefordert wurden, werden die Maße jetzt auf 22 cm bei 10 m Gebäudehöhe und auf 27 cm bei 12 m Höhe ermäßigt, eine erhebliche Begünstigung der Stockwerksbauten. Als ein Fortschritt ist zu bezeichnen, daß künftig ein gemeinsamer Abort nur für höchstens zwei Wohnungen zulässig sein soll. Durch eine Verordnung vom 21. April 1891 wurde die Verpflichtung hinsichtlich der Abtretung des Straßenlandes und der Anlegung und Pflasterung der Straßen genauer gefaßt. Als Verpflichtete nennt die Verordnung nicht den Grundeigentümer, sondern den Bauunternehmer.

Die dritte Bauordnung von 1894 gibt der einleitenden Vorschrift über die Bauerlaubnis eine schärfere Fassung und verfügt jetzt im Art. 1: „es ist verboten anders zu bauen als an öffentlichen Straßen, deren Anlegung der Gemeinderat bestimmt, und unter Beobachtung der durch die Gemeindeverwaltung erlassenen Vorschriften“. Baupolizeiliche Neuerungen grundsätzlicher Art werden von der Bauordnung nicht vorgenommen.

Nach dem Erlaß des Wohnungsgesetzes erging im Jahre 1906 die jüngste Bauordnung, die verschiedene neue Bestimmungen enthält und zudem eine Reihe von Vorschriften aufnimmt, deren Aufstellung das Wohnungsgesetz den Gemeinden anheimgibt<sup>1)</sup>. Die Maximalhöhe eines

1) Bouw-en-Woonverordening voor s' Gravenhaage 1906 (Ten Hagen's Drukkerij).  
Eberstadt, Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen.

Gebäudes darf 18 m betragen bis zur Dachtraufe, darüber hinaus noch 4 m für das Dach. An Straßen, die vor 1892 angelegt sind, darf im übrigen die Gebäudehöhe (innerhalb des vorgenannten Höchstmaßes) das  $1\frac{1}{2}$ fache der Straßenbreite betragen; an den neueren Straßen ist die Gebäudehöhe auf die Breite der Straße beschränkt. Jede Wohnung muß mindestens 26 qm Bodenfläche haben und mindestens ein Zimmer von 15 qm Fläche oder  $41\frac{1}{4}$  cbm Luftraum, sowie eine Küche mit Spülgelegenheit und 7 qm Grundfläche, ferner die erforderlichen Vorrats- und Nebenräume enthalten. Die lichte Höhe der Zimmer wird von 2,60 auf 2,75 m (für Dachräume geringeres Maß) erhöht. Für jeden Bewohner über 12 Jahre müssen 13 cbm, für Bewohner unter 12 Jahre  $6\frac{1}{2}$  cbm Luftraum in der Wohnung vorhanden sein.

Der Haupteingang eines Hauses darf für nicht mehr als vier Wohnungen zugleich dienen (s. oben S. 101). In Abänderung der älteren Bestimmungen wird vorgeschrieben, daß für jede Wohnung ausnahmslos ein Abort anzulegen ist; nur bei alten vorhandenen Wohnungen kann ein gemeinsamer Abort für höchstens zwei Wohnungen zugelassen werden.

Die Vorschriften über die Mauerstärken erfahren eine Abänderung, und zwar nochmals zugunsten des Stockwerkbauens. Die neuen Bestimmungen lauten:

Außenmauern	balkentragende Innenmauern	bei einer Gebäude- höhe von
0,16	0,08	6 m
0,18	0,09	6— $7\frac{1}{2}$ m
0,18 obere $\frac{2}{3}$ des Gebäudes . . . } 0,27 unteres Drittel . . . . . }	0,09	$7\frac{1}{2}$ —9 m
0,22	0,11	9— $10\frac{1}{2}$ m
0,22 obere $\frac{2}{3}$ des Gebäudes . . . } 0,33 unteres Drittel . . . . . }	0,11	$10\frac{1}{2}$ — $12\frac{1}{2}$ m
0,22 obere Hälfte des Gebäudes } 0,33 untere „ „ „ }	0,16	$12\frac{1}{2}$ — $14\frac{1}{2}$ m
0,22 obere $\frac{2}{5}$ des Gebäudes . . . } 0,33 untere $\frac{3}{5}$ „ „ . . . }	0,18	$14\frac{1}{2}$ —16 m

Die Mauerstärke für die Gebäude von 12 m Fronthöhe ist seit 1888 allmählich bei den Außenmauern von durchgängig 34 cm Stärke auf 22 cm für zwei Drittel der Gebäudehöhe und 33 cm für das untere Drittel bei gleichzeitiger Ermäßigung der balkentragenden Innenmauern von 16 auf 11 cm verringert worden. Bei den Gebäudehöhen von  $12\frac{1}{2}$  m und darüber ist die Mauerstärke von 34 cm auf 22 cm für die Hälfte bzw. für zwei Fünftel der Gebäudehöhe ermäßigt. Die Bauordnung ist den

Weg gegangen, der dem sonst üblichen entgegengesetzt ist; die Erleichterungen wurden nicht für den Kleinbau, sondern für den Stockwerksbau gewährt, der hierdurch — wie bereits durch den oben erörterten Bebauungsplan — eine wesentliche Förderung empfing. Da in den besseren Wohnvierteln des Haag zurzeit noch das Eigenhaus und Einfamilienhaus bevorzugt wird, ist die Begünstigung der Bauordnung in der Hauptsache für diejenigen Bezirke von Bedeutung, in denen der Stockwerksbau unter den zuvor geschilderten Verhältnissen durchgeführt wird.

## ZWEITER ABSCHNITT.

# Amsterdam.

### Erstes Kapitel.

### **Städtebauliche Entwicklung.**

#### **A. Die Anlage der Innenstadt.**

Das heutige Amsterdam zerfällt in die sogenannte alte Stadt, die das Stadtgebiet bis zu den in den Jahren 1612—1658 gezogenen Grenzen umschließt, und die neue Stadt, die die im wesentlichen seit der Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgten Stadterweiterungen umfaßt. Die alte Stadt besteht aus dem mittelalterlichen Stadtkern, von dem in einem früheren Abschnitt die Rede war; ferner aus den Stadterweiterungen des 16. und 17. Jahrhunderts, namentlich dem dreifachen Grachtengürtel, der eine einzigartige Schöpfung der Städtebaukunst darstellt. Bis in die jüngste Gegenwart hat diese Stadterweiterung des 17. Jahrhunderts, die ebenso durch ihren Grundplan wie durch die Art der Ausführung bedeutsam ist, die Entwicklung von Amsterdam beherrscht.

Das Mittelalter hatte der Stadt Amsterdam, wie wir wissen, eine gestreckte Gestalt, einem langgezogenen Hufeisen gleichend, gegeben und hatte diese Form in seinen Stadterweiterungen, die stets dem Lauf des Amstelflusses parallel gingen, festgehalten; oben S. 49. Eine Änderung der Grundform erfolgte durch die erste neuzeitliche Stadterweiterung, die im Jahre 1586 begonnen wurde, nachdem die Bedeutung der Stadt während des 16. Jahrhunderts stetig gewachsen war und der Freiheitskrieg gegen Spanien, nicht zum wenigsten nach dem Fall von Antwerpen eine starke Bevölkerungsvermehrung gebracht hatte. Die Ausbreitung der Stadt wurde nur mit einem schmalen Streifen nach Westen und Süden, mit einer breiten Fläche dagegen nach Osten vorgenommen, so daß der Stadtplan jetzt die Form eines Halbkreises erhielt, dessen Grundlinie fortan die Seebucht des IJ bildete; vgl. Abb. 25. Die Stadtfläche stieg hiermit auf 185 ha.



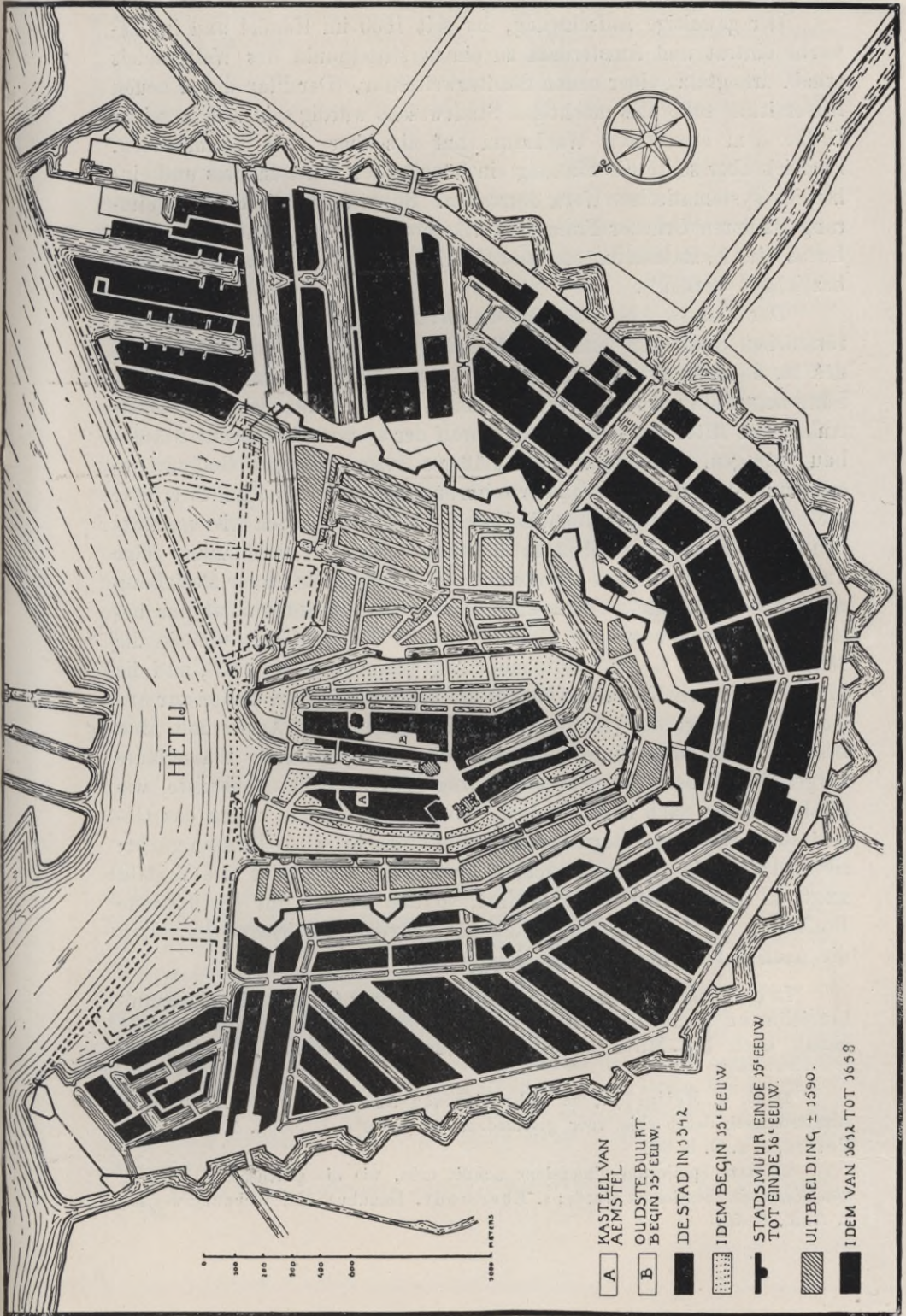


Abb. 25. Geschichtlicher Plan von Amsterdam<sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Zeichnung von J. H. Schmüll und J. Z. Kannegieter (Veröffentlicht bei Peters, Stedenbouw, S. 73).

Der gewaltige Aufschwung, der seit 1600 im Handel und im Gewerbe eintrat und Amsterdam zu einem Mittelpunkt des Welthandels erhob, drängte zu einer neuen Stadterweiterung. Der Plan dieser neuen Ausbreitung sollte des mächtigen Stadtwesens würdig sein und in seiner Größe dem erwarteten Wachstum auf absehbare Zeit Raum bieten. Zugleich aber sollte die Planung ein künstlerisch durchdachtes und einheitlich systematisches Werk darstellen. So entstand die Stadterweiterung als deren Urheber Frans Hendrikszoon Oetgens, Ratsbaumeister, Lucas Sinck, Ratslandmesser und Henrich J. Staets, Ratszimmermann bezeichnet werden<sup>1)</sup>.

Der Plan (s. Abb. 25) zeigt die Grundzüge, die wir in dem landesfürstlichen Städtebau jener Zeit finden. Der Abstand der Stadtanlage des 16. Jahrhunderts gegenüber der inneren Altstadt tritt in der Zeichnung augenfällig hervor. Der geschichtlichen und allmählich gewordenen Anlage des Mittelalters stellt sich schroff der systematische neue Städtebau entgegen, mit einem gleichmäßigen Plan das ganze Gelände gestaltend. Das gesamte Stadterweiterungsgebiet ist als Einheit erfaßt, die unter Anwendung geometrisch klarer Linien und nach wissenschaftlich-künstlerischen Grundsätzen behandelt wird<sup>2)</sup>. Die Planung folgt durchaus den Regeln des Zeitalters; wir dürfen sie in dieser Beziehung nicht als ein originales Werk ansprechen. Die Grundfigur ist uns bekannt; es ist eine genaue Halbierung der Strahlenfigur, wie sie die Normalstadt des neuen Städtebaues zeigt (oben Abb. 7, S. 63), und die in einer kleineren Neuanlage bereits auf niederländischem Boden zur Anwendung gelangt war (oben S. 74). Die Eigenart von Amsterdam aber besteht darin, daß die Grundlinien dieser Figur durch Wasserläufe hergestellt werden, die sich sowohl ringförmig um die Stadtmitte, wie strahlenförmig nach außen ziehen. Drei große Kanäle bilden das Gerüst der Planung, Herrengracht, Kaisergracht und Prinzengracht; sie sind nicht in glattem Bogen, sondern, ganz wie es das alte Vorbild zeigt, in gebrochener Linie geführt, so daß überall gut geschnittene Baublöcke entstehen. Die Ringkanäle werden durchschnitten durch die nach außen führenden Radialgrachten.

In der westlichen Ecke der Stadterweiterung (in dem als „Jordaan“ bezeichneten Stadtteil) sind die Radialgrachten und Radialstraßen nicht genau nach der Mitte gerichtet und schneiden deshalb die Prinzen-

1) D. C. Meijer jr., de uitbreiding van Amsterdam in de XVII. eeuw. Amsterdamsch Jaarboekje voor geschiedenis en letteren I. Jahrg. 1888, S. 137; Peters, a. a. O. S. 305.

2) *Justa spatiorum dimensione nobilis urbs*, wie die gleichzeitige Planung von Mannheim bezeichnet wurde; s. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 50.

gracht im spitzen (nicht im rechten) Winkel. Das Gelände der Stadterweiterung bestand an dieser Stelle aus großen Wiesenländereien und man behielt die vorhandene Grundstückseinteilung und die Richtung der Wassergräben und Wege bei. Vgl. hierzu den großen Plan von 1662, Verfasser D. Stalpaert, Ratsarchitekt, der die angrenzenden Landflächen darstellt.

Das einheitliche Werk mit seinem einheitlichen Gepräge übt eine gewaltige künstlerische Wirkung aus. Doch nicht allein in dem Entwurf der Planung liegt die Bedeutung der Amsterdamer Stadterweiterung, sondern fast mehr noch in der Durchführung. Denn erst hierdurch wurde es möglich, daß ein in seinem Ursprung fremdländischer, entlehnter Bauplan zu einer nationalen Schöpfung von echt holländischer Eigentümlichkeit gestaltet wurde. Zu den Einrichtungen, deren sich die Stadt bei der Durchführung der Stadterweiterung bedienen konnte, zählen namentlich das Enteignungsrecht, die Besserungsabgabe (oben S. 75). und die Bauordnungen. Die Stadt stellte nicht nur den Plan auf; sie erwarb den gesamten Grund und Boden, regelte jede Einzelheit in der Geländeausnutzung und bestimmte den Zuschnitt jeder Baustelle. Im Jahre 1609 wurde seitens der Generalstaaten die erforderliche Vollmacht erteilt, die die Stadt Amsterdam ermächtigte, das Stadtgebiet auszubreiten und das in die Stadterweiterung fallende Gelände zu enteignen. Nachdem die Stadt über das Gesamtgelände verfügte, wurde von Anbeginn planmäßig die Art der Verwendung und Besiedelung eingeteilt. Die Preise erfuhren eine entsprechende Abstufung. Für die Kleinwohnungen und die minder bemittelte Bevölkerung wurden die billigsten Lagen an dem Außenrand der Stadterweiterung bestimmt<sup>1)</sup>. In dem westlichen Stadtteil Jordaan wurde die Industrie angesiedelt; auch eine große Anzahl mildtätiger Stiftungen ließ hier Gebäude errichten<sup>2)</sup>.

---

1) „Die bei den (holländischen) Stadterweiterungen befolgte Regel lief in der Hauptsache hinaus auf die Übernahme gegen Abschätzung, wodurch die Stadt Eigentümer aller in dem Stadterweiterungsgebiet belegenen Grundstücke und Gebäude wurde. Mit dem Abbruch der Gebäude ging man ohne viel Schonung vor und bekam somit ein Gelände, über das man nach Wohlgefallen verfügen konnte. Mitunter beließ man den Eigentümern ihre Grundstücke gegen die Verpflichtung, der Stadt den Mehrwert zu vergüten, den der Boden infolge der Einbeziehung in das Stadtgebiet erlangte. Mitunter wurden auch die Gebäude versetzt. Das „Verrollen“ war in jener Zeit ein alltäglicher Vorgang“. Meijer, a. a. O. S. 141. „Was vor allem Aufmerksamkeit verdient bei der Betrachtung des Stadterweiterungsplans von 1658, ist der gute Bedacht, mit dem die Stadtregierung sorgte, daß die minder ansehnlichen Wohnungen an den Außenrand der neuen Ausbreitung kamen und jeder Stand sozusagen seinen eigenen Bezirk erhielt“; Meijer, a. a. O. S. 158. S. auch ebenda S. 144.

2) Namentlich sogenannte „Hofjes“, Wohnungsstiftungen; Meijer, a. a. O. S. 145.

Für Ladengeschäfte kamen namentlich die Radialstraßen in Betracht, in denen die Grundstücke für Geschäftszwecke hohe Preise brachten.

Das Hauptstück der Stadterweiterung blieb der Grachtengürtel, jener dreifache Zug der Herren-, Kaiser- und Prinzengracht, der zu dem vornehmsten Stadtviertel ausgestaltet wurde. (In unserer Abb. 25 ist der innerste Ring des Grachtengürtels durch die ältere Befestigungslinie zum Teil verdeckt.) Hier wurde seitens der Stadt die bemerkenswerte Maßnahme durchgeführt, daß die Innenflächen der hochwertigen Baublöcke von der Bebauung freibleiben mußten. Die Freihaltung des Innengeländes wurde dadurch erzielt, daß zwischen den Rückfronten der Gebäude ein Bauabstand vorgeschrieben wurde, der 160 Fuß (rund 50 m) betrug; innerhalb dieses Abstandes war die Errichtung von Wohngebäuden ausgeschlossen. Die Bauordnungen und Verfügungen, die diese „rückwärtige Bauflucht“ vorschreiben, entstammen den Jahren 1612—1663; die Verordnungen sind noch heute in Geltung und das durch sie geschaffene Werk hat sich unverändert erhalten. Der Grachtengürtel ist ferner der einzige Bezirk der Innenstadt, der freigeblichen ist von dem Wohnungsverfall und von der Verwahrlosung, die man, wie wir später sehen werden, heute unter den größten Schwierigkeiten zu beseitigen sucht.

Die Freihaltung der Innenflächen in den zwischen Herrengracht und Prinzengracht gelegenen Baublöcken wurde seitens der Stadt zunächst dadurch gesichert, daß bei den Verkäufen von Baustellen seit dem Jahre 1612 den Erwerbem die Verpflichtung auferlegt wurde, ihre Grundstücke nicht tiefer als bis 110 Fuß von der Straße ab gerechnet mit Wohngebäuden zu bebauen. Da die Grundstücke eine Tiefe von 190 Fuß hatten, blieb eine Freifläche von 80 Fuß, auf der lediglich der Bau von Gartenhäusern zulässig war. Im Jahre 1615 wurde eine Verordnung erlassen, die für die Grundstücke an der Kaisergracht bei 180 Fuß Baustellentiefe eine Freifläche von 80 Fuß vorschrieb. Die Bauordnung von 1663 legte dann diese Bestimmungen allgemein für die Grundstücke des Grachtengürtels fest<sup>1)</sup>. In einer den neuzeitlichen Forderungen entsprechenden Weise waren lästige Betriebe aus dem Bezirk ausgeschlossen. Insbesondere war die Ausübung von Handwerken verboten, mit denen größeres Geräusch oder lästige Gerüche verbunden waren, nämlich alle Handwerke, „die den Ambos gebrauchen“, ferner Brauereien, Seifensiedereien, Zuckersiedereien, Glasbläsereien, Gelbgießereien, Schmalzsiedereien, Steinhauerbetriebe, Wachsschmelzen u. a. m.

1) J. C. Breen, De Verordeningen op het Bouwen te Amsterdam vóór de negentiende Eeuw, Zesde Jaarboek der Vereeniging Amstelodamum, Amsterdam 1908, S. 141.

Eine Vorschrift von wesentlicher Bedeutung, die in die Kaufbedingungen aufgenommen wurde, untersagt ferner, in dem Bezirk des Grachtengürtels Grundstücke zu Gängen oder Hofgassen (slopjes

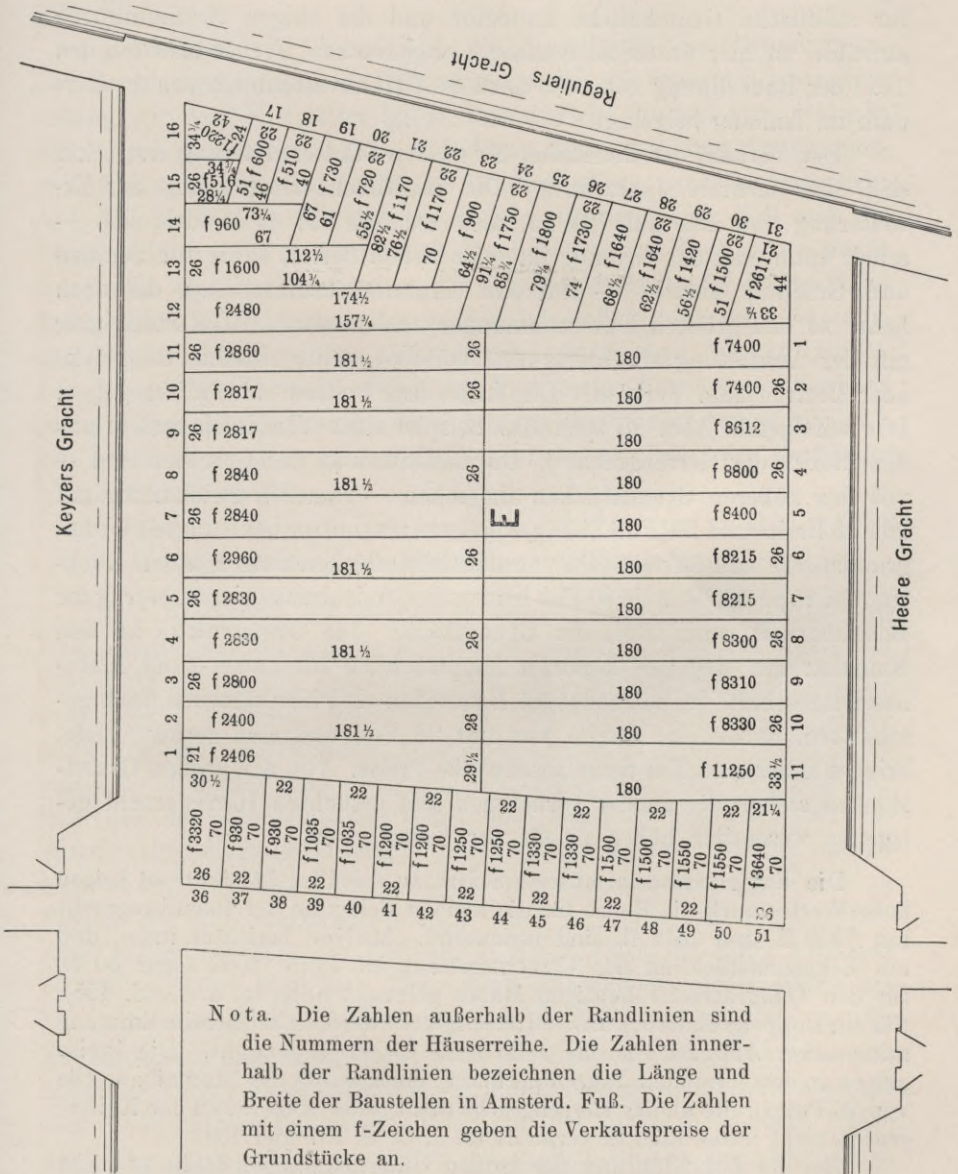


Abb. 26. Blockeinteilung und Baustellenverkauf bei der Stadterweiterung von Amsterdam (1610—1658)<sup>1)</sup>.

1) Aus dem 7. Register der verkauften Grundstücke Nr. 31, 59, 193 u. 197.

of steegjes; oben S. 22) auf- oder unterzuteilen. Auch diese Anordnung trug dazu bei, daß sich der Bezirk in einer von den übrigen Teilen der Innenstadt verschiedenen Weise entwickelte. Die bemerkenswerte amtliche Bekanntmachung des Jahres 1663, die die Verkaufsbedingungen für städtische Grundstücke kundgibt und die obigen Bestimmungen aufzählt, ist hier unten im Anhang I abgedruckt. Ferner habe ich den Text der Bauordnung von 1663 nach dem Handvestenbuch von Amsterdam im Anhang beigefügt.

Der Verkauf der Baustellen der großen Stadterweiterung erstreckte sich über mehrere Jahrzehnte. Die Stadtfläche stieg infolge der Erweiterung von 185 auf 725 ha, also um 540 ha; es handelt sich — selbst wenn man das Gelände im öffentlichen Besitz, sowie für Straßen und Grachten abzieht — um eine Grundstücksumsetzung, die noch heute zu den größten Unternehmungen zählen würde. Die Stadt ging mit der Ausbietung abschnittsweise vor und stellte einzelne Baublöcke oder Bezirke zum Verkauf. Die Baustellen wurden einzeln abgegeben. Die beifolgende Abb. 26 zeigt das Beispiel eines Verkaufskatasters aus dem Bezirk der Herrengracht<sup>1)</sup>. Die Baustellen an den Grachten sind — von den äußeren Grundstücken abgesehen — sämtlich gleichmäßig auf 26 Fuß Breite und 180 Fuß Tiefe geschnitten; es sind die bevorzugten Wohngrundstücke mit Gärten. Da von den Innenflächen zwischen den Rückfronten rund 160 Fuß (je 80 Fuß beiderseits) freizulassen waren, betrug die Bebaubarkeit rund 56 % der Grundfläche. Die Grundstücke an den Radialstraßen dagegen kommen hauptsächlich für Laden- und Kleinhandelsgeschäfte in Betracht; die Baustellen sind hier sämtlich flach geschnitten, haben eine Breite von nur 22 Fuß und eine geringe Tiefe, bringen indes zum Teil recht ansehnliche Preise. Von den großen Grundstücken stehen die an der vornehmen und gesuchten Herrengracht gelegenen wesentlich höher als die der Kaisergracht.

Die Eckgrundstücke unserer Skizze an der Utrechtschestraat zeigen hohe Werte; auch die Preise für die kleinen Ecken an der Reguliersgracht mit 1220 fl. und 2611 fl. sind bedeutend. Meijer berichtet indes, daß ein Eckgrundstück an der Utrechterstraat im Jahre 1664 sogar 60 fl. für den Quadratmeter heutigen Maßes gebracht habe (a. a. O. S. 155). Für ein Doppelgrundstück an der Herrengracht werden, in Übereinstimmung mit unserer Abb. 26, für das Jahr 1665 15000 fl. genannt. Die Preise gingen in den folgenden Jahren herunter; doch wurde die Normalbaustelle von 26 Fuß Breite an der Herrengracht nicht unter 2500 fl., an der Kaisergracht nicht unter 1220 fl. verkauft (a. a. O. S. 157 und 159).

Bei der Durchführung der großen Unternehmungen fehlte es nicht an Geschäftsleuten, die sich mit einer Bodenspekulation befaßten und

1) Von dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Amsterdam freundlichst zur Verfügung gestellt.

Grundstücke aufkauften, um sie später mit Gewinn an die Stadt zu verkaufen. Auch waren manche Schwierigkeiten gegenüber den Grundbesitzern, namentlich in dem Bezirk Jordaan, zu überwinden. Vgl. Peters, Stedenbouw, S. 306; Peteri, Overheidsbemoeiingen, S. 142 und 201.

Betrachten wir unsere Abb. 26 hinsichtlich der Grundstücks- und Baublockgestaltung, so zeigt sich, daß das alte System der Streifen- teilung seit dem Mittelalter kaum irgendwelche Fortschritte gemacht hat. Noch immer besteht die Aufteilung darin, daß man das Gesamt- gelände rechtwinklig zur Straße in Streifen zerlegt, ganz wie in unserer Abb. 5, oben S. 35. Wo eine Querstraße erforderlich ist, läßt man die Längsstreifen so nahe als möglich heranrücken und fügt einige flache Baustellen an. Der landesfürstliche Städtebau befolgt in Deutschland den Grundsatz, daß neben den großen Baustellen auch stets eine ent- sprechende Anzahl kleiner Grundstücke vorgesehen werden muß<sup>1)</sup>. Die Amsterdamer Stadterweiterung hat dieser Forderung allerdings genügt; aber die Ausführung ist eine mangelhafte, namentlich hinsicht- lich der Ecklösungen. Eine einheitliche Durcharbeitung der Baublöcke ist noch nicht erzielt.

### **B. Umbildung der Altstadt und Stadterweiterung.**

Der Städtebau der Gegenwart konnte an das große Werk von 1658 unmittelbar anknüpfen; denn durch zwei Jahrhunderte ist die bau- liche Entwicklung von Amsterdam über den alten Rahmen nicht hinaus- gewachsen. Um die Mitte des 18. Jahrhunderts war der Höhe- punkt in der Entwicklung Amsterdams überschritten. Nach 1740 trat eine Stockung und bald ein Rückgang ein. Im weiteren Ver- lauf des 18. Jahrhunderts verlor die mächtige Handels- und In- dustriestadt, einst die Königin unter den nordischen Städten, immer mehr ihren ehemaligen Rang. Unter der Franzosenzeit ergab sich zu Beginn des 19. Jahrhunderts sogar eine Verminderung der Bevölke- rung, indem die Zahl der Einwohner von 217 024 im Jahre 1795 auf 200 430 im Jahre 1810 fiel. Wenn dann während der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Bevölkerung sich wieder vermehrte, so war die Zunahme zwar eine stetige, aber doch nur eine recht langsame. Die alte blühende Amsterdamer Industrie war längst geschwunden; indes auch die neue Schifffahrt schlug andere Wege ein und suchte bequemere Häfen auf. Der in den Jahren 1819/25 mit großen Kosten gegrabene nord- holländische Kanal konnte die Schifffahrt nicht in die alte Richtung zurückbringen. Bis zum Jahre 1839 beträgt der jährliche Bevölkerungs-

1) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, II. Aufl., S. 52.

zuwachs nur  $4,4\text{‰}$ , um in den Jahren 1839 bis 1849 auf  $6\text{‰}$  zu steigen. Etwas stärker wurde die Bevölkerungsvermehrung in den Jahren 1849 bis 1859, in denen sie  $8,8\text{‰}$  ausmachte. In dieser langen Zeit war die Neubautätigkeit belanglos; wie geringfügig die Herstellung von Neubauten noch in den nächstfolgenden Jahren blieb, ergibt sich daraus, daß — als nach dem Jahr 1860 sich endlich ein gewisser Wohnungsmangel fühlbar machte — die Zahl der neuerrichteten Häuser der Großstadt im Jahre 1863 29, im Jahre 1864 48 und im Jahre 1865 32 betrug — Zahlen, die sicherlich keines Zusatzes bedürfen<sup>1)</sup>.

In diese Zeit fällt die wohnungspolitische Umgestaltung der Altstadt, die sich zu dem Zustand wandelte, den wir heute kennen. Wie dies in jeder Großstadt der Fall ist, enthält auch Amsterdam in der Innenstadt die billigsten Kleinwohnungen. In Amsterdam ist indes die Altstadt — der Begriff im Sinne der Stadtanlage des 17. Jahrhunderts genommen — in einem Umfang Wohnstadt geworden, wie dies in gleichem Maße bei den neueren Großstädten nicht häufig der Fall ist. Die Ursachen sind in den zuvor geschilderten Verhältnissen begründet. Auf die großzügige Stadterweiterung von 1658 und den wirtschaftlichen Aufschwung folgte eine lange Zeit des Stillstandes, die einen großen Bestand an Baulichkeiten vorfand und ihn schließlich dem 19. Jahrhundert überlieferte. Die allmählich wieder steigende Bevölkerung der arbeitenden Klassen fand hier die in älteren Städten häufig gebotene Form der Kleinwohnung; es ist die Aufteilung größerer Hauseinheiten. In Amsterdam reichte der alte Vorrat noch im 19. Jahrhundert für Jahrzehnte aus und die Hausteilung wurde hier zur typischen Form der innenstädtischen Kleinwohnung. Die kleinen Haushaltungen richteten sich in den vorhandenen älteren Gebäuden ein. Zahlreiche Lagerhäuser, an den flachen Seitengrachten gelegen, waren überflüssig geworden; sie wurden jetzt wohl oder übel zu Kleinwohnungen umgewandelt und aufgeteilt. Alte Patrizier- und Bürgerhäuser, die von ihren früheren Bewohnern verlassen waren, wurden für die gleiche Verwendung nutzbar gemacht. Straßenweise wurden Gebäude, die zu einem ganz anderen Zweck erbaut waren, in kleine und kleinste Wohnungen aufgeteilt. Die Hausteilung und die Festsetzung der kleinen Bevölkerung in den veränderten Gebäuden der Innenstadt sind hier kennzeichnend für die Entwicklung des Kleinwohnungswesens im 19. Jahrhundert.

Diese historischen Voraussetzungen müssen wir uns gegenwärtig halten, wenn wir späterhin die innenstädtischen Kleinwohnungen betrachten; wenn wir unternormale Wohnungen und Verfallsbezirke in

1) De Toestand der Werklieden in de Bouwbedrijven te Amsterdam, Rapport van L. Serrurier, Mr. Ph. Falkenburg, C. V. Gerritsen, Dr. C. W. Janssen W. van der Vliet, 2. Aufl., Amsterdam 1906, S. 42.



großem Umfang antreffen. Auch ergibt sich aus diesen Verhältnissen ohne weiteres, welche gewaltige Arbeit die gegenwärtige Verwaltung der Stadt Amsterdam leisten mußte, um in die überlieferte Gestaltung der innenstädtischen Wohnungszustände einzugreifen. —

Im Jahre 1865 wurde das große, in einem Jahrzehnt vollendete Unternehmen des Nordseekanals begonnen, der den Hafen von Amsterdam unmittelbar mit der Nordsee verband und den Seeschiffen von 8 m Tiefgang zugänglich machte. Die Bevölkerungszunahme wird bereits lebhafter; ein starkes Wachstum und ein kräftiger Zustrom städtischer Zuwanderer sind seit dem Jahre 1870 zu verzeichnen. Der jährliche Zuwachs beträgt während der nächsten Jahrzehnte zwischen 18—25<sup>0</sup>/<sub>100</sub>, in einzelnen Jahren sprunghaft auf 36<sup>0</sup>/<sub>100</sub> steigend. Nach einer Stockung von zwei Jahrhunderten begann man sich mit Stadterweiterungen großen Stils zu beschäftigen, und bald setzt die neuzeitlich-spekulative Bautätigkeit ein.

Die erste Anregung für die neuzeitliche Stadtausbreitung wurde durch Dr. Sarphati gegeben, der in einer Zeit, als die neue großstädtische Bauperiode in Paris und Brüssel die allgemeine Aufmerksamkeit auf sich zog<sup>1)</sup>, mit großen Stadterweiterungsplänen für Amsterdam hervortrat. Seit 1854 mit städtebaulichen Entwürfen beschäftigt, erhielt Sarphati im Jahre 1862 die städtische Konzession für eine große südliche und südöstliche Stadterweiterung; er übertrug die ihm verliehenen Rechte auf eine Baugesellschaft, die im Jahre 1865 mit der Ausführung begann. Inzwischen hatte die Stadtverwaltung den Stadttingenieur van Niftrik mit der Ausarbeitung eines größeren Bebauungsplanes beauftragt, der im Jahre 1867 vorgelegt wurde, jedoch als unzweckmäßig und undurchführbar bezeichnet und abgelehnt wurde. Die Stadtverwaltung begnügte sich mit dem Beschluß, daß einstweilen nur diejenigen Grundlinien eines Bebauungsplanes festgestellt werden sollten, die für den Verkehr und sonstige Zwecke zur sofortigen Ausführung in Betracht kommen würden<sup>2)</sup>. In dieser Weise behalf man sich in dem folgenden Jahrzehnt bis 1876, in einer Zeit, in der die spekulative Bautätigkeit sich immer lebhafter entfaltete, so daß die Ausarbeitung der städtischen Straßen- und Bebauungspläne vielfach gegenüber den Anforderungen der Baulustigen zurückblieb. Die Aufteilung von Stadterweiterungsplänen inmitten dieses Zeitabschnittes stark vorschreitender Bauspekulation blieb der privaten Initiative überlassen. Die Stadtverwaltung hatte allerdings das — ohne einen allgemeinen Bebauungsplan wenig wirkungsvolle — Recht, die ihr vorzulegenden Teilpläne daraufhin zu prüfen, ob

1) „Neue Studien“, Bd. I, S. 82fg.

2) De Toestand der Werklieden in de Bouwbedrijven te Amsterdam S. 44fg.

die Straßenanlagen den im öffentlichen Interesse zu stellenden Anforderungen entsprechen<sup>1)</sup>.

Im Jahre 1876 wurde gegenüber diesen unzureichenden Zuständen beschlossen, einen allgemeinen städtischen Ausbreitungsplan aufzustellen, in den sich künftig die von privater Seite vorgenommenen Aufteilungen von Baugelände einzufügen hätten. Dabei wurde der Grundsatz festgestellt, daß die für Straßenanlagen erforderlichen Geländeflächen seitens der angrenzenden Grundeigentümer kostenfrei an die Gemeinde abzutreten sind<sup>2)</sup>. Der aufgestellte Stadterweiterungsplan gliederte sich in 12 Baubezirke, die in einem weiten Halbkreis die alte Stadt umziehen. Für einzelne Stadtbezirke wurden die Zweckbestimmung und die bauliche Verwendung vorgeschrieben. Im Nordwesten und im Nordosten wurde je ein Bezirk (Kattensloot und Stads Rietlanden) für Industriezwecke vorbehalten, während zwei andere Bezirke mit Grachten für den Handelsverkehr versehen wurden. In drei Bezirken war die Anlegung von Arbeiterwohnungen vorgesehen. Zwei große Ringstraßen wurden angelegt, die in weitem Bogen die ganze Stadterweiterung durchziehen. Der im Jahre 1877 angenommene Plan hat in der Folgezeit nur in Einzelheiten Abänderungen erfahren und ist im wesentlichen nach dem ursprünglichen Entwurf zur Durchführung gelangt. Das angewandte System ist das des schematischen Straßennetzes mit den früher erörterten Wirkungen für den Straßenbau und die Bodenaufteilung.

Die neuere Entwicklung des Städtebaus zeigt sich in den Ziffern der Bevölkerungsbewegung und der Bautätigkeit:

im Jahre	1863	zählte	Amsterdam	258 490	Einwohner
„	„	1870	„	270 054	„
„	„	1879	„	305 071	„
„	„	1889	„	395 039	„
„	„	1899	„	496 358	„
„	„	1913	„	587 872	„

1) „Nachdem der im Jahre 1867 vorgelegte Bebauungsplanentwurf abgelehnt worden ist und der Gemeinderat sich auf die Aufstellung von Hauptlinien beschränkt hat, wurden bei dem bestehenden Wohnungsmangel durch privates Vorgehen ohne Rücksicht auf jene Linien Aufteilungspläne für jedes als Bauland in Betracht kommende Gelände, gleichviel wo gelegen, aufgestellt. Vor der Ausführung ist bezüglich der Straßenanlagen und der für den öffentlichen Gebrauch bestimmten Arbeiten die Mitwirkung der Gemeinde erforderlich; doch diese Mitwirkung kann nicht erfolgen, wenn nicht feststeht, daß die Pläne einer geregelten Stadterweiterung nicht nachteilig sind. Dieser Umstand aber kann wiederum nur geprüft werden, wenn ein allgemeiner Stadterweiterungsplan vorhanden ist.“ Gemeindedenkschrift, abgedruckt in de Toestand usw., S. 49.

2) De Toestand usw., a. a. O. S. 49.

Die Neubautätigkeit des Jahres 1863 umfaßte, wie oben bemerkt, ganze 29 Häuser; seit 1867 baute man rund 150 Häuser jährlich. Die Verdoppelung auf 314 Neubauten jährlich war im Jahre 1873 erreicht; die zweite Verdoppelung auf 600 im Jahre 1880. In starken Kurven des Auf- und Absteigens sich bewegend, liefert die Bautätigkeit neuerdings ein Jahreserzeugnis von durchschnittlich etwa 600 Häusern und 2200 Wohnungen. Die Stadtfläche umfaßt 4630 ha, ein für die städtische Ausbreitung von Amsterdam schon heute nicht mehr als zureichend zu bezeichnendes Gebiet.

---

## Zweites Kapitel.

### Die Wohnungen in der Innenstadt (alte Stadt).

Die Bedeutung der Innenstadt für das Kleinwohnungswesen erkennen wir in Kürze aus einigen Ziffern der Wohnungszählung von 1909. Unter der Gesamtzahl von 130 116 Wohnungen befinden sich in der sogenannten alten Stadt (Umfang der Stadterweiterung von 1658; s. oben S. 118) 55 668, in der neuen Stadt 74 448 Wohnungen, so daß die Neustadt als der wesentlich stärker besiedelte Teil erscheint. Sondern wir die Kleinwohnungen aus, so finden wir, daß von den Wohnungen bis zu 4 fl. Wochenmiete, d. i. 345 M. Jahresmiete, 36 522 auf die Altstadt und immer noch 45 045, also die größere Zahl auf die Neustadt entfällt. Die Altstadt beherbergt demnach eine überaus starke Wohnbevölkerung, die auf rund 155 000 Bewohner zu veranschlagen ist; immerhin hat die Neustadt den größeren Anteil im Kleinwohnungswesen erlangt. Dieses Verhältnis ändert sich jedoch, wenn wir die einzelnen Preisklassen der Kleinwohnung unterscheiden. Je tiefer nämlich wir in den Mietstufen heruntergehen, um so schärfer tritt das Übergewicht der Altstadt im Kleinwohnungswesen hervor. Schon bei der Mietgrenze von 3 fl. Wochenmiete (260 M. Jahresmiete), die mehr als die Hälfte der Kleinwohnungen umschließt, stellt die Altstadt 29 440, die Neustadt nur noch 25 115 Wohnungen. Bei den billigsten Mietstufen bis zu 2 fl. (175 M. jährlich) tritt die Neustadt vollständig zurück; der Hauptmasse von 14 166 altstädtischen Wohnungen dieser Stufe stehen nur 3 764 neustädtische, also nur der vierte Teil, gegenüber.

Diese Zahlen zeigen uns in Übereinstimmung mit unserer geschichtlichen Schilderung, welche Stellung die Altstadt von Amsterdam noch heute im Kleinwohnungswesen einnimmt, und dies trotz der zahlreichen Abbrüche und Wohnungssperrungen, die während der letzten

Jahrzehnte eingetreten sind. Die Altstadt ist in großem Umfang Wohnstadt geblieben, und zwar sind es gerade die billigsten Wohnungen, die vorzugsweise nur hier anzutreffen sind. Die Kleinwohnungen der untersten Mietstufen sind über die ganze Altstadt verteilt; in größter Zahl finden sie sich indes in der mittelalterlichen Kernstadt, in der Nähe der Hafenbecken und namentlich in dem Stadtteil Jordaan (Umgebung der Wilhelmstraße) und in dem Stadtbezirk Uilenburg, dem alten Judenviertel. In dem als Grachtengürtel bezeichneten Stadtteil (Herren-, Kaiser- und Prinzengracht) überwiegen auch bei der Kleinwohnung die oberen Mietsklassen.

Die Umgebung der Wilhelmstraat (in unserer Abb. 25 links, nordwestlicher Teil) zeigt uns die verschiedenen Stufen der innenstädtischen Kleinwohnung, von den guterhaltenen Gebäuden bis zu der schlechten und schlechtesten Verfallswohnung. Der Bezirk war früher von einer guten, zum Teil sogar von einer recht wohlhabenden Bevölkerung bewohnt. Alte Patrizier- und Bürgerhäuser, oft mit prächtigen Giebeln ausgestattet, finden sich in großer Zahl. In den verschiedenen Straßen stehen die ehemaligen Lagerhäuser und Speicher bald einzeln, bald in langen Reihen. Die früher vorhandenen Höfe und Binnengärten sind zum großen Teil verbaut und mit Kleinwohnungen besetzt.

Das Schicksal der älteren Bürgerhäuser war verschieden. Eine nicht geringe Zahl ist in den Besitz einer minder wohlhabenden, dem Mittelstande angehörenden Schicht gelangt; die Häuser werden gut oder leidlich erhalten und bieten billige Wohnungen. In großem Umfang aber wurden diese älteren Häuser in Kleinwohnungen aufgeteilt und gerieten bald in Verwahrlosung. In den einzelnen Straßen des Bezirks, wie in der Palmstraat begegnen uns Häuser, die in ihrem Äußeren noch die Spuren des vornehmen Einfamilienhauses zeigen und heute, in Kleinwohnungen abgeteilt, einer ganzen Schar von kleinen Haushaltungen Unterkunft bieten. Am schlimmsten sind die Zustände in den vormaligen Lagerhäusern und Speichern, die zu Kleinwohnungen genutzt werden. In solchen Gebäuden, die überhaupt nicht für Wohnzwecke bestimmt waren und bei denen seit längerer Zeit keine Instandhaltung stattfand, entwickeln sich naturgemäß ungünstige Wohnverhältnisse. Die städtische Wohnungsaufsicht schreitet gegen die schlechten Zustände neuerdings kräftig ein; eine Anzahl ungeeigneter Wohnungen ist gesperrt worden. An einzelnen Stellen des Bezirks ist indes der Wohnungsverfall so weit vorgeschritten, daß der Abbruch der Gebäude erforderlich ist. Ein größerer Komplex zwischen Palmstraat und Wilhelmstraat gelegen und mit schlechten Hofgebäuden verbaut, ist seitens der Stadt enteignet worden und wird vollständig niedergelegt. Es handelt sich um eine Gesamtzahl von 147 Grundstücken, die 569 Wohnungen enthalten, von

denen 281 in unbewohnbarem Zustand sind. Von dem in diesem Bezirk sich bei der Durchführung der Enteignung ergebenden Fehlbetrage wird der niederländische Staat einen Teil übernehmen<sup>1)</sup>.

Daß die unternormale und Verfallswohnung nicht etwa den ganzen Bezirk beherrscht, bedarf kaum der Hervorhebung. Es fehlt nicht an älteren und neueren gut gehaltenen Wohnungen. Von gemeinnützigen Bauvereinen sind Wohnungen, so eine Anlage in der Wilhelmstraat, erbaut worden. Auch Stiftungswohnungen sind in der gleichen Umgebung vorhanden. Doch auch die alten Privatgebäude haben unter den kleineren Flachbauten eine zureichende Instandhaltung, oft eine gute Pflege aufzuweisen. Der Bezirk zeigt übrigens, daß in Amsterdam für das ältere Bürgerhaus der Flachbau üblich war. Die Bauweise ist bei den noch erhaltenen älteren Häusern vielfach 2- und 2½geschossig.

Die umfangreichste neuere Sanierung der Innenstadt erwies sich als notwendig in dem als Uilenburg bekannten Bezirk, dem Mittelpunkt des Judenviertels. Das Sanierungsgebiet bildet die nordöstliche Ecke der Stadterweiterung von 1590, die in unserer Abb. 25 durch Schraffierung gekennzeichnet ist. Der Bezirk gehört demnach einer älteren Bauzeit an als die große, mit dem Grachtengürtel ausgestattete Stadterweiterung. Von zahlreichen kleinen Grachten geringen Tiefgangs durchzogen, ist der Bezirk teils mit Wohngebäuden, teils mit Lagerhäusern der älteren Formen dicht ausgebaut. Auch hier wurde die Hausteilung und die Stockwerkshäufung die übliche und allgemein durchgeführte Art der Grundstücksverwertung. Mehrgeschossige Wohnhäuser und große Lagerhäuser wurden in der zuvor geschilderten Weise zu Kleinwohnungen ausgenutzt. Die Wohnungszustände, die sich hier entwickelten, gehören zu den ungünstigsten der Innenstadt. Unsere Abb. 27, 28 und 29 zeigen einige Straßenteile aus dem dem Abriß verfallenen Bezirk nach Aufnahmen des Jahres 1912.

Nachdem der Gemeinderat im Jahre 1910 beschlossen hatte, in den Bezirk Eulenburg im Wege der Enteignung einzugreifen, wurde festgestellt, daß insgesamt 908 Wohnungen zu enteignen waren, unter denen 380 als unbewohnbar zu bezeichnende sich befanden<sup>2)</sup>. Das Sanierungsgebiet umfaßt zwei lange Parallelstraßen nebst den sie verbindenden Quergassen und ist ungefähr in der Mitte des schraffierten nordöstlichen Teils unserer Abb. 25 gelegen. Die von der Stadt aufgestellte Enteignungsberechnung ergab ein Zuschußerfordernis von 700 000 fl.; von diesem

1) Verslag van het Gemeentelijk Bouw-en Woningtoezicht te Amsterdam over 1911, S. 60.

2) Nach erhobener Anfechtungsklage wurde bei 12 Wohnungen die Unbewohnbarkeitserklärung rückgängig gemacht, bezüglich der übrigen dagegen bestätigt. Verslag van het Gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht 1911, S. 59.

Betrage wird, wie bei der Palmstraat (s. oben) die Hälfte seitens des niederländischen Staats übernommen. Ein großer Teil der zu enteignenden Wohnungen, insbesondere unter den unbewohnbar erklärten, ist im Laufe des Jahres 1911 seitens der Inhaber freiwillig geräumt worden. Im November 1911 waren unter der Gesamtzahl der niederzulegenden Wohnungen nur noch 467, also nicht viel über die Hälfte bewohnt. Die Räumung der übrigen Wohnungen würde sich rascher vollzogen haben, wenn nicht seit 1909 in der Nachbarschaft des Sanierungsbezirks eine



[Abb. 27. Straße im Eulenburgviertel. Amsterdam.

Knappheit an billigen Wohnungen eingetreten wäre. Aus unseren Abbildungen ergibt sich, daß eine große Zahl der niederzulegenden Wohnungen, insbesondere der mit dem Unbewohnbarkeitsschild versehenen, geräumt und gesperrt ist.

Die Straßen der Eulenburg bilden, wie oben bemerkt, nur einen Teil des aus der Stadterweiterung von 1590 stammenden Bezirks, der von einer zahlreichen jüdischen Bevölkerung bewohnt wird. Ein Besuch dieses Bezirks bietet, namentlich vor Beginn des Sabbaths, ein Bild bemerkenswerten Straßenlebens. Die in diesem Viertel ansässigen Juden

ernähren sich zu einem großen Teil als Straßenhändler, die auf Karren Obst und Kleinkram in den verschiedenen Stadtteilen verkaufen, ferner als Handwerker, Arbeiter, Zigarrenwickler u. dgl. Die jüdischen Diamantschleifer, die meist einer höheren Arbeiterklasse angehören, sind in den billigsten Wohnungen weniger anzutreffen. Vor Anbruch des Sabbaths kehren die Arbeiter und Arbeiterinnen nach ihren Behausungen zurück; die Straßenhändler kommen im Laufschrift, ihre Karren vor sich herstoßend. In den Straßen drängt sich eine dichte Volksmenge; man kauft auf der Straße Lebensmittel aller Art, namentlich Fische; auf dem angrenzenden Wochenmarkt werden Gebrauchsgegenstände eingehandelt,



Abb. 28. Straße im Eulenburgviertel. Amsterdam.

bis der Sabbathanfang dem lauten Geschäftsverkehr ein plötzliches Ende macht.

Daß in den Verfallwohnungen des Eulenburg-Bezirktes eine zum Teil recht ärmliche Bevölkerung wohnt, bedarf kaum der Hervorhebung. Es ist sicher, daß ein Teil der hier untergebrachten Bewohner nur eben die niedrigste Miete erschwingen kann. Doch wird man diese Annahme nicht auf die Gesamtheit der Bewohnerschaft des Bezirks ausdehnen dürfen. Bei meinen Erkundigungen ist mir von verschiedenen Seiten (auch von Juden selbst) bestätigt worden, daß das Elend in der Eulenburg

nicht so groß ist, als es nach dem Zustand der Wohnungen den Anschein hat. Ein nicht geringer Teil der Bewohner würde imstande sein, eine höhere als die hier, allerdings auf den untersten Preisstufen stehende Miete aufzubringen.



Abb. 29. Straße im Eulenburgviertel (zum Abbruch bestimmt). Amsterdam.



Der innerste mittelalterliche Stadtkern (in unserer Abb. 25 punktiert) enthält billige und unternormale Wohnungen in erheblicher Zahl. In seiner äußeren Anlage und Erscheinung zählt dieser von zwei alten Grachten durchzogene Bezirk zu den malerischsten Teilen der Stadt.



Abb. 30. Oudezijds Voorburgwal (mittelalterlicher Stadtteil). Amsterdam.

Die Führung der Wasserläufe gibt zu prächtigen städtebaulichen Wirkungen Anlaß. Bei der Vereinigung der beiden Grachten treten die Gebäude bis an das Wasser heran und steigen unmittelbar aus der Wasseroberfläche heraus, in dem Gegensatz der senkrechten Linie zu dem Wasserspiegel ein in der mittelalterlichen Stadt häufiges, stets wirkungsvolles Bild darbietend; s. Abb. 30. Hinsichtlich des Kleinwohnungswesens haben wir indes hier und für die übrigen Teile der Innenstadt unseren früheren Erörterungen keine weiteren Einzelheiten hinzuzufügen. — In der Umgebung des Grachtengürtels überwiegen, wie zuvor bemerkt, auch bei der Kleinwohnung die höheren Preisklassen und besseren Wohnungsgattungen. Die städtebauliche Schönheit dieser Stadtteile, namentlich der Herrengracht und der Kaisergracht, ist zur Genüge bekannt und bedarf nicht der Schilderung.

Die Gesamtzahl der Wohnungen in der Innenstadt ist aus verschiedenen Ursachen im Rückgang begriffen. Die Umbildung zur Geschäftsstadt, die Sperrung ungeeigneter Wohnungen, die Abbrüche bewirken eine stetige Verringerung, namentlich der Kleinwohnungen, in der Altstadt. In dem Jahre 1911 allein hat sich die Zahl der altstädtischen Wohnungen um 722 vermindert, ohne daß ein größerer Eingriff durch Niederlegung stattgefunden hat. Der Rückgang betrifft in der Hauptsache die untersten Stufen der Kleinwohnung. Die umfangreichen Sanierungen, von denen oben die Rede war, werden die innenstädtischen Kleinwohnungen weiter um einen größeren Bestand verringern, für den nur teilweise in gleicher oder ähnlicher Preislage Ersatz geschaffen werden kann. Die Umzügler werden in der Regel für die neue Wohnung einen höheren Mietpreis als in der von ihnen verlassenen zahlen müssen. Statistische Ziffern stehen nur bei den gesperrten, für unbewohnbar erklärten Wohnungen zur Verfügung.

Tabelle 2.

Vergleichung der Mietpreise der alten gesperrten und der neu bezogenen Wohnungen<sup>1)</sup>.

	höher	unverändert	niedriger	unbekannt
1904/05	64 (68,1%)	21 (22,3%)	9 (9,6%)	30
1905/06	113 (65,3%)	22 (12,7%)	38 (22%)	42
1907	188 (56%)	73 (21,7%)	75 (22,3%)	75
1908	154 (60,4%)	36 (14,1%)	65 (25,5%)	73
1909	247 (71%)	51 (14,7%)	50 (14,3%)	69
1910	310 (71,3%)	67 (15,4%)	58 (13,3%)	67

1) Beredeneerd Verslag met betrekking tot verbetering der Volkshuisvesting in de gemeente Amsterdam, 1911, S. 22 und 23.

Miete	Für das Jahr 1911 insbesondere										Bewohnt durch Eigentümer	Keine Angaben erhältlich	Insgesamt
	0—0,50 fl.	0,51—0,75 fl.	0,76—1,— fl.	1,01—1,25 fl.	1,26—1,50 fl.	1,51—1,75 fl.	1,76—2,— fl.	2,01—2,25 fl.	2,26—2,50 fl.	2,51 und mehr			
Ehemalige . . .	2	10	110	66	91	57	57	39	41	39	1	—	513
Neue Wohnung	—	1	24	37	66	50	66	36	68	87	1	77	513

In der Mehrzahl der Fälle mußte, soweit die neue Miete bekannt geworden ist, eine höhere Aufwendung gezahlt werden. Wie die Aufstellung für 1911 in unserer Tabelle 3 zeigt, sind es namentlich die letzten Mietsklassen, für die ein Ersatz nicht in gleicher Preislage zu finden war. Doch handelt es sich hier wohl zumeist um einzelne Stuben und um alleinstehende, jedenfalls in unterwertigen Behausungen wohnende Personen. Daß mit der höheren Mietaufwendung aber regelmäßig die Erlangung besserer Raumverhältnisse verbunden war, ergibt sich aus der unten wiedergegebenen Zusammenstellung<sup>1)</sup>. Immerhin zeigt sich auch in diesen Wohnungsverschiebungen die Wichtigkeit des altstädtischen Wohnungsbestandes für die Kleinwohnung.

### Drittes Kapitel.

## Die neue Stadt.

### A. Wohnungsbau durch private Unternehmer.

Das mit dem einheitlichen Namen der Neustadt bezeichnete große Stadterweiterungsgebiet von Amsterdam ist in seinen Wohnverhältnissen keineswegs gleichartig. Allerdings ist das oben geschilderte System des „Straßennetzes“ und der Stockwerkshäufung allgemein und durchweg angewandt. In der Bauweise selbst dagegen müssen wir die Gebäude der 80er und 90er Jahre, die heute bereits den älteren Bauten zuzuzählen sind, von den neuen Wohnungen aus der Zeit von 1905 (Erlaß der neuen Bauordnung) bis zur Gegenwart unterscheiden.

1) Tabelle 3. Vergleichung der Anzahl der Wohnräume der im Jahre 1911 geräumten und neu bezogenen Wohnungen.

	Anzahl der Räume					Unbekannt	Insgesamt Wohnungen
	1	2	3	4	5		
Ehemalige . . . . .	235	246	27	2	3	—	513
Neue Wohnung . . .	154	181	74	18	9	77	513

Die Neustadt legt sich konzentrisch in einem weiten Bogen um die im Jahre 1658 abgeschlossene Altstadt, jenseits des Stadtgrabens unserer Abb. 25 einen Halbkreis um die ganze innere Stadt schließend. Kleinwohnungen und kleine Mittelwohnungen sind in den verschiedensten Stadtteilen eingestreut; hauptsächlich aber sind sie in den westlichen und in den östlichen Bezirken dieses großen Gebietes gebaut worden. Wir wenden uns zunächst nach dem westlichen Stadtteil.

Kleinwohnungen der älteren Jahrgänge finden wir in der Nordwestecke der Stadterweiterung, die unweit der älteren und neueren Hafenanlagen liegt und die wir bei dem von der van Hoogendorpstraat und Nassaustraat durchzogenen Bezirk betreten. Dem Ende der 80er Jahre entstammt die Bauform unserer Abb. 31, die uns das Beispiel einer neustädtischen Kleinwohnung der billigeren Preislage zeigt. Das Erdgeschoß des Hauses enthält einen Laden nebst Wohnung. Die Obergeschosse dagegen sind geteilt; hier sind je zwei kleine Wohnungen, eine Vorderwohnung und eine Hinterwohnung, untergebracht. Jede Wohnung besteht aus Stube, Küche und Alkoven. Die beiden Alkoven stoßen unmittelbar aneinander und sind nur durch eine dünne, verschalte und verputzte Wand ohne Schalldämpfung getrennt. Die Lüftung der Wohnungen ist ungenügend. Die Mietpreise betragen für die Vorderwohnungen 2,20 fl., für die Hinterwohnungen 1,80 fl. für die Woche, d. i. 191 bzw. 156 M. jährlich; den Mietern war zur Zeit meiner Besichtigung eine Mietsteigerung von 30 Cents angekündigt<sup>1)</sup>.

Die nächste Preisklasse ist durch die Abb. 32 dargestellt, die ein älteres Gebäude ohne Stockwerksteilung zeigt. Die Wohnungen bestehen aus zwei Stuben, einem Alkoven und einer kleinen hofwärts angebauten Küche. Als Hauptaufenthaltsraum dient die nach dem Hof gelegene mit der Küche unmittelbar verbundene Stube. Die Erdgeschoßwohnung hat gesonderten Eingang und bringt eine Wohnungsmiete von 3,50 fl. Die Stockwerkwohnungen haben gemeinsamen Treppenaufgang und kosten 2,90 bis 2,70 fl. (252—235 M.).

Der Mittelraum B in unserer Abb. 32 verdient aus bautechnischen Gründen einen Hinweis. Auch das Dreifensterhaus sucht sich, wie die Mietkaserne, nach dem Hof zu entwickeln. Eine Streckung des Grundrisses ist insbesondere notwendig, wenn in dem Hause auf einem Geschoß eine vermehrte Zahl von Räumen untergebracht werden soll und für die Raumerweiterung nicht auf ein zweites Geschoß hinübergegriffen werden kann. Zwischen dem ursprünglichen Bestand des Kleinhauses — Vorderstube und Hinterstube nebst Küche — wird dann eine sogenannte Mittel-

1) Wegen anderer älterer Typen vgl. den Bericht *De Verbetering der Volkshuisvesting te Amsterdam*, 1913 (Gemeindedruckerei), herausgegeben von dem Wohnungsrat.

kammer (Abb. 32 Buchstabe B) eingeschoben, der es an direkter Zuführung von Licht und Luft fehlt. Die Mittelkammer ist in Amsterdam durch die Bauordnung von 1904 beseitigt.

In südwestlicher Richtung vorschreitend, gelangen wir in den Bereich der neueren und der neuesten Bautätigkeit. Der seitens der spekulativen Bauunternehmer zumeist angewandte Bautypus ist das viergeschossige Haus, das eine Erdgeschoßwohnung mit gesondertem Eingang und Hofbenutzung und einem demgemäß um 50 Cents höheren Mietpreis enthält, während die Stockwerkwohnungen gemeinsamen Treppenaufgang haben. Je nach der Breite der Baustelle umfaßt die Wohnung zwei Zimmer und Küche oder drei bis vier Zimmer und Küche.

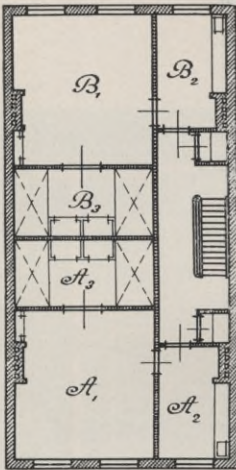


Abb. 31. Kleinwohnung; zwei Wohnungen auf einem Stockwerk. Bauzeit Ende der 80er Jahre. Amsterdam. Maßstab 1:200.

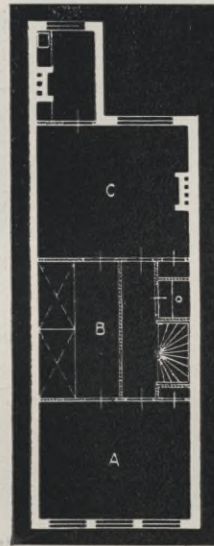


Abb. 32. Kleinwohnung mit Mittelkammer, ohne Stockwerksteilung. Bauzeit 1890.

In den neueren Wohnungen ist hofwärts meist ein Küchenbalkon angebracht.

Als ein vielfach vertretener Normaltypus ist das viergeschossige Haus anzusehen, in dem die drei Obergeschosse 3,20 fl. bis 3 fl., das Erdgeschoß 3,75 fl. Miete bringen (278—260 M. bzw. 325 M.). Je nach der Lage, der Ausstattung und dem Alter des Hauses steigt der Preis auf 3,75 fl. bis 3,25 (325—280 M.). Die regelmäßige Anordnung der Räume ist: zweifensterige Stube nach vorn, einfensterige Stube nach dem Hof, an die sich in einem rückwärtigen Anbau die Küche anschließt. Das Beispiel des häufig angewandten Grundrisses der Wohnung dieser Preisstufe ist in unserer Abb. 33 wiedergegeben.

Der Grundriß der Abb. 33 hat die von altersher für das Dreifensterhaus überlieferte Breite von 5 m. Die Mittelkammer der Abb. 32 ist fortgefallen. Der Raum ist in günstiger Weise ausgenutzt; trotz der Schmalheit der Baustelle besitzt jede der Stockwerkswohnungen (die im übrigen den Treppenaufgang gemeinsam haben) einen eigenen Abschluß. In den Obergeschossen ist ein Küchenbalkon angefügt, der für die kleine Stockwerkswohnung vorteilhaft ist, wenn auch seine Anbringung im vorliegenden Fall — unmittelbar vor dem vielbenutzten Raum B — wegen der Verdunkelung des Untergeschosses nicht als günstig bezeichnet werden kann. Eine Verschiebung an die Längs- oder Schmalseite der Küche C wäre zu empfehlen. In der Wohnung sind vier Wandschränke

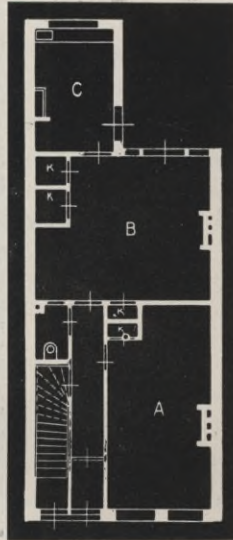


Abb. 33. Kleinwohnung, neuere Bauform. Grundriß des Erdgeschosses.  
Maßstab 1 : 200.

von verschiedenen Abmessungen angebracht, der Vorliebe des Holländers für diese Einrichtung entsprechend. Die Miete beträgt in dem als Beispiel gewählten Hause für die vier Geschosse vom Erdgeschoß bis zum dritten Stockwerk 4,50, 3,75, 3,50, 3,25 fl.

Die Hausreihe unserer nächsten Abb. 34 besitzt eine Baustellenbreite von 6 m. Der Grundriß ist demgemäß weniger in die Tiefe gezogen; der rückwärtige Anbau fehlt. Die Anordnung der Räume ist gegenüber dem Grundriß der Abb. 33 als die bessere zu bezeichnen; die Verbreiterung der Baustelle um 1 m wirkt vorteilhaft und ist erwünscht. Die Wohnungen der Abb. 34 besitzen eine breite, an den Schlafzimmern und der Küche entlang geführte Veranda.



Stuck; auch auf den Treppen und in den Hauseingängen fehlt die unterwertige und zweckwidrige Ausstattung, wie sie in Deutschland und Österreich zur Erzielung einer höheren hypothekarischen Beleihung angewandt wird<sup>1)</sup>.

Es ist nicht ohne Interesse auch die innere Ausstattung der Arbeiterwohnung zu betrachten. Die holländische Arbeiterwohnung in den großen Städten wie Haag, Amsterdam, Rotterdam usw., unterscheidet sich von der deutschen durch die allgemein übliche und beliebte Anlage der Wandschränke, „Kasten“ genannt, von deren Einfluß auf die Wohnungseinrichtung noch später zu sprechen sein wird. Küchenherd und Küchengerät zeigen im übrigen in den gutgehaltenen Arbeiterwohnungen meist die gleiche Pflege, die ihnen die deutsche Arbeiterfrau widmet. Auch in dem bei der Inneneinrichtung betätigten Geschmack besteht manche Übereinstimmung mit der norddeutschen Arbeiterwohnung. Neben gutem und praktischem Gerät findet sich die Masse der minderwertigen Nachahmungen sogenannter kunstgewerblicher Erzeugnisse. Die Wohnungen sind häufig erfüllt von schlechtem Kleinkram. Zunächst sind es die geschenkten Gegenstände, die in der Arbeiterwohnung häufig durch Geschmacklosigkeit, Unverwendbarkeit und Unhaltbarkeit auffallen. Es ist bedauerlich, welcher Schund seinen Weg in die Arbeiterwohnung findet, Dinge, die aus minderwertigem Material gefertigt sind und sehr bald jedes Ansehen verlieren, während hier Gediegenheit die erste Forderung sein müßte. Gerade diese rasch unsauber und brüchig werdenden Vasen, Schalen, Rahmen, Figuren sind schwer instandzuhalten und geben mitunter der Kleinwohnung ein unschönes Aussehen. Indes nicht allein bei den „geschenkten“ Gegenständen zeigt sich Mangel an Geschmack und Urteil; auch die von dem Wohnungsinhaber selber gekaufte Einrichtung ist häufig wenig befriedigend. — Größeren Bestand an Büchern habe ich bei meinen Besichtigungen nicht oft gefunden; auch bei dem großstädtischen Arbeiter zeigte sich meist ein geringer Vorrat von Büchern. Doch wird wohl von einer nicht geringen Zahl von Arbeitern auf Bücherbesitz Wert gelegt. — Es sei bemerkt, daß in denjenigen Arbeiterwohnungen, in denen sich Gelegenheit zur Blumenpflege gab, große Sorgfalt auf Blumen und Zierpflanzen verwendet wurde.

Die Bauform der Portaalhuizen, die wir im Haag erörtert haben, ist auch in Amsterdam in einigen Straßen der Stadterweiterung — so in der Frederik Hendrikstraat — anzutreffen. Im übrigen ist hinsichtlich des Straßensystems das gleiche zu sagen, wie über die Straßenanlage im Haag. Auf Straßenland und Straßenpflasterung werden große Summen verwendet, die den Zwang zur Stockwerkhäufung begründen und durch gedrängte Überbauung gedeckt werden müssen. Dieses fehlerhafte System der breiten teuren Straße und der zusammengedrängten Wohnung hat zur Folge, daß in der neuen Stadterweiterung von Amsterdam

1) „Neue Studien“, Bd. I, S. 108 und 174.



die Bevölkerungsdichte die gleiche Höhe erreicht wie — in der Altstadt und daß sie selbst kaum hinter den schlechtesten Vierteln zurückbleibt, die jetzt mit hohen Kosten niedergelegt werden müssen.

#### Bevölkerungsdichte auf einen Hektar.

Altes Stadtviertel	Stadtbezirk	MM I	NN I	OO I	PP I	QQ 1 <sup>1)</sup>
Jordaan (oben S. 119/128)		839	1258	1151	890	1217
	„	DD I	EE I	FF	GG I	
		804	1006	779	793	
Neustadt . . . . .	„	SC <sup>2)</sup>	SD <sup>3)</sup>	SG	SN <sup>4)</sup>	
		957	753	1005	833	

Die Zahlen zeigen deutlich, welche Wohnverhältnisse das neue Stadterweiterungssystem hervorbringt; die wohnungspolitischen Wirkungen des Straßenkultus sind schlecht. In absehbarer Zeit müssen sich in der Neustadt wiederum Verfallbezirke herausbilden; namentlich ist eine solche Entwicklung in den vielgeschossigen Spekulationsbauten zu erwarten, die ohne große Sorgfalt ausgeführt sind und hohe Reparaturkosten erfordern, während sie bei mangelhafter Instandhaltung in wenigen Jahren der Verwahrlosung anheimfallen.

In städtebaulicher Hinsicht ist über das Straßensystem kaum etwas hinzuzufügen. Wir finden in den neueren Kleinwohnungsquartieren imposante Straßenzüge, von einer Breite, daß in ihnen der Verkehr der bekannten Kalverstraat, der belebtesten innenstädtischen Geschäftsstraße überreichlichen Raum finden würde, während sich in Wirklichkeit in ihnen außer einem Gemüsekarren kein Fuhrwerk zeigt. Wir sind sicher, in gemessenen Abständen bei einem Straßenstern und einer Straßenkreuzung die brave, pflichtgemäße und bemitleidenswert-kümmliche Grünfläche anzutreffen. Im allgemeinen zeigt der Bebauungsplan in seinen geometrischen Straßensternen und in den spitzwinkeligen und rechtwinkeligen Straßenverbindungen den französischen Einfluß. Aber auch der deutschen Straßenkunst hat man neuerdings zu ihrem Recht verholten. In einem der jüngsten Baubezirke bietet sich die schneidig geschwungene, im Bogen gekrümmte Straße, wie sie der neudeutsche Städtebau „zur Belebung des Straßenschemas“ anzuwenden liebt.

#### B. Die gemeinnützige Bautätigkeit.

Eine große Bedeutung für das Kleinwohnungswesen von Amsterdam besitzt die gemeinnützige Bautätigkeit. Schon im Jahre 1852 wurde

1) Palmstraat-Wilhelmstraat, oben S. 128.

2) Bezirk unserer Abb. 32.

3) Bezirk unserer Abb. 31.

4) Bezirk unserer Abb. 33.

— im Anschluß an die zu jener Zeit allgemein gegebenen Anregungen auf dem Gebiet des Baues von Arbeiterwohnungen — eine gemeinnützige Baugesellschaft, „Ten behoeve der Arbeiderklasse“, begründet, die 742 Wohnungen in den billigsten Preislagen errichtet hat. Die Vereinigung zum Bau von Arbeiterwohnungen (Vereeniging tot het bouwen van Arbeiderswoningen), seit den 70er Jahren tätig, hat 774 Wohnungen erbaut. In dem mehrfach erwähnten Stadtteil Jordaan erwarb eine dritte Gesellschaft (die den Namen Baugesellschaft Jordaan annahm) einen Komplex alter Gebäude zur Niederlegung und stellte auf dem gesäuberten Gelände 91 Wohnungen her. Einen bedeutenden Umfang erreichte die Baugesellschaft zur Beschaffung von Eigenwohnungen (Bouwmaatschappij tot verkrijging van eigen woningen), die bereits 1902 940 Wohnungen besaß. Die Gesellschaft setzte sich ursprünglich das Ziel, Erwerbshäuser zum Verkauf an ihre Mitglieder zu errichten, hat aber späterhin den Bau von Miethäusern, die im Eigentum der Gesellschaft verbleiben, aufgenommen. Zu nennen sind noch die Woningmaatschappij mit einem Bestand von 384 Wohnungen, die Concordia mit 400, die Maatschappij voor Volkswoningen mit 234 und Salerno mit 88 Wohnungen. Insgesamt haben die vor dem Inkrafttreten des holländischen Wohnungsgesetzes begründeten Bauvereinigungen bis zum Jahre 1903 3689 Kleinwohnungen fertiggestellt<sup>1)</sup>.

Eine Steigerung der gemeinnützigen Bautätigkeit trat nach dem Erlaß des holländischen Wohnungsgesetzes ein, durch das der Wohnungsbau, namentlich der von Baugenossenschaften unternommene, seitens des Staates und der Gemeinde in wirkungsvollster Weise gefördert wird. Ein wesentlicher Teil des Kleinwohnungsbedarfes der Großstadt wird durch diese gewinnlose Bautätigkeit gedeckt, die hier einem wahrnehmbaren Bedürfnis entgegenkommt.

Wenn man die Ziffern der Bevölkerungsvermehrung zugrunde legt und auf je  $4\frac{1}{2}$  Einwohner des Bevölkerungszuwachses, der Hausstandsziffer entsprechend, je eine neue Wohnung rechnet, so wäre für die 6 Jahre von 1906—1911 in Amsterdam insgesamt die Herstellung von 5752 neuen Wohnungen erforderlich gewesen, während nur 3747 Wohnungen in diesem Zeitraum neu erbaut worden sind (Verslag van het Gemeentelijk Bouwen Woningtoezicht 1911, S. 24).

Unter den hauptsächlichlichen, von der gemeinnützigen Bautätigkeit entwickelten Bautypen zeigen die Abb. 36 und 37 eine Reihenhausbaustelle von 6 m Breite, die auf 10 m Tiefe in einem Rechteck von 60 qm Baufläche überbaut ist. Hofwärtige Anbauten und Ausbauten fehlen hier vollständig. Das viergeschossige Haus hat, wie üblich, je einen

1) De Verbetering der Volkshuisvesting te Amsterdam, Amsterdamsche Woningrad 1913, S. 34 fg.

gesonderten Eingang für die Erdgeschoßwohnung und für die drei Stockwerkwohnungen. Jede Wohnung ist für sich abgeschlossen und enthält drei Räume. Die Küche ist hier von geräumigen Abmessungen und als Wohnküche ausgebildet. In dem Vorderzimmer ist eine Nische für eine Bettstelle angebracht. Die unentbehrlichen Wandschränke befinden sich auf dem Flur und bei dem hofwärts gelegenen Schlafzimmer. Querlüftung ist vorhanden; der Abort befindet sich innerhalb der Wohnung. Die Mietpreise betragen in der Reihenfolge der vier Geschosse 3,90, 3,20, 3 und 2,80 fl. = 338, 278, 260, 243 M. Erbauer der Reihenhäuser ist die Baugesellschaft zur Beschaffung von Eigenwohnungen.

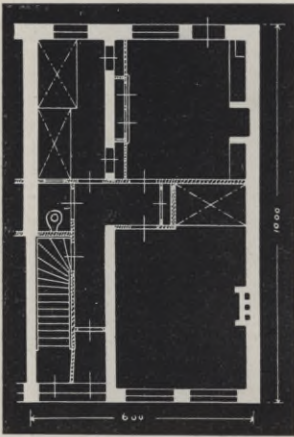


Abb. 36. Erdgeschoß.

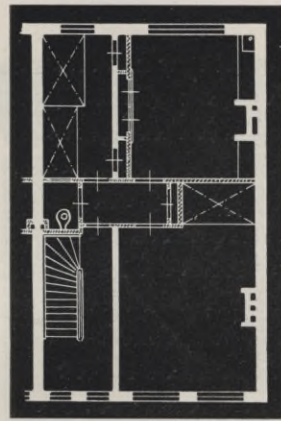


Abb. 37. Obergeschosse.

Kleinwohnung. Erbauer: Gemeinnützige Baugesellschaft. Baustelle 6 m, Gebäudehöhe 4 Geschosse.

Bei der nächsten Abb. 38 beträgt die Baustellenbreite 8 m, die überbaute Fläche  $58\frac{1}{2}$  qm. Die Anordnung und Ausnutzung ist hier eine von dem vorigen Grundriß verschiedene. Es sind vier Räume vorhanden, deren Gesamtfläche jedoch etwas, wenn auch unwesentlich, geringer ist als die des Typus 36. Anbauten nach dem Hofe sind auch hier durchaus vermieden. Die Ausstattung entspricht im übrigen der der Abb. 36; auch die Mietpreise sind die gleichen.

In einer etwas höheren Preislage stehen die an der 30 m breiten Prins Hendrikstraat gelegenen Wohnungen der Abb. 39. Bei einer Baustellenbreite von 7 m und einer bebauten Fläche von 66 qm bieten die Wohnungen fünf Räume. Die kleine Küche ist in einem rückwärtigen Anbau untergebracht. Den nach dem Hofe gelegenen Räumen ist ein langer, mit einem Kastenverschlag versehener Balkon beigegeben. Die

Mietpreise betragen 4,90, 4,10, 3,70 und 3,50 fl. = 425, 355, 320, 304 M. Die Häuser der Abb. 38 und 39 sind durch die gleiche Gesellschaft wie die der Abb. 36 erbaut.

Die Häuser der Abb. 40, durch den Lehrer-Bauverein erbaut, zählen zu den Mittelwohnungen. Die Gebäude haben bei einer Baustellenbreite von 9 m eine bebaute Fläche von 95 qm. Die fünf Räume der Wohnung sind gut verteilt und münden auf einen großen dielenartigen Flur. Die Breite der Baustelle ermöglicht den Verzicht auf rückwärtige Anbauten und gestattet demgemäß die Anordnung eines gesonderten Eingangs für jedes Zimmer, ohne daß die Anlage langer Korridore, wie wir sie in dem Haager Grundriß bei Mittelwohnungen

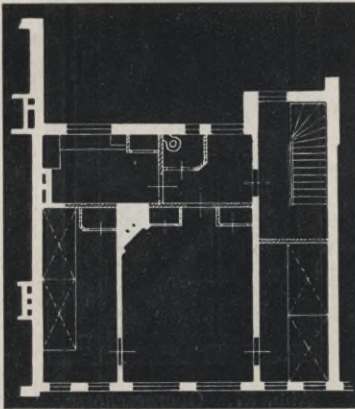


Abb. 38. Kleinwohnung. Erbauer: Gemeinnützige Baugesellschaft. Baustellenbreite 8 m.

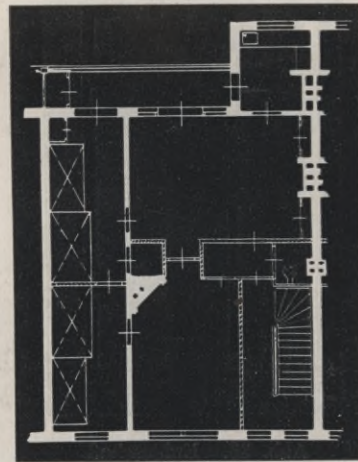


Abb. 39. Kleinwohnung. Erbauer wie bei Abb. 36 u. 38.

finden, erforderlich wird. Die Mietpreise betragen — hier auf das Jahr angesetzt — 337, 304, 286 und 268 fl. = 562, 507, 477, 447 M. Bei einer mittleren Miete von 500 M. können die Wohnungen als preiswert gelten.

In den bisher betrachteten Bautypen der gemeinnützigen Bautätigkeit ist grundsätzlich auf jedem Geschoß nur eine Wohnung angelegt. Bei neueren Bauten sind mehrfach Versuche gemacht worden mit einem Bautyp, der — in Annäherung an den rheinischen (Elberfelder) Grundriß des Mehrwohnhauses — in dem Gebäude acht Wohnungen, also je zwei Wohnungen auf einem Geschoß unterbringt. Die Abb. 41 zeigt eine Baustelle von 12 m Breite, deren Grundriß in zwei Wohnungen von ungleicher Größe aufgeteilt ist. Die links belegene Wohnung enthält drei Räume, die rechts belegene vier Räume.

Mit den Wohnungen des vierten Geschosses sind ferner noch zwei bzw. drei Dachkammern verbunden. Die Mietpreise betragen für die kleineren Wohnungen 3,40, 3,10, 2,85, 3,45 fl.<sup>1)</sup> = 295, 269, 247 und 299 M.; für die größeren 3,90, 3,60, 3,35, 4,25 fl. = 338, 312, 290, 368 M. Erbauer ist die Vereinigung Amsterdamsch Bouwfonds.

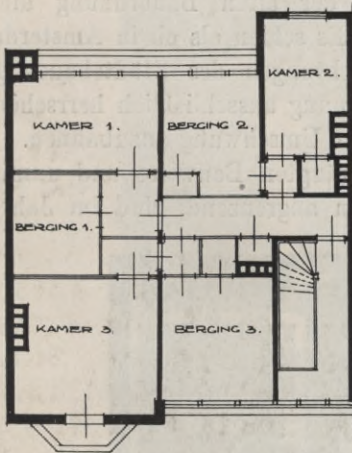
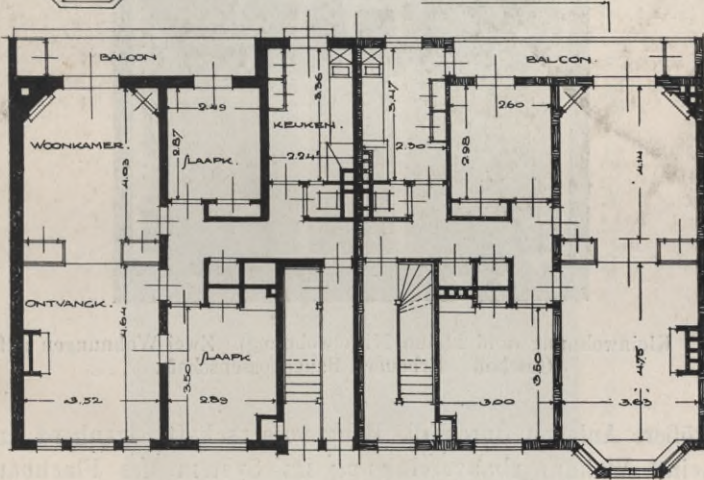


Abb. 40.

Mittelwohnung Amsterdam. Erbauer: Bau-  
genossenschaft.



In der neueren Stadterweiterung haben die Bauvereinigungen mehrfach ganze Baublöcke ausgebaut und auf den Innenflächen Gartenanlagen hergestellt. Unsere Abb. 42 veranschaulicht einen solchen Baublock, an dessen Ausführung die tätige Baugenossenschaft Rochdale und die Baugesellschaft Amsterdamer Bouwfonds beteiligt sind. Die Schmalseiten der Baublöcke sind offen gelassen, so daß eine Durch-

1) Bei dem vierten Geschoß treten die Dachkammern hinzu.

lüftung der Innenfläche stattfinden kann. Die den Binnenhof umgebenden viergeschossigen Gebäude sind sämtlich mit Balkons ausgestattet.

Bei den seither geschilderten neueren Wohnungsformen ist durchgängig die viergeschossige, unter der alten Bauordnung die fünfgeschossige Bauweise angewendet. Es schien als ob in Amsterdam die Stockwerkhäufung, der die Einrichtungen des Städtebaues günstig sind, auf dem Gebiet der Kleinwohnung ausschließlich herrschen sollte. In der jüngsten Zeit beginnt sich der Umschwung anzubahnen. Mitten in dem Herrschaftsbereich der gedrängten Bauweise und unmittelbar an viergeschossige Stockwerksbauten angrenzend, sind im Jahre 1913

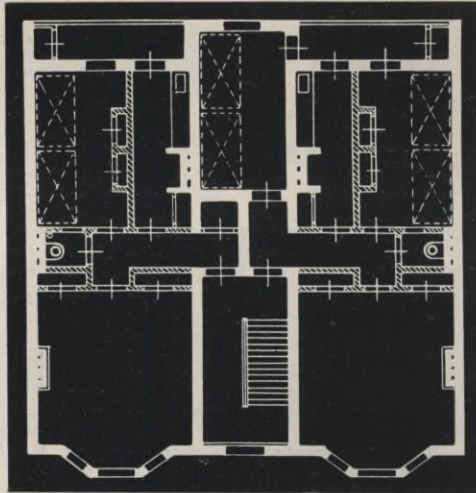


Abb. 41. Kleinwohnung (und kleine Mittelwohnung). Zwei Wohnungen auf einem Geschoß. Erbauer: Baugenossenschaft.

zwei größere Anlagen durch die Baugenossenschaft Eigenherd und die Allgemeine Wohnungsbaueinigung im System des Flachbaus geschaffen worden.

Im Jahre 1911 wurde durch den Gemeinderat beschlossen, der Baugenossenschaft Eigen Herd ein Darlehen von 350 000 fl. zu gewähren zum Bau von 160 Wohnungen unter der Bedingung, daß die zu erbauenden Häuser nicht mehr als zwei Geschosse haben dürfen und die Wohnungsmiete sich zwischen 3 und 4 fl. wöchentlich halten müsse. Das Darlehen ist binnen 50 Jahren durch jährliche Abzahlung zu tilgen. Das Gelände wurde der Genossenschaft in Erbpacht gegeben zu einem Pachtzins von 80 Cents für den Quadratmeter, einem Bodenpreis von 20 fl. (32 M.)

für den Quadratmeter entsprechend. Das Bauprogramm wurde vollständig erfüllt. Die Wohnungen stellen sich im Durchschnitt auf 3,51 fl. und werden zu 3,35 bis 3,90 fl. für die Erdgeschoßwohnung und 3,10

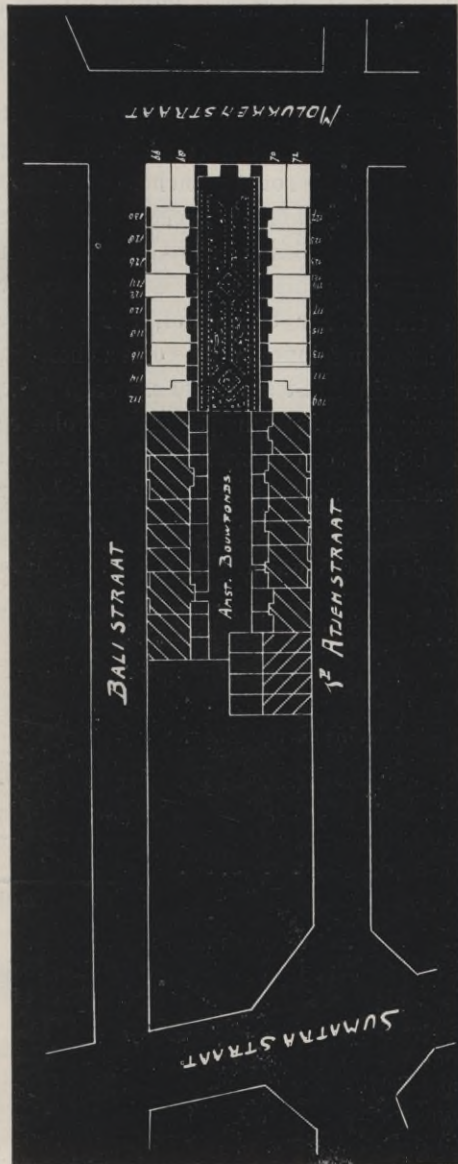


Abb. 42. Baublock mit Innengärten. Erbauer Baugenossenschaft.

bis 3,65 fl. für die Oberwohnung, der im Dachgeschoß noch zwei Kammern zugeteilt sind, vermietet, d. i. 288 bis 338 bzw. 270 bis 316 M. jährlich.

Die Berechnung ist in der Anmerkung abgedruckt<sup>1)</sup>. Es ergibt sich hieraus, daß der veranschlagte Kostenbetrag von 365 000 fl. nicht voll erreicht worden ist. Die Jahresrechnung ist vorsichtig aufgestellt und enthält hinreichende Ansätze für Instandhaltung, Unkosten und Ausfälle. Die Baukosten ergeben auf eine Wohnung 2217 fl. Trotz des hohen, dem Stockwerksbau angemessenen Erbbauzinses und der bedeutenden Verwaltungskosten und Steuern ist das günstige Ergebnis erreicht worden.

Die neue Wohnungsanlage unserer Abb. 43—46 umschließt einen ganzen Baublock, der auf vier Seiten von Straßen umgeben ist. Von dem alten Wohnhof, mit dem sie sonst manches gemein hat, unterscheidet sich die Anlage Abb. 43 namentlich dadurch, daß die Fassade der Straße zugekehrt ist, während das Blockinnere zu Gartenanlagen dient. Gegenüber den neueren Genossenschaftsbauten dagegen bedarf es kaum der Hervorhebung, daß ein solcher Gartenhof, der mit zweigeschossigen Gebäuden umgeben ist, den Binnenhöfen vorzuziehen ist, die von viergeschossigen Gebäuden eingefast sind und zudem bei der entsprechend dichterem Bewohnerschaft wenig Ruhe für die Anwohner gewähren. Die äußere Form der Gebäude sowohl nach der Straßenseite wie nach der Hofseite ist ansprechend und gefällig. Das Mauerwerk besteht aus

1) Berechnung der 160 Wohnungen für Eigen Haard:

Baukosten . . . . .	309 100,— fl.
Mehrarbeiten . . . . .	8 000,— „
Architekt . . . . .	9 500,— „
Aufseher . . . . .	3 400,— „
Canon	} während der Bauzeit . .
Zinsenverlust	
	{ 7 500,— „
Notar . . . . .	1 026,55 „
Gründungskosten . . . . .	1 000,— „
Elektrische Beleuchtung . . . . .	7 000,— „
Bettstellen-Einrichtung . . . . .	3 840,— „
	<u>354 766,55 fl.</u>

Jahresrechnung:

Annuität (für 50 Jahre) . . . . .	15 488,46 fl.
Erbpachts-Canon . . . . .	5 054,80 „
Wasserleitung . . . . .	2 160,— „
Versicherung . . . . .	100,— „
Grund- und Schoßsteuer . . . . .	3 500,— „
Unterhaltungskosten . . . . .	3 000,— „
Aufsicht und Buchführung . . . . .	800,— „
Mietverlust . . . . .	602,07 „
	<u>30 705,33 fl.</u>

Miete für eine Woche und eine Wohnung 3,69 fl. — acht Läden, welche vermietet sind, einer zu 400 und sieben zu 360 fl. — Miete für eine Woche und eine Wohnung also 3,51 fl.



Ziegelrohbau, dessen prächtiges, dem holländischen Ziegelstein eigen-  
tümliches Material bei den hübschen Bauformen gut zur Geltung gelangt.

Die Urheber des Bauplanes sind Architekt I. H. W. Leliman und  
Inspektor A. Keppler, der die erste Anregung zu der Errichtung der  
zweigeschossigen Bauten gegeben hat. Unter den Einzelheiten sind die  
Ecklösungen hervorzuheben. Die Ecken der vier Seiten der Baublöcke



Architekt J. H. W. Leliman.

Abb. 43. Neue Flachbauanlage Amsterdam. Erbauer Baugenossenschaft.

sind nicht zusammengestoßen; vielmehr werden die Häuserreihen — nach  
Art der alten Wohnhöfe, vgl. Abb. 8, S. 88 — an den Ecken unterbrochen  
und nur auf halbe Baustellentiefe verbunden, wobei einwandfreie Grund-  
risse entstehen und zugleich die Geschlossenheit der Bebauung gewahrt  
bleibt. Die Einteilung der Untergeschosse ist von der der Obergeschosse,  
mit denen die Dachkammern in Verbindung stehen, verschieden. Unsere

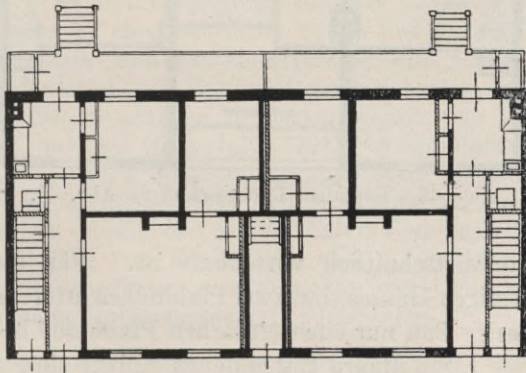


Abb. 44. Kleinwohnungen zu Abb. 43, Grundriß Erdgeschoß.

Grundrisse zeigen die billigste Wohnungsgattung zu 3,35 fl. für das Erdgeschoß, 3,10 fl. und 3,20 fl. für das Obergeschoß. Die Wohnungen umfassen Stube, zwei Kammern und kleine Küche, bzw. Stube Kammer, Küche und Dachkammern.

Die Anwendung der Stockwerkshäufung wurde in Amsterdam seither vielfach auf die hohen Kosten der Fundierung zurückgeführt.

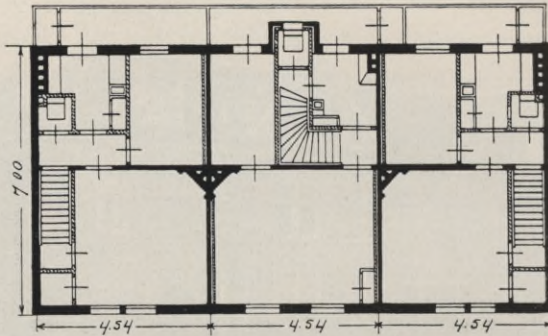


Abb. 45. Grundriß Obergeschoß zu Abb. 43.

Der Baugrund von Amsterdam ist schlecht und die Häuser müssen auf Pfählen gegründet werden, deren Einrammen erhebliche Kosten verursacht. Bei einem viergeschossigen Haus können die Fundierungskosten bis zu 10 fl. für den Quadratmeter betragen, die dem Bodenpreis hinzutreten. Der Bau des Eigen Haard hat in bündiger Weise gezeigt, daß der Flachbau auch unter diesen erschwerenden Umständen gut

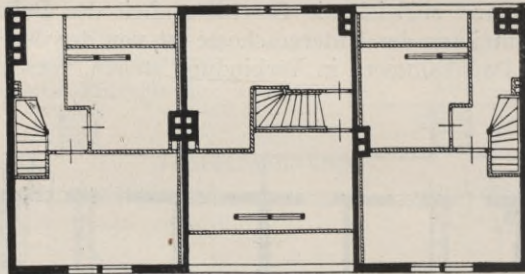


Abb. 46. Grundriß Dachgeschoß zu Abb. 43.

ausführbar und wirtschaftlich vorteilhaft ist. Für die Fundierung eines viergeschossigen Hauses sind zwei Pfahlreihen erforderlich, während der zweigeschossige Bau nur einer einfachen Pfahlreihe bedarf. Die Ergebnisse der von Eigen Haard geschaffenen Anlage sind um so bedeutender, als sie zudem unter städtebaulichen Vorbedingungen erzielt

wurden, die nur für die Stockwerkshäufung berechnet und dem Flachbau in keiner Weise angepaßt sind.

Die zweite der neugeschaffenen Flachbauanlagen, durch den Haager Architekten Berlage für die Allgemeine Wohnungsbaugesellschaft errichtet, ist in unserer Abb. 47 dargestellt. Die wirkungsvolle Anlage umschließt die drei Seiten des Transvaalplatzes; die inneren Ecken sind abgeschrägt, um für das Kleinhaus günstige Grundrisse zu erzielen. Die Erscheinung der Baugruppe ist eine äußerst erfreuliche. Auch hier ist der Flachbau inmitten eines Bezirkes der viergeschossigen Bauweise entstanden.



Architekt Berlage-Haag.

Abb. 47. Neue Flachbauanlage Amsterdam. Erbauer Baugenossenschaft.

Die Wohnungsmieten betragen in den Bauten der Abb. 47 3,55 fl., 4,20 bis zu 4,90 fl. für die größeren Oberwohnungen.

Im Jahre 1913 bestanden in Amsterdam 17 Baugenossenschaften, die Mietwohnungen für ihre Mitglieder bauen und gemäß der Vorschrift des Wohnungsgesetzes zum Darlehensverkehr mit der Staatskasse zugelassen sind. Unter diesen Genossenschaften hatten acht seitens des Staates Baudarlehen empfangen im Gesamtbetrage von 3521 000 fl. Die Zahl der von ihnen bis zum Jahre 1913 fertiggestellten Wohnungen (die Bauten der älteren Bauvereinigungen oben S. 142 ungerechnet) betrug 1698, während weitere 1469 sich in Ausführung und 1499 in Vorbereitung befanden. Außer den vorgenannten Genossenschaften hat die Gesellschaft zum Bau von Eigenwohnungen unter Bürgschaft der Gemeinde bei der Postsparkasse zwei Darlehen von 1860 000 fl. zum Bau von 752 Wohnungen aufgenommen.

Eine wesentliche Stütze finden die Baugenossenschaften in der Überlassung von Baugelände seitens der Gemeinde. Die Bauten der

neuen seit dem Wohnungsgesetz begründeten Bauvereinigungen stehen fast durchgängig auf Gelände, das die Gemeinde erworben und den Vereinigungen in Erbpacht ausgegeben hat. Der Grundbesitz der Stadtgemeinde umfaßt 605 ha nördlich des IJ und 464 ha südlich des IJ, insgesamt 1069 ha, von denen ein erheblicher Teil als Baugelände, sei es für Industriebauten oder Wohnungsbau verwendbar ist. Die Gemeinde sucht ihren Grundbesitz nach Möglichkeit auszudehnen und bedient sich hierbei im Stadterweiterungsgebiet erforderlichenfalls des Enteignungsrechtes. Zur Durchführung eines großen Ausbreitungsplanes im Süden der Stadt hatte der Gemeinderat beschlossen, für das Gelände, soweit die Stadt es nicht bereits besaß oder freihändig erwerben konnte, die Enteignung zu beantragen. Durch Entscheidung des Amsterdamer Gerichts wurde der Antrag am 30. April 1912 abgewiesen. Die Gemeinde hatte indes die Genugtuung, daß das Berufungsgericht durch Urteil vom 6. Dezember 1912 die Anwendung der Enteignung bewilligte<sup>1)</sup>.

Die Gemeinde hat von 1897 bis Ende 1912 insgesamt 305089 qm Gelände in Erbbaupacht für Wohngebäude ausgegeben; bei Kleinwohnungen beträgt der durchschnittliche Zins 0,80—1,10 fl., zu 4 % einem kapitalisierten Bodenpreis von 20—27½ fl. für den Quadratmeter entsprechend. Die Laufzeit der Erbpachtverträge wird neuerdings auf 50 Jahre (früher 75 Jahre) angesetzt. — Unter den wohnungspolitischen Maßnahmen der Gemeinde ist noch zu erwähnen die Gewährung von Fahrpreismäßigungen für Arbeiter auf den städtischen Straßenbahnen; es werden Frühkarten zu 3 Cents und für Hin- und Rückfahrt zu 6 Cents ausgegeben. Die Beanspruchung dieser Einrichtung zeigt eine starke und stetige Zunahme. Im Jahre 1904 betrug die Zahl der ausgegebenen Frühkarten 1000649; sie hat sich bis zum Jahre 1907 auf 4520889 und im Jahre 1912 auf 11212838 Stück erhöht.

#### Viertes Kapitel.

### Die verschiedenen Typen der Kleinwohnung in Amsterdam.

Die innere Ausgestaltung der Amsterdamer Kleinwohnung ist von der in Deutschland üblichen in mancher Hinsicht verschieden. Die Räume sind zum Teil kleiner, werden indes durch Einrichtungsgegenstände in weit geringerem Maße beschränkt als in Deutschland. Die großen Möbel, Kleiderschränke, Kastenschränke, Wäsche- und Küchenschränke fehlen; an ihre Stelle treten, wie bereits früher bemerkt, die

1) Beredeneerd Verslag Volkshuisvesting, S. 5, Amsterdam 1913.

in die Wand eingelassenen Schränke und Kasten. Anstatt des Kachelofens ist regelmäßig Kaminheizung angelegt; zum Kochen dient meist ein kleiner Gaskochherd.

In zutreffender Weise hat bereits die Wohnungs-enquete der Ortskrankenkasse der Kaufleute, Berlin, bearbeitet von Albert Kohn, Jahrgang 1908, S. 9 und 1911, S. 13 darauf hingewiesen, „ein wie großer Teil des Luftraums in der deutschen Kleinwohnung durch die in den Räumen befindlichen Möbel, Öfen usw. in Anspruch genommen wird und daß die Zahlen der Statistik die Verhältnisse günstiger schildern als es den Tatsachen entspricht“. Daß übrigens die Räume der großstädtischen Kleinwohnung an sich neuerdings in den Neubauten kleiner werden, wird a. a. O. Jahrgang 1912 S. 10 hervorgehoben.

Die Vorliebe für kleine Räume mit ihren nutzbaren Ecken und Kasten wird von holländischen Beurteilern zurückgeführt auf die Gewohnheiten des Seefahrers, die bei dem städtischen Holländer, im Gegensatz zu der landbautreibenden Bevölkerung eingewurzelt waren. „Gewohnt an Bord des Schiffes alles eng beieinander zu finden, legte man in den Städten mit Fischerbevölkerung ersichtlicherweise keinen Wert auf ein Haus mit geräumigen Abmessungen“<sup>1)</sup>. Die Ausstattung der Amsterdamer Kleinwohnung mit ihrer kleinen Küche und eingegengten Kochgelegenheit, mit ihren eingebauten Schränken, ihrer steilen Treppe scheint in der Tat auf eine Überlieferung hinzuweisen, die mit dem vornehmsten nationalen Beruf, der Seeschifffahrt, zusammenhängt.

Unter den bautechnischen Eigenschaften ist hervorzuheben, daß die normale Amsterdamer Kleinwohnung regelmäßig — in den neueren Bauformen allgemein — Querlüftung besitzt und die Herstellung eines durchgreifenden Luftdurchzugs gestattet. Nur ältere und unternormale Wohnungen bilden eine Ausnahme. Für die Kleinwohnung ist die Lufterneuerung ein grundlegendes Erfordernis, das für die Bewertung der Wohnweise an erster Stelle in Betracht kommt. In den normalen Amsterdamer Wohnungen fehlt der typische Armeleute-Geruch, der den unlüftbaren Kleinwohnungen der deutschen Mietskaserne anhaftet. Die Kleinwohnung umfaßt in den zumeist angewandten Hausformen stets ein ganzes Stockwerk; regelmäßig ist zudem die Wohnung gegen das Treppenhaus abgeschlossen.

Wenn die großen Möbel in der Amsterdamer Kleinwohnung meist gänzlich fehlen, so können indes auch Stücke mittleren Umfangs bei der Schmalheit der Treppen nur schwer durch den Hausgang eingebracht werden; die Einbringung erfolgt vielmehr von der Straße aus durch

---

1) C. H. Peters, Stedenbouw, S. 256.

das Fenster. Zu diesem Zweck ist an dem Dachfirst der mehrgeschossigen Gebäude ein Zughaken angebracht, der an einem hervorstehenden Balken oder einer Eisenschiene befestigt ist; vgl. unsere Abb. 27, 28 und 29, S. 130. In jeder Straße der Altstadt wie der Neustadt haben die Kleinwohnungsgebäude die gleiche Einrichtung des Zugbalkens aufzuweisen, der als eine typische, wenn auch keineswegs schöne Erscheinung, im Straßenbild hervortritt. Nur bei zwei Häuserblöcken fehlt auffälligerweise das allgemeine Wahrzeichen; es sind die jüngsten Kleinhausanlagen des Eigen Haard und der Wohnungsbauvereinigung, Abb. 43fg. Hier können die Möbelstücke durch ein einfaches Bockgerüst in das Obergeschoß eingebracht werden.

Nach der Preislage betrachtet, tritt als meist verbreitete Wohnform die Kleinwohnung hervor, die in dem Mietwerte von 2,50—3,50 fl. = 217—304 M. jährlich steht. Die Wohnungszählung von 1909 ergibt folgende Zusammensetzung der Preisstufen:

Tabelle 4.  
Die Wohnungen in Amsterdam nach Mietpreisstufen  
(1909).

Miete in fl.		Alte Stadt	Neue Stadt	Ganze Stadt
Von	bis unter			
—	1,00	788	10	798
1,00	1,50	5 405	392	5 797
1,50	2,00	7 973	3 362	11 335
2,00	2,50	8 180	8 120	16 300
2,50	3,00	7 094	13 231	20 325
3,00	3,50	4 238	12 216	16 454
3,50	4,00	2 844	7 714	10 558
4,00	4,50	2 371	5 437	7 808
4,50	5,00	1 520	3 734	5 254
260,00	300,00	1 593	3 931	5 524
300,00	350,00	1 547	3 565	5 112
350,00	450,00	1 777	3 344	5 121
450,00	700,00	2 013	4 269	6 282
700,00	1100,00	1 544	1 819	3 363
1100,00	und mehr	1 192	844	2 036
Zusammen . . . . .		50 079	71 988	122 067
Eigentümerwohnungen . . . . .		3 331	1 688	5 019
Dienstwohnungen . . . . .		1 088	551	1 639
Stiftswohnungen . . . . .		1 170	221	1 391
Insgesamt . . . . .		55 668	74 448	130 116

Bei einer Gesamtzahl von 122067 Mietwohnungen entfallen auf die Kleinwohnungen von weniger als 3,50 fl. Wochenmiete allein 71 009 Wohnungen = 58,2% der Gesamtziffer, auf die Wohnungen von weniger als 4 fl. Wochenmiete 81 567 Wohnungen = 67%. Am stärksten besetzt erscheinen die Preisstufen von 2—3,25 fl., wie denn auch der Preis von 3,25 fl. = 281 M. jährlich zurzeit als Normalmiete angesehen wird. Die hierfür gelieferte Wohnung entspricht unseren Beispielen der Abb. 33, 34, 37, 38. Die Miete darf, verglichen mit den Verhältnissen in deutschen Großstädten gleichen Umfangs, als mäßig bezeichnet werden.

Die Wohnungsmieten zeigen eine Neigung zur Aufwärtsbewegung. Daß bei den kleinsten Wohnungen Mietaufschläge seitens der Hausbesitzer angekündigt werden, wurde oben S. 136 erwähnt. Im allgemeinen ist indes die Steigerung keine bedeutende, und eine sprunghafte Erhöhung der Mietsätze scheint nicht stattzufinden. Die städtische Wohnungsaufsicht hat für eine größere Anzahl von Kleinwohnungen die Mietpreisbewegung vom März 1909 bis Dezember 1911 registriert. Die Aufnahme und Preisüberwachung erstrecken sich auf im ganzen 1771 Wohnungen, die über verschiedene städtische Bezirke verteilt sind, vom Westhafen bis nach der östlichen Stadterweiterung. Eine Mieterhöhung von einigem Belang zeigt nur der am Westhafen gelegene Bezirk, in dem die beobachteten Wohnungen während der Vergleichszeit von  $2\frac{3}{4}$  Jahren um 8,4% gestiegen sind. In den Stadtteilen, denen unsere Abb. 33—42 angehören, betrug die Mietsteigerung 3,1—3,3%. Im Gesamtdurchschnitt sämtlicher 1771 Wohnungen ergab sich eine Mieterhöhung von 3% für den registrierten Zeitraum<sup>1)</sup>.

Als Haupttypus der von der neueren Bautätigkeit angewandten Hausform tritt das Vierwohnungshaus hervor. Die folgende Tabelle 5 zeigt eine Übersicht der im Jahre 1911 vollendeten Neubauten, eingeteilt nach der Größe der Hausformen, der Anzahl der Wohnungen und der Größe der Grundstücke.

Das Vierwohnungshaus umfaßt 81,1% sämtlicher im Jahre 1911 hergestellten Wohnungen; die übrigen Bauformen treten an Bedeutung weit zurück. Dem Vierwohnungshaus zunächst, jedoch in einem weiten Abstand, steht das Zweiwohnungshaus, das 9,6% der Wohnungen liefert. Die übrigen Hausformen erscheinen belanglos; das Einfamilienhaus bringt es nur noch auf 16 Wohnungen und einen Prozentsatz von 0,7. Die Wohnweise ist demnach, soweit die Neubautätigkeit in Betracht kommt, in weitgehendem Maße vereinheitlicht. Es sei bemerkt, daß die Einfamilienhäuser und Zweiwohnungshäuser der Tabelle fast ausschließ-

1) Verslag van het Gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht 1911, S. 57.

Tabelle 5.  
Die im Jahre 1911 neu hergestellten Wohnungen nach der Anzahl, sowie nach der Größe und der Bebauung der Grundstücke.

	Grundstücke mit:										Ins- gesamt	Grund- fläche insgesamt in Ar		Gebäude von be- sonderer Art		Ge- samt- zahlen											
	1 Wohnung		2 Wohnungen		3 Wohnungen		4 Wohnungen		mehr als 4 Wohnungen			Grundstücke	Wohnungen	bebaute Fläche	ganzes Grundstück	Grundstücke	Wohnungen	Grundstücke	Wohnungen								
Insgesamt . . .	16	16	18,58	37,12	104	208	100,52	166,37	33	99	25,47	38,87	441	1764	319,03	692,80	1288	14,16	21,70	606	2175	477,76	856,86	2167	627	2242	
In Prozenten . .	2,60	0,7	4,1	4,31	17,2	9,6	20,9	19,4	5,4	4,6	5,3	4,5	72,8	81,1	66,8	69,3	2	4	2,9	2,5	100	100	100,-	100,-	—	—	—
Durchschnittliche Grundfläche auf 1 Grund- stück . . .	—	—	1,16	2,32	—	—	0,97	1,60	—	—	0,77	1,18	—	—	0,72	1,34	—	—	1,18	1,81	—	—	0,79	1,43	—	—	—
Auf 1 Wohnung kommt . . .	—	—	1,16	2,32	—	—	0,48	0,80	—	—	0,26	0,39	—	—	0,18	0,34	—	—	0,16	0,52	—	—	0,22	0,39	—	—	—



lich dem Stadtteil beim Vondelpark angehören, und daß sie sich in den von uns geschilderten Arbeitervierteln (mit Ausnahme eines einzigen Zweiwohnungshauses) überhaupt nicht finden. Die Anlagen Abb. 43fg. sind erst 1913 vollendet worden und sind, worauf hier hingewiesen sei, in der Aufnahme von 1911 nicht enthalten.

Was die Wohnungsgröße — Anzahl der auf eine Wohnung entfallenden Räume — anlangt, so ist die Zahl der kleinsten, ein- bis zweiräumigen Wohnungen, wie sie die Altstadt in großem Umfang bietet, in raschem Rückgang begriffen. Die beifolgende Tabelle 6 zeigt die Verschiebungen, die sich hier im Verlaufe von 10—12 Jahren vollzogen haben.

Tabelle 6.

Die Wohnungsgröße nach der Aufnahme der Jahre 1899 und 1909 und in der Neubautätigkeit 1909/1911.

Anzahl der Räume	Volkszählungsaufnahme				Fertiggestellte Neubauten					
	1899		1909		1909		1910		1911	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1 Raum . . .	19,1		11,4							
2 Räume . . .	25,7		21,7		0,4		0,2		0,5	
3 „ . . .	22,4		25,0		24,5		9,8		19,9	
	= 67,2		= 58,1		= 24,9		= 10		= 20,4	
4 „ } . {	23,6		32,0		32,1		25,8		25,1	
5 „ } . {					18,2		29,2		29,7	
	= 23,6		= 32,0		= 50,3		= 55		= 54,8	
6 u. mehr Räume	9,2		9,9		24,8		35,0		24,8	

Noch im Jahre 1899 umfaßt die einräumige Wohnung 19,1%, die zweiräumige 25,7%, beide zusammen 44,8% des gesamten Wohnungsbestandes. Es sind die uns bekannten Wohnungszustände aus der Zeit des Überwiegens der altstädtischen Hausteilung im Kleinwohnungswesen. Rasch sinkt in einem Jahrzehnt die einräumige Wohnung auf 11,4% und auch die zweiräumige geht stark zurück. Die Neubautätigkeit kennt die einräumige Wohnung überhaupt nicht mehr und auch die zweiräumige bildet eine verschwindende Ausnahme. Mit einer wenig veränderten Stetigkeit umschließen die Wohnungsgrößen von 3, 4 und 5 Räumen etwa 55% der Wohnungsherstellung. Allerdings, innerhalb der einzelnen Größenklassen zeigen sich von Jahr zu Jahr bedeutende Schwankungen, in denen bald die eine, bald die andere Klasse der Kleinwohnung mit einem größeren Anteil hervortritt. Im allgemeinen scheint in der neueren Bautätigkeit die Herstellung der vierräumigen Wohnung auf Kosten der dreiräumigen sich auszudehnen.

Auch die Wohndichte und die Besetzungsziffern der Wohnungen haben bedeutsame Fortschritte aufzuweisen. Die folgende Tabelle 7 enthält eine Zusammenstellung der Wohnungsgrößen mit der Bewohnerzahl und der Verschiebung während des Jahrzehnts 1899/1909.

Tabelle 7<sup>1)</sup>.

Wohnungsgröße und Besetzung der Wohnungen nach Größenklassen nach den Volkszählungen von 1899 und 1909.

Wohnungsgröße 1899	Bewohner auf 1 Raum						Bewohnte Woh- nungen insgesamt	Anzahl Be- wohner
	1	2	2—3	3—4	4—6	mehr als 6		
	Bewohner							
1 Raum . . .	6 942	5 068	3130	2315	3004	1900	22 359	67 214
2 Räume . . .	9 550	9 412	6048	3481	1563	31	30 085	122 587
3 „ . . .	10 467	10 861	4100	650	53	2	26 133	116 590
4—5 Räume . . .	16 270	9 962	1285	44	3	—	27 564	129 639
6—7 „ . . .	4 626	1 214	27	3	—	—	5 870	30 519
8 u. mehr Räume	4 560	328	4	—	—	—	4 892	29 809
<b>1909</b>								
1 Raum . . .	8 058	2 937	1500	994	1216	691	15 396	34 629
2 Räume . . .	11 961	8 887	5077	2352	1018	34	29 329	106 675
3 „ . . .	14 743	13 749	4475	729	39	2	33 737	142 524
4—5 Räume . . .	27 191	14 340	1609	52	4	—	43 196	195 859
6—7 „ . . .	6 806	1 386	23	9	—	—	8 224	40 423
8 u. mehr Räume	4 918	252	18	—	—	—	5 188	29 766
							<b>1899</b>	<b>1909</b>
Mittlere Besetzungsziffer auf 1 bewohnte Wohnung							4,246	4,071

Die Tabelle gestattet eine gute Übersicht über die Belegung der Wohnungen und die Entwicklung der Wohnweise. Die Einzimmerwohnungen sind, wie wir bereits wissen, in dem Jahrzehnt von 1899 bis 1909 der Zahl nach bedeutend zurückgegangen; wesentlich aber ist, daß auch die Benutzung eine ganz andere, und zwar eine wesentlich günstigere geworden ist. Im Jahre 1899 waren 15417 Einzimmerwohnungen von mehr als einer Person bewohnt; im Jahre 1909 waren es nur noch 7338. Die Zahl der Bewohner dieser untersten Wohnungsklasse war von 67214 auf 34629, d. i. auf die Hälfte gefallen. In steigendem Umfang dient die Einzimmerwohnung alleinstehenden Personen; der Rückgang der Familienwohnungen dieser Klasse ist besonders stark — eine der günstigsten Erscheinungen in der Entwicklung des Amsterdamer Kleinwohnungswesens.

Diesem Vorgang entsprechend, ist bei sämtlichen Größenklassen von 2—7 Räumen eine Vermehrung der Bewohnerschaft eingetreten, die über den Satz der 10jährigen Bevölkerungszunahme bedeutend

1) Zusammengestellt aus den Tabellen Verslag 1911, S. 43, 44 und 46.

hinausgeht. Besonders groß war die den Bevölkerungszuwachs überschreitende Vermehrung bei der Vierzimmerwohnung; demnächst bei der Dreizimmerwohnung, so daß ein bedeutsames Aufsteigen der Bevölkerung aus der kleineren in die größere Wohnungsklasse stattgefunden hat. Über die Verbesserung der Wohnverhältnisse, die sich durch Auf-rücken in eine geräumigere Wohnung bei ziemlich stetigen Mietpreisen (oben S. 155) vollzogen hat, kann kein Zweifel sein.

---

Die neuere Stadterweiterung in Amsterdam fiel in eine Zeit, in der der Städtebau sich nach französisch-deutschem Vorbild in der Sorge für Baufuchten und Äußerlichkeiten erschöpfte und die Wechselbeziehungen zwischen Geländeaufteilung und Wohnungswesen nicht kannte und nicht beachtete. Eine selbständige Behandlung der Kleinwohnung, des Hauptstückes unseres Städtebaues lag diesem System vollständig fern; noch in den 80er Jahren gelangte man über eine Zonen-einteilung, die baupolizeiliche Vorschriften über die Bodenausnutzung und die Landhausbebauung brachte, nicht hinaus.

In Amsterdam fand das neue Schema in den tatsächlichen Zuständen der Kleinwohnung geringen Widerstand. Infolge der früher geschilderten Umstände war das nationale Einfamilienhaus für die Amsterdamer Kleinwohnung bereits zurückgedrängt, als die neuere Stadterweiterung begann. In der Altstadt herrschte ausgesprochenerweise die Hausteilung. Eine Kleinwohnung war hier nicht viel anderes als ein Ausschnitt aus einem ehemaligen Bürgerhaus, einem Lagerhaus oder einem verlassenen Speicher. Die unbefriedigende Wohnweise der Hausteilung wurde auf dem Neuland der Stadterweiterung unter neuen Formen fortgesetzt, wozu das System des Straßenbaues das Mittel bot. Das einzige, was aus dem holländisch-nationalen Streben nach häuslicher Selbständigkeit übernommen wurde, war die Anlegung gesonderter Eingänge für Erdgeschoß und Obergeschoß, wie dies seit langer Zeit für das Zweiwohnungshaus allgemein üblich gewesen war.

Aus dem eigentlichen Kleinhausbau war dagegen überliefert die schmale Fünfmeterbaustelle, deren Abmessungen sich unverändert erhalten haben, seitdem im 13. Jahrhundert das städtische kleine Reihenhaus geschaffen wurde<sup>1)</sup>. Diese dem selbständigen Kleinhausbau genau angepaßte Normalbaustelle ist auch für das Wohnbedürfnis der Gegenwart verwendbar<sup>2)</sup>. Das alte Kleinhaus allerdings ist in seiner ursprünglichen Form lediglich ein Einfamilienhaus, das nur dem Wohnbedürfnis einer, auch das Obergeschoß innehabenden Familie zu dienen hat (oben S. 108).

1) Oben S. 33f.

2) Vgl. die Grundrisse „Neue Studien“, Bd. I, S. 76 und 77.

Aber auch für das Zweiwohnungshaus ist unter neuzeitlichen Verhältnissen eine Baustelle von 5,10 m bei gemeinsamer Brandmauer ausreichend. Eine Wohnung von zwei Räumen, Küche und Bad kann auf einem solchen Grundstück in jedem der beiden Geschosse untergebracht werden. Die Treppe dient nur einer Familie, kann schmal gehalten werden und nimmt wenig Raum in Anspruch, wenn auf einen abgetrennten Eingang für die Oberwohnung verzichtet wird.

Vgl. die Grundrisse „Neue Studien“, Bd. I, S. 29 Abb. 37 fg. aus Brüssel-Schaerbeck. Bei dem billigen Bodenpreis der belgischen Städte kann eine solche Kleinwohnung im Stadterweiterungsbezirk der Großstadt mit 240 M. jährlich = 2,70 fl. Wochenmiete vermietet werden.

Die Stadterweiterung von Amsterdam hat zunächst die Fünfmeterbaustelle beibehalten, um indes auf ihr ein Mehrwohnungshaus von vier und fünf Geschossen zu errichten. Die älteren Grundrisse aus den 80er Jahren sind wenig befriedigend. Die Stockwerkwohnungen des Typus Abb. 32 mit ihrer — heute verbotenen — dunklen „Mittelkammer“ zeigen in diesem Mittelstück und in der Treppenanlage erhebliche Mängel, von den Stockwerksteilungen der Abb. 31 ganz zu schweigen. Das neuere Bauordnungswesen bringt hier einen Umschwung; der Grundriß unserer Abb. 33 ist als solcher einwandfrei. Immerhin ist sowohl eine Vergrößerung, wie auch eine veränderte Anordnung der Räume erwünscht, in der Weise, daß der in den Hof hineinragende, den Mittelraum verdunkelnde Anbau C beseitigt wird. Diese Umänderung ist nur erreichbar durch eine Verbreiterung der Baustelle. Die neue Bautätigkeit, von den gemeinnützigen Bauvereinigungen geführt, schafft die Kleinwohnungstypen der Abb. 36, 38 fg. und verbreitert die Baustelle auf 6 und 7 m, bei größeren Wohnungen noch darüber hinaus.

Bei dieser Entwicklung zeigt sich indes der schädigende Einfluß des Straßenbaues, der den laufenden Meter Grundstücksfront belastet. Die kostspielige Straße drängt zur Ausbreitung nach dem Hofe; wird diese verhindert oder erschwert, so verteuert sich die Baustelle in entsprechendem Verhältnis; in jedem Fall ergibt sich der Zwang der Stockwerkshäufung. Unsere Abb. 39 ist einem der bekannten breiten Straßenzüge entnommen, wie sie sich in der Stadterweiterung, wenn auch nicht allgemein, so doch häufig finden; in diesem Beispiel steht ein Kleinwohnungsgebäude von 7 m Front an einer 30 m breiten Straße. Das Gebäude hat die Kosten für die halbe Straße zu tragen, also für  $7 \times 15 \text{ m} = 105 \text{ qm}$ , die Aufwendungen der Landabtretung, des Straßenbaues und der Straßenpflasterung, während die Baustelle selbst kaum 130 qm umfaßt — eine geradezu drückende Last. Indes auch bei der Normalstraße der Stadterweiterung ist die Belastung durch die dem Bebauungsplan anhaftenden Fehler eine hohe, um so mehr als die flachen Baublöcke

in kurzen Abständen wiederum durch Querstraßen geschnitten werden. Unser Beispiel Abb. 42, S. 146 zeigt eine Blockeinteilung, die im Gegensatz zu Abb. 39 vielleicht nach der günstigen Seite über dem Durchschnitt steht und eine bessere als die regelmäßig angewandte Parzellierung darstellt. Hier finden wir nun einen flachen Block von 215 m Länge an den beiden Schmalseiten durch Straßen von 25 m und 20 m Breite geschnitten. In einem Abstand von 200 m werden — das ist das Rezept des Straßennetzes — unbegründeter- und zweckwidrigerweise Straßen in der Querrichtung gezogen. Das hier angewandte System der Bodenaufteilung ist für den Verkehr ebenso ungünstig wie für das Wohnbedürfnis. Für den Verkehr ist ein Bebauungsplan, der die Baublöcke wie Dominosteine zuschneidet, ganz unvorteilhaft. Auch die Verkehrsstraße hat ihre besonderen, genau zu beachtenden Bedingungen<sup>1)</sup>. Daß für den Wohnungsbau dagegen das Schema des Straßennetzes ungeeignet ist, bedarf nicht der Hervorhebung. Für den Querverkehr zwischen den Längsstraßen unserer Wohnbezirke genügen in gemessenen Abständen Durchgänge, die von den Fußgängern mit Vorliebe benutzt werden, und Durchfahrten, die dem nachbarlichen Fuhrwerksverkehr dienen.

Der seitherigen Entwicklung, die die Stockwerkshäufung als gegebene Tatsache hinnahm, treten nun erstmalig für das Kleinwohnungswesen die Flachbauanlagen unserer Abb. 43fg. entgegen. Für den Typus der Amsterdamer Kleinwohnung, die sich seit Jahrzehnten in der Fortbildung und Umbildung befindet, ist hiermit eine neue Richtung gegeben. In der weiteren Entwicklung des Kleinwohnungswesens wird es sich darum handeln, daß die Maßnahmen auf dem Gebiet des Bebauungsplanes und der Bodenparzellierung ergriffen werden, wie sie den Voraussetzungen der sozial und hygienisch besseren Bauformen entsprechen.

## Fünftes Kapitel.

### **Bauordnung. Wohnungsaufsicht.**

Die geltende Amsterdamer Bauordnung, das Werk des Direktors der Bau- und Wohnungsaufsicht W. E. Tellegen, enthält eine bemerkenswerte Regelung des großstädtischen Bauwesens. Im Jahre 1905 eingeführt und in der Folgezeit mehrfach revidiert, hat die Bauordnung das

1) Eberstadt, Bodenparzellierung und Wohnstraßen. Berlin 1911.

Verdienst, die zuvor dargelegten Fortschritte in den Bauformen und im Wohnungswesen zum großen Teil veranlaßt und befördert zu haben<sup>1)</sup>.

Die erste Amsterdamer Bauordnung, die auf den durch das holländische Gemeindegesetz von 1851 übertragenen Befugnissen beruhte, wurde im Jahre 1858 erlassen und erfuhr in der Folgezeit mehrfach Abänderungen. Am 26. März 1902 erging eine Allgemeine Polizeiverordnung und gleichzeitig mit dieser eine Verordnung „über die Errichtung und das Abreißen von Gebäuden“, 50 Paragraphen umfassend. Nach dem Inkrafttreten des niederländischen Wohnungsgesetzes wurde sofort mit den Vorarbeiten zu einer neuen Bauordnung begonnen. Der von dem neu ernannten Direktor der Bau- und Wohnungsaufsicht ausgearbeitete Entwurf wurde seitens der zuständigen Ausschüsse beraten und begutachtet; am 3. April 1905 gelangte die Bauordnung zur Vorlegung an den Gemeinderat.

Die Abänderungen gegenüber dem früheren Zustand sind von großer Tragweite. Über die neuen Gesichtspunkte, die bei der Aufstellung der Bauordnung maßgebend waren, äußert sich die Memorie van Toelichting tot de Ontwerp-Bouwverordening, abgedruckt im Gemeindeblatt der Stadt Amsterdam, Jahrgang 1905, Afdeeling 1, S. 489fg.; der Erläuterungsbericht enthält bemerkenswerte Angaben über das ältere Bauordnungswesen und über die Notwendigkeit der vorgenannten Eingriffe. Von der Einwirkung der Bauordnung auf die Grundrisse, die Bauweise und die Hausformen ist bereits oben S. 137 und 160 die Rede gewesen.

Der Inhalt der Bauordnung zerfällt in bautechnische und in wohnungstechnische Vorschriften. In den bautechnischen Bestimmungen unterscheidet die Bauordnung die Fundierung, die Zwischenmauerung und das eigentliche Mauerwerk. Die Vorschriften über die Fundierung der Bauten sind durch örtliche Umstände veranlaßt. Der ungünstige, morastige Untergrund von Amsterdam erfordert eine Baugründung durch Einrammen von Pfählen, deren Anwendung für jedes Bauwerk vorgeschrieben ist, mit Ausnahme leichter und einstweiliger Bauten. Dem Einschlagen der Pfähle muß eine Proberammung vorausgehen, die in Anwesenheit eines Beamten der städtischen Bauaufsicht stattfindet und bei der die Länge und die Dichte der Pfähle festgesetzt wird<sup>2)</sup>. Die Zahl und die Rammtiefe der Pfähle richten sich nach der durch das aufzuführende Gebäude ausgeübten Belastung. Die Bauordnung gibt eine abgestufte Tabelle für das Verhältnis zwischen Fallhöhe und Gewicht des Rammbärs, der Länge der Pfähle und der zulässigen Sackung der

1) Textausgabe: Bouwverordening van Amsterdam, vastgesteld 5. Juli 1905, gewijzigd 1 April 1908, 28 November 1908 en 25 Januari 1911.

2) Bauordnung Art. 101, 103 und 104. Unter Mauern von  $1\frac{1}{2}$  Stein Stärke ist eine doppelte Reihe von Pfählen zu schlagen. Der Abstand der Pfähle beträgt  $1\frac{1}{2}$  m, bei Eckbauten und bei Mauerverbindungen 1 m; unter Entlastungsbögen sind vier Pfähle zu schlagen.

Pfähle bei dem Eintrieb durch die letzten 30 Rammschläge, wobei sich die Anforderungen gemäß der Höhe des Bauwerks und der danach auf die Fundierung entfallenden Belastung steigern.

Auf die Fundierung folgt der sogenannte Trasrahmen, ein mit Zementmörtel gemauerter Streifen von mindestens 12 Schichten Klinkersteinen. Der Trasrahmen scheidet die Gebäudemauern von dem Fundament und soll das Aufsteigen von Feuchtigkeit verhindern. Oberhalb des Trasrahmens beginnt das eigentliche Mauerwerk des Gebäudes.

Weitere Vorschriften betreffen die „Bodenabschließung“ (Isolierung des Untergrundes gegen aufsteigende Feuchtigkeit), die Reinigung des Baugrundes, die Auffüllung und Reinhaltung der Baustelle; Art. 70, 97 und 115. Genaue Anweisungen werden über die Bindemittel gegeben, auf deren Zusammensetzung große Sorgfalt verwendet wird. Die Bauordnung scheidet je nach Zusammenstellung und Mischung Kalkmörtel und vier Sorten Zementmörtel und ebenso viele Sorten Trasmörtel.

Die Mauerstärken sind allgemein geringer bemessen als in Deutschland. Die wichtigsten Vorschriften sind die folgenden:

Gebäudehöhe	2 Geschosse	3 Geschosse	4 Geschosse und mehr
<b>I. Unbelastete Außenmauern</b>			
Trasrahmen . . . . .	1 Stein	1 $\frac{1}{2}$ Stein	
übriges Mauerwerk . . . . .	1 „	1 „	
Untergeschoß . . . . .	—	—	1 $\frac{1}{2}$ Stein
Obergeschosse . . . . .	—	—	1 „
<b>II. Balkentragende Außenmauern</b>			
Trasrahmen . . . . .	1 $\frac{1}{2}$ „	2 Steine	—
übriges Mauerwerk . . . . .	1 „	1 $\frac{1}{2}$ Stein	—
Untergeschoß . . . . .	—	—	2 Steine
Obergeschosse . . . . .	—	—	1 $\frac{1}{2}$ Stein
<b>III. Balkentragende Innenmauern</b>			
Trasrahmen . . . . .	1 „	1 „	—
übriges Mauerwerk . . . . .	1 $\frac{1}{2}$ „	1 $\frac{1}{2}$ „	—
Untergeschoß . . . . .	—	—	1 „
Obergeschosse . . . . .	—	—	1 $\frac{1}{2}$ „
<b>IV. Unbelastete Innenmauern</b>			
Trasrahmen . . . . .	1 „	1 „	1 „
übriges Mauerwerk . . . . .	1 $\frac{1}{2}$ „	1 $\frac{1}{2}$ „	1 $\frac{1}{2}$ „

Als allgemeine Regel ergibt sich aus der Tabelle, daß der sogenannte Trasrahmen (Fundierungs-Zwischenstück; siehe oben) bei den balkentragenden Mauern um  $\frac{1}{2}$  Stein verstärkt wird. Sehen wir von dieser auf die Fundierung bezüglichen Einzelheit ab, so sind die Vorschriften einfach genug. Bei dem zweigeschossigen Haus genügt eine Stärke von

einem Stein für die Außenmauern,  $\frac{1}{2}$  Stein für die Innenmauern, gleichviel ob balkentragend oder nicht. Bei dem dreigeschossigen Haus ist die balkentragende Außenmauer auf  $1\frac{1}{2}$  Stein erhöht. Für das viergeschossige Haus endlich — bis in die jüngste Zeit die meist angewandte Form des Kleinwohnungsbaues — sind für die balkentragende Außenmauer nur im Untergeschoß zwei Steine vorgeschrieben, während in den Obergeschossen  $1\frac{1}{2}$  Stein genügt<sup>1)</sup>. Die balkentragende Innenmauer ist auch für das viergeschossige Haus mit  $\frac{1}{2}$  Stein zugelassen; nur bei dem Untergeschoß wird eine Verstärkung auf einen Stein gefordert. Das normale Steinformat beträgt  $5\frac{1}{2}:11:22$  cm.

Es ist hierbei zu beachten, daß es sich in Amsterdam um mittlere Hausformen — Vierwohnungshäuser — handelt, nicht um die großen Baukonstruktionen unserer Mietskasernen. Auch ist die Güte des holländischen Steinmaterials und der Bindemittel in Betracht zu ziehen. Außer seiner trefflichen Beschaffenheit besitzt der holländische Ziegelstein übrigens<sup>1</sup> noch die Eigenschaft einer schönen sattroten Farbe, die wesentlich zu dem guten Eindruck der Wohnungsbauten beiträgt.

Der Einfachheit der Bauformen, die wir zuvor kennen lernten, entsprechen die Anforderungen an die Treppenanlage. Regelmäßig hat die Treppe nur eine Wohnung auf jedem Geschoß und in der Hauptform des Vierwohnungshauses — da das Erdgeschoß gesonderten Eingang besitzt — insgesamt nur drei Wohnungen zu versorgen. Die Treppenbreite beträgt 90 cm, wenn nicht mehr als drei Wohnungen auf die Treppe münden (Normalfall Abb. 36fg.), und 1,10 m bei einer größeren Zahl angeschlossener Wohnungen (Beispiel Abb. 41). Der Neigungswinkel darf bei gerade-läufigen Treppen  $50^\circ$ , bei Wendeltreppen  $45^\circ$ , die Höhe der Trittstufe 20 cm betragen<sup>2)</sup>. Die Treppen selbst werden auch in den viergeschossigen Häusern stets aus Holz angefertigt. Nur bei Treppen, die mehr als drei Wohnungen bedienen, müssen die Umfassungsmauern in Stein ausgeführt werden<sup>3)</sup>.

Hinsichtlich der Hausform schreibt die Bauordnung vor, daß nicht mehr als höchstens neun Wohnungen an eine Haustür und nicht mehr als sechs Wohnungen an ein Treppenhaus angeschlossen sein dürfen. Ausnahmen sind nur zulässig für gemeinnützige Bauvereinigungen und Stiftungen, die sich die Beschaffung guter Volkswohnungen zum Ziel setzen und ihre Satzungen der Genehmigung der Stadtverwaltung unterwerfen<sup>4)</sup>. Das Vielwohnungshaus und die Mietskaserne sind durch

1) Abweichende Angaben bei Nitze, Holländisches Wohnungsgesetz S. 23.

2) Bauordnung Art. 156 und 158.

3) Bauordnung Art. 176.

4) Bauordnung Art. 135, 136, 141 und 69 II.



diese Vorschriften unmöglich gemacht, wie überhaupt die Bauordnung in ihren Einzelbestimmungen auf den uns bekannten Normaltypus zugeschnitten ist.

Die Maximalbauhöhe der Gebäude an öffentlichen Straßen beträgt 21 m, unterliegt indes verschiedenen Abstufungen und Beschränkungen. Der Fußboden des obersten Stockwerkes soll in keinem Fall höher liegen als 18 m über Straßenoberkante, Ausnahmen unter besonderen Umständen vorbehalten. Im übrigen richtet sich die Gebäudehöhe nach der Straßenbreite unter folgenden Abstufungen: In dem Stadtkern beträgt die zulässige Bauhöhe das Doppelte der Straßenbreite, mindestens aber 12 m; in dem übrigen Teil der Altstadt das  $1\frac{1}{2}$ fache der Straßenbreite; in der Neustadt ist die Bauhöhe = Straßenbreite<sup>1)</sup>. In der Neustadt wird die zulässige Höhenausnutzung regelmäßig nicht erreicht, da die Höhe des viergeschossigen Wohnhauses meist hinter der Breite der neuen Straßen zurückbleibt.

Die Flächenausnutzung wird bestimmt durch die Baulinien, die die Vorderseite und die Rückseite des Gebäudes abgrenzen. In dem Grundsatz der rückwärtigen Baulinie nimmt die Bauordnung eine altüberlieferte örtliche Maßnahme auf, die bei der großen Stadterweiterung von 1612fg. für den Grachtengürtel zur Anwendung gelangt ist; oben S. 120. Die neue Bauordnung beschränkt sich darauf, für die Grundstücke an der Herrengracht und Kaisergracht die überlieferten inneren Baulinien aufrecht zu erhalten<sup>2)</sup>. Die neuen Baulinien dagegen werden durch Ratsverordnung festgestellt. Die vordere Baulinie regelt lediglich die Stellung des Gebäudes gegenüber der Straße und fällt regelmäßig mit der Straßenflucht zusammen, wo nicht ein Abstand für Vorgärten oder Vorstreifen einzuhalten ist. Die rückwärtige Baulinie bietet dagegen das Mittel, zugleich mit der Regelung der nicht zu überschreitenden Bauflucht den Abstand der Rückfronten zweier gegenüberliegenden Grundstücke und damit die Freifläche im Innern des Baublockes zu bestimmen.

Die allgemeine Grundregel für die Aufstellung der rückwärtigen Baulinie lautet, daß der Abstand zwischen den Rückfronten der Gebäude im Blockinnern gleich ist dem Abstand zwischen den Vorderfronten der den Block umschließenden Gebäude, also Hofbreite = Straßenbreite. Indes wird für die uns bekannten Stadtteile der Innenstadt die Abstufung festgesetzt, daß für den Innenabstand in dem Stadtkern nicht mehr als  $10\frac{1}{2}$  m, in der übrigen Altstadt nicht mehr als 14 m,

---

1) Bauordnung Art. 175 und 91. Eine Ausnahme zugunsten höherer Bebauung innerhalb des Grundstücks (Zurücktreten des höheren Bauteiles in einem Winkel von  $45^\circ$ ) bringt Art. 90.

2) Bauordnung Art. 83.

in der Neustadt im allgemeinen nicht mehr als 21 m zu fordern sind. In jedem Fall aber ist für ein Grundstück mindestens ein Hofstreifen von 3 m, also für die beiden aneinanderstoßenden Grundstücke ein Innenstreifen von 6 m von der Bebauung freizulassen. Hat der Baublock eine größere Tiefe als 50 m, so wird die Freifläche (F) dadurch ermittelt, daß die Straßenbreite (Br) mit dem durch die Zahl 50 zu teilenden Maß der Blocktiefe (T) vervielfältigt wird, nach der Formel  $F = Br \cdot \frac{T}{50}$ . Ist z. B. die Tiefe des Blockes = 60 m, die Straßenbreite = 20 m, so beträgt der Innenabstand =  $20 \cdot \frac{60}{50}$  d. i. 24 m<sup>1</sup>).

Die in Amsterdam aufgestellte Abstandsregel ist städtebaulich bemerkenswert. In der Stadterweiterung gibt die Straßenbreite nicht allein das Maß für die Gebäudehöhe ab, sondern auch das Maß für die hinter dem Gebäude zu lassende Freifläche. Der Grundsatz ist zweifellos zu billigen. Weiter aber sucht die Bauordnung durch die an letzter Stelle erwähnte Formel der Anlegung tiefer Baublöcke entgegenzuwirken. Steigt die Blocktiefe auf mehr als 50 m, so erhöht sich automatisch der Anteil der Freifläche.

Für die Lichthöfe werden Mindestmaße im Art. 94 aufgestellt. — Gebäude, die weder an einer Baufluchtlinie, noch unmittelbar an der Nachbargrenze, noch an einem Hof aufgeführt werden, müssen derartig gebaut werden, daß sie einen Lichteinfallswinkel von 45° haben; Art. 80.

Die Überschreitung der rückwärtigen Baulinien ist in gewissen Fällen zulässig, die in Art. 86 und 87 aufgezählt werden; zu erwähnen sind: kleine Anbauten, Gartenhäuser, Schuppen, der Villenbau. — Die Errichtung von Trennungswänden in größerer Höhe als 3 m und die Anbringung von Reklamevorrichtungen sind nach Art. 95 verboten, wenn durch die genannten Anlagen eine Beschränkung der Lichtzufuhr oder eine Verunstaltung des Stadtbildes bewirkt wird.

Hinsichtlich der Anzahl der Stockwerke war in der Neustadt Amsterdam an Stelle des Flachbaues der 70er Jahre allmählich eine stärkere Ausnutzung getreten, die sich schrittweise namentlich bei der Kleinwohnung bis zur Anwendung von fünf Geschossen steigerte. Die Bauordnung von 1902 hatte mit Bezug auf die Bodenausnutzung folgende Regeln aufgestellt: 25% der Grundfläche mußten unbebaut bleiben, 75% konnten überbaut werden. An der Straße durfte die Gebäudehöhe das Maß der Straßenbreite um 3 m überschreiten, insgesamt jedoch bis zur Dachtraufe nicht mehr als 21 m betragen. Eine Höherführung des Dachgeschosses war zulässig unter einem Winkel von mindestens 30°. Für die Bebauung an den Höfen dagegen war überhaupt keine Regelung

1) Art. 79 und 81.

der Gebäudehöhe gegeben, abgesehen von dem allgemeinen Höchstmaß von 21 m<sup>1</sup>). Die neue Bauordnung von 1905 hat demgegenüber zunächst zureichende Freiflächen angeordnet; ferner wurde die Zahl der Wohngeschosse allgemein auf vier beschränkt<sup>2</sup>). Durch Ratsbeschluß vom 6. Januar 1912 wurde für die Stadterweiterung nördlich des IJ die Anzahl der Geschosse weiter auf drei herabgesetzt<sup>3</sup>).

Zu den bedeutsamen Maßnahmen der Bauordnung von 1905 zählt die Beseitigung der Alkoven und der unbelichteten Mittelkammern (oben S. 137). Der Erläuterungsbericht weist zunächst darauf hin, daß bereits im Jahre 1858 das Verbot der Mittelkammern vorgeschlagen, aber seitens des Gemeinderats damals abgelehnt wurde. Die Folge war, daß bis zum Jahre 1899 die Anzahl der Räume „ohne unmittelbare Verbindung mit der Außenluft“ in der Neustadt absolut und prozentual doppelt so groß geworden war als in der Altstadt. Der Bericht stellt genaue Erwägungen an über die Wirkung eines Eingriffs in diese Entwicklung und gelangt zu dem Schluß, daß die Abschaffung des Alkovensystems zu empfehlen sei, trotz der hierbei zu erwartenden Änderung des Hausgrundrisses. „Es handelt sich nämlich in diesem Fall nicht so sehr um eine Frage der Hausoberfläche, als um das Verhältnis zwischen Hausbreite und Haus-tiefe. Ein Haus ohne Alkoven muß breiter sein als ein Alkovenhaus; aber die Tiefe kann im Verhältnis minder groß sein. Infolgedessen mögen die Kosten für den Straßenbau auf 1 qm Bauland berechnet größer werden; aber der Unterschied erscheint bei Nachprüfung der Verhältnisse nicht derart, daß die Einführung einer besseren Bauweise dadurch ausgeschlossen werden sollte.“ Bericht a. a. O. S. 532. Den Ausführungen wird man durchaus zustimmen; nur ergibt sich hieraus wiederum die bündige Schlußfolgerung, daß die Kosten des Straßenbaues herabgemindert werden müssen. Vgl. oben S. 160/161.

Die wohnungstechnischen Vorschriften der Bauordnung behandeln zunächst den Mindestumfang und die Mindestausstattung der Wohnungen. Im Art. 139 wird bestimmt, daß eine Wohnung mindestens umfassen muß: 1. einen eigenen Türabschluß — Wohnungen, die zu

1) Allgemeine Politie Verordening, Verordening op het bouwen en sloopen vom 26. März 1902, Art. 5 und 14.

2) Art. 174. Vgl. den Erläuterungsbericht S. 540: Gelet op de plaatselijke toestanden, kan er geen bezwaar bestaan dit verbod in te voeren en is het zonder twijfel gewenscht dit te doen, waar, rekening houdende met hetgeen elders plaats heeft, vrij zeker te verwachten is, dat, bij het niet-invoeren, het aantal van vijf verdiepingen, dat tot dusverre slechts bij uitzondering bereikt werd, weldra zal worden overschreden. — Die Fassung des Art. 174 der Bauordnung von 1905 lautet wörtlich: „Unter dem untersten Geschoß der höchstgelegenen Wohnung dürfen sich nicht mehr als drei Geschosse befinden“. Zulässig ist also, der Wohnung des vierten Geschosses noch unmittelbar mit ihr in Verbindung stehende Dachkammern zuzuteilen; s. Erläuterungsbericht a. a. O.

3) Verslag van het Gemeentelijke Bouw- en Woningtoezicht te Amsterdam over S. 2, 1912.

einem Laden oder einer Werkstatt gehören, ausgenommen; 2. ein Zimmer von mindestens 40 cbm Inhalt oder zwei Räume von zusammen 50 cbm; 3. einen Spülverschlag mit Ausguß von mindestens 0,80 qm Grundfläche; 4. einen eigenen Abort. Die lichte Höhe der Räume muß 2,70 m betragen<sup>1)</sup>. Die Bauordnung stellt für den Begriff der Wohnung zwei Forderungen auf, die wohl als unerlässlich zu bezeichnen sind, den eigenen Türabschluß und den eigenen Abort. In dem üblichen Grundriß des Amsterdamer Kleinhauses und des Vierwohnungshauses, sowie in dem rheinischen Kleinwohnungsgebäude sind diese beiden Anforderungen auch bei der billigen Kleinwohnung durchführbar. Bei dem Grundriß der Mietskaserne dagegen ist die Anlegung des eigenen Aborts für die normale Kleinwohnung nicht allgemein oder nur unter Verteuerung des Baues möglich<sup>2)</sup>.

Von den wohnungstechnischen Anforderungen kann den gemeinnützigen Bauvereinigungen Befreiung erteilt werden; ausdrücklich ausgenommen ist indes die Vorschrift des eigenen Aborts. Die Aborte sind mit einem Fenster oder mit einem Luftkanal zu versehen, der einen Mindestquerschnitt von 0,02 qm = 10:20 cm haben muß und nicht für mehrere Familien gemeinsam sein darf. Bei Mehrwohnungshäusern darf einer der Aborte außerhalb der Wohnungen belegen sein. Bauordnung Art. 140, 141 und 167.

Eigentliche Kellerwohnungen sind unzulässig. Die Zimmerdecke einer Wohnung darf nicht niedriger als 2 m oberhalb des Straßenpflasters liegen, so daß — da eine lichte Zimmerhöhe von mindestens 2,70 m baupolizeilich vorgeschrieben ist — der Fußboden nicht tiefer als 0,70 m unter der Straßenhöhe liegen kann (Art. 144). — Jeder Wohnraum muß mit einem offenbaren Fenster versehen sein. Die Fensterfläche eines Wohnraumes soll mindestens ein Zwanzigstel der Wandfläche betragen (Art. 146). Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig für einen einzelnen Raum, wenn in ihm ein Luftkanal von 20:20 cm angebracht wird (Art. 147).

Die Bauordnung behandelt ferner die Schlafverschläge, eine in Holland von altersher verbreitete Einrichtung. Der Schlafverschlag war in früherer Zeit allgemein im Gebrauch; er besteht zumeist aus einer Nische oder einer Vertiefung, in welche die Betten hineingelegt werden. Die Schlafgelegenheit wird meist durch einen Vorhang, öfter aber auch durch hölzerne Schieber oder Klappen abgeschlossen. Diese kastenähnlichen Verschläge finden sich noch heute in den reichen Bauernhöfen der Vierlande bei Hamburg, wo sie für den Hofbauer wie für das Gesinde im Gebrauch stehen. Wenn eine derartige Einrichtung bei einer Bevölkerung, die sich viel in freier Luft bewegt, häufiger vorkommt und sich

1) Art. 139, 170 und 143.

2) Vgl. den Grundriß Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 232; „Neue Studien“, Bd. I, S. 168 und 175, sowie hier unten III. Abschn., I. Kap.

hier seit langer Zeit eingebürgert hat<sup>1)</sup>, so erscheint sie doch der Lebensweise unserer städtischen und großstädtischen Bevölkerung nicht angemessen.

Die Amsterdamer Bauordnung verbietet schlechthin die Neuanlegung von Schlafverschlügen in der Neustadt. In den übrigen Stadtteilen dürfen Schlafverschlügen (vaste slaapplaatsen) eingebaut werden unter Beachtung eingehender Vorschriften, die u. a. bestimmen: die Schlafnische muß mindestens in Höhe von 2,50 m und in Breite von 1,50 m in unmittelbarer Verbindung mit einem Wohnraum stehen; die Anbringung von Verschlüssen ist untersagt (Art. 152 und 153).

Von der gleichen Behörde wie die Baupolizei wird auch die Wohnungsaufsicht ausgeübt. Beide Befugnisse liegen in der Hand der Stadtverwaltung und werden durch die städtische Bau- und Wohnungsaufsicht — gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht — wahrgenommen. Für die Feststellung der Bebauungspläne dagegen ist die städtische Bauverwaltung — openbare publieke werken — zuständig. Die Amtsorganisation der Bau- und Wohnungsaufsicht umfaßt einen Direktor und zwei Inspektoren, denen eine entsprechende Anzahl von Beamten beigegeben ist<sup>2)</sup>. Seit dem Jahre 1912 ist dem Amte ein aus fünf Mitgliedern bestehender und durch die Gemeindeverwaltung ernannter Ausschuß angegliedert, der sich namentlich auf dem Gebiet des Wohnungswesens betätigen soll.

Baugesuche sind gemäß der Bauordnung an „Burgemeester en Wethouders“, wie der formelmäßige Ausdruck für die Träger der Gemeindeverwaltung lautet, zu richten. (Wethouders sind aus der Mitte der Stadtverordneten gewählte Gemeindebeamte, deren Stellung etwa der unserer Beigeordneten entspricht.) Die Erledigung eines Baugesuches hat binnen eines Monats zu erfolgen; mit hinreichender Begründung kann die Entscheidung auf zwei weitere Monate verschoben werden. Gegen die Ablehnung eines Baugesuchs ist Berufung an eine dreigliedrige Kommission des Gemeinderates zulässig. Die Verhandlungen der Berufungskommission sind öffentlich; nur die Beschlußfassung erfolgt in geheimer Sitzung. — Zur Erteilung sachverständiger Beratung bei der Ausführung der Bauordnung ist ein Beirat (Commissie van advies) eingesetzt (Art. 34 f.; Art. 52).

Die Errichtung von Neubauten ist nur zulässig an einer öffentlichen, im Eigentum der Gemeinde stehenden Straße. Das Bauwerk darf, falls ein Garten oder eine Freifläche angelegt wird, bis zu 10 m hinter der Straßenflucht zurückstehen. In der Neustadt darf der Anbau erst erfolgen, wenn sämtliche Straßen, die den Baublock umgeben, anbau-

1) Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 351.

2) Der Etat des Amtes belief sich im Jahre 1911 auf 150 000 M.

fertig hergestellt sind. Ferner müssen Wasserversorgung und Abfuhr-  
einrichtungen für das Grundstück vorhanden sein<sup>1)</sup>).

Den gemeinnützigen Bauvereinigungen kann Befreiung von der Vor-  
schrift des Bauens an anbaufertiger Straße gewährt werden.

Über den in jeder Wohnung zu fordernden Luftraum werden im  
Art. 323 nähere Bestimmungen getroffen. In der Altstadt beträgt das Maß  
in den vorhandenen Wohnungen 8 cbm, in der Neustadt 10 cbm Luft-  
raum für jeden Bewohner von mehr als 10 Jahren und die Hälfte der ge-  
nannten Masse für Kinder unter 10 Jahren. Küchen, Arbeitsräume und  
ähnliche Räume werden nicht, Räume ohne bewegliche in die Außenluft  
führende Fenster werden mit der Hälfte, Räume mit beweglichen unmittel-  
bar nach außen führenden Fenstern werden mit dem 1½fachen ihres  
Kubikinhalts in Ansatz gebracht.

---

1) Art. 69, 70 und 71.

## DRITTER ABSCHNITT.

# Rotterdam.

### Erstes Kapitel.

### **Die Innenstadt, die städtische Ausbreitung und die Eingemeindungen.**

Die Stadt Rotterdam wurde durch den Niedergang des holländischen Handels zu Beginn des 19. Jahrhunderts und während der Franzosenzeit nicht minder schwer als die anderen Handelsstädte getroffen. Nur langsam hob sich die Bevölkerungszahl während der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Im Jahre 1830 war erst eine Zahl von 72294 Einwohnern erreicht, die sich während des folgenden Jahrzehnts insgesamt um nur 5800 Seelen, d. i. der geringfügige Satz von  $\frac{3}{4}\%$  im Jahr, vermehrte. Noch während der 50er Jahre war der Bevölkerungszuwachs bescheiden, wenn auch die Folgen der neuen Verkehrsmittel und der stärkeren Güterbewegung sich allmählich fühlbar machten. Im Jahre 1860 hatte man in der Einwohnerzahl die 100000 überschritten. Handel und Unternehmungsgeist belebten sich. Indes noch waren die Eisenbahnanschlüsse mangelhaft, die Seeverbindungen infolge des schlechten Zustandes des Fahrwassers für den Großverkehr ungenügend.

Ein Umschwung trat seit dem Jahre 1870 ein. Die neue Maas-mündung war geschaffen worden, der Wasserweg wurde immer weiter durch fortgesetzte Baggerungen auf die Abmessungen der neuen Seedampfer vertieft. Jahr für Jahr wurden jetzt neue Häfen und Liegestellen, neuzeitliche Verkehrsanlagen ersten Ranges erbaut, und bald nahm Rotterdam seine Stelle unter den ersten westeuropäischen Hafenplätzen ein. Die Bevölkerung ist bis zum Jahre 1912, zum Teil allerdings infolge von Eingemeindungen, auf 436000 Einwohner gestiegen; sie hat sich in dem ungestümen Wachstum der letzten vier Jahrzehnte seit 1870 vervierfacht.

Stadtgebiet und Städtebau haben während dieser gewaltigen wirtschaftlichen Entwicklung große Umwälzungen erfahren. Von 1869

bis 1909 wurden rund 5900 ha neu eingemeindet. Die Altstadt hatte nach der Angliederung mehrerer Hafenbecken im 17. Jahrhundert die Gestalt eines Dreiecks erhalten, dessen Grundlinie der Maasfluß bildete, während die Spitze sich nordwärts streckte. Um diesen Stadtkern hatte sich im Halbkreis die Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts gelagert und ein Stadtgebiet von 695 ha eingenommen. Die erste der neueren Vergrößerungen erfolgte im Jahre 1869 auf dem gegenüberliegenden linken Maasufer, indem zum Zweck der Anlegung neuer Hafenbecken ein Gelände von 237 ha jenseits der Maas in das Stadtgebiet einbezogen wurde. Der nächste Schritt war die Aufnahme der westlichen Nachbargemeinde Delfshaven im Jahre 1886, wodurch eine Geländefläche von 763 ha erworben wurde. Den bedeutendsten Umfang hatte die große Eingemeindung von 1895, die der Stadtfläche ein Gebiet von 3837 ha im Süden und Osten hinzufügte. Drei kleinere Eingemeindungen im Norden und im Westen folgten in den Jahren 1902—1909 und vollendeten die Abrundung von Groß-Rotterdam, das jetzt die Gestalt einer ziemlich regelmäßigen Kreisfigur hat, die in der Mitte durch den Maasfluß geschnitten wird. Der Gesamtumfang des Stadtgebietes beträgt heute 6330 ha.

Der beifolgende Plan (Abb. 48) zeigt den Verlauf der Eingemeindungen. Zugleich ist aus den eingesetzten Punkten (jeder Punkt = 500 Bewohner) die Ansiedelung und die Verteilung der Bevölkerung ersichtlich. Die Mitte des Stadtgebietes wird durch die großen Hafenanlagen eingenommen, an die sich nördlich die dichtbebauten Bezirke anschließen, während auch im Süden die an die Häfen angrenzenden Gebiete bereits eine starke Bebauung aufweisen. In dem alten Stadtkern (der in der innersten Mitte unserer Abb. 48 ein durch Striche umgrenztes Dreieck bildet) hat sich eine Verschiebung der Bevölkerung vollzogen. Die an der Maas gelegenen Bezirke, in denen sich die großen Geschäftshäuser befinden, haben sich, wie die geringe Zahl der schwarzen Punkte zeigt, in augenfälliger Weise entvölkert; hier ist die sogenannte Citybildung durchgedrungen. Der anschließende Teil der Altstadt, der von Geschäftsstraßen und Läden durchzogen wird, ist noch dicht bewohnt und umschließt eine eng gedrängte Bevölkerung. An die Spitze des Altstadt-dreiecks gliedern sich die älteren Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts, denen weiterhin die jüngeren Neubaubezirke folgen. In der östlichen Richtung verläuft die Bebauung bei Kralingen in eine spärliche ländliche Besiedelung.

Im Westen erscheint das alte Delfshaven bereits durch ununterbrochene Bebauung mit Rotterdam zusammengewachsen. Auf dem jenseitigen Maasufer streckt sich von der dem Stadtkern gegenüberliegenden Insel Feijenoord ein Keil dichter Besiedelung nach Süden,



während zunächst dem in der Westecke neu erbauten Waalhaven sich größere Wohnbezirke ausbilden.

Die kurze Übersicht zeigt uns, daß wir in Groß-Rotterdam ein eigenartiges Gebilde großstädtischer Entwicklung vor uns haben. Das neue rasch emporgewachsene Gemeinwesen hat erst in der jüngsten Zeit seine äußere Form erhalten, und die Besiedelung — wie ein Blick

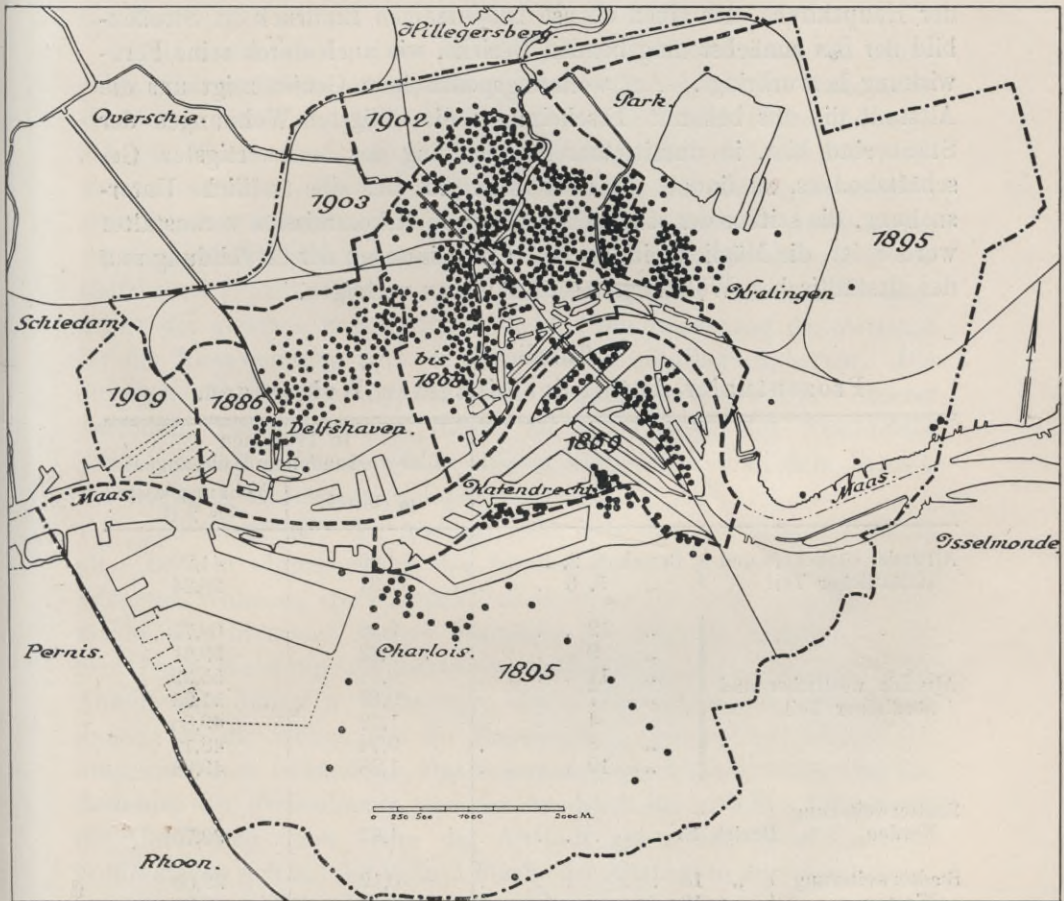


Abb. 48. Eingemeindungen und Bevölkerungsdichte von Rotterdam (1912.)  
Jeder Punkt entspricht einer Kopfzahl von 500 Einwohnern.

auf unsere Karte ergibt — ist keine gleichmäßige und systematische. Wir haben vielmehr folgende Bestandteile zu unterscheiden: 1. den Stadtkern und die Altstadt, 2. die älteren Stadterweiterungen der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und bis in die 80er Jahre; 3. die jüngere und jüngste Neubautätigkeit unter den neuen Bauordnungen; 4. die eingemeindeten Gebiete mit älterer selbständiger Bebauung, wie Delfshaven, Alt-Charlois, Kratingen usw.

Die Altstadt zerfällt in den südlichen Teil des innersten Dreiecks unserer Abb. 48, der den älteren Maashäfen zunächst liegt und die Geschäftshäuser, Kontorhäuser und Großhandelsgebäude umfaßt; und in den westlichen und nördlichen Teil, der sich bis zu der Dreieckspitze bei dem Delfter Tor erstreckt. In städtebaulicher Hinsicht wird der Kern der Altstadt beherrscht durch den erhabenen Bau des Westturmes der Hauptkirche, der einen ebenso bedeutsamen Eindruck im Straßenbild der ihn zunächst umgebenden Bezirke, wie auch durch seine Fernwirkung hervorbringt. Auf wohnungspolitischem Gebiet zeigt uns die Altstadt die uns bekannte Erscheinung: die billigsten Wohnungen der Stadt sind hier, in unmittelbarer Umgebung des hochwertigsten Geschäftsbodens, zu finden. In Rotterdam gibt uns eine treffliche Untersuchung, die seitens der städtischen Gesundheitskommission veranstaltet worden ist, die Möglichkeit, einzelne Erscheinungen der Citybildung und des altstädtischen Wohnungswesens näher zu verfolgen.

Tabelle 8.  
Prozentualer Anteil der billigsten Wohnungen.

		In Prozenten	
		aller vorhandenen Wohnungen	Wohnungsmiete bis 2 fl.
		mietefrei	
Altstadt südlicher und südöstlicher Teil	Bezirk 1, 2, 3 . . . . .	4,09	41,20
	„ 5, 6 . . . . .	17,31	28,24
Altstadt westlicher und nördlicher Teil	„ 12 . . . . .	0,38	68,77
	„ 9 . . . . .	0,12	59,61
	„ 11 . . . . .	0,94	55,39
	„ 7 . . . . .	0,69	51,93
	„ 4 . . . . .	1,02	49,80
	„ 8 . . . . .	0,94	48,12
	„ 10 . . . . .	1,28	49,08
Stadterweiterung Norden	Bezirk 15 . . . . .	1,32	39,75
Stadterweiterung Westen	„ 18 . . . . .	0,12	32,09
	„ 19 . . . . .	—	29,08
Delfshaven alter Teil neuer Teil	Bezirk 22 a . . . . .	2,32	55,55
	„ 22 b . . . . .	0,12	1,64
Alt-Charlois . . . . .		—	42,19

Die städtische Untersuchung umfaßt sämtliche 12 Bezirke der Altstadt. Als Gegenstück sind drei Bezirke (also nur ein Teil) aus der Stadterweiterung aufgenommen, ferner die eingemeindeten Stadtteile Delfshaven und Alt-Charlois. Die Arbeiten der Kommission wurden

abschnittsweise während der Jahre 1903—1910 durchgeführt und in jährlichen Berichten veröffentlicht<sup>1)</sup>. In der Tab. 8 habe ich die Leistungen der verschiedenen Bezirke für die billigsten Wohnungen dadurch zu ermitteln gesucht, daß ich für die einzelnen Bezirke zusammengestellt habe, wie groß prozentual der Anteil der Kleinwohnungen bis zu 2 fl. Wochenmiete (= 174 M. Jahresmiete) unter dem Gesamtbestand der Wohnungen ist.

Als eine normale Miete für eine billige Kleinwohnung von Stube nebst kleiner Küche dürfen wir in Rotterdam etwa 2,50 fl. ansetzen. Gleichwohl finden wir, daß noch auf eine erheblich tiefere Preisstufe, nämlich 2 fl. Wochenmiete, in der Altstadt bis zu 69% sämtlicher Wohnungen entfallen. Über 50% von 2 fl.-Wohnungen haben die meisten altstädtischen Bezirke aufzuweisen. In keinem anderen Stadtteil finden wir ähnliche Verhältnisse, ausgenommen wiederum den alten Teil von Delfshaven (Bezirk 22a), der sich auf das schärfste von dem Neubaugebiet des gleichen Bezirks 22b abhebt. Die Bedeutung der Altstadt für die Kleinwohnung tritt in diesen Zahlen eindringlich hervor. Die dichtgehäuften Bevölkerung, die sich in engpunktierten Bezirken unserer Abbildung zusammendrängt, findet an keiner Stelle des Weichbildes ähnlich niedrige Mieten, wie in diesem zentralen und in dem Bereich der höchsten Grundrente gelegenen Gebiet.

Indes innerhalb der Altstadt hebt sich eine deutliche Scheidung ab. In dem südlichen Teil des Altstadtdreiecks geht der Anteil der billigsten Wohnung stark zurück und sinkt bis auf 28%. Zugleich aber macht sich hier eine andere Eigenheit der Altstadt bemerkbar: die mietfreie Wohnung, die genau ebenmäßig steigt mit dem Sinken des Anteils der billigsten Wohnung. Diese Freiwohnungen sind nichts anderes als die Wohnungen der Hauswarte in den zu Geschäftshäusern umgewandelten Gebäuden. Das Schwinden der Kleinwohnung und die Zunahme der Freiwohnung sind der Ausdruck des gleichen Vorganges: die Umbildung eines Teiles der Altstadt zur reinen Geschäftsstadt. Somit stehen sich auf der kleinen Fläche der Altstadt in scharfem Gegensatz das Geschäftshaus und — die unternormale Wohnung gegenüber, beide durch die gleiche Entwicklung aneinandergebunden. An dem Beispiel Rotterdams sehen wir besonders deutlich, daß die Umwandlung zur Geschäftsstadt nur einem Teil der altstädtischen Innenbezirke gelingt und daß das Schlagwort der Citybildung die wohnungspolitischen Vorgänge in der Umgestaltung unserer Altstädte nicht zu erschöpfen vermag.

---

1) Verslag van het Woningonderzoek in de Gemeente Rotterdam, ingesteld door de Gezondheids-Commissie, VI Hefte, Rotterdam 1903—1910.

Die Wohnungszustände in der Altstadt sind in einem erheblichen Umfang als unzureichend zu bezeichnen. Die Zahl der Einzimmerwohnungen ist eine verhältnismäßig große. Nach verschiedenen Richtungen sind Unzuträglichkeiten in den altstädtischen Wohnverhältnissen nachweisbar.

Die Kleinwohnungen sind fast durchweg Stockwerkswohnungen, die vielfach durch die früher erörterte Hausteilung entstanden sind<sup>1)</sup>. Ein nicht geringer Teil der altstädtischen Wohnungen wurde von der Untersuchungskommission als mangelhaft befunden; als Hauptmängel werden Feuchtigkeit, schlechte Luft und Ungeziefer bezeichnet. Ungünstig sind die Abortverhältnisse, wie sie sich namentlich aus der altstädtischen Hausteilung ergeben; einen gemeinsamen, für eine oder mehr Familien dienenden Abort haben in den nachstehenden Stadtbezirken unter je 100 Wohnungen.

Stadtbezirk . . . . .	9	12	8	7	11	18	10	4
% sämtlicher Wohnungen	65,95	65,21	63,84	61,78	59,94	58,69	55,25	54,59
Stadtbezirk . . . . .	19	1, 2, 3	15	5, 6	Charlois	22 a	22 b	
% sämtlicher Wohnungen	51,47	47,0	43,22	35,97	22,52	21,73	1,41	

Der große Abstand zwischen dem Anfang und dem Ende unserer Reihe bedarf der Hervorhebung. In dem Gegensatz zwischen Bezirk 9 und Bezirk 22b = 65,95% zu 1,41% zeigt sich der Erfolg des Eingreifens der Städtebauhygiene. Die Gemeinschaft der Aborte in dem alten Stadtbezirk rührt davon her, daß Häuser, die ursprünglich nicht für Kleinwohnungen bestimmt waren, nachträglich unter eine größere Zahl von Familien aufgeteilt wurden. Auch in den Außenbezirken ist die Gemeinsamkeit der Aborts vielfach auf die Untervermietung und die Wohnungsteilung zurückzuführen. Für die Gesamtstadt sind die obenstehenden Ziffern nicht maßgebend, da die meisten Bezirke der obigen Zusammenstellung dem Gebiet der Altstadt angehören und sich unter ihnen nur ein einziger Bezirk der neueren Stadterweiterung befindet. In diesem Bezirk Nr. 22b bildet der gemeinsame Abort nur noch eine verschwindende Ausnahme. Es handelt sich bei dem niedrigen Satz von 1,41% nur um 12 Wohnungen, und zwar sind dies meist Einzimmerwohnungen, die durch nachträgliche Untervermietung entstanden sind. In der Neubautätigkeit ist die Einrichtung des gemeinsamen Aborts vollständig beseitigt; s. unten.

Ein Vergleich mit den Ziffern für Berlin würde von Interesse sein; es stehen indes in Berlin für die Wohnungen keine Einzelziffern nach Bezirken, sondern nur die Durchschnittszahlen der ganzen Stadt zu Gebote. Nach der Grundstücksaufnahme von 1905 hatten 12742 Grundstücke mit 193926 Wohnungen ein eigenes Wasserklosett für jede Wohnung; auf 13485 Grundstücken mit 337611 Wohnungen war dagegen nur in 180376 Wohnungen ein eigenes Klosett vorhanden. Die Zahl der Wohnungen mit gemeinsamem Abort betrug demnach 34% der Gesamtziffer. Die Zahlen sind um so ungünstiger, da sie sich nicht, wie in Rotterdam, lediglich auf alte Wohnungen beziehen, sondern die Neubautätigkeit einschließen. Vgl. auch die Darlegungen Berliner Statistik, 2. Heft (Grund-

1) S. oben S. 124.

stücks- und Wohnungsaufnahme des Jahres 1900), S. 24, wo die Verhältnisse der einzelnen Bezirke erörtert werden.

Die Stadtverwaltung hat seit 1912 große Durchbrüche und Niederlegungen in dem westlichen Teil der Altstadt vorgenommen, während weiterhin eine vollständige Durchquerung der Altstadt in ost-westlicher Richtung vermittelt Durchlegung einer 20 m breiten Verkehrsstraße geplant ist. Im Sandstraßenviertel wurden allein 309 Gebäude abgerissen, die insgesamt rund 600 Wohnungen, meist der billigsten Preisstufen enthielten.

Vgl. Over de Volkshuisvesting te Rotterdam, Verfasser L. J. C. J. van Ravesteyn, Rotterdam 1913, S. 43.

In der die Altstadt Rotterdam umgebenden Neustadt unterscheiden wir verschiedene Bauperioden. Baugebiete aus der Zeit der älteren Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts finden wir in dem 15. Bezirk, der sich in nordöstlicher Richtung an die Altstadt angliedert. Hier treffen wir auf Straßen, die in jeder Weise den Wohnungsanlagen entsprechen, wie wir sie oben S. 97 für die Lage Nieuwstraat im Haag geschildert haben. Als Beispiel sei das Bauviertel der Frederikstraat, im Nordzipfel des Bezirks bei dem Crooswijkschen Weg gelegen, erwähnt, das in seinem Grundplan wie in seinen Wohnungszuständen dem in unseren Abb. 14 und 15 dargestellten Gebäudekomplex gleicht. In den zuvor für das Haager Viertel erörterten Aufteilungsformen wurden Wohnstraßen angelegt und mit Reihenhäusern besetzt, die ohne jede Lüftungs- oder Hofflächen Rücken an Rücken gestellt wurden. Die Folgen waren die gleichen, wie wir sie in dem früheren Beispiel kennen lernten. Die in ihrem Bausystem fehlerhafte Anlage geriet bald in Verfall und wurde zu einem unternormalen Bezirk, dessen Wohnungen in billigster Preislage stehen, jedoch schlechte Zustände aufweisen. Die Gesundheitskommission hat beantragt, das in günstiger Stadtlage belegene Bauviertel gleich dem Haager Nieuwstraat-Bezirk zu enteignen und niederzureißen, da Verbesserungen an den Gebäuden nicht oder nicht in zureichender Weise durchzuführen seien<sup>1)</sup>.

Der benachbarte 16. Bezirk erstreckt sich von der Spitze der Altstadt bei dem Delfter Tor nach Norden. Wir betreten den Bezirk an seiner südlichen Grenze und durchschreiten ihn in nördlicher und nordwestlicher Richtung. In der die Mitte des Stadtteiles durchziehenden Jacob Catsstraat finden wir das zweigeschossige Wohnhaus. Die anschließenden, etwa der Bautätigkeit von 1890 angehörenden Straßen haben ebenfalls die zweigeschossige Bauweise. Bis zur Floriszstraat nächst der westlichen Grenze des 16. Bezirks finden wir die hübschen

1) Bericht der Gesundheitskommission an den Gemeinderat vom 31. Juli 1912.  
Eberstadt, Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen. 12

und ansprechenden Formen des Flachbaues. Der Stadtteil macht einen erfreulichen Eindruck. Erst die neuere Bautätigkeit, die vom Willebrordiusplatz ab einsetzt, wendet die viergeschossige Bebauung allgemein an. Die neuen Straßen wachsen mächtig in die Breite und die Häuser steigen dementsprechend in die Höhe.

An die nördlichen und nordöstlichen Stadtteile schließt sich in östlicher Richtung das weite Gebiet des eingemeindeten Kralingen an, das in seiner Bebauung bedeutende Unterschiede aufweist. Ein großer Teil der bis in die 90er Jahre selbständigen Gemeinde trägt heute noch das Gepräge des ehemaligen ländlichen Vorortes. Hübsche Wohnstraßen mit gutgepflegten und sorgsam gepflanzten Vorgärten zeigen sich in dem älteren Teil des Kralinger Stadtbezirkes. In dem neueren Ausbreitungsbezirk dagegen herrschen das übliche Straßensystem und die ihm angemessenen neueren Bauformen. Bei den viergeschossigen Neubauten machen namentlich die hofwärts gelegenen Räume infolge der gänzlich ungenügenden Freiflächen einen ungünstigen Eindruck.

Vgl. hierzu den nächsten Abschnitt. — In der Nähe des Kralinger Teiches wird zurzeit ein großer Park angelegt. Die zur Aufhöhung erforderlichen Erdmassen werden bei der Ausbaggerung des neuen Waalhafens gewonnen und durch ein Druckrohr von etwa 5 km Länge nach dem Kralinger Park gepreßt. Der Vorteil ist ein doppelter, da die anderweitige Unterbringung und Fortschaffung der auf etwa 25 000 000 cbm Erde veranschlagten Baggermassen Schwierigkeiten verursacht. Einige Zahlenangaben hierzu bringt die städtische Denkschrift: Der Hafen von Rotterdam 1912, S. 56 und 58.

In den westlichen Stadtteilen ist das System des Straßennetzes, wie wir es im Haag und in Amsterdam fanden, allgemein durchgeführt. Breite Straßen von mächtig weiten Abmessungen, in denen sich keinerlei Verkehr zeigt und für deren Anlegung es an jeder städtebaulichen Erklärung fehlt, durchziehen charakterlos und bedeutungslos diese Bezirke. Daneben finden wir die große Zahl von Seiten- und Querstraßen von kleineren Abmessungen, die indes gleichfalls dem Kleinwohnungsbau nicht hinreichend angepaßt und überdies städtebaulich ausdruckslos sind.

Die Stadtbezirke des Westens, die weiterhin in das eingemeindete Delfshaven übergehen, haben eine verschiedenartige Bebauung. Sie enthalten namentlich in ihren neueren Teilen in der Nähe der Grünanlagen bessere und vornehme Wohnviertel; andererseits umschließen sie große Arbeiterwohnbezirke, in denen sich ebenso der Anbau an Hofgassen und Seitengassen aus den früheren Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts, wie die Besiedelung an den neuen Breitstraßen findet<sup>1)</sup>.

1) Vgl. Verslag van het Woningonderzoek in de Gemeente Rotterdam, Heft 5, S. 4, Heft 6, S. 3.

In einzelnen Außenbezirken ist eine lebhafte Bautätigkeit im Gange. Die privaten Bauunternehmer bauen für die Kleinwohnung vielfach ein typisches dreigeschossiges Haus. Für die Mittelwohnung findet sich an den schmalen Nebenstraßen öfter das Zweiwohnungshaus, das in hübschen Formen des Ziegelrohbaues errichtet, im Erdgeschoß und Obergeschoß je eine Wohnung enthält.

Das alte Delfshaven, heute zu den äußeren westlichen Stadtbezirken von Rotterdam gehörig, besitzt aus den Zeiten seiner Selbstständigkeit seine eigene Altstadt. Einzelne Teile der jetzt als 22. Stadtbezirk bezeichneten Siedlung haben noch die überlieferte Eigenart bewahrt; vgl. die hübsche Anlage des Albrechtskolks Abb. 49. Auf die



Abb. 49. Albrechtskolk. Rotterdam-Delfshaven.

Unterschiede in den baulichen Verhältnissen des Bezirks 22 wurde bereits oben S. 175 und 176 hingewiesen. Die Bauweise der Altstadt Delfshaven — wenn sie auch, wie immer, die billigsten Wohnungen des Bezirkes enthält — ist indes nicht die gleiche wie die der Altstadt Rotterdam; vielmehr herrscht hier der Flachbau vor. Von den 1227 Wohnungen der Altstadt befinden sich 1146 = 92% im Erdgeschoß und ersten Stockwerk, und zwar 52% allein im Erdgeschoß, nur 4,16% liegen im zweiten Stock (= drittes Geschoß). Im neuen Teil des Bezirks 22 dagegen umfaßt das dritte Geschoß bereits 22% der Wohnungen<sup>1)</sup>.

1) Verslag Heft 2, S. 3f.

Das südliche, auf dem linken Maasufer gelegene Stadtgebiet enthält die großen Industriehäfen und die bedeutendsten Handelshäfen von Rotterdam. Dem älteren, der rechtsseitigen Altstadt gegenüberliegenden Stadtbezirk Feijenoord ist seit 1895 der große Halbkreis des südlichen Eingemeindungsgebietes hinzugetreten; vgl. Abb. 48. Das hier gelegene ehemalige Dorf Charlois zeigt die Eigenheiten einer Landgemeinde, die sich in einen großstädtischen Arbeiterwohnbezirk umwandelt. Die Überleitung aus den ländlichen in die neuen großstädtischen Verhältnisse hätte wohl mit größerer Voraussicht bewirkt werden können. Alt-Charlois ist ein Bezirk mit ausgesprochenem Eigenhausbau. Noch heute sind von den 3104 Wohnungen des Bezirkes nicht weniger als 2243 = 70,36% Erdgeschoßwohnungen, wodurch sich die Eigenart der Bebauung zur Genüge kennzeichnet. In diesem Gebiet des überlieferten und festgehaltenen Flachbaues wird durch die Neubautätigkeit die Stockwerkshäufung eingeführt. Der Bericht der Wohnungsuntersuchung bemerkt zu diesem Vorgang mit zutreffenden Worten: „Es ist bedauerlich, daß in diesem Außenbezirk eine solche Zahl von Bauten mit drei Geschossen und, wenn auch bisher noch in wenigen Fällen, sogar mit vier Geschossen errichtet wurde — letzteres eine Bauform, die in Rotterdam noch zu den Ausnahmen gehört und die an dieser Stelle am allerwenigsten vorkommen sollte“<sup>1)</sup>.

---

## Zweites Kapitel.

### **Bauordnung. Bauformen.**

Zugleich mit den großen Eingemeindungen des Jahres 1895 ergingen die Bauordnungen von 1895/96, die das Bauwesen des erweiterten Gemeindegebietes neu regelten. Nachdem während der folgenden Jahre eine Reihe von Zusätzen und Abänderungen hinzugetreten war, beschloß die Stadtverwaltung die Neuherausgabe der geltenden bau- und wohnungspolizeilichen Bestimmungen in einer zusammenfassenden Verordnung, die am 19. Juni 1912 als „Bau- und Wohnverordnung“ veröffentlicht wurde<sup>2)</sup>.

Die Bauordnung von Rotterdam stimmt in den Grundlagen des Baurechts mit der von Amsterdam im wesentlichen überein. Hinsicht-

---

1) Verslag Heft 6, 1910, S. 4.

2) Abdruck Gemeentebled van Rotterdam Nr. 25 von 1912, im folgenden zitiert als „Bauordnung“.



lich der bautechnischen Einzelheiten dagegen ist die Rotterdamer Bauordnung weniger ausführlich und stellt namentlich in vielen Beziehungen geringere Anforderungen als die von Amsterdam. Die Errichtung von Gebäuden ist nur gestattet an bestehenden öffentlichen oder durch Gemeindebeschluß sichergestellten Straßen. Für die Anlegung der Straßen selbst bedarf es der Bewilligung des Gemeinderates<sup>1)</sup>.

Die Höhe der Gebäude darf bis zur obersten Dachkante 25 m, die Fassadenhöhe bis zur Dachtraufe dagegen nur 20 m betragen. Im allgemeinen gilt als Regel, daß die Fassadenhöhe des Gebäudes das 1½-fache der Straßenbreite ausmachen darf; bei den großen Abmessungen der Straßen in dem Städterweiterungsgebiet wird indes diese Bestimmung — die hier allerdings grundsätzlich zu weitgehend erscheint — nicht allzuviel in Anspruch genommen. Ist die Straße weniger als 10 m breit, so darf gleichwohl bis zu 15 m Höhe gebaut werden; eine Ausnahmenvorschrift, die für die besonderen Verhältnisse in der Altstadt berechnet ist.

Ein vor der letzten Bauordnung im Jahre 1897 erbautes, in der südlichen Altstadt gelegenes Gebäude, das sogenannte Weiße Haus, hat bei acht Vollgeschossen und drei Dachgeschossen eine Höhe von 40 m. Unter der neuen Bauordnung ist die Errichtung solcher an die amerikanischen Wolkenkratzer erinnernden Gebäude nicht zulässig.

Der Baugrund von Rotterdam ist nicht durchgängig von gleicher Beschaffenheit; die Fundierung auf Pfahlrost ist deshalb nicht wie in Amsterdam unbedingt vorgeschrieben, sondern kann mit Bewilligung der Stadtverwaltung bei hinreichender Tragfähigkeit des Baugeländes nachgelassen werden<sup>2)</sup>. Allgemein erforderlich sind dagegen die Anlegung des Trasrahmens unterhalb der Gebäudemauern (oben S. 163), die Aufhöhung der Baustelle im Verhältnis zu der Straßenhöhe, die Anbringung von Vorkehrungen gegen Feuchtigkeit und zur Sicherung der Lufterneuerung<sup>3)</sup>. Für die Festsetzung der Mauerstärken werden drei Gebäudegattungen unterschieden: 1. Wohngebäude, 2. Lagerhäuser, 3. Speichergebäude. Die Mauerstärken werden in der Weise bestimmt, daß für jeden Meter Bauhöhe die vorgeschriebene Wandstärke um 1—1½ cm zunimmt. Es ergibt sich alsdann für den Bau eine sogenannte „durchschnittliche Mauerstärke“, deren Maß dadurch auf die einzelnen Stockwerke verteilt wird, daß auf je 7 m Mauerhöhe je eine Verstärkung der Mauer eintritt. Beträgt z. B. die Gebäudehöhe 14 m oder vier Wohngeschosse, so würden die ersten 7 m Mauerwerk oder zwei Untergeschosse um einen halben Stein stärker als die Ober-

1) Bauordnung Art. 5 und 6.

2) Bauordnung Art. 41 § 1.

3) Bauordnung Art. 35 und 36.

geschosse auszuführen sein. Für die Wohngebäude stellt die Bauordnung folgende Tabelle auf:

Tabelle 9.

Mauerhöhe	Trennungs- und Seitenmauern	Balkentragende Mauern	Fassaden- und Abschlußmauern
4 m	0,16 m	0,14 m	0,16 m
6 „	0,20 „	0,17 „	0,18 „
8 „	0,23 „	0,19 „	0,19 „
11 „	0,26 „	0,22 „	0,20 „
14 „	0,29 „	0,25 „	0,22 „
16 „	0,31 „	0,27 „	0,23 „
20 „	0,35 „	0,31 „	0,27 „
22 „	0,39 „	0,33 „	0,29 „
25 „	0,45 „	0,38 „	0,32 „

Für Lagerhäuser werden die Mauerstärken um rund 6 cm, für Speichergebäude um rund 3 cm verstärkt. Die üblichen Steinformate sind 16 cm und 22 cm.

Von jedem Grundstück ist ein Viertel der Grundstücksfläche, mindestens aber ein Streifen von 3 m an der Rückseite des Gebäudes unbebaut zu lassen. Doch dürfen auf diesem Streifen Ausbauten bis zu 3 m oder selbständige Nebengebäude bis zu 5 m Höhe errichtet werden<sup>1)</sup>. Diese Regelung, die wesentlich hinter den Amsterdamer Vorschriften über die rückwärtigen Gebäudeabstände und Freiflächen zurückbleibt, erscheint für großstädtische Bauverhältnisse nicht ausreichend und dürfte in nicht zu ferner Zeit zu Mißständen führen. Bei ein- bis zweigeschossigem Kleinhausbau mag eine Bebauung bis zu 75% der Grundfläche noch erträglich sein; bei den üblichen drei- und viergeschossigen Hausformen muß sie als übermäßig gelten. Der private Bauunternehmer nutzt die zugelassene Bebaubarkeit, wie sich von selbst versteht, vollständig aus; es entstehen an der Rückseite der Gebäude Lichtschächte und dunkle, selbst an sonnigen Tagen unbelichtete Räume. Für das Wohnungswesen der Großstadt ergeben sich hieraus dauernde Schädigungen. Die Wohnungen mit finsternen Hofzimmern ohne hinreichende Licht- und Luftzufuhr werden, wie die Erfahrung zur Genüge zeigt, im Laufe der Zeit minderwertig und geraten in Verwahrlosung. Es entwickeln sich in den Neubaubezirken die schlechten Wohnungszustände, die man in den älteren Bezirken jetzt mit großen Kosten zu beseitigen sucht. Zum mindesten müßte, wenn man eine Bebauung von 75% grundsätzlich festhalten will, eine Staffelung für den Stockwerksbau angesetzt werden, die — ähnlich der Tabelle

1) Bauordnung Art. 12. Die Freifläche muß ein Drittel der bebauten Fläche betragen, also  $25:75 =$  ein Viertel der Grundstücksfläche.

für die Mauerstärken — ebenmäßig mit der Gebäudehöhe verläuft und für die Stockwerkshäufung eine entsprechend größere Freifläche vorschreibt. In Deutschland leiden wir darunter, daß man die für die Mietkaserne erforderlichen Ansprüche auf den Kleinhausbau übertragen hat; in dem vorliegenden Fall hat man in umgekehrter Folge die für den Flachbau zulässige Regelung für den Stockwerksbau beibehalten.

Eine nachahmenswerte Vorschrift bringt die Rotterdamer Bauordnung in ihrem Art. 23, der bestimmt: die Außentür, die als Haupteingang einer Wohnung dient, darf nicht unmittelbar in einen Wohnraum führen. In allen Fällen — ausgenommen bei Wohnungen, die an Läden und Werkstätten angeschlossen sind — muß vielmehr hinter der Eingangstür ein Vorplatz vorhanden sein. Für die Kleinwohnung in dem Mehrwohnungshaus ist diese Anordnung von bedeutendem Wert. Jede Wohnung muß ferner mit einem eigenen Abort versehen sein. Bei älteren Wohnungen ist das Vorhandensein eines Abortes für nicht mehr als zwei Familien zulässig<sup>1</sup>). Alkoven, Schlafnischen und Schlafverschläge (bedstede) müssen mit hinreichender Lüftung versehen sein und bis zu einer Höhe von 2,60 bzw. 2,70 m mit dem anstoßenden Raum in freier Verbindung stehen<sup>2</sup>).

Jede Wohnung muß eine Grundfläche von mindestens 25 qm und mindestens einen Wohnraum von 16 qm haben. Als Zimmerhöhe sind 2,5 m, bei Wohnküchen mindestens 2,85 m zugelassen (Art. 17 und 18). Die Breite der Treppen darf 0,75 m, bei Treppen, die von mehr als vier Haushaltungen benutzt werden, 90 cm betragen. Ein Hauseingang darf für nicht mehr als sechs Wohnungen dienen (Art. 20 und 21).

Die übliche Bauform für die neuere Arbeiterwohnung ist das dreigeschossige, neuerdings auch das viergeschossige Reihenhaus von drei Fenstern Frontbreite, in Ziegelrohbau ausgeführt, mit gesondertem Eingang für die Erdgeschoßwohnung und gemeinsamer Treppe für die Obergeschoßwohnungen. Der Stand der Wohnungsmieten ist allgemein ein etwas niedrigerer als in Amsterdam; als mittlerer Mietpreis der kleinen Arbeiterwohnung ist rund 2,50 fl. Wochenmiete = 220 M. Jahresmiete anzusetzen. In dem letzten Jahrfünft hat sich indes das private Baugewerbe von dem Bau der kleinen Arbeiterwohnung zurückgezogen, so daß die Zufuhr an billigen Kleinwohnungen, da auch der Bestand an alten und altstädtischen Wohnungen sich vermindert, hinter dem Bedarf zurückbleibt. Für den Bau von Kleinwohnungen ist in größerem Umfang die gemeinnützige Bautätigkeit eingetreten.

---

1) Art. 24, Ratsbeschluß vom 12. Februar 1912; Art. 62.

2) Art. 54 und 56.

Als erste gemeinnützige Baugesellschaft wurde im Jahre 1867 die Gesellschaft für Bürgerwohnungen gegründet, die indes lange Zeit mit Schwierigkeiten zu kämpfen hatte. Die durch die Gesellschaft errichteten Reihenbauten waren unbeliebt, teils wegen der ungünstigen Lage, teils weil Unter- und Obergeschoß gemeinsamen Eingangslur hatten. Im Jahre 1889 entschloß man sich endlich, mit großen Kosten getrennte Hauseingänge anzulegen und seitdem gelang es besser zu vermieten und auch eine anständigere Mieterschaft heranzuziehen. Vgl. Ravesteyn, Volkshuisvesting, S. 34. — Über Kleinhausbauten der älteren Zeit in Rotterdam (17. und Anfang des 19. Jahrhunderts) s. die Angaben a. a. O. S. 11 u. 18.

Die im Jahre 1891 gegründete Baugesellschaft Rotterdam hat eine Anzahl Wohnungen zu meist im System des Einfamilienhauses gebaut. Die Baukosten einschließlich des Bodens stellten sich auf 1640 fl. für das Einfamilienhaus, das zu 2,60 fl. = 225 M. jährlich vermietet wird; eine Pfahlfundierung war für die Kleinbauten nicht erforderlich. Die Arbeiterwohnungsgesellschaften in Feijenoord und in Rotterdam-West, in den Jahren 1895 bzw. 1899 begründet, haben Wohnungen in der Preislage von 1,35—3 fl. gebaut. Den Bau von Wohnungen, die an die Mitglieder zum Teil vermietet und zum Teil verkauft werden, unternimmt die von beamteten Lehrern ins Leben gerufene „Genossenschaftliche Wohnungsvereinigung“.

Unter dem neuen Wohnungsgesetz wurde als erste gemeinnützige Baugesellschaft im Jahre 1909 die „Baugesellschaft für Volkswohnungen“ begründet, die während der letzten Jahre eine bedeutende Bautätigkeit entfaltet hat.

Die Gesellschaft hat bisher für rund 270000 fl. Gebäude hergestellt und besitzt noch Gelände zu weiterer Bebauung. Die bisher errichteten Häuser sind Mehrwohnungshäuser von drei Geschossen und zerfallen — bei verschiedenen Abwandlungen im einzelnen — in zwei Grundtypen: Gebäude, die lediglich Straßenwohnungen, und Gebäude, die Straßen- und Hofwohnungen enthalten. Die beifolgenden Abb. 50 und 51 zeigen die erstgenannte Form, ein dreigeschossiges Haus mit je zwei Wohnungen auf einem Geschoß. Die Wohnungen haben eigenen Abschluß und kleinen Vorplatz, Spülküche, Abort und besitzen Querlüftung. In der Abb. 52 ist die zweite Form wiedergegeben, die Vorderwohnung und Hinterwohnung enthält und die, wenn sie auch keineswegs frei von Mängeln ist, doch eine Erwähnung verdient. Auch hier sind zwei Wohnungen auf eine Treppe — Vorderwohnung und Hofwohnung — gelegt. Zwischen beiden Wohnungen ist ein Lichthof von  $8\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2}$  m = 21 qm angeordnet, wobei zu bemerken ist, daß die Gebäudehöhe nur 11 m (drei Geschosse) beträgt. Die Mietpreise stellen sich für die Wohnungen der Abb. 50—52 je nach Lage (die Erdgeschoßwohnungen sind hier wegen des Ausganges etwas kleiner als die Stockwerkswohnungen) auf 1,80—2,50 fl. wöchentlich = 156—217 M. jährlich.

Während die Gesellschaft bisher nur Stockwerksbauten errichtet hat, ist sie im Jahre 1913 mit dem Bau von Kleinhäusern beim Maas-

hafen vorgegangen. Die neue Siedlung enthält 50 Einfamilienhäuser und sechs Zweifamilienhäuser. Die Wohnungen der Einfamilienhäuser sind wesentlich größer und enthalten im Erdgeschoß zwei Räume, Spülküche und Vorratskammer, im Obergeschoß drei Schlafkammern und darüber Bodenraum. Die Miete beträgt 3,25 fl. = 281 M. jährlich.

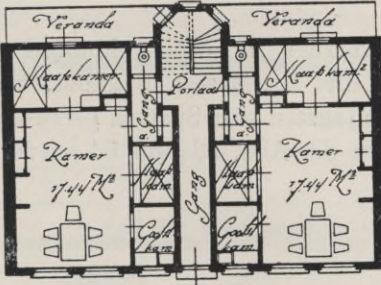


Abb. 50. Kleinwohnungen Rotterdam, Erdgeschoß, Erbauer: Gemeinnützige Baugesellschaft.

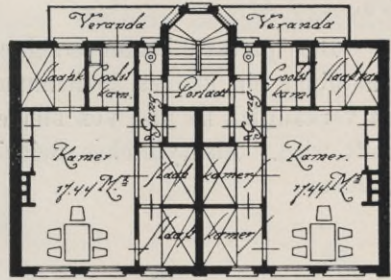


Abb. 51. Obergeschoß zu Abb. 50.

Bei den dreigeschossigen Mehrwohnungshäusern war Pfahlfundierung erforderlich, während für die Einfamilienhäuser wegen des besseren Baugrundes und der geringeren Belastung auf Pfahlgründung verzichtet werden

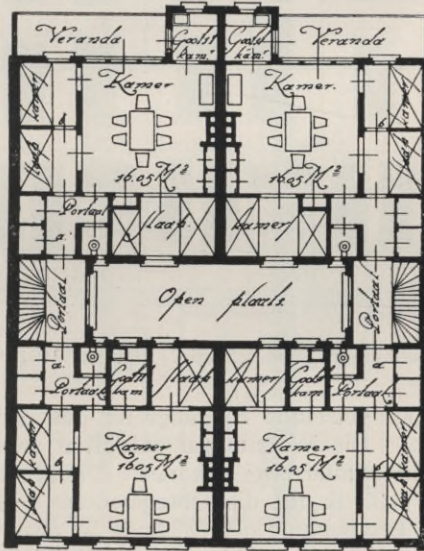


Abb. 52. Kleinwohnungsgebäude mit Vorder- und Hofwohnung, Rotterdam, Obergeschoß, Erbauer: Gemeinnützige Baugesellschaft.

konnte, wodurch sich die Baukosten wesentlich ermäßigten. Die seitens der Gesellschaft gezahlten Bodenpreise betragen für die Mehrwohnungshäuser 13, 14½ und 18 fl. für den Quadratmeter, für die Einfamilienhäuser 6 fl. für den Quadratmeter.

Außer mehreren Beamtenbauvereinigungen besteht noch die Gesellschaft „im Dienste der Volkswohnung“, deren Bauten, 28 Zweifoh-

nungshäuser und 20 Einfamilienhäuser, sich in der Ausführung befinden. Die Mieten betragen 2,25, 2,75 und 3 fl. wöchentlich. Die Anlegung einer Gartenstadt wird von zwei Seiten, durch die dortige Gartenstadtgesellschaft und durch die Rotterdamer Trockendockgesellschaft, die für ihre Arbeiter günstige Wohngelegenheit schaffen will, betrieben (Ravesteyn, a. a. O. S. 41).

Der private Bauunternehmer bevorzugt im Kleinwohnungsbau neuerdings ein kleines Reihenhäuser von drei Geschossen Bauhöhe, das gut verkäuflich ist und von kleinen Kapitalisten und Sparern gerne gekauft wird. Als typisches Beispiel seien die Abb. 53 und 54 wiedergegeben.



Abb. 53. Reihenhäuser, dreigeschossig. Baujahr 1913 Rotterdam.

Die Häuser haben getrennte Eingänge für das Erdgeschoß und die beiden Obergeschosse. Die Wohnungen enthalten zwei Zimmer, Spülküche und in dem Mittelraum zwei Alkoven. Die Miete beträgt 3,50 fl. für das Erdgeschoß, 3,35 fl. für die Obergeschosse = 304 bzw. 290 M. jährlich. Die äußere Erscheinung der Gebäude ist ansprechend; ein Vergleich der Grundrisse mit den Abb. 33–38 wird indes zugunsten der Amsterdamer Bauformen ausfallen. Der Verkaufspreis der Häuser Abb. 53 beträgt 6500–7000 fl., so daß sich (bei einer Mietseinnahme von 530 fl. jährlich) eine recht günstige Verzinsung ergibt.

Bei der Beurteilung der Rotterdamer Wohnverhältnisse wird man auf den geschichtlichen Hergang Rücksicht nehmen müssen. Vom Standpunkt der Gegenwart betrachtet, dürfen die Wohnverhältnisse für die billige Arbeiterwohnung in Rotterdam im allgemeinen wohl als verbesserte



Bedeutung des Wohnungstypus bewußt; es gilt auch in Rotterdam noch die Forderung zur Anerkennung zu bringen: selbständige Formen für den Kleinwohnungsbau.

Daß die Bevölkerung selbst sich in ihren Anschauungen einer ungünstigeren Wohnweise anpaßt, zeigt eine Bemerkung in dem Jahresbericht der Wohnungsgesellschaft. Die Gesellschaft hatte in neueren Bauten in der Wassergeusenstraat einen etwas veränderten Grundriß mit Abtrennung der Schlafkammern zur Anwendung gebracht; die Mieter beschwerten sich danach, „daß sie in den Schlafkammern jetzt nicht mehr die warme Luft aus der Wohnstube bekommen“. Der Bericht fügt hinzu: auch an eine hygienisch bessere Wohnweise muß man erst gewöhnt werden (Bericht für 1911, S. 6).

Zweifellos sind nun in der Stadt Rotterdam während der letzten Jahrzehnte wesentliche Fortschritte in hygienischer Hinsicht gemacht worden. Wie sehr die Eingriffe notwendig waren, hat uns die Statistik gezeigt. Daß für die öffentliche Gesundheit Großes erreicht wurde, ergibt sich aus der Entwicklung der Sterbeziffer während des letztverflossenen Zeitabschnittes. Die Sterbeziffer ist in Rotterdam seit dem Jahre 1880 von 31,84‰ auf 23,85‰ im Jahre 1890, auf 17,76‰ im Jahre 1900 und schließlich auf 11,64‰ im Jahre 1912 gesunken. Während sie im Jahre 1880 weit über die Durchschnittsziffer des Königreiches — damals 25,8‰ — hinausging, steht sie heute erheblich unter dem Landesdurchschnitt von 14,5‰. Wenn trotz dieser eindrucksvollen Verbesserungen die Wohnungszustände von Rotterdam erhebliche Mängel aufweisen, so wird man erkennen müssen, daß Städtebauhygiene und Wohnungswesen nicht völlig gleichbedeutende Begriffe sind und daß die ältere Anschauung, die durch Straßenbau, Wasserleitung und Kanalisation befriedigende Zustände in der Großstadt zu schaffen glaubte — so segensreich sie gewirkt hat — doch für die Behandlung des neuzeitlichen Wohnungswesens nicht zureichend ist.



## VIERTER ABSCHNITT.

### Utrecht.

#### Erstes Kapitel.

#### Die Innenstadt.

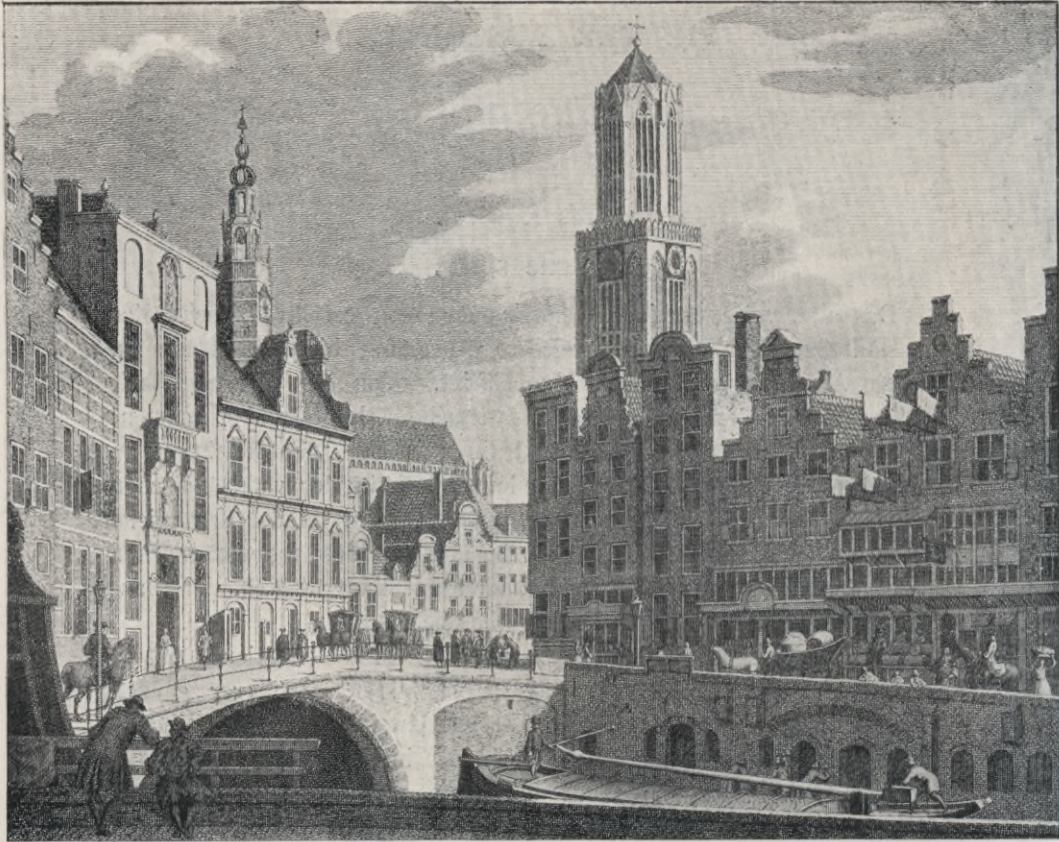
Das alte, von geschichtlichen Erinnerungen erfüllte Utrecht, das dem städtebaulichen Studium reichste Anregung bietet, hat uns in früheren Abschnitten eingehend beschäftigt. Von der Vergangenheit hat das heutige Gemeinwesen eine zwiefache Erbschaft übernommen; einmal die Schönheit der Stadt und ihrer Anlage, den Reichtum an Denkmälern der Baukunst, die aus jedem Abschnitt der vaterländischen Geschichte bewahrt wurden; weiter aber — eine minder erfreuliche Hinterlassenschaft — die bauliche Ausnutzung des innenstädtischen Bodens, den die letzten zwei Jahrhunderte mit einer dichten, der Planmäßigkeit entbehrenden Besiedelung, überdeckt haben.

Die architektonisch bemerkenswerten Bezirke befinden sich in der Altstadt, deren Mittelpunkt der Dom bildet. In ihrer ganzen Längenausdehnung wird die Innenstadt von zwei Wasserläufen durchschnitten, der alten und der neuen Gracht, die in nordsüdlicher Richtung, jedoch mit leichten Biegungen und stellenweise mit stärkerer Krümmung geführt sind. Unsere Abb. 55 zeigt einen städtebaulich bevorzugten Punkt der Altstadt, die Stadthausbrücke mit dem über die Häuser hinausragenden Domturm, nach einer Zeichnung des Jahres 1756<sup>1)</sup>. Die links gelegenen Bauten des Stadthauses sind einige Jahrzehnte später durch einen prächtigen Palastbau, das heutige Stadthaus, ersetzt worden.

Die Häuserreihe an der rechten Seite bietet ein anschauliches Bild der baulichen Zustände des 18. Jahrhunderts. Der alte Treppengiebel hat sich bei dem fünften Haus der Reihe erhalten, das in jeder

1) Das Original ist gezeichnet: C. (Cornelius) Pronk ad viv. delin.; J. C. (Jan Caspar) Philips fec. 1756.

Einzelheit den überlieferten Charakter des alten Kaufmannshauses bewahrt hat. Bei dem zweiten und vierten Haus wurde der alte Giebel barockisiert. Bei dem ersten und dritten Haus dagegen hat man, dem Zeitgeschmack entsprechend, die Frontmauer gerade hochgeführt; an dem dritten Haus können wir deutlich sehen, daß es sich nur um die nach italienischer Manier vorgenommene „Maskierung“ des alten noch



*Het Stadhuis te Utrecht.*

Abb. 55. Stadthaus, Straßen und Bürgerhäuser in Utrecht, 18. Jahrhundert.

vorhandenen Ziegeldaches handelt. Die gleiche Verdeckung der in ihrem Oberteil noch sichtbaren Dachkonstruktion zeigt sich bei dem an das Stadthaus zur Linken anstoßenden viergeschossigen Gebäude, einem der alten, späterhin mit einer neuen Fassade versehenen Patrizierhäuser<sup>1)</sup>.

1) Die beiden links vom Stadthaus gelegenen Gebäude sind die Häuser Groot- und Klein-Lichtenbergh, ehemals dem Utrechter Geschlecht der Lichtenbergh gehörig

An dem Erdgeschoß der Kaufmannshäuser rechts finden wir die früher erwähnten „Luifels“ angebracht (oben S. 37 und 41). Bei den großen Kaufmannshäusern hat das Erdgeschoß öfter eine bedeutende Höhe; der oberhalb der Luifels liegende Teil der Fenster dient dann als Oberlicht. Mitunter wird auch über den Luifels ein niedriges Zwischengeschoß angelegt. — Das Vordach hatte nur so lange einen Zweck, als ein Teil der Straße zur Aufstellung von Waren oder für gewerbliche Zwecke benutzt werden konnte. Das Hinübergreifen auf das Straßenland war bei der Schaustellung der Waren herkömmlich (s. oben S. 26). Die Auslage für den Warenverkauf wurde zumeist in der Weise hergestellt, daß die untere Hälfte der Fensterläden des Erdgeschosses nach außen heruntergeklappt und mit Waren belegt wurde; s. die Auslegung von Tuchballen an dem fünften Haus unserer Abbildung, einem Tuchmacherhaus. Es sei noch darauf hingewiesen, daß, wie unser Bild zeigt, die Fenster der Wohnräume nur in ihrer unteren Hälfte mit Läden versehen waren; vollständig verschließbare Läden haben nur die Geschäftsräume.



Abb. 56. Oude Gracht Utrecht, mit Uferstraße und tiefgelegener Ladestraße.

Eine bedeutsame Wirkung im Utrechter Stadtbilde kommt den Grachten zu, die die Eigentümlichkeit einer doppelten Straßenanlage besitzen. Die Uferstraße liegt etwa 4 m über dem Wasserspiegel; unterhalb der Straße zieht sich längs der Gracht eine zweite Straße und im Jahre 1537 seitens der Stadt zur Verwendung als Geschäftsräume angekauft; vgl. Muller, Oude huizen te Utrecht S. 21 und Abb. VI. Der attika-ähnliche Aufbau bei Groot-Lichtenbergh, der keinerlei praktischen Zweck mehr erfüllt und selbst der Fenster entbehrt, dürfte in seinem Mauerwerk dem alten Zustand des Gebäudes, das dahinterliegende Doppeldach einem späteren Umbau entstammen.

hin, breit genug, daß sie dem Ladeverkehr dienen und noch mit Bäumen bepflanzt werden kann; vgl. Abb. 56 und 57<sup>1)</sup>. Diese doppelte Einfassung begleitet den Wasserlauf, bald in Biegungen ein neues Bild zeigend, bald wieder unterbrochen von Häuserreihen, die unmittelbar an den Wasserspiegel herantreten. Die aus der Unterstraße aufragenden Baumpflanzungen fügen sich trefflich in den Gesamteindruck und ziehen den Blick immer wieder nach der belebenden Wasserfläche<sup>2)</sup>.

Die Uferstraßen sind meist unterkellert; in der Regel gehören die Keller, die auf die Ladestraße münden, und in ihrer Anlage auf unseren Abbildungen erkennbar sind, zu den angrenzenden Häusern. Für den Schiffsverkehr ist die Einrichtung eine äußerst günstige, da sie



Abb. 57. Oude Gracht Utrecht. Links Uferstraße mit Ladestraße; rechts Arkadenreihe.

eine unmittelbare Ein- und Ausladung der Güter ermöglicht<sup>3)</sup>. An einzelnen Stellen sind die angrenzenden Gebäude bis an die Gracht

1) Die Aufnahmen Abb. 56 fg. sind von der Firma E. A. van Blitz & Zn., Moreelselaan 5 in Utrecht angefertigt.

2) Vgl. die Abbildungen der Utrechter Grachten bei Dr. Fockema Andreae, de Hedendaagsche Stedenbouw, Utrecht 1912.

3) Die Zahl der Grachtenkeller ist eine große; eine Untersuchung der städtischen Bau- und Wohnungsaufsicht hatte im Jahre 1912 997 Keller besichtigt, die „unter einer öffentlichen Straße liegen“ und sich zumeist an der alten und neuen Gracht befanden. Verslag van het Gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht te Utrecht, 1912, S. 31.

gerückt und im Untergeschoß mit Bogengängen versehen; vgl. Abb. 57. Die Anlage der Arkaden bietet ein anziehendes Bild, dessen Eindruck durch die scharfe Wasserspiegelung gehoben wird.

Wenn wir die rein wohnungstechnische Entwicklung der Stadt betrachten wollen, so haben wir zunächst die Ziffern der Bevölkerungsbewegung während der neueren Zeit voranzustellen. Die Bevölkerung von Utrecht betrug in den Jahren

1830	43 407	Einwohner
1860	52 894	„
1870	59 299	„
1900	102 085	„
1913	122 853	„

Eine prozentual starke Zunahme der Bevölkerung zeigt sich mit der Entwicklung des Eisenbahnbaues während der Jahre 1840/1850; die Vermehrung in dem Abschnitt 1830—1870 beträgt insgesamt 36,6%. Das rasche Wachstum aber erfolgt erst seit 1870 und führt in vier Jahrzehnten zur Verdoppelung der Einwohnerschaft und zum Eintritt Utrechts in die Reihe der Großstädte. Diese Besiedelungsbewegung vollzieht sich zunächst auf einem beschränkten Raum, nämlich in der Innenstadt und in einzelnen Teilen des Außenbezirks und ergreift erst späterhin die weiteren Gebiete der städtischen Ausbreitung.

Die bodenpolitischen Verhältnisse von Utrecht und der Kleinwohnungsbau der älteren Zeit sind in dem geschichtlichen Abschnitt behandelt worden (oben S. 15, 24 und 69). Wir kennen das System der binnenstädtischen Bodenaufteilung, das sich hier entwickelt hatte und zu einer unregelmäßigen Hofbebauung führte. Wenn die Verwertung des Binnengeländes schon im 16. Jahrhundert begann und während der folgenden beiden Jahrhunderte stark zunahm, so können wir doch sagen, daß die schlimmen Zustände in der Ausnutzung der Hofflächen sich erst während des 19. Jahrhunderts ausbildeten. Noch zu Beginn des 19. Jahrhunderts waren innerhalb der Stadt unbebaute Flächen vorhanden. Jetzt aber zogen sich die Lohnarbeiter nach der Stadt und verlangten die „Kleinwohnung“, und zwar als Mietwohnung. Es fehlte zunächst nicht so sehr an Baugelände, als vielmehr an verfügbaren Wohnungen. Der Kleinwohnungsbau hatte sich noch nicht organisiert<sup>1)</sup>,

Über die wenig gekannten Zustände, wie sie in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts sich im Kleinwohnungswesen der Altstadt von Utrecht entwickelt hatten, finde ich einige bemerkenswerte Angaben in dem Werk van der Mondes. Es ist nicht die Absicht des Histo-

1) Neue Studien, Bd. I, S. 5 und 103.

rikers van der Monde, der ganz in der alten Geschichte seiner Vaterstadt aufgeht, die Kleinwohnungen aus seiner eigenen Zeit zu beschreiben. Um so beachtenswerter sind die Schilderungen, die er ungewollter Weise von den Wohnverhältnissen einiger Bezirke aus seinen Tagen — um das Jahr 1840 — gibt.

„Unweit des Vreeburg-Platzes läuft eine schmale, häßliche Gasse, Paddemoes genannt, in vielfachen Krümmungen nach dem Ferkelmarkt. An der Ostseite der Gasse befand sich früher ein ausgedehnter Lagerschuppen für Holz; er ist heute — zu einer Anzahl geringer Wohnungen aufgeteilt.“ Eine Kleinwohnungsgasse ist der Lauwersteeg, der aus dem Steinweg abzweigt; „es ist ein unansehnlicher Durchgang, mit geringen Wohnungen besetzt, und weiter ist nichts darüber zu sagen“. Die gleiche Kennzeichnung findet sich bei der Korte Lauwerstraat, dem Pfausteeg, und der Hahnenschreigasse. Die Holle Bilt ist ein freier Platz, „mit einer Anzahl geringer Wohnungen umgeben“. Eine genaue Darlegung wird dem Bezirk des Visschersteegs gewidmet: „Verschiedene winkelige Pfade durchschneiden eine Menge von geringen Wohnungen, die allesamt die Spuren von Verfall und Armut tragen. Die Unsauberkeit, die hier herrscht, und der Mangel an frischer Luft, können nicht anders als sehr nachteilig auf die Gesundheit der aufeinandergehäuften, dürftig lebenden Bewohner wirken — ein großer Abstand gegenüber den neu angelegten und verbesserten Straßen und Höfen“<sup>1)</sup>.

Ehemalige Lagerschuppen, die man aufteilt, Seitenwege und Durchgänge, aber auch eine ganze Reihe von Gassen und Bezirken bieten die „geringen Wohnungen“ aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Gegend, die van der Monde in der Holle Bilt und in dem Visschersteeg beschreibt, ist uns bekannt; es ist die Umgebung des Springwegs, den wir in unserer Abb. 4 aus dem 16. Jahrhundert als einen guten, mit reichlichen Freiflächen ausgestatteten Bezirk erwähnen konnten. Die Ausnutzung hat sich gründlich geändert; das Binnengelände ist jetzt mit Kleinwohnungen besetzt und von Verfallsbezirken durchzogen. Wenn wir das Kleinwohnungswesen der Gegenwart, namentlich in den alten Innenstädten betrachten, dürfen wir nie vergessen, welche Zustände uns aus der Besiedelung des 19. Jahrhunderts überliefert worden sind. Damals sind die schlimmen Wohnverhältnisse entstanden, an deren Beseitigung man immer noch, und nicht zum wenigsten in Utrecht, zu arbeiten hat.

Die heutigen Zustände der Ausgestaltung der innenstädtischen Bodennutzung in Utrecht seien hier an einigen Beispielen geschildert,

2) van der Monde, a. a. O. Bd. II, S. 190, 191, 210 und 307; Bd. III, S. 58, 299 und 301.

die wir der Umgebung des Springwegs (siehe oben S. 20) entnehmen. Die Beispiele sind so gewählt, daß wir an ihnen die verschiedenen Stufen der Entwicklung darstellen können. In der älteren Zeit hatte man bereits begonnen, den Vorrat von Binnengelände, wie ihn unsere Abb. 4, S. 18 zeigt, durch Hofbebauung zu verwerten. Diese alten Bauformen haben sich in einzelnen Fällen erhalten; unsere Abb. 58 gibt ein solches Beispiel wieder. Von der Straße führt der „Zugang“, ein schmaler Pfad nach dem Innengelände, das den alten Hausgarten enthält; rückwärts schließen sich die eingebauten Hofwohnungen an. Die Anlage macht einen überaus freundlichen Ein-



Abb. 58. Binnengelände mit Hofbebauung, Utrecht. Springweg.

druck und hat inmitten der Großstadt die frühere Weiträumigkeit bewahrt.

Eine gedrängtere, jedoch immer noch nicht ungünstige Form der Ausnutzung ist in Abb. 59 wiedergegeben; es ist das Beispiel des einseitigen Hofgangs, der sich auch in unseren alten niederdeutschen Städten häufig findet<sup>1)</sup>. Die Innenfläche eines schmalen oder mäßig breiten Grundstücks wird hierbei in der Weise ausgenutzt, daß eine einfache Reihe von Kleinhäusern in das Gelände eingeschoben wird.

1) Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 206.

Bei dieser einseitigen Bebauung können sich, selbst im Falle einer geringen Breite des Hofgangs, erträgliche Wohnverhältnisse bilden, solange auf dem angrenzenden Grundstück keine höheren Gebäude stehen. Bei meinen Besichtigungen habe ich öfter die Wahrnehmung gemacht, daß unter dieser Voraussetzung der einseitige Hofgang gut



Abb. 59. Bebauung von Binnengelände.  
Einseitiger Hofgang. Utrecht.

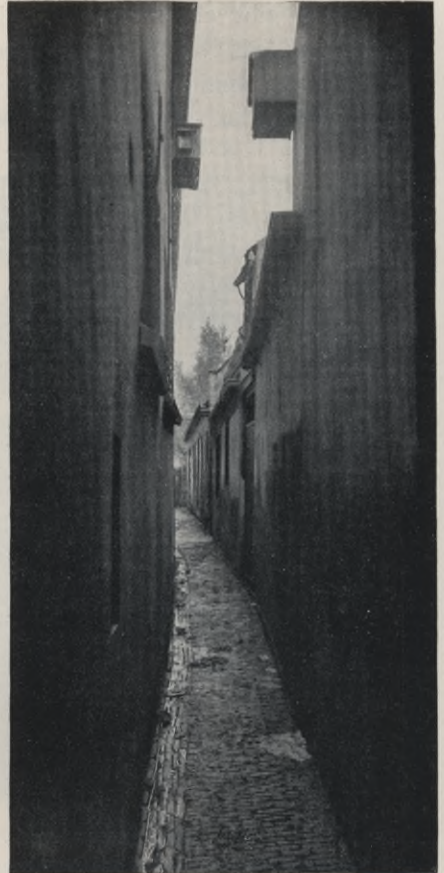


Abb. 60. Hofbebauung eines tiefen Grundstücks.  
Verfallwohnungen. Utrecht.

und sauber gehalten wird, wenn sich die Grundstücke in der Verwaltung eines soliden Hausbesitzers befinden.

Der Hofgang (Slop) unserer Abb. 59 kann als Beispiel einer gut gehaltenen älteren Anlage gelten. Als Zugang von der Straße dient ein Pfad, der in seiner ganzen Ausdehnung offen, und nicht (wie dies sonst öfter der Fall) vermittelt eines schmalen, überwölbten Flurs durch das Vorderhaus hindurchgeführt ist. Die Miete für das Kleinhaus beträgt 1,10 fl. wöchentlich = 96 M. jährlich.



Zu der Gattung der Verfallswohnungen dagegen gehört die Anlage unserer Abb. 60, ein typisches Bild der auf binnenstädtischem Boden eintretenden Verschlechterungen. Eine genauere Erläuterung ist zu der Abbildung kaum erforderlich. Die ganze Anlage ist von Anfang an fehlerhaft. Nach dem tiefen, einer gut belichteten Aufschließung bedürftigen Grundstück führt ein schmaler, ganz unzureichender Gang, der zudem im Vorderhaus überbaut ist. Die ersten der rechts stehenden Häuser sind zu Pferdestallungen benutzt worden. Die nach hinten belegenen Wohnungen wurden von einer schlechten Mieterschaft eingenommen und verfielen einer vollständigen Verwahrlosung. Die Wohnungen sind heute als unbewohnbar erklärt, polizeilich gesperrt und gelangen zum Abbruch.

Die drei Typen unserer Abb. 58–60 zeigen, welche weiten Abstände in den innenstädtischen Wohnungen von Utrecht bestehen. Von der gutgehaltenen billigen Wohnung bis zu der schlechtesten unternormalen Behausung finden wir jede Abstufung vertreten. Die Verschiedenheit der Formen ist überdies mit unseren obigen Beispielen keineswegs erschöpft. Wir begegnen außer dem Hofgang und der einseitigen Gasse noch der Hofreihe, der zweiseitigen Hofgasse und namentlich der Wohnstraße und dem Wohnhof. Auch hierbei sind die gleichen Gegensätze der Instandhaltung, wie zuvor erwähnt, zu verzeichnen.

Die Wohnhöfe in Utrecht gehören nicht, wie in anderen Städten, ganz oder vorzugsweise den mildtätigen Stiftungen; sondern sie stehen in der Mehrzahl im Eigentum privater Grundbesitzer, so daß hier der Wohnhof eine häufig angewandte Form der privaten Gelände-*verwertung* bildet [ähnlich wie die *beluiken* in Gent<sup>1)</sup>]. Die Wohnhöfe sind meist in der Weise angelegt, daß von der Straße ein offener oder auch ein im Vorderhaus überbauter Zugang nach einem Innengelände führt, das an zwei oder drei Seiten mit Kleinhäusern umgeben ist. Die Kleinhäuser haben meist zwei Räume oder einen Raum nebst Alkoven im Erdgeschoß und ein Dachgeschoß mit Schlafkammer. Die Anlage und Instandhaltung der Wohnhöfe zeigen wesentliche Verschiedenheiten. Bei den gutgehaltenen Höfen ist die bauliche Ausnutzung eine mäßige und es sind hinreichende Freiflächen vorhanden. In einzelnen Fällen bleibt die in der Mitte liegende Freifläche ungeteilt und wird den Mietern zu gemeinsamem Gebrauch überlassen. Öfter wird die Fläche aufgeteilt und den einzelnen Kleinhäusern wird ein kleines Gartenstück zugewiesen. Die Bauweise des Reihenhauses wird in verschiedenen Formen angewandt. In unserer Abb. 61 ist ein typisches

1) Neue Studien, Bd. I, S. 8 ff.

Beispiel eines Wohnhofs wiedergegeben, mit kleinen Einzelgärten für die Mieter.

In ihrer Anlage hat die Utrechter Binnenlandbebauung die ursprünglich ererbte Aufteilungsweise bewahrt und fortgebildet. Schon in der alten Zeit fanden wir, daß die Zugänge der Innenflächen oft willkürlich und im Zickzack verlaufen (oben S. 20). An dieser Einteilung hat sich nichts geändert. Die Gänge haben die merkwürdigste Gestaltung; manche wenden sich bald rechts, bald links, bis sie an der letzten Hausreihe im Blockinnern sich totlaufen. In einem solchen abgeschlossenen Gang mögen sich bei guter Instandhaltung unbedenkliche und selbst günstige Zustände entwickeln. Wenn indes die Instandhaltung



Abb. 61. Bebauung von Binnengelände, Wohnhof. Utrecht.

vernachlässigt wird und eine minder gute Mieterschaft in die Wohnungen einrückt, so ergeben sich bald ungünstige Verhältnisse.

Die eigentlichen Wohnstraßen der Innenstadt, die von Straße zu Straße durchgelegt sind, bieten häufig einen erfreulichen Anblick. Wo der Fuhrwerksverkehr ferngehalten ist, entwickelt sich ein lebhaftes Treiben auf der Straße, an dem sich Alt und Jung beteiligt. Auch hier ist, wie kaum bemerkt zu werden braucht, zwischen gut gehaltenen und minder guten Bezirken zu unterscheiden. Als Beispiel der altstädtischen Wohnstraße sei hier die Abb. 62 der Tuinstraat (Gartenstraße) wiedergegeben. Die Straße selbst ist im Jahre 1822 angelegt

worden<sup>1)</sup>. Die gutgehaltenen kleinen Häuser stehen im Besitz der Utrechter Woning Maatschappij.

Eine wesentliche Bedeutung im Kleinwohnungswesen von Utrecht besitzen die Wohnungsstiftungen, die würdigen oder bedürftigen Einwohnern eine Wohnung unentgeltlich oder zu billigem Mietzins überlassen. Die Zahl der Stiftswohnungen ist eine große; die ältesten der noch heute bestehenden Stiftungen gehen zurück auf das 14. und 15. Jahrhundert, und jedes der folgenden Jahrhunderte hat neue Vermächnisse hinzugefügt. Daß der mildtätige Sinn der Utrechter Bürger nicht ab-



Abb. 62. Wohnstraße in der Altstadt. Utrecht.

genommen hat, ist daraus zu entnehmen, daß die jüngste Stiftung dem Jahre 1910 angehört.

Die Wohnungen werden teils ohne Rücksicht auf das religiöse Bekenntnis abgegeben, teils ist die Verleihung an die Zugehörigkeit zu einer bestimmten Religionsgemeinschaft geknüpft. Jedes der in den Niederlanden besonders zahlreichen christlichen Bekenntnisse verfügt in Utrecht über Wohnungsstiftungen. Unter den freundlichen und in ansprechenden Formen ausgeführten Bauten sind zu nennen die Sionskamern, die Maria van Pallaes-Stiftung und das Speyaert van Woordens-

1) van der Monde, a. a. O., Bd. III. S. 320.

hoffe. Vgl. die von den Wohnungsstiftungen handelnde und mit einer Reihe von hübschen Abbildungen ausgestattete Schrift: C. W. Wagenaar, *Vrije Woningen te Utrecht*, Utrecht 1913.

Unternormale Wohnungen sind in den verschiedensten Bezirken der Innenstadt anzutreffen. Seit Jahrzehnten arbeiten die Stadtverwaltung und die auf dem Gebiete der Wohnungsbesserung tätige Utrechter Wohnungsgesellschaft an der Beseitigung der Verfallswohnungen; das mühevollte Werk, das die Fehler und Unterlassungen der Vergangenheit zu beseitigen hat, ist noch lange nicht vollendet. Ganze Straßen und Häuserviertel sind in der Innenstadt niedergelegt worden; bei einer Anzahl von Verfallsbezirken ist die Unbewohnbarkeitserklärung der Gebäude ausgesprochen und die Häuser stehen vor dem Abbruch. Zu den größeren, neueren Sanierungen zählt der Bezirk des Galekopsteegs, während im Korte Hartsteeg ein Häusergeviert gesperrt und für die Niederlegung geräumt wurde<sup>1)</sup>.

Für die Beseitigung schlechter Wohnungen und Wohnbezirke hat die Utrechter *Woningen Maatschappij*, gegründet 6. Juli 1855, in hervorragender Weise gewirkt. Die Gesellschaft hat sich die Aufgabe gestellt in erster Reihe die Besserung des innenstädtischen Wohnungswesens zu fördern, weniger aber sich an der Bautätigkeit in dem Stadterweiterungsgebiet zu beteiligen. Diesem Programm entsprechend hat die Gesellschaft eine Anzahl von altstädtischen Verfallsbezirken saniert unter Niederlegung der schlechten Gebäude und Neuerrichtung geeigneter Wohnungen auf dem gesäuberten Gelände (Jan Meijenstraat, Schutterstraat u. a. m.). Umfangreiche neue Wohnungsanlagen wurden im Süden der Stadt errichtet; bei dem Catharijne Singel legte die Gesellschaft ein größeres Bauquartier an, aufgeteilt durch einfache bürgersteiglose Wohnstraßen, die durchgehends einen günstigen Eindruck machen. Die Vermögenslage der Gesellschaft, die satzungsgemäß nicht mehr als 4% Dividende ausschütten darf, ist eine recht gute. Die Zahl der Wohnungen der Gesellschaft betrug im Jahre 1907 (letztes Berichtsjahr) 442. Jährlich werden an die Mieter, deren Verhalten während des Jahres zu keinen Beanstandungen Anlaß gegeben hat, Prämien bis zu 8 fl. verteilt, wie dies bei den Wohnungsgesellschaften aus den 50er Jahren öfter der Fall; s. *Neue Studien*, Bd. I, S. 49.

Eine zusammenfassende Übersicht der Straßenanlage und der Bauweise ist der städtischen Wohnungsuntersuchung zu entnehmen, die im Jahre 1902 begonnen und in den Jahren 1904 und 1906 veröffentlicht wurde. Die Untersuchung beschränkte sich auf die Kleinwohnungen von höchstens drei Räumen; größere Wohnungen wurden nicht aufgenommen. Straßen mit einer Breite von 3 m und darunter

1) Der Hartsteeg wird schon von van der Monde im Jahre 1845 als ein enges, unansehnliches Gäßchen bezeichnet; Bd. II, S. 192. Die Zugänge haben hier zum Teil eine Breite von 80 cm und darunter.

Tabelle 10<sup>1)</sup>.

Die Lage der Wohnungen in Utrecht mit Bezug auf die Straßenbreite und die Ausstattung mit Hintergelände.

	Breite der Straßen								Grundstücke			
	über 3 m		darunter über 5 m		3 m und weniger		darunter 1 m und weniger		mit Hintergelände		ohne Hintergelände	
	Anzahl Wohn.	%	Anzahl Wohn.	%	Anzahl Wohn.	%	Anzahl Wohn.	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Innenstadt	3 156	87,6	2 239	62,1	448	12,4	12	0,3	1489	41,3	2115	58,7
Außenstadt	9 637	96,7	9 149	91,8	324	3,3	6	0,06	7624	76,5	2337	23,5
Insgesamt	12 793	94,3	11 388	83,9	772	5,7	18	0,1	9113	67,2	4452	32,8

waren bei 12,4% der innenstädtischen Wohnungen vorhanden, während weitere 25,5% eine Straßenbreite von 3—5 m besaßen. Die Ziffern über das Hintergelände dürften, wie ich glaube, kein ganz zutreffendes Bild der innenstädtischen Wohnweise geben, da die Fragestellung der Wohnungsaufnahme sich lediglich auf die hinter den Wohnungen befindliche unbebaute Fläche bezog<sup>2)</sup>. Die Freiflächen der innenstädtischen Kleinwohnungen sind indes häufig (vgl. unsere Abb. 61) an der Vorderseite der Wohnungen angebracht.

Die normale Miete der innenstädtischen Wohnungen ist je nach Lage, Alter und Beschaffenheit des Hauses auf 1,40—2 fl. wöchentlich = 122—174 M. jährlich für das Kleinhaus von 2—3 Räumen anzugeben. 73% sämtlicher Wohnungen der Innenstadt entfallen auf die Mietstufen bis zu 2 fl. Wochenmiete. In den Kleinhäusern, die in Ober- und Untergeschoßwohnungen geteilt sind, sinken die Mieten bis auf 60 und 80 Cents die Woche; doch sind solche Wohnungen nicht mehr als normale anzusprechen.

## Zweites Kapitel.

### Außenstadt.

Während die Innenstadt von Utrecht das Gebiet umfaßt, das durch die mittelalterliche Abgrenzung des Stadtgrabens eingeschlossen wird (s. Abb. 4), wird als Außenstadt die städtische Ausbreitung be-

1) Verslag van het stelselmatig woningonderzoek te Utrecht 1906, S. 6.

2) Die Anweisung für die Aufnahme lautete: „Als eigenes Hintergelände ist zu bezeichnen die hinter der Wohnung gelegene, unbebaute Fläche, die zur Verfügung der Bewohner steht“; a. a. O. S. 3.

zeichnet, die sich jenseits der Ringgrachten nach allen Richtungen hin entwickelt hat. Die Außenstadt enthält sowohl die besseren und vornehmen Wohnbezirke, wie auch die Fabrik-, Industrie- und Eisenbahnanlagen. Von den Kleinwohnungen befanden sich bei der letzten Wohnungsaufnahme 3604, d. h. 26,5% noch in der Innenstadt, während zu der Außenstadt bereits 9961, d. h. 73,5% gehörten; ein Verhältnis, das sich inzwischen noch weiter zugunsten der Außenbezirke verschoben hat.

Die Bebauung in der Utrechter Stadterweiterung vollzieht sich in überwiegender Weise mittelst des Eingreifens der Bodenspekulation. Zahlreiche Bodengesellschaften sind in Utrecht tätig. Die beifolgende Tabelle 11 gibt eine Übersicht der größeren Grundbesitzgesellschaften. Die mit \* bezeichneten Unternehmungen sind reine Bodengesellschaften, die sich mit dem Erwerb und Verkauf von unbebautem Gelände beschäftigen. Die Bau- und Hausbesitzgesellschaften sind von Bauunternehmern oder zum Zweck der Kapitalanlage von Kapitalisten begründet. In einer Anzahl von Fällen umschließt der Betrieb die Verwaltung und Verwertung von Hausgrundstücken, die die Gesellschaften oder die ihnen nahestehenden Unternehmungen gezwungen waren wegen Nichtzahlung von Hypothekenzinsen zu übernehmen.

Tabelle 11.

## Die größeren Grundbesitzgesellschaften in Utrecht.

	Gesellschafts- kapital	eingezahlt
*Prins Hendriklaan . . . . .	500 000 fl.	240 000 fl.
Maatschappij tot Exploitatie van onroerende goederen . . . . .	20 000 „	6 000 „
Holl. Bank voor onr. goederen . . . . .	500 000 „	265 000 „
De Toekomst . . . . .	250 000 „	250 000 „
*De Koningslaan . . . . .	100 000 „	74 000 „
Minsweerd . . . . .	50 000 „	10 000 „
Oostbroek . . . . .	60 000 „	60 000 „
Oudegracht . . . . .	32 000 „	32 000 „
De Vereeniging . . . . .	160 000 „	160 000 „
*De Minstroom . . . . .	100 000 „	100 000 „
Ons Belang . . . . .	500 000 „	489 000 „
Rustpunt . . . . .	72 000 „	72 000 „
Utrecht . . . . .	150 000 „	35 000 „
Jaffa . . . . .	100 000 „	34 000 „
Oosterbouwmaatschappij . . . . .	100 000 „	20 500 „
Stichtsch Grondbezit . . . . .	1 000 000 „	200 000 „
*Utrechtsch Grondbezit . . . . .	120 000 „	60 000 „
Utr. Bank tot Expl. en. adm. v. onr. goederen . . . . .	250 000 „	50 000 „
Utr. Bouwmaatschij. . . . .	120 000 „	120 000 „
*Utr. Mij. tot Expl. v. onr. goederen . . . . .	500 000 „	393 000 „
Utrechtsche Westerbouw . . . . .	100 000 „	100 000 „
Stichtsche Mij. tot Expl. v. onr. goederen . . . . .	250 000 „	200 000 „

Unsere Tabelle gibt in keiner Weise eine vollständige Zusammenstellung der Tätigkeit und Bedeutung der Bodengesellschaften in Utrecht.

Die Übersicht enthält an sich nur die Unternehmungen, die für einen dauernden Bestand gegründet sind. Nicht eingeschlossen ist die weit größere Zahl der Bodengesellschaften, die sich lediglich zum Zweck der Aufschließung eines bestimmten Geländes bilden und sich nach Verkauf der Baustellen auflösen. Die Gründung solcher Liquidations-Gesellschaften ist ungemein stark verbreitet und ist fast als das regelmäßig übliche Verfahren bei der Bodenerschließung in Utrecht zu bezeichnen. Die Gesellschaften werden selbst für die Verwertung kleiner Geländeflächen und mit einem geringen Kapital errichtet, indem sich einige Kapitalisten für die Aufteilung eines Grundstücks und den Verkauf der Baustellen zusammenschließen. Ferner sind in die Tabelle nicht aufgenommen die auswärtigen Gesellschaften, die in Utrecht Grundstücksgeschäfte betreiben, wie die Nation. Grondbezit, Haag.

Nach deutschen Vorstellungen muß Utrecht unter diesen Umständen eine Stadt der Stockwerkshäufung und der Mietkaserne sein. Das gerade Gegenteil ist indes der Fall. Der Bau von Mietkasernen ist in Utrecht durch die Bauordnung schlechthin verboten. Die Stockwerkshäufung dagegen ist in der Stadterweiterung so gut wie unbekannt; die Bauweise flacht sich ab in der Richtung der Außenbezirke. Der Bericht der städtischen Wohnungsuntersuchung ergibt folgende Zahlen:

Tabelle 12.  
Stockwerkslage der Kleinwohnungen in Utrecht<sup>1)</sup>.

	Keller oder Souterrain		Erdgeschoß		I. Obergeschoß		II. Obergeschoß		Dachgeschoß		Insgesamt Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	be- wohnt	unbe- wohnt
Innenstadt	13	0,4	2 409	66,8	1135	31,5	39	1,1	8	0,2	3 604	184
Außenstadt	2	0,02	8 947	89,8	984	9,9	4	0,04	24	0,2	9 961	283
Insgesamt	15	0,1	11 356	83,7	2119	15,6	43	0,3	32	0,2	13 565	467

In der Innenstadt lagen zur Zeit der Wohnungszählung 67 %, in der Außenstadt dagegen 90 % der untersuchten Kleinwohnungen im Erdgeschoß. Auf die Obergeschosse entfallen in der Innenstadt 33 %, in der Außenstadt dagegen nur knapp 10 % der Kleinwohnungen. Die Wohnungsaufnahme entstammt den Jahren 1902 — 1904, und ihre Ergebnisse liegen eine Anzahl von Jahren zurück. Seitdem sind gewisse Änderungen eingetreten. Die Bodenausnutzung durch Anlegung von Obergeschossen hat im Gleichmaß mit der Preissteigerung des Bodens

1) Verslag van het stelselmatig woningonderzoek te Utrecht 1906, S. 6.

zugenommen; die Zahl der Häuser mit Oberwohnungen hat sich bedeutend vermehrt. Immerhin ist in den Außenbezirken von Utrecht auch heute noch die vielstöckige Bauweise unbekannt. Die Bauform für die Kleinwohnung ist das Einfamilienhaus und, wo die Steigerung des Bodenpreises einwirkt, das Zweiwohnungshaus.

In ausgesprochener Weise herrschen in Utrecht in den Außenbezirken—Bodenspekulation und Flachbau, zwei Dinge, die nur in Deutschland für schlechterdings unvereinbar und einander ausschließend gehalten werden, während sie in anderen Ländern, wie England und Belgien allgemein als zusammengehörig gelten. Es liegt mir nichts ferner als die Bodenspekulation der Flachbauländer zu verteidigen. Für Utrecht insbesondere liegt hierzu sicherlich kein Anlaß vor. Die rein städtebaulichen Leistungen der Bodenspekulation sind, wie wir später sehen werden, nicht als befriedigend zu bezeichnen. Es fehlt ferner in Utrecht nicht an Preissteigerungen von Baugelände, die als bedenklich zu bezeichnen sind. Die Bodengesellschaften arbeiten mit der Absicht auf Gewinn; der Bodenpreis bewegt sich in einer stark steigenden Richtung. An vielen Stellen ist — wenn auch nicht ausschließlich durch die Wirksamkeit der Bodenspekulation — das Einfamilienhaus durch das Zweiwohnungshaus verdrängt worden. Keineswegs aber ist, trotz lebhaftester Spekulationstätigkeit, die Auftreibung, wie in Deutschland, bis auf den Zwang der fünffachen Überbauung und bis auf das Achtfache des Baustellenwertes des Flachbaues erfolgt; lediglich auf diesen Umstand möchte ich hier hinweisen. Das spekulative Bodengeschäft und die Preistreibung mit Hilfe eines bestimmten Bau-systems sind gänzlich verschiedene Dinge.

Die Außenbezirke von Utrecht zeigen verschiedenen Charakter und eine ungleichartige Entwicklung. In einzelnen Teilen des weiten Gemeindegebietes, das eine Fläche von 2305 ha umfaßt, hat sich eine ländliche oder halbländliche Siedelungsweise bis in die Gegenwart erhalten. Andere Bezirke besitzen die städtische Bebauung, jedoch aus den verschiedenen Abschnitten der 70er, 80er und 90er Jahre, die sich von der neueren Bauweise deutlich abhebt.

Eine Reihe von Abbildungen aus den ländlichen Außenbezirken von Utrecht, sowie aus der neuen Stadterweiterung in Beispiel und Gegenbeispiel bringt das treffliche Werk „de Hedendaagsche Stedenbouw“ (Städtebau der Gegenwart) von Dr. Fockema Andreae, Utrecht 1912.

Die Stadterweiterung hat bisher in den Arbeiterwohnbezirken das System des Straßennetzes mit schematisch angelegten Straßen angewandt. Bei Aufteilungen größeren Umfangs wird der Bebauungsplan von der erschließenden Bodengesellschaft eingereicht und seitens der Gemeindeverwaltung geprüft. Eigenartige Planungen sind



in der Stadterweiterung kaum anzutreffen, obwohl die Landschaft in den Utrechter Außenbezirken häufig Gelegenheit zu ansprechenden Lösungen bietet. Die Pläne zeigen indes, wie in der Mehrzahl der modernen Städte, zumeist die schablonenmäßige Gleichförmigkeit ohne besonderen städtebaulichen Ausdruck. Die Straßen der Wohnbezirke sind vielfach in übermäßig breiten Abmessungen angelegt. Allgemein gewinnt man den Eindruck, daß in der an geschichtlichen und landschaftlichen Anregungen reichen Stadt die Geländeaufteilung der Stadterweiterung sich wirtschaftlich und zugleich städtebaulich befriedigender hätte gestalten lassen.

In der Betrachtung der in der Außenstadt angewandten Kleinwohnungstypen erörtern wir zunächst die Formen der von spekulativen Unternehmern errichteten Bauten, wie sie von dem privaten Hausbesitz zum Zweck der Vermietung erworben werden. Aus der neueren Bautätigkeit finden wir, wenn wir etwa mit dem Jahre 1900 beginnen, Beispiele des unternehmermäßigen Kleinwohnungsbaus in der van den Boschstraat, einem von der Bodengesellschaft aufgeteilten und angelegten Bezirk. Die häufig angewandte Hausform ist hier das Einfamilienhaus mit einer Baustelle von  $4\frac{1}{2}$  m Breite und einer Tiefe von 17 m, von denen ohne Anrechnung des Anbaus  $39\frac{1}{2}$  qm bebaut sind. Das Haus enthält in einem praktisch eingeteilten Grundriß im Erdgeschoß zwei Zimmer, Alkoven, Hausflur, im Anbau Küche und Abort, im Obergeschoß eine Schlafkammer und Bodenraum. Der Mietpreis beträgt 2,60 fl. Wochenmiete = 226 Mark jährlich; ein Kleinhaus der gleichen Bauart würde sich heute nicht unerheblich teurer stellen.

Der jüngsten Bauzeit gehört das in Abb. 63 wiedergegebene Kleinhaus an, das nach der neuen Bauordnung von 1911 erbaut ist. Die Baustellenbreite beträgt  $4\frac{1}{2}$  m, die Tiefe des Grundstücks 17 m, von denen ohne Anbau  $38\frac{1}{4}$  qm, mit Anbau  $45\frac{1}{2}$  qm überbaut sind. Der Grundriß ist gut; die Verteilung der Räume wird von den Mietern gelobt. Im Erdgeschoß sind zwei Zimmer, Hausflur, Küche und Abort vorhanden; der Alkoven, der sich in dem letzterwähnten Beispiel findet, ist fortgefallen. Das Obergeschoß enthält Schlafkammer und Bodenraum. Der Mietpreis beträgt 3,10 fl. wöchentlich = 269 M. jährlich.

In dem gleichen Neubaubezirk, dessen Aufschließung eine Bodengesellschaft durchgeführt hat, finden wir aus der Bautätigkeit des Jahres 1913 eine Baustelle von 4 m Breite, deren Grundriß einige Abwandlungen gegenüber dem der Abb. 63 zeigt. Der Baukörper ist mehr in die Länge gezogen; einschließlich des Anbaues sind 14 m Tiefe (gegen 12 m bei Abb. 63) überbaut. Die Treppe ist nicht wie

bei dem vorigen Beispiel in den Hausflur gelegt, sondern in den Anbau verschoben, wodurch der Flächenraum des rückwärtigen Zimmers sich vergrößert. Die Miete ist etwas höher als in dem letzterwähnten Fall. Bei den Kleinhäusern dieses Bezirks ist die hübsche Ausführung in gediegenem Ziegelsteinrohbau hervorzuheben.

Die billigste Form des Einfamilien-Kleinhauses ist in unserer Abb. 64 wiedergegeben und ist der jüngsten Stadterweiterung in dem Gebiet des Amsterdamer Straatwegs entnommen. Das in dem Neubaubezirk der Bremstraat gelegene Kleinhaus hat eine Baustellenbreite

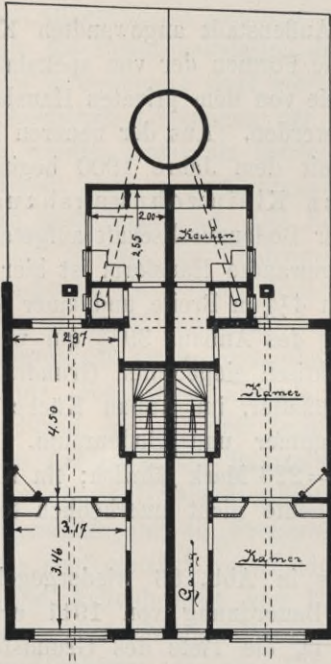


Abb. 63. Einfamilien-Reihenhaus, Unternehmerbau. Utrecht. Baujahr 1912.

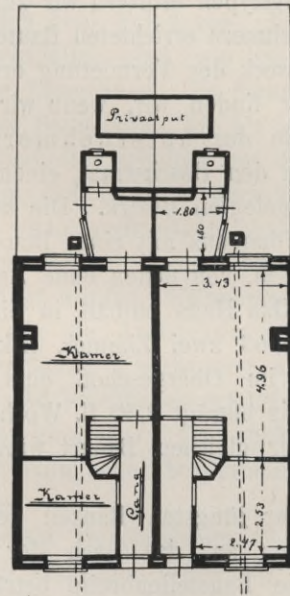


Abb. 64. Kleines Einfamilien-Reihenhaus, Unternehmerbau. Utrecht. Baujahr 1913.

von knapp 4 m und eine Grundstückstiefe von 15 m. Das Untergeschoß enthält einen Wohnraum von 17 qm, kleine Stube und Küche, Vorplatz und Abort; im Obergeschoß befinden sich Schlafkammer und Bodenraum. Die Miete beträgt 2,25 fl. wöchentlich = 157½ M. jährlich, ist mithin als niedrig zu bezeichnen. Die Erbauung der Kleinhäuser dieser Form stellt den Versuch dar, unter den heutigen Baukosten und Bodenpreisen das Eigenhaus durch privatgewerblichen Unternehmerbau für die unteren Mietpreisstufen auszuführen, also einen Ersatz für die billige Altstadtwohnung zu bieten. Die Ausmessungen sind nach Möglichkeit beschränkt, gewähren aber einer Familie mit

Kindern noch eine hinreichende Zahl von Räumen und eine kleine Hoffläche. Zu dem erzielten Ergebnis trägt die Ermäßigung der Straßenbaukosten bei, die in diesem Bezirk, wovon noch zu sprechen sein wird, dem Kleinwohnungsbau angepaßt wurden.

Die zweite Form des Utrechter Kleinhauses, das Zweiwohnungs- haus, ist in verschiedenen Straßen der Außenstadt, wie in der Kanaal- straat und deren Umgebung häufig anzutreffen. Die Anlage dieser an Straßen von unwirtschaftlicher und ungeeigneter Breite stehenden Klein- häuser ist die übliche; die Bauweise ist die des Reihenhauses; die Hauseingänge sind für Unterwohnung und Oberwohnung gesondert. Zur Unterwohnung gehören das Erdgeschoß und die Gartenbenutzung, zur Oberwohnung der erste Stock und das Dachgeschoß.

In den älteren Straßen ist mit dem Untergeschoß öfter noch ein tiefgelegenes Souterrain verbunden, das, da die Räume mitunter zum Schlafen benutzt werden, eine ungünstige Wohnweise darstellt. Die Mieten im Zweiwohnungs- haus betragen durchschnittlich 2,60 bis 2,75 fl. für die Unterwohnung und 2,80 bis 3 fl. für die Oberwohnung.

Auf dem Gebiet der gemeinnützigen Bautätigkeit sind in Utrecht Baugenossenschaften (Kooperative Vereenigen) tätig, die Kleinhäuser erbauen und in das Eigentum der Mitglieder überleiten. In dem Bezirk unserer Abb. 63 hat eine Eisenbahner-Genossenschaft hübsche Kleinhäuser erbaut, die in der Anordnung des Grundrisses mit der vorerwähnten Abbildung übereinstimmen, jedoch in den Raum- abmessungen und in einigen anderen Beziehungen Vorteile bieten. Die Baustelle hat eine Breite von 5 m und eine Tiefe von 18 m; die Räume sind infolgedessen etwas größer; auf dem Hofe ist ferner noch ein kleiner Schuppen zur Einlagerung von Vorräten angebracht. Der Mietpreis der gediegen gebauten Kleinhäuser beträgt 2,80 fl. = 243 M. jährlich; die Kaufsumme wird hierbei in 40 Jahren getilgt.

Als normale Miete für die Kleinwohnung sind in der Außenstadt Utrecht je nach dem Alter und der Bauart der Häuser 2,30, 3,—, 3,50 fl. wöchentlich = 200, 260, 303 M. Jahresmiete anzusetzen. Die unternormale Wohnung ist auch in der Außenstadt unter den älteren Bauten in ziemlichem Umfang anzutreffen. Die beifolgende Tabelle 13 gibt eine Zusammenstellung der Kleinwohnungen in Utrecht, geschieden nach Mietpreisstufen, Stadtgebiet und Stockwerkslage. Auf die Innen- stadt entfallen knapp 20% sämtlicher Kleinwohnungen; hinsichtlich der Preisstufen zeigt sich, daß die Wohnungen bis zu 1,5 fl. Wochen- miete 23,3%, die höheren Klassen 76,7% des Kleinwohnungsbestandes einnehmen. Die Hauptaufgabe im Utrechter Wohnungswesen geht dahin, in den meistgesuchten Preislagen von 2,25 und 2,75 fl. geeignete Wohnungen

Tabelle 13.  
Übersicht der am 1. Juni 1913 in Utrecht vorhandenen Arbeiterwohnungen.

	bis 1 fl.		1,01—1,50 fl.		1,51—2 fl.		2,01—2,50 fl.			2,51—3 fl.			Insgesamt			
	Ganzes Haus oder Erdgeschoß	Obergeschoß	Ganzes Haus oder Erdgeschoß	Obergeschoß	Ganzes Haus oder Erdgeschoß	Obergeschoß	Ganzes Haus oder Erdgeschoß	Obergeschoß	Mehr als 3 Zimmer umfassend	Ganzes Haus oder Erdgeschoß	Obergeschoß	Mehr als 3 Zimmer umfassend	Ganzes Haus oder Erdgeschoß	Obergeschoß	Mehr als 3 Zimmer umfassend	
Innenstadt . . . . .	193	198	686	339	524	269	233	128	6	102	52	49	1738	986	55	2 779
Außenstadt . . . . .	248	186	1294	170	2360	216	2754	259	540	1500	118	1647	8156	949	2187	11 292
	825		2489		3369		3920			3468			14 071			
davon leerstehend . . .	13		39		56		44			79			231			231
Prozent . . . . .	1,58		1,57		1,66		1,12			2,28			1,64			1,64

zu liefern. Der Vorrat an Leerwohnungen ist allgemein gering, am schwächsten in der Preislage von 2,01—2,50 fl.

In der Außenstadt beträgt der Anteil des Zweiwohnungshauses in den einzelnen Mietklassen zumeist 10%; er steigt nur auf den beiden untersten Stufen wesentlich höher, während er bei der Wohnung von 2,51 bis 3 fl. erheblich niedriger sinkt.

Die Mittelwohnung in dem Stadterweiterungsgebiet stellt sich auf etwa 18 bis 20 fl. monatlich (360 bis 400 M. Jahresmiete). Für diesen Preis werden hübsche Wohnungen in Einfamilienhäusern geboten.

Der gewerbsmäßige Hausbesitz, der die Innehabung von Miethäusern als Kapitalanlage nutzt, ist in Utrecht allgemein verbreitet. Auch die kleinen Einfamilienhäuser sind meist vermietet und stehen regelmäßig nicht im Eigenbesitz der Bewohner. Unter den Hausbesitzern finden sich die Bauunternehmer öfter vertreten, und zwar nicht etwa die kapitalschwachen Angehörigen dieses Berufs. Vielmehr sind es gerade die kreditfähigen und kapitalbesitzenden Bauunternehmer, die häufig die von ihnen erbauten Häuser behalten und die Hausverwaltung und das Vermietungsgeschäft betreiben. Für den Großbesitz an Miethäusern werden Hausbesitz-Gesellschaften gegründet. Als ein Beispiel sei die Stichtsche Maatschappij tot Exploitatie van onroerende goederen (Gesellschaft zur Nutzung von Immobilien im Stift Utrecht) erwähnt, die über einen Besitz von 147 bebauten Grundstücken verfügt. In überwiegender Zahl sind es Kleinwohnungen, die sich teils in Einfamilienhäusern und zum größeren Teil in Zweiwohnungs Häusern (boven-en benedenhuizen) befinden.

Das eingezahlte Kapital der im Jahre 1900 gegründeten Gesellschaft (oben Tabelle 11) beträgt 200000 fl. Die Hypotheken belaufen sich auf 442 600 fl., während die Grundstücke mit 683 594 fl. zu Buch stehen und eine Miete von 50 600 fl. bringen. Die Gesellschaft verteilt durchschnittlich etwas über 6% Reingewinn.

Der Baustellenpreis in der Stadterweiterung ist für die Arbeiterwohnbezirke auf etwa 7 bis 8 fl. für den Quadratmeter anzugeben und steigt in den besseren Bezirken für Mittelwohnungen bis auf 15 fl. Die Bodengesellschaften erwerben von dem Urbesitzer (Bauer, Gärtner) das rohe Land zu etwa 30 bis 40 Cents für den Quadratmeter. Das Gelände wird dann zu etwa 1 bis 2 fl. für den Quadratmeter in die Gesellschaft eingebracht. Von großer Bedeutung für die Preisbildung sind die Straßenbaukosten (vgl. folgendes Kapitel).

## Drittes Kapitel.

**Bauordnung.**

Die Utrechter Bauordnung vom Jahre 1909 stellt fest, daß die Errichtung von Gebäuden nur zulässig ist an einer vorhandenen oder anzulegenden Straße, in der angeordneten Bauflucht oder mit behördlicher Erlaubnis in einem Höchstabstand von 10 m hinter der Bauflucht<sup>1)</sup>. Die Tiefe eines Baublocks zwischen zwei Straßen soll in der Regel 36 m betragen. Hinter der Rückfront der Gebäude ist in der Außenstadt ein Freistreifen von mindestens 5 m von jeder Bebauung (die Anlegung eines Abortgebäudes von nicht mehr als 2,50 m Höhe ausgenommen) freizulassen. Als Normaltiefe der Baustelle ergibt sich demnach ein Maß von 18 m, von denen 13 m bebaubar sind; es würde also in diesem Normalfall die bauliche Ausnutzung der Baustelle  $72\frac{1}{4}\%$ , die Freifläche  $27\frac{3}{4}\%$  betragen. Doch ist außerdem zu berücksichtigen, daß sich die Straßen in dem kurzen Abstand von 36 m wiederholen, so daß bei diesem System ein erheblicher Teil des Geländes auf Straßenland entfällt. Das Schema des Straßennetzes ist an sich für die Aufteilung von Wohnbezirken ungeeignet.

Ein Verhältnis zwischen Freifläche und Gebäudehöhe wird nicht vorgeschrieben, da bei der Utrechter Bauweise eine übermäßige Hochführung von Wohnbauten nicht vorausgesetzt wird. Vgl. indes D. E. Wentink, de Bouwverordening en het Woningvragstuk, 1912, S. 16.

Die Mindestbreite einer zweiseitig bebauten Straße soll allgemein 12 m betragen. Die Straßenbreite gibt das Maß für die Gebäudehöhe ab; die Frontmauer eines Gebäudes darf jedoch die Höhe von 18 m nicht übersteigen, während die Dachkante bis auf 24 m hochgeführt werden darf. Für alte Schmalstraßen gelten Erleichterungen. Die Bestimmungen der Bauordnung berücksichtigen in der Hauptsache nur die ortsübliche Bauweise des Einfamilienhauses und Zweifamilienhauses. Für Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen werden besondere Vorschriften gegeben, nämlich: bei Gebäuden für vier bis sechs Haushaltungen sind zwei, bei Gebäuden für sieben bis acht Haushaltungen sind drei getrennte Haustüren nach der Straße anzulegen; die Häuser dürfen außer dem Dachgeschoß nur ein Obergeschoß enthalten; ein Freistreifen von 4 m ist hinter der ganzen Rückfront unbebaut zu lassen; die gemeinsamen Flure müssen eine Breite von 2 m haben; die Treppen sind aus feuersicherem Material herzustellen. Die Er-

1) Textausgabe: Verordening, houdende voorschriften, geëischt bij de Artikelen 1 en 3 der woningwet, alsmede verdere bepalingen op het bouwen en sloopen. Utrecht 1911, Bosch & Zoon.

richtung von Wohngebäuden für mehr als acht Haushaltungen ist schlechweg verboten.

Die Mauerstärke beträgt für Außenmauern und alle balkentragenden Mauern mindestens 22 cm; bei mehr als 10 m Bauhöhe sind die Mauern bis an das erste Stockwerk auf 33 cm zu verstärken. Bei Gebäuden von mehr als 8 m Höhe ist die Scheidemauer 25 cm über Dach zu führen. Holzfachwerk ist für die Frontmauern unzulässig, ausgenommen kleine Gebäude von 16 qm Grundfläche und 3 m Höhe. Für jede Wohnung ist ein Abort vorgeschrieben. Für die Wohnungen werden in üblicher Weise Mindestmaße bezüglich der Grundfläche, der Räumzahl, der Zimmerhöhe (2,75 m) aufgestellt. Bei der Errichtung von Neubauten ist der Bauunternehmer verpflichtet, für die Beschaffung guten Trinkwassers für die Bauhandwerker zu sorgen.

Eine bemerkenswerte Neuerung erhielt die Utrechter Bauordnung durch Einschlebung eines Abschnittes „über die Bauvorschriften in Kleinwohnungsbezirken“. Im Jahre 1908 trat eine Kommission des Gemeinderats zusammen unter dem Vorsitz des durch seine wohnungspolitischen Verdienste bekannten Beigeordneten Dr. Fockema Andreae; zu den fachkundigen Mitgliedern zählte der königliche Wohnungsinspektor Zoetmulder, ein eifriger Förderer der Wohnungsbesserung. Die Kommission hatte die Aufgabe, die Frage der Verbilligung der Hausbaukosten für Kleinwohnungsbezirke zu untersuchen und gelangte zu dem Ergebnis, besondere Bestimmungen für den Bau von Kleinhäusern vorzuschlagen. Die Vorschläge wurden in die Bauordnung von 1909 aufgenommen, deren Artikel 60 A bis 60 L sie bilden.

Auf Antrag des Grundeigentümers kann der Gemeinderat ein zusammenhängendes Gelände von mindestens  $\frac{3}{4}$  ha Umfang zu einem Kleinwohnungsbezirk erklären. In einem solchen Bezirk ist lediglich die Errichtung von Einfamilienhäusern zulässig. Die Gebäude dürfen nur an einer vorhandenen oder anzulegenden Straße und in der vorgeschriebenen Bauflucht errichtet werden. Vor der Hausfront muß ein Abstand von 10 m und vor der Rückfront, sowie vor jeder mit Fenstern oder Türen versehenen Außenmauer ein Abstand von 5 m gegenüber dem nächstliegenden Gebäude eingehalten werden; die Kleinhäuser können also im geschlossenen Reihenbau an einer 10 m breiten Straße und mit einem Hofstreifen von 5 m (an den die gleiche Freifläche der nächsten Hausreihe anstößt) errichtet werden. Die Höhe der Frontmauer darf 5,15 m nicht überschreiten; Giebelaufbauten sind bis zu 6,15 m Höhe zulässig; jedoch ist die Höherführung des Daches zwischen den Außenmauern gestattet<sup>1)</sup>. Eine Haustür darf nicht für

1) Zwischen den Außenmauern darf um 5 m höher als die Normalhöhe von 5,15 m gebaut werden; jedoch darf der Dachausbau an keiner Stelle in senkrechter Richtung höher sein, als das Maß seines Abstandes von der Frontmauer in waagrechter Richtung beträgt; Bauordnung, Artikel 60 F.

mehr als eine Wohnung als Zugang dienen. Die Anbringung von Schlafverschlügen ist untersagt<sup>1)</sup>.

Hinsichtlich des Straßenbaues wird durch die Verordnung vom 22. April 1910 eine wesentliche Erleichterung gewährt, indem bei der an die Stadtgemeinde zu entrichtenden Vergütung nicht die ganze Straßenbreite, sondern nur der tatsächlich mit Pflasterung versehene Teil der Berechnung zugrunde gelegt wird. Von der Anlegung eigener Kleinwohnungsbezirke gemäß der Bauordnung ist in Utrecht bereits mehrfach Gebrauch gemacht worden und zwar sind die Veranstalter der Aufteilung durchweg spekulative Bodengesellschaften. Einer der jüngsten Bezirke ist der der Bremstraat, in dem Kleinhäuser verschiedener Preislage, darunter als billigstes das unserer Abb. 64, errichtet worden sind. Der Versuch der gesonderten Behandlung des Kleinwohnungsbaues ist sicher beachtenswert und wird nach den gemachten Erfahrungen wohl zu einer Fortbildung der Einrichtungen für die Bodenerschließung und den Straßenbau führen<sup>2)</sup>.

Die Leistungen für den Straßenbau sind durch eine Ratsverordnung von 1910 geregelt. Das Gelände einer neu anzulegenden Straße ist seitens des Eigentümers kostenfrei an die Gemeinde abzutreten und auf die erforderliche Höhenlage aufzuschütten; ferner sind die Kosten für Straßenanlage, Pflasterung, Entwässerung, Beleuchtung und Hydranten zu vergüten und außerdem ist eine einmalige Abgabe für den Unterhalt der Straße zu zahlen. Beide Beträge berechnen sich nach folgenden Sätzen:

Beiträge für Straßenbau und Unterhalt auf 1 laufenden  
Meter Straßenfläche.

		für Straßen- anlage und Pflasterung	für Unterhalt	zusammen
Straßenbreite	12 m . . . . .	52,20 fl.	10,08 =	62,28 fl.
„	11 m . . . . .	42,35 „	10,89 =	53,24 „
„	mit Bürgersteig . .	50,05 „	9,35 =	59,40 „
„	10 m . . . . .	40,00 „	10,16 =	50,16 „
„	mit Bürgersteig . .	47,50 „	9,00 =	56,50 „
„	9 m . . . . .	37,35 „	9,18 =	46,53 „
„	8 „ . . . . .	34,80 „	8,32 =	43,12 „
„	7 „ . . . . .	29,75 „	7,28 =	37,03 „
„	6 „ . . . . .	24,90 „	6,00 =	30,90 „
„	5 „ . . . . .	22,65 „	5,20 =	27,85 „

1) Die Bauordnung gibt im Artikel 60 L eine genaue Umgrenzung des Begriffs des Schlafverschlages (bedstede): als Schlafverschlüge sind zu bezeichnen feste Schlafstätten, bei denen der oberhalb des Bettlagers befindliche Raum ganz oder teilweise durch bewegliche oder feste Wände von dem angrenzenden Zimmer abgeschlossen ist.

2) Ein zweites Beispiel der Sondervorschriften für Kleinwohnungsbezirke wird uns in dem Abschnitt über Leeuwarden begegnen.



Alles bei Klinkerpflaster. Steinpflaster bei Straßen von 12 m Breite, 73,20 fl. für die Anlage und 9 fl. für den Unterhalt = 82,20 fl. Bei größerer Breite je 1,50 fl. Zuschlag für jeden weiteren Quadratmeter Straßenfläche.

Die Wirkung des Systems des Straßenbaus tritt in diesen Ziffern recht anschaulich hervor. Nicht minder aber zeigt sich hierin die Bedeutung des Bebauungsplanes und der in ihm befolgten Grundsätze der Bodenaufteilung. Die Normalstraße des Utrechter Bebauungsplans in den Wohnbezirken hat 12 m Breite; der Normalbaublock hat 36 m Tiefe. Auf eine Kleinhausbaustelle von 5 m Front entfallen in der üblichen Wohnstraße die Hälfte von  $5 \times 62,28$  fl., d. i. 155,70 fl. Straßenbau- und Unterhaltungsabgaben. Ferner ist das Straßenland aufzuhöhen und unentgeltlich abzutreten; auf die Baustelle ergibt dies  $5 \times 6$  m = 30 qm Geländeverlust, zu dem die Aufschüttungskosten hinzukommen; hierfür wird man weitere 20—40 fl. einstellen müssen, bzw. einen höheren Betrag, je nachdem man für das Gelände den ursprünglich gezahlten oder den Einstandspreis anrechnet. Die Baustelle selbst aber hat bei 18 m Normaltiefe einen Flächeninhalt von 90 qm, die die ganze Last von Straßenkosten, Geländeverlust und Geschäftsgewinn tragen müssen. Es ist unschwer zu erkennen, wie unwirtschaftlich und unzutraglich das übliche Aufteilungssystem ist; ein Blick auf die obige Beitragstabelle zeigt ferner, wie sich die Entwicklung der Bodenwerte ändern würde, wenn ein wirtschaftsgemäßes System des Bebauungsplans zur Anwendung gelangte. Demgegenüber bedeutet die Einführung der Sonderbestimmungen für Kleinwohnungsbezirke eine erfreuliche Maßnahme, die indes erst in Verbindung mit der Annahme neuer Grundsätze in der Städteplanung und der Geländeerschließung ihre volle Wirksamkeit für das Wohnungswesen zeigen wird.

---

## FÜNFTER ABSCHNITT.

### Arnheim.

#### Erstes Kapitel.

#### **Die Altstadt und die Stadterweiterung bis zum Jahre 1890.**

Die Stadt Arnheim erfreut sich in Holland und weit über die Landesgrenzen hinaus des wohlverdienten Rufes tüchtiger Leistungen in der Wohnungspolitik. Die Schöpfungen der dortigen Bauvereine dürfen in der Tat schlechthin als vorbildlich bezeichnet werden; indes auch auf jedem anderen Gebiet des Städtebaues und des Wohnungswesens hat die Stadt beachtenswerte Anlagen und Einrichtungen aufzuweisen.

Das Gebiet der 65 018 Einwohner zählenden Stadt hat den bedeutenden Umfang von 6655 ha und erstreckt sich vom Rheinstrom nordwärts, große Flächen von Wald und Heideländereien umschließend. Die Stadtgemeinde selbst verfügt über einen ausgedehnten eigenen Grundbesitz, der insgesamt 1075 ha beträgt und einen großen Teil der für die Stadterweiterung günstigen Lagen umfaßt. Das Stadtgebiet läßt sich in vier Zonen einteilen: die Altstadt, die ältere Stadterweiterung, die jüngsten Neubaubezirke und das unbebaute Gelände. In der Altstadt lernen wir bereits einen bemerkenswerten Teil der gemeindlichen Bodenpolitik kennen. Die Gemeinde begegnet den schlimmen Folgen des Wohnungsverfalls, indem sie alte Gebäude ankauft und nach Instandsetzung zu billigen Mietsätzen weiter vermietet. Hierdurch erreicht die Gemeinde ein doppeltes Ziel; die unbemittelten Hausstände erhalten billige Wohnungen und die Verwahrlosung älterer Gebäude wird verhütet oder beseitigt. Die Gemeinde hat, diesen Grundsatz befolgend, ältere innenstädtische Kleinhäuser angekauft, wo sich hierzu Gelegenheit bot; gegenwärtig befinden sich im Gemeindebesitz 205 Kleinwohnungen, die insgesamt eine Miete von 18 000 fl. jährlich bringen (durchschnittlich 90 fl. = 150 M. auf die Wohnung). Der Gesamt-

verlust an Mieteingängen in den der Gemeinde gehörenden Häusern beträgt durchschnittlich — 45 fl. jährlich, ein verschwindend geringer Betrag.

Die Erfahrungen, die die Stadt mit den alten Kleinwohnungen gemacht hat, sind in jeder Beziehung günstig. Die Instandhaltung der Gemeindewohnungen ist gut; eine Meinungsäußerung aus kommunalen Kreisen geht dahin: „Wenn die Leute die Miete nicht zahlen, dann fällt auf die Hausbesitzer selber ein Teil der Schuld; sie lassen keine Ausbesserungen vornehmen, und dann bekommen sie eben schlechte Mieter.“



Abb. 65. Ältere Hofgasse (Sackgasse) Arnheim; Bauzeit ca. 1870.

Die älteren Stadterweiterungen, die dem Zeitabschnitt der 60er und 70er Jahre angehören, haben die verschiedensten Bauformen aufzuweisen, denen indes ein Grundzug gemeinsam ist; für den Kleinwohnungsbau wurde, wenn auch nicht durchweg, so doch in erheblichem Umfang das Binnengelände größerer Grundstücke benutzt; ein Bausystem, dessen Eigenheiten uns aus älterer und neuerer Zeit zur Genüge bekannt sind<sup>1)</sup>. In der Abb. 65 ist das typische Beispiel der Hofgasse aus der nördlichen Stadterweiterung der 70er Jahre wiedergegeben. Von der Straße her führt ein offener, nicht über-

1) Die bauliche Ausnutzung der Binnenflächen zeigt bei dem Kleinwohnungsbau in mancher Beziehung auch hier eine Ähnlichkeit mit den Verhältnissen in Gent.

bauter Gang von 3,70 m Breite nach dem Hinterland, das der Grundbesitzer in einfachster Form mit einer doppelten Reihe von Kleinhäusern bebaut hat. Die Anlage beschränkt sich auf das Grundstück eines Eigentümers; sie hat nach rückwärts keinen Ausgang und bildet demnach eine Sackgasse<sup>1)</sup>. Jeder Fuhrwerks- oder Durchgangsverkehr ist hier von selbst ausgeschlossen. Die in ihren Abmessungen beschränkten Kleinhäuser haben im Erdgeschoß eine Stube und eine Küche; im Dachgeschoß wird je nach Bedarf der Familie eine Schlafkammer eingerichtet. An der Rückfront der Häuser befindet sich ein schmaler, ca. 2 m breiter Hofstreifen; die Häuser sind nicht — wie dies bei den Kleinbauten der 60er Jahre häufig der Fall — Rücken an Rücken und ohne Querlüftung angebaut. Die Miete in diesen älteren Bauten ist niedrig und beträgt 1,60 fl. wöchentlich = 172 M. jährlich für das Kleinhaus.

Die Hinterlandbebauung gemäß dem in Abb. 65 dargestellten Beispiel findet sich in den verschiedensten Bezirken der älteren Stadterweiterung. Häufig sind diese Anlagen als Sackgassen gebaut, die sich an der hinteren Grundstücksgrenze totlaufen. Neben diesen begegnen wir auch den übrigen Formen der Aufschließung von Hinterland. Vielfach angewandt ist die Hofreihe, eine einfache Reihe von 6—8 Kleinhäusern, die auf den Hof eines größeren Grundstücks gestellt sind; der Zugang erfolgt durch den Torbogen des Vorderhauses. Von der Straße aus sind solche hofwärts angebauten Kleinhausreihen nicht sichtbar. Die Beschaffenheit der Kleinhäuser dieser älteren Gattung hängt im wesentlichen von der Instandhaltung ab. Die Wohnungen gehören den billigen Preisstufen an, und je nach den Aufwendungen des Eigentümers und dem Verhalten der Mieter entwickeln sich erträgliche oder ungünstige Wohnungszustände. Eine Fortbildung ist den Bauformen der Hofreihe und der Sackgasse in der neuen Stadterweiterung nicht zuteil geworden.

Die Aufteilung durch Hofstraßen, die ein größeres Gelände mit durchlaufenden Wegen durchziehen, findet sich in Arnheim in einer Reihe von Beispielen. Namentlich sind es die älteren, in der Zeit von 1854—1875 begründeten Baugesellschaften, die größere Bauviertel mit rechtwinklig geschnittenen Wohnstraßen angelegt haben. In mancher Hinsicht können diese innenstädtischen Bodenschließungen noch heute Anregungen bieten. Die Straßen sind meist in der üblichen Form auf beiden Seiten mit Häusern besetzt. Mehrfach findet sich indes die einseitig bebaute Gasse, die in der Weise angelegt ist, daß die Vorderfront der Kleinhäuser nicht einer zweiten Häuserreihe gegenüberliegt,

1) Vgl. Neue Studien, Bd. I, S. 14.

sondern an den kleinen Hof oder das rückwärtige Gärtchen der nächsten Reihe anstößt.

Eine Reihe von Wohnstraßen, wie die Steenstraat, Noordstraat, Zuidstraat sind in den Jahren 1853 fg. durch die „Vereeniging tot verschaffing van geschikte woningen aan de arbeidende Klasse“ angelegt; die Kleinhäuser zeigen eine gute Instandhaltung.

Zu den älteren Baugesellschaften gehört die im Jahre 1871 begründete Nijverheidsstichting (Industriestiftung), die 91 Kleinhäuser erbaut und sie an Industriearbeiter in Eigentum überlassen hat. Diese Wohnungen scheinen der Gemeinde vielfach Ungelegenheiten verursacht zu haben. Die Kleinhäuser gerieten in die Hände von Besitzern, die entweder nicht kapitalkräftig waren oder aus dem Haus lediglich eine gute Rente herauschlagen wollten. Die Instandhaltung war mangelhaft und die Wohnungen gerieten in eine schlechte Verfassung.

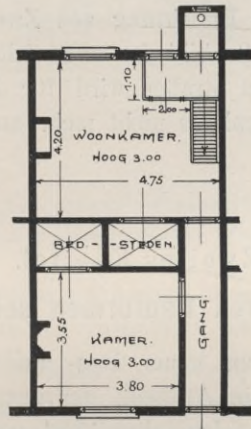


Abb. 66. Kleinhaus. Reihenbau; Baustellenbreite 5 m; Bauzeit 1880—1890. Unternehmerbau. Arnheim.

Die im Jahre 1913 herausgegebene kleine Schrift „Habitation à bon Marché à Arnheim“ erwähnt die Häuser dieser Stiftung, die an vermögenslose Besitzer abgegeben wurden, geradezu als abschreckendes Beispiel; a. a. O. S. 9 fg.

Die älteren Aufteilungsformen der Binnengelände- und Hinterlandbebauung treten in der Bautätigkeit des letzten Jahrhunderts seit den 70er Jahren allmählich zurück; die Stadterweiterung vollzieht sich auf der Grundlage des neueren Straßenbaus und des allgemein üblichen Straßensystems. Die seitens der privaten Bauunternehmer in Arnheim allgemein angewandte Bauform bildete bis zum Jahre 1890 das überlieferte Einfamilienhaus. In jedem Bezirk der Stadterweiterung jenes Zeitabschnitts finden wir das Eigenhaus vorherrschend, im Ziegelrohbau in guten einfachen Formen ausgeführt. Die beifolgende Abb. 66 zeigt den meist verbreiteten Typus. In den Einzelheiten finden sich ver-

schiedene Abweichungen, namentlich hinsichtlich des Einbaus der Treppe; in der allgemeinen Raumverteilung gibt jedoch unsere Abbildung den ortsüblichen Grundriß der 80er Jahre wieder. Das Erdgeschoß enthält Stube, Wohnküche und Gang; das Obergeschoß Schlafkammer und Bodenraum. In den beiden Räumen des Erdgeschosses ist je ein Schlafverschlagent angebracht. Der Grundriß ist rechteckig; der rückwärtige Anbau fehlt, von dem kleinen Ausbau des Aborts abgesehen. Die normale Miete des Kleinhauses der Gattung unserer Abb. 66 beträgt 2,50 fl. = 217 M. jährlich.

Um das Jahr 1890 bricht der Bau der von Privatunternehmern errichteten kleinen Einfamilienhäuser ab. Die Steigerung des Bodenpreises und der Straßenbaukosten machen die Herstellung der überlieferten Bauform für die Kleinwohnung unrentabel, und das private Baugewerbe geht zu der Errichtung von Zweiwohnungshäusern über. Der Unterschied im Straßenbild ist augenfällig. In den von Privatunternehmern ausgebauten Straßen wird für die billige Kleinwohnung das überlieferte Einfamilienhaus nicht mehr ausgeführt.

## Zweites Kapitel.

### Die neueren Bauformen seit 1890.

In der Herausbildung neuer Bau- und Aufteilungsformen seit dem Jahre 1890 kommt in Arnheim der gemeinnützigen Bautätigkeit die führende Stellung zu. Im Jahre 1894 wurde die Baugesellschaft „Openbar Belang“ (Gemeinwohl) begründet, die sich alsbald zu einem großen sozialpolitischen Unternehmen entwickelte. Für die Anlegung eines zusammenhängenden Bauviertels wurde in der westlichen Stadterweiterung ein Gelände von rund 3 ha erworben, für das im Jahre 1894 ein Preis von 1,25 fl. für den Quadratmeter gezahlt wurde. Die Aufteilung erfolgte durch Baublöcke von 30 m Tiefe, die in der Mitte von einem schmalen Wirtschaftsweg (Hintergasse) durchschnitten werden und an den Blockenden offen sind. Die Häuser wurden im geschlossenen Reihenbau errichtet. Die beifolgenden Abb. 67 und 68 zeigen ein Beispiel der von der Gesellschaft angewandten Bauformen. Die äußere Erscheinung der Reihenhäuser ist schmuck und gefällig. Die Baustellenbreite des Kleinhauses beträgt knapp 6 m; der Grundriß ist rechteckig ohne jeden rückwärtigen Anbau. Das Haus enthält im Erdgeschoß zwei Zimmer und Spülküche, im Obergeschoß zwei Schlafräume und Bodenraum. Die Miete beträgt 2,50 fl. = 217 M. jährlich. Im Jahre 1896 begann die Gesellschaft mit dem Wohnungsbau in den

östlichen Stadterweiterungsbezirken und errichtete hier eine Anzahl von Einfamilienhäusern im Mietwert von 2 fl. bis 2,25 fl. = 174—195 M. jährlich. Im folgenden Jahre ging die Gesellschaft dazu über, am Klarendalsingel eine Reihe von Zweiwohnungshäusern zu erbauen, deren Miete 2,25 fl. für das Erdgeschoß und 2,50 fl. für das erste Stockwerk



677 Abb. 67. Kleinhaus. Reihensbau; Baustellenbreite rund 6 m; Bauzeit 1894. Arnhem. Erbauer Gemeinnützige Baugesellschaft.

beträgt, während eine gleichartige Anlage in der Akkerstraat Wohnungen zu 1,60 fl. bzw. 2 fl. enthält. Insgesamt verfügte die Gesellschaft im Jahre 1910 über 563 Wohnungen.

Die Stadtverwaltung ist im Aufsichtsrat der Bauvereinigung durch zwei Mitglieder vertreten. Die Gemeinde hat zwar im Jahre 1895 eine

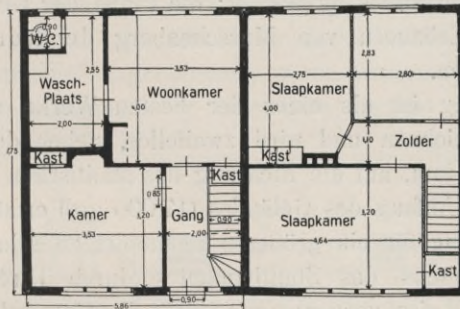


Abb. 68. Grundriß zu Abb. 67.

von Baron van Verschuer beantragte Zinsbürgschaft abgelehnt, aber die ersten Straßenbaukosten übernommen. Auch wurde der städtischen Sparkasse gestattet, ein Viertel der zum Ankauf von Hypothekenobligationen bestimmten Beträge in Schuldverschreibungen des Openbar Belang anzulegen. Im Jahre 1904 übernahm die Gemeinde eine 20jährige Zins-

bürgerschaft für ein seitens der Gesellschaft aufzunehmendes Kapital (vgl. Habitation à bon Marché à Arnhem, S. 11 fg.).

Die jüngsten Bauformen sind der Bauvereinigung „Volkshuisvesting“ zu verdanken, die im Jahre 1909 begründet wurde und den auf Grund des Niederländischen Wohnungsgesetzes errichteten Organisationen angehört. Die Vereinigung begann ihre Tätigkeit im Jahre 1910 mit der Anlage der von den Architekten de Roos und Overeijnder in Rotterdam entworfenen Siedlung Musschenberg. Der Bebauungsplan ist weiträumig, fast gartenstadtmäßig angelegt; die Gebäudeabstände betragen 20—30 m; außerdem sind ein Schmuckplatz und mehrere Binnenplätze vorhanden. Das auf drei Seiten von Verkehrsstraßen umschlossene Gelände ist durch Wohnstraßen aufgeteilt, deren Führung in geschickter Weise darauf berechnet ist, das einzelne Gebäude zur Geltung zu bringen. Von jeder Stelle der Straßenanlage bieten sich gute städtebauliche Wirkungen. Als Bauform gelangte durchweg das Einfamilienhaus zur Anwendung, teils als freistehendes Doppelhaus, teils als Reihe von sechs Häusern gebaut. Die Hausformen sind in allen Einzelheiten in Grundriß und Außenerscheinung gut durchgebildet.

Die Wohnungsmiete der mit 30 bis 40 qm Gartengelände ausgestatteten Einfamilienhäuser beträgt 2 fl., 2,50 fl. und 3 fl. wöchentlich = 174, 217 und 260 M. jährlich.

Ein weiteres Fortschreiten bringt die im Jahre 1913 von der gleichen Vereinigung erbaute Anlage, auf einer Bodenfläche von 1,7 ha (Binnenvisschersweide genannt) im Südosten der Stadt in günstiger Lage errichtet. Der Bebauungsplan für das umfangreiche Gelände wurde seitens des Stadtbauamtes aufgestellt; die Pläne der Gebäude sind von den bewährten Erbauern von Musschenberg de Roos und Overeijnder entworfen.

Die Siedlung ist als eines der besten Werke neuerer Städtebaukunst zu bezeichnen und wird zweifellos, neben den neueren Anlagen von Amsterdam, auf die Richtung des städtischen Kleinhausbaues einwirken. Der Umfang des Geländes (17 000 qm) ermöglichte es, eine einheitliche Planung für ein größeres Baugebiet zu schaffen. Die Aufteilung wurde seitens des Stadtbauamtes durch Direktor W. I. C. Schaap in der Weise vorgenommen, daß die Gesamtfläche des Baugebietes mit einer Randbebauung von Zweiwohnungshäusern in geschlossener Bauweise umgeben wurde. Zum Zweck der Durchlüftung des Innengeländes sind in den Ecken Baulücken freigelassen. Die Innenflächen sind durch Wohnstraßen und Wege aufgeteilt, deren Anordnung und Führung unsere Abb. 69 gut erkennen läßt; wir sehen in ihr die äußeren Randbauten, sowie die Innenreihen nebst dem



System der Verbindungswege. Der Zugang von den Randstraßen her erfolgt durch breite, architektonisch betonte Torbögen; s. Abb. 70. Die Bebauung flacht sich ab auf dem Innengelände, das lediglich mit Ein-



Architekten de Roos und Oversijnder, Rotterdam.

Bebauungsplan Stadtbauamt Arnheim.

Abb. 69. Kleinhausbezirk Arnheim. Erbauer Gemeinnützige Bauvereinigung. Baujahr 1913.

familienhäusern besetzt ist. Die Mitte der Gesamtanlage wird durch eine große Freifläche eingenommen, deren östliche Schmalseite einem Gebäude für gemeinsame oder öffentliche Zwecke vorbehalten bleibt.



Abb. 70. Kleinhausbezirk Arnheim. Randbebauung mit Zweiwohnungshäusern.

Wie unsere Abb. 69 zeigt, wurden die Ecklösungen besonders gut bearbeitet. Die Hausreihen sind nicht in den Ecken zusammengestoßen, sondern lassen überall hinreichenden Abstand für die Zuführung von Licht und Luft. Die architektonischen Wirkungen der Durchblicke und

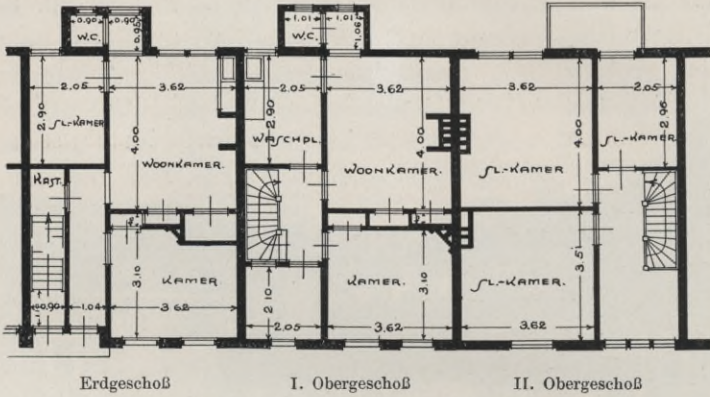


Abb. 71. Zweiwohnungshaus der Abb. 70, Grundriß.

Querblicke sind überaus erfreulich. Die Anlage der Zweiwohnungshäuser mit ihren für Unter- und Obergeschoß getrennten Eingängen ist aus Abb. 70 ersichtlich, der Grundriß aus Abb. 71, die den Typus der Unterwohnung des Erdgeschosses und der Oberwohnung in den

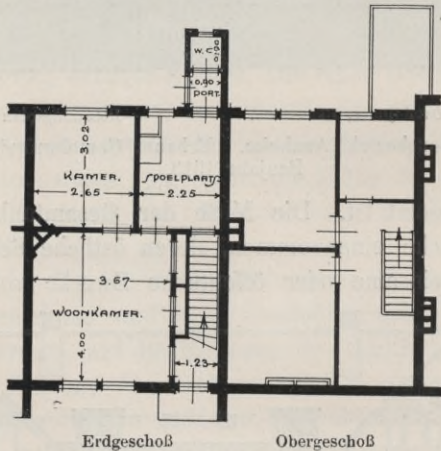


Abb. 72. Einfamilienhaus der Anlage Abb. 69, Grundriß.

beiden Obergeschossen darstellt. Die Erdgeschoßwohnung umfaßt Wohnküche, Stube und Schlafkammer, Hausflur mit Abstellraum. Die Oberwohnung hat im ersten Stock zwei Stuben, eine Kammer und Aufwaschküche, im Dachgeschoß drei Schlafkammern. Der Grundriß der Einfamilienhäuser ist in Abb. 72 wiedergegeben. Im Erdgeschoß

sind zwei Stuben und Spülküche, im Obergeschoß drei Schlafkammern und Bodenraum vorhanden. Über die vortreffliche äußere Erscheinung der Bauten einen Hinweis hinzuzufügen, ist kaum erforderlich; der Eindruck ergibt sich zur Genüge aus den Abbildungen.

Zu den Einzelheiten ist zu bemerken, daß die Anlage in Erbbaupacht errichtet wurde; das Gelände wurde von der Gemeinde gegen einen Jahreszins von 2800 fl., zu 4<sup>0</sup>/<sub>10</sub> einer Kapitalsumme von 70 000 fl. entsprechend, in Erbpacht ausgegeben. Der kapitalisierte Bodenwert stellt sich demnach  $\left(\frac{17000 \text{ qm}}{70000 \text{ fl.}}\right)$  auf 4 fl. für den Quadratmeter. Die Siedelung umfaßt 217 Wohnungen, deren Mietpreise 2 fl. bis 3,25 fl. = 174 bis 282 M. jährlich betragen.

Das private Baugewerbe errichtet neuerdings, nachdem es für die Kleinwohnung das Einfamilienhaus in der Hauptsache aufgegeben hat, ein Zweiwohnungshaus in verschiedenen Abwandlungen. Die Bauformen unterscheiden sich im wesentlichen danach, ob das Haus mit oder ohne einen rückwärtigen Anbau (oben S. 138 und 142) erbaut wird. Bei schmaler Baustelle wirkt der Anbau ungünstig, da die nach hinten gezogenen Gebäudeteile stets eine Verdunkelung der übrigen Wohnräume verursachen. Des weiteren ergeben sich bei dem Zweiwohnungshaus die Abweichungen der einzelnen Typen durch die Größe der Wohnungen und die Abmessungen der Baustelle. Als durchweg befriedigend können die angewandten Lösungen nicht bezeichnet werden.

Die Wohnungsmieten in den neueren Bauten stellen sich für die normale Kleinwohnung auf etwa 3,25 bis 3,50 fl. = 281 bis 304 M. jährlich. Der Bodenpreis in den Stadterweiterungsbezirken, die für den Kleinwohnungsbau in Frage kommen, ist bedeutend gestiegen und beträgt rund 7 fl. = 11<sup>3</sup>/<sub>4</sub> M. für den Quadratmeter.

### Drittes Kapitel.

## Bauordnung und Straßenbau.

Die Geschichte und die Entwicklung der Bauordnungen von Arnheim sind von nicht geringem Interesse. Eine große Zahl von Verordnungen ist im Laufe der letzten 6 Jahrzehnte ergangen und veranschaulicht die allmähliche Ausbildung der neueren Auffassungen im Bauordnungswesen. Die erste unter den neueren Bauordnungen, die Verordnung vom 24. Juni 1854 „über das Erbauen von Wohnungen in der Gemeinde Arnheim“ ist in 18 kurzen Artikeln abgefaßt und

zeigt, wie gering das Maß baupolizeilicher Vorschriften zu jener Zeit war<sup>1)</sup>. An diesem Ausgangspunkt regelt die Bauordnung lediglich eine Anzahl straßenpolizeilicher, äußerer Beziehungen. Der Hausbau selber wird in der Hauptsache dem Eigentümer überlassen. Von irgendeiner Anforderung an die Anlage und die Ausstattung der Wohnung ist nicht die Rede. Die grundlegende Bestimmung im Artikel 1 sagt, daß an den öffentlichen Straßen und Wegen niemand anders bauen darf als gemäß den durch die Gemeinde festgesetzten Baulinien. Als wesentlicher Inhalt der Bauordnung erscheint, daß für Ausbauten jeder Art, Balkons, Vordächer, für die Anlegung von Kellereingängen und von Pothuizen auf den an dem Haus entlang laufenden Stufen (s. oben S. 26/27) die Genehmigung erforderlich ist. Weiter wird die Anbringung von Ausgußrinnen und Wasserableitungen geregelt; auch wird für Schutzmaßnahmen bei eintretender Baufälligkeit von Gebäuden oder Gebäudeteilen vorgesorgt<sup>2)</sup>. Die Bauordnung beschränkt ihre Vorschrift noch auf die an den öffentlichen Straßen zu errichtenden Gebäude.

Das Eindringen neuer Anschauungen beginnt mit dem Nachtrag vom 18. Februar 1860, der nur aus vier Paragraphen besteht und die folgenden Festsetzungen bringt. Jedes zu Wohnungszwecken bestimmte Gebäude soll an reiner Grundfläche nicht weniger als 25 Quadrat-Ellen, die Umfassungsmauern ungerechnet, enthalten. Das Gebäude muß in solcher Weise mit Fenstern und Türen versehen sein, daß ein gehöriges Durchstreichen der Luft ermöglicht ist. Die Stirnseite des Gebäudes muß von dem gegenüberliegenden Bau um mindestens 3 Ellen entfernt sein. Der Fußboden des Erdgeschosses ist um eine Hand breit höher zu legen als das umgebende Gelände. Mindestfläche der Wohnung, Durchlüftbarkeit, Abstand und Höhenlage des Gebäudes sind die vier wesentlichen Punkte, für die jetzt bestimmte Grundsätze aufgestellt werden. Die Vorschriften der Bauordnung von 1860 beziehen sich auf den gesamten Wohnungsbau und ergreifen auch die auf Innengelände abseits der öffentlichen Straße errichteten Bauten. Die Bauordnung setzt die Einheit von Gebäude und Wohnung gleich und kennt als Bauform für die Kleinwohnung nur das Einfamilienhaus.

Am 5. März 1864 erschien eine neue Bauordnung, die die gleichen Gegenstände wie die Verordnung von 1854/1860, jedoch in weitläufigerer

---

1) Die älteren Bauordnungen von Arnheim wurden mir seitens des Stadtbauamtes in freundlicher Weise zur Verfügung gestellt.

2) Für den Abbruch eines Gebäudes war nach der Bauordnung von 1854 besondere Erlaubnis erforderlich; es ist dies eine altübernommene Vorschrift, vgl. oben S. 82. Die neueren Bauordnungen kennen bei Gebäudeabbrüchen nur noch eine Pflicht zur Anzeige seitens des Hausbesitzers oder Unternehmers.

Fassung behandelt. Auch hier besteht noch die Scheidung zwischen den Gebäuden, „die vom öffentlichen Weg aus sichtbar sind“ und den Gebäuden auf Hintergelände. In verschrobenen und geschachtelten Wendungen verlangt der § 1 die Einholung einer Erlaubnis und die Vorlegung einer Bauzeichnung bei der Errichtung von Neubauten, ausgenommen für nicht zu Wohnzwecken oder Stallungen dienende und nicht von dem öffentlichen Weg aus sichtbare Baulichkeiten, wie Lager-schuppen; ferner von Mauern, die vom öffentlichen Weg sichtbar sind, und für die Neubebauung eines Grundstücks nach Abbruch eines vom öffentlichen Weg sichtbaren Gebäudes. Die Vorschriften bezüglich der Einbauten, Ausbauten und der Verbauung des Stufenstreifens werden in weitschichtiger Weise wiederholt. Artikel 9 nimmt den Nachtrag des Jahres 1860 auf und verlangt jetzt die Mindestfläche von 25 Quadratellen für jede Wohnung, ob sie nun zu ebener Erde oder in einem höheren Stockwerk gelegen sei. Hinzugefügt wird bezüglich der Hofbebauung, daß jede nicht an einem öffentlichen Weg belegene Wohnung als Zugang einen Pfad von mindestens 3 Ellen Breite haben müsse, für die Bebauung des Hinterlandes eine wichtige Vorschrift. Zudem wird das Recht der Wohnungsaufsicht eingeführt. Nach Artikel 16 sind die Beamten der Gemeindepolizei, der Gemeindebaumeister und die Baubeamten befugt, zum Zweck der Durchführung der Bauordnung und zur Feststellung von Zuwiderhandlungen die Wohnungen zu betreten und zu besichtigen.

Am 17. September 1864 folgte der Bauordnung ein Zusatz nach, der die Vorschrift über den Zugang der Hofwohnungen rückwärts revidierte; die Mindestbreite sollte nicht 3, sondern nur 2 Ellen betragen. Merkwürdig ist eine zweite Abänderung, die zugleich beschlossen wurde. Die Bauordnung vom März 1864 hatte ein polizeiliches Eingreifen zugelassen bei Baufälligkeit von Gebäuden, wenn für die Nachbargebäude, für die Vorübergehenden und für die Bewohner des Gebäudes selbst Gefahr zu befürchten war. Der Nachtrag verfügte, daß die Worte „und für die Bewohner selber“ wegfallen sollen (sic!) In dieser Einzelheit kennzeichnet sich die damals ausgeprägte Herrschaft des reinen Individualismus.

Schon am 14. Dezember des gleichen Jahres erschien ein zweiter Nachtrag zu der Bauordnung vom 5. März 1864, deren obenerwähnter Artikel 1 offenbar gänzlich unverständlich geblieben war und nunmehr eine deutlichere Fassung erhielt. Es wurde jetzt klar ausgesprochen, daß Anzeige und Bauzeichnung einzureichen seien für jeden Neubau, sowie für die Wiederbebauung eines Grundstücks, die binnen zwei Ellen von einem öffentlichen Weg vorgenommen wird. Am 11. Februar 1865 wurden Bauordnung und Nachtrag nochmals über-

arbeitet und in einer neuen, kürzeren und verständlicheren Fassung veröffentlicht.

Nach einer längeren Pause erging im Jahre 1871 ein Zusatz zur Bauordnung, der sich auf den Straßenbau bezog und vorschrieb, daß die Anlegung neuer Straßen, Steige und Plätze nur in der durch die Gemeinde angewiesenen Breite und Richtung erfolgen dürfe. Im Jahre 1876 wurde ausdrücklich festgestellt — was im übrigen dem im Jahre 1865 geschaffenen Zustand im wesentlichen entsprach — daß alle Bauten ohne Rücksicht auf die Stellung zum öffentlichen Weg der Bauordnung unterworfen seien. Die uralte Scheidung, die auf die mittelalterlichen Formen der Bodenaufteilung zurückgeht (oben S. 21 fg.) war hiermit der Form nach, wie schon zuvor dem Rechte nach, beseitigt<sup>1)</sup>. Eine Bauordnung vom 21. Dezember 1881 versuchte einen scharfen Eingriff in die unternormalen Wohnungen und untersagte die Benutzung ungeeigneter Wohnungen. Das Verbot erwies sich als zu weitgehend, und im Jahre 1883 wurde bestimmt, daß die Instandsetzung mangelhafter Wohnungen zulässig sei. Die auf die Besserung des Kleinwohnungswesens gerichteten Bestrebungen traten nunmehr immer deutlicher hervor. Nachdem im Jahre 1886 eine Bauordnung erschienen war, bestimmte eine Verordnung vom 2. Mai 1891, daß für jede Wohnung ein Abort anzulegen sei; doch wurde die Vorschrift nicht streng durchgeführt. Wie sehr sich inzwischen die Abneigung gegen die alte Form der Hoflandbebauung verstärkt hatte, ergibt sich daraus, daß im Jahre 1892 dem Versuch eines Bauunternehmers eine Hofgasse (Slopje, oben S. 22) anzulegen, die Genehmigung versagt wurde. Die letzte Verordnung vor dem Inkrafttreten der geltenden Bauordnung wurde im Jahre 1906 erlassen.

Die Ausdehnung dieser langgestreckten Entwicklungsreihe zeigt, wie schwierig die Ausgestaltung neuer Grundlagen für den Wohnungsbau gewesen ist und wie auch hier bis in unsere Zeit die Einrichtungen den Zielen und Bedürfnissen des neuzeitlichen Wohnungswesens nur wenig angepaßt waren. Die heute geltende Bauordnung für Arnheim, die am 13. Dezember 1909 erlassen wurde, schließt sich den Anschauungen an, die seit den 80er Jahren im Straßenbau und in der Baupolizei durchgedrungen sind und folgt im übrigen den Anleitungen des Niederländischen Wohnungsgesetzes unter Wahrung der örtlichen Selbständigkeit. Die Bauordnung schreibt vor, daß Gebäude nur an einer Straße,

1) Es handelt sich hier um die Einbeziehung der Hinterlandbebauung unter die Vorschriften der Bauordnung. Unabhängig hiervon ist die Aufschließung des Geländes durch Straßen oder Wege und das Recht der Aufstellung von Bebauungsplänen.

die bereits bebaut ist oder die durch den Gemeinderat als anbaufertig erklärt ist, und unter Einhaltung der Straßenflucht als Baulinie, errichtet werden dürfen. Die Vorschrift gilt nicht für Gebäude, bei denen zwischen Straße und Bauwerk eine Freifläche von mehr als 10 m unbebaut gelassen wird. Die Bebaubarkeit eines Grundstücks beträgt  $\frac{2}{3}$  der Grundstücksfläche bei erstmalig bebauten Grundstücken und  $\frac{3}{4}$  bei Grundstücken, die vor Erlass der Bauordnung bereits bebaut waren. An der Rückfront des Gebäudes ist ein Freistreifen unbebaut zu lassen, der der Hälfte der Gebäudehöhe entspricht und keinesfalls weniger als  $3\frac{1}{2}$  m beträgt. Als Maß der Gebäudehöhe gilt die Straßenbreite, unter Einhaltung eines Höchstmaßes von 18 m. Die Mauerstärken sind für Gebäude bis zu 12 m Bauhöhe:

1. Nicht balkentragende Außenmauern, balkentragende Außenmauern von zweigeschossigen Gebäuden und Scheidemauern . . . . .	1	Stein
2. Andere balkentragende Außenmauern, Fundament und Trasrahmen . . . . .	$1\frac{1}{2}$	„
darüber . . . . .	1	„
3. Innenmauern, nicht balkentragend oder mit durchlaufenden Balken, Fundament und Trasrahmen . . . . .	1	„
darüber . . . . .	$\frac{1}{2}$	„
4. Balkentragende Innenmauern vom Fundament bis oberste Balkenlage . . . . .	1	„
darüber . . . . .	$\frac{1}{2}$	„

Bei Mauern von mehr als 12 m Höhe ist der Teil, der unterhalb der letzten 12 m liegt, um einen halben Stein gegenüber den vorstehenden Massen zu verstärken.

An einen Hausflur und eine Haustür dürfen nicht mehr als vier Wohnungen angeschlossen sein. Für Treppen im Einfamilienhaus wird 80 cm, für ein Haus mit mehr als einer Wohnung 1 m Breite vorgeschrieben; auf eine Treppe dürfen nicht mehr als vier Wohnungen ausmünden. Jeder Wohnraum muß mindestens mit einer Wand an die Außenluft angrenzen und mit einem nach außen führenden beweglichen Fenster versehen sein. Alkoven sind unter bestimmten Voraussetzungen — namentlich Anlegung eines über Dach geführten Lüftungsrohrs — zulässig.

Für die Anlegung von Schlafverschlagen (Bedstede; oben S. 212, Anm. 1) werden besondere Vorschriften gegeben. Das Mindestmaß der Zimmerhöhe beträgt 2,80 m, mit Ermäßigung für das Dachgeschoß. Für jede Wohnung ist ein Abort anzulegen.

Die Bauordnung schreibt die Verpflichtung vor, der Bauaufsichtsbehörde von dem Fortschreiten des Baues in den einzelnen Abschnitten Anzeige zu machen, so daß eine Besichtigung während der Bauausführung stattfinden kann. Der Gemeindeverwaltung steht bei einer großen Anzahl baupolizeilicher Vorschriften die Befugnis der Freistellung zu.

Tabelle 14<sup>1)</sup>.

Zusammenstellung der gemeindlichen Ausgaben zu Zwecken der:

Jahr	Volkswohnungen				Stadterweiterung oder Verbesserung in der Innenstadt				Insgesamt		
	Häuser	Fläche	Betrag	Häuser	Fläche	Betrag	Gelände- fläche	Betrag	Spalte 2 u. 5	Spalte 3, 6 u. 8	Betrag
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1899	2	qm 467	1 270	2	qm 114	6 970	qm 36 372	34 189	4	qm 36 953	42 429
1900	10	562	6 504	1	131	4 798	6 141	18 275	11	6 834	29 577
1901	25	2 651	36 210	1	80	4 469	52	150	26	2 783	40 829
1902	30	6 791	29 905	—	—	—	670	7 000	30	7 461	36 905
1903	49	5 805	35 575	—	—	—	—	—	49	5 805	35 575
1904	5	372	5 172	—	—	—	—	—	8	1 378	26 771
1905	50	13 055	61 995	3	440	18 570	1 566	3 029	8	1 378	220 308
1906	19	1 376	17 200	2	239	5 857	105 309	152 456	52	7 977	61 520
1907	59	1 356	22 150	2	5 193	39 590	1 408	4 730	21	7 977	137 703
1908	38	2 806	34 921	4	4 334	87 668	23 807	27 885	63	29 497	83 020
1909	56	2 948	39 260	2	2 075	12 930	38 496	35 169	40	43 377	59 355
1910	7	278	3 960	1	230	16 000	2 643	4 095	57	3 821	60 891
1911	6	454	4 700	1	155	14 000	44 974	42 931	8	45 397	4 700
1912	2	33	1 000	7	9 777	124 097	405	4 188	9	10 215	129 285
in 14 Jahren	358	38 954	299 822	26	22 768	334 949	260 843	334 097	384	320 555	968 868
durchschnitt- lich 1 Jahr	25,6	2782	21 416	1,8	1626	23 925	18 603	23 864	27,4	22 897	69 205

1) Aus Verlags Bau- und Wohnungswirtschaft über 1912, S. 14.



Die Breite neu anzulegender Straßen ist auf mindestens 12 m festgesetzt, unter Vorbehalt einer Ermäßigung in besonderen Fällen. Für die Bebauung von Innengelände werden gegenüber der älteren Regelung wesentlich weitergehende Vorschriften gegeben. Der „Zugang“ (Verbindungsweg) zu einer Mehrzahl von Wohnungen bzw. Häusern, die nicht unmittelbar an einer Straße gelegen sind, muß 6 m Breite haben und darf nicht überbaut werden. Der Bauabstand zwischen zwei Reihen von Hofgebäuden darf nicht weniger als 12 m betragen. Der alte Hofgang, der oft als schmaler Durchlaß durch das Vordergebäude führte, ist damit beseitigt, die Hofbebauung selbst dagegen in zureichender Weise geregelt. Neu anzulegende Straßen sind in ihrer ganzen Breite mit Klinkern zu befestigen, sofern nicht der Gemeinderat einer anderen Ausführung zustimmt.

Die Entwicklung des Wohnungswesens hat — nicht nur in seiner örtlichen Begrenzung — der Gemeindeverwaltung von Arnheim vielfache Förderung und manches hervorragende Unternehmen zu danken. Seit einer Reihe von Jahren verfolgt die Gemeinde eine tätige Bodenpolitik, deren zahlenmäßiges Ergebnis in der vorstehenden Übersicht zusammengestellt ist:

(Siehe Tabelle S. 228.)

Eine Aufwendung von 1 000 000 fl. für bodenpolitische Zwecke in einem Zeitraum von 13 Jahren und in einer Gemeinde von 65 000 Einwohnern — das ist zweifellos eine bemerkenswerte Leistung. Das Vorgehen der Gemeinde erstreckt sich sowohl auf die Innenstadt, wie auf die Stadterweiterung. In der Innenstadt hat die Gemeinde die Besserung der Verfallsbezirke selber in die Hand genommen und damit die Erfolge erzielt, von denen wir oben S. 214 hörten. Umfassender noch ist die Tätigkeit auf dem Gebiete der Stadterweiterung. Das reiche Erbe der alten Zeit wurde nicht nur gewahrt, sondern nach Kräften gemehrt. Bei den seither in der Gemeindeverwaltung bekundeten Auffassungen wird die Lösung der bedeutsamen neuen Aufgaben, die für den Städtebau in Arnheim zu bearbeiten sind, zweifellos im Sinne einer fortschreitenden und beispielgebenden Entwicklung erfolgen.

## SECHSTER ABSCHNITT.

# Mittelstädte und Kleinstädte in den Provinzen Süd- und Nordholland.

### Erstes Kapitel.

#### **Dordrecht. Delft.**

Dordrecht, das uns früh als einer der wichtigsten Stapelplätze begegnete, bietet vornehmlich in rein städtebaulicher Hinsicht Interesse. In seinem ehemaligen Rang als Handelsplatz heute durch andere Städte überholt, hat Dordrecht die bedeutendste Entwicklung seines Gemeinwesens während des Mittelalters erreicht, sah aber noch bis zum Ende des 18. Jahrhunderts Bauwerke von großer Schönheit in seinen Mauern entstehen. Die Stadt enthält eine Fülle von Baudenkmalern aus jenen Zeiten, in denen das benachbarte Rotterdam noch nicht seine überragende Stellung im Handelsverkehr erlangt hatte.

Der Grundplan der Stadt wird bestimmt durch den das ganze Stadtgebiet in einer leichten Krümmung durchziehenden Wasserlauf des alten Hafens, der auf dieser langen Strecke zumeist von unmittelbar an das Wasser herantretenden Gebäuden eingefasst ist. Die beiden Hauptstraßen, die Voorstraat einerseits, die Wijnstraat und ihre Fortsetzungen andererseits, sind Längsstraßen, die parallel zu dem Hafenskanal von Ost nach West verlaufen; sie bilden in dem Stadtplan das Rückgrat, aus dem die Querstraßen in nördlicher Richtung nach dem Maßfluß, in südlicher Richtung nach dem die ältere Stadt umziehenden Spuihaven abzweigen.

Dordrecht zeigt in trefflicher Weise die städtebauliche Wirkung der unmittelbar an das Wasser heranreichenden, senkrecht aus der Wasserfläche aufsteigenden Bebauung<sup>1)</sup>. Der Gegensatz zwischen der wagrechten Linie des Wasserlaufs und der senkrechten der Gebäudewandungen, die hierbei erzielte lebhaftige Spiegelung der Bauten, die

1) Vgl. „Neue Studien“, Bd. I, S. 36.

wechselnde Führung der Baulinien vereinigen sich zu prächtigen Städtebildern, die man von jeder der über den Hafenskanal führenden Brücken von neuem bewundert. Die besten Einblicke in die städtebauliche Eigenart Dordrechts gewähren die sog. „Steiger“. Es sind dies in den Hafenskanal hineingebaute Treppen, die als Anlegestellen für Schiffe und Boote oder auch als Schöpfstellen für die Wasserentnahme dienen und die meist durch eine schmale Wassergasse, in einzelnen Fällen vermittelt eines Durchgangs, mit der Hauptstraße in Verbindung stehen. Die den Hafenskanal einschließende Verbauung ist demnach keine gänzlich undurchbrochene. Die an das Wasser heranstoßenden Grundstücke



Abb. 73. Dordrecht. Alter Hafen.

sollten der Schifffahrt das unmittelbare Anlegen an die Handelshäuser und die Speicher gestatten; ferner sollte den Handwerkern (Walkern, Wollenwebern u. a.) die Benutzung des Wassers für ihren Gewerbebetrieb durch eigene Wasserpforten und vorgebaute Waschbänke ermöglicht werden (vgl. die Abb. 73 und 74). Aber auch die Allgemeinheit bedarf des ungehinderten Zugangs zu dem Wasserlauf; zu diesem Zweck ist in den Häuserreihen in Abständen von etwa 20 m jeweils eine Lücke gelassen, durch die eine kleine Gasse nach dem „Steiger“ führt.

Die Anlage des Systems der Querstraßen und der Seitenstraßen ist eine regelmäßige; die Straßenabzweigung trifft zumeist rechtwinklig

auf die Hauptstraße. In der Führung der Straßen macht sich indes stets eine, wenn auch nur leichte, Schweifung der Straßenlinie bemerkbar; bei den langen Hauptstraßen ist die Biegung mitunter sogar eine erheblich starke. Die von den Straßen umschlossenen Baublöcke sind meist ziemlich tief angelegt. Zu dem absoluten Maß der Blocktiefe kommt hinzu, daß die vorherrschende Bauform des Einfamilienhauses und des Kleinhauses auf eine verhältnismäßig flache Baustelle und eine geringe Blocktiefe hindrängt. Infolge dieses Bausystems ist die Anwendung der Hofgasse zur nachträglichen Aufteilung jener größeren Baublöcke überaus häufig. Auch der Wohnhof wie die anderen Formen der Geländeaufschließung finden sich in guten Beispielen.



Abb. 74. Dordrecht. Voorstraatshaven<sup>1)</sup>.

Der Wohngang, einseitig mit Kleinhäusern besetzt, wie wir ihn aus früheren Beispielen kennen, wird von der Straße her in das Gelände hineingetrieben und zeigt mitunter die kleinsten Breitenabmessungen. Die eigentlichen Wohnstraßen dagegen sind in größerer Breite angelegt. Hier finden wir häufig die Form des Zweiwohnungshauses mit je einer Wohnung im Obergeschoß und Untergeschoß und getrennten Eingängen für beide Wohnungen. Von Hofanlagen begegnen uns die verschiedensten Formen. In der Stadtmitte liegt het Hof, ein malerischer Komplex älterer Gebäude, der von Durchgängen durchquert wird. Der Fuhr-

1) Die Abb. 73—75 wurden mir von der Betriebsverwaltung der Hollandsche Ijzeren Spoorweg Maatschappij freundlichst zur Verfügung gestellt.

werksverkehr ist ausgesperrt; mit den umliegenden Straßen ist der Hof durch Portale verbunden, die den Fußgängerverkehr durch die Anlage hindurchleiten. Als vollständig abgeschlossener Stiftshof ist das im Jahre 1519 erbaute Hofje zu nennen, das an der belebten Vriesestraat gelegen ist. Der freundliche, mit Gartenanlagen versehene Hof ist von zweigeschossigen Gebäuden umgeben, die Kleinwohnungen für alleinstehende und bedürftige Frauen enthalten. Dem Jahre 1625 entstammt der Bau eines größeren Stiftshofes, der dem Beispiel unserer



Abb. 75. Hauptkirche. Dordrecht.

Abb. 8 ähnlich ist. Wir betreten die Anlage durch ein bildnerisch geschmücktes Portal. Die geräumige Innenfläche hat quadratische Form und ist auf jeder Seite von 10 Kleinhäusern umschlossen. Eine schöne Hofbebauung gänzlich verschiedener Art bietet sich auf einem tiefen Gelände an der Voorstraat, „die Münze“ genannt. Den Zugang aus der verkehrsreichen Hauptstraße vermittelt ein reich verziertes Portal mit der Inschrift: „Mint des Romischen Keizers“. Auf dem Innengelände stehen bessere Wohnbauten und Geschäftsgebäude.

Die Kleinwohnungshäuser der Stadt sind meist ausreichend im Stande gehalten und zeigen ein gutes, häufig ein freundliches Aussehen. Doch fehlt es, wie in den alten Städten selbstverständlich, auch nicht an unternormalen und Verfallswohnungen. In den Seitengassen finden wir mehrfach verwahrloste Behausungen mit der bekannten Sperrtafel der Wohnungsaufsicht, die die Wohnung für unbewohnbar erklärt.

In dem Gesamtbild der Stadt Dordrecht nimmt die Hauptkirche (Groote Kerk) eine bedeutsame Stellung ein. Der Westturm ragt mit seinen gewaltigen Abmessungen empor, wie eine Landmarke weithin sichtbar und der Schifffahrt Ziel und Richtung zeigend. Nicht minder groß sind die städtebaulichen Wirkungen, die der Turm innerhalb der Stadt selber hervorbringt. Die Häuserreihen an dem alten Hafen werden durch den mächtigen Bau beherrscht, für den die Gebäude der umliegenden Straßen den richtigen Maßstab abgeben (siehe Abb. 75). Den stärksten Eindruck empfangen wir in den schmalen Seitengassen der Altstadt, in die der Turm hereinblickt und an deren kleinen Abmessungen sich die Wucht seiner Baumasse in gesteigerter Größe abhebt.

Die Stadt ist ungewöhnlich reich an bemerkenswerten Privathäusern. Die Baustile des 17. und des 18. Jahrhunderts sind in gleich vortrefflichen Ausführungen vertreten. Eine reiche, künstlerisch hervorragende, aber niemals überladene Ornamentik zeichnet diese Patrizier- und Kaufmannshäuser aus. Sowohl das schmale hochgebaute Dreifensterhaus, wie die breitgelagerte, zweigeschossige und mit Pilastern gegliederte Hausform sind in Beispielen erhalten, die als vorbildlich für die bürgerliche Baukunst ihrer Zeit gelten können.

Die an vaterländischen Erinnerungen reiche Stadt Delft bietet uns ein typisches Beispiel der niederländischen Grachtenstadt. Der gesamte Stadtplan der von Norden nach Süden orientierten Stadt wird durch die Grachten bestimmt, die die Stadt in nord-südlicher Richtung durchziehen und durch eine Anzahl west-östlicher Wasserläufe verbunden werden<sup>1)</sup>. Reine nur dem Landverkehr dienende Straßenzüge fehlen vollständig. Nur eine geringe Anzahl kurzer Zwischenstraßen und Querwege ist in der ursprünglichen Anlage nicht mit Grachten versehen.

Daß eine derartig angelegte Stadt auf Schritt und Tritt städtebauliche Wirkungen von besonderer Eigenart zeigt, bedarf kaum der Hervorhebung. An dem langen Wasserlauf der Oude Delft ragt der massige ernste Bau der Alten Kirche empor, während das Stadtbild des Haupt-

1) Über den Ursprung des Namens der Stadt Delft s. oben S. 22.

marktes durch den kräftigen, aber schlankeren Turm der Neuen Kirche beherrscht wird. Die Kanäle sind meist auf beiden Seiten von längs-laufenden Straßen eingefäßt. Aber auch die einseitige Uferstraße, bei der die Häuser der Gegenseite unmittelbar aus dem Wasser aufsteigen und die stets malerisch wirkt, ist vorhanden. Zahlreiche Brücken sind über die Wasserläufe geführt; für die ältere Zeit wird die Zahl der gemauerten Brücken auf 69 angegeben<sup>1)</sup>. Die Steinbrücken sind meist steil angerammt und haben eine hochgezogene Wölbung, die den Kanalschiffen der älteren Abmessungen hinreichenden Durchlaß gewährt. Der Verkehr der neuzeitlichen Schiffe spielt sich zumeist auf den Außengrachten und an dem im Südwesten der Stadt gelegenen Hafenbecken ab.

Delft ist durchweg eine Stadt des Einfamilienhauses. Die niederländische städtische Wohnweise hat sich hier in der überlieferten Form erhalten. Jede Straße macht einen selbständigen, charakteristischen Eindruck. Bei der Betrachtung zeigt es sich, daß die Wirkung des Stadtbildes und der bürgerlichen Bauten nicht etwa auf dem Alter und nicht auf der geschichtlichen Patina beruht. Aus dem Mittelalter ist in Delft nicht allzuviel übrig. Die wenigen Spuren des Verfalls oder der Verwitterung, die an einzelnen Gebäuden auftreten, wirken eher störend. Der freundliche Eindruck der Stadt beruht auf ihren Bauformen, nicht auf ihrer Vergangenheit. Die Wirkung würde die gleiche sein, wenn die Stadt völlig aus dem Neuen in unseren Tagen erbaut wäre.

In den Seitenstraßen ist die Hofbebauung zur Ausnutzung tiefer Grundstücke häufig angewandt. Wohngänge und Wohnhöfe finden sich öfter. — Unter den jüngsten Neubauten ist die Wohnungsanlage der Hypolitus-Stiftung zu erwähnen, ein Komplex von Einfamilienhäusern, in hübscher Bauweise ausgeführt.

## Zweites Kapitel.

### Haarlem.

Das heutige Haarlem hat seine alte Anziehungskraft ungeschwächt bewahrt. Die Bauwerke und die Kunstschatze der Stadt zeugen von der großen Vergangenheit, während in der ausgedehnten Stadterweiterung die vorwärtstrebende Entwicklung der Gegenwart zutage tritt. Die Stadt, im Jahre 1913 70 493 Einwohner zählend, besitzt bedeutende

1) Peters, Stedenbouw, S. 271.

Gewerbebetriebe, darunter manche, wie die Blumenzucht, von Welt-ruf. Die überwiegende Mehrzahl der Bevölkerung gehört, wie in jeder Stadt, den Klassen mit begrenztem Einkommen an; indes ist eine ver-hältnismäßig starke Schicht der mittleren und größeren Einkommen vorhanden. Die Wohnungen im Mietwert von mehr als 700 fl. um-fassen in Haarlem 5,84<sup>0</sup>/<sub>0</sub>, in dem benachbarten Amsterdam dagegen nur 4,1<sup>0</sup>/<sub>0</sub> des gesamten Wohnungsbestandes.

Die Altstadt enthält zahlreiche Beispiele der Aufteilung von Binnengelände, wie wir sie zuvor, namentlich in Utrecht, besprochen haben. Die Hofgasse, der Wohnhof, die Sackgasse finden sich in den ver-



Abb. 76. Proveniershofje Haarlem.

schiedensten Stadtteilen und bieten zum Teil hübsche Lösungen der innenstädtischen Bodenerschließung. In nicht wenigen Bezirken haben sich die alte Straßenführung und Bodenaufteilung erhalten. In den Seitenstraßen treffen wir mitunter noch auf einen der älteren kleinen Binnenplätze, an dem einige Straßenverbindungen zusammenlaufen, von wirkungsvoll hervortretenden Giebelhäusern eingefasst.

Einen bedeutenden Umfang haben in der Altstadt die Wohnungsstiftungen, deren Begründung im einzelnen bis auf das 14. Jahr-hundert zurückgeht, während die meisten dem 17. und 18. Jahrhundert entstammen. Insgesamt sind in Haarlem 25 dieser „Hofjes“ mit zu-



sammen 301 Wohnungen vorhanden, im Verhältnis zu dem Umfang der älteren Stadt sicherlich eine stattliche Zahl. In der Anlage, wie in ihren Bauformen zeigen diese Stiftungen bemerkenswerte Ausführungen bei einer großen Verschiedenheit der Planung und Anordnung. Einzelne Wohnhöfe sind auf vier Seiten umbaut und gegen die Straße durch eine Hausreihe abgeschlossen. Bei anderen sind nur drei Seiten mit Häusern besetzt, während die vierte, der Straße zugekehrte Seite entweder ganz offen bleibt oder von einem architektonisch betonten Torgebäude eingenommen wird. In unserer Abb. 76 ist das unter städtischer Verwaltung stehende Proveniershofje dargestellt. Die Häuserreihen umgeben eine einfach gehaltene, ungeteilte



Abb. 77. Teijlershofje Haarlem, gestiftet durch Pieter Teijler van der Hulst, erbaut im Jahre 1787. Torgebäude am Koudenhorn.

Grünfläche, deren einziger Schmuck der in der Mitte angebrachte Brunnen bildet. Der Eindruck der Anlage wird gesteigert durch den hereinragenden Turmbau der benachbarten „Neuen Kirche“, ein Bild, das sich jedem Beschauer einprägt.

Als einer der schönsten Höfe ist das Teijlershofje zu bezeichnen, dessen dem Spaarnefluß zugekehrter, weithin sichtbarer Torbau in unserer Abb. 77 gezeigt wird. Der dem 18. Jahrhundert angehörende Stiftungsbau ist in allen seinen Teilen der Betrachtung wert. Nach Durchschreitung des Torgebäudes gelangt man in den Innenhof, in dessen Hintergrunde, mit noch bedeutenderer Wirkung als bei dem Proveniershofje, sich der Turm der Hauptkirche von Haarlem erhebt.

Die Mitte der auf vier Seiten von Kleinhäusern umbauten Anlage wird durch gut gepflegte Gartenflächen eingenommen. In unserer Abb. 78 ist ein Ausschnitt aus den Hausreihen des Innenhofs wiedergegeben, der in seinen Einzelheiten in nicht minderem Grade als der kraftvolle Hauptbau, das künstlerische Empfinden des Baumeisters erkennen läßt.

Die im Privatbesitz stehenden Kleinwohnungen der Altstadt haben die uns bekannten Gegensätze hinsichtlich der Instandhaltung aufzuweisen. Namentlich in den schmalen Gängen ist ein nicht geringer



Abb. 78. Teijlershofje, Innenanlage.

Teil der alten Kleinwohnungen der Verwahrlosung anheimgefallen. Wie dies in holländischen Städten öfter der Fall, widmet sich in Haarlem eine private Gesellschaft der Sanierung der unternormalen Bezirke; es ist die Gesellschaft zur Verbesserung der Wohnungen der Mindervermögenden (Maatschappij tot verbetering der huisvesting van minvermögenden), die im Jahre 1895 gestiftet wurde. Das gemeinnützige Unternehmen hat die Form einer Aktiengesellschaft, deren eigenes Kapital 100 000 fl. beträgt, während die Gemeinde ein Darlehen von 50 000 fl. gewährt hat. Die Gesellschaft erwirbt Häuser, die sich in schlechtem Zustand

befinden oder an Gassen von ungenügender Breite liegen, bringt die Gebäude zum Abbruch und verbreitert die Straße, worauf die Bebauung mit neuen Kleinhäusern erfolgt. Die Gesellschaft hat bisher auf diese Weise mehrere Bezirke saniert und auf dem gesäuberten Gelände 60 Kleinhäuser neu erbaut und konnte bei ihrer dem Gemeinwohl förderlichen Tätigkeit noch eine Dividende von  $2-2\frac{1}{2}\%$  verteilen.

Die Stadterweiterung wendet für den Kleinwohnungsbau das Einfamilienhaus und das Zweiwohnungshaus an. Die Baustelle des Einfamilienhauses aus den 90er Jahren hat häufig eine Breite von  $4\frac{1}{2}$  m und enthält im Erdgeschoß zwei Stuben und Küche, im Obergeschoß Schlafkammer und Bodenraum. Zwischen den beiden Erdgeschoßzimmern ist der Alkoven eingeschoben. In der neueren Bautätigkeit finden wir die Baustelle von  $5-5\frac{1}{2}$  m Breite, wobei im Einfamilienhaus auf die Mittelkammer verzichtet werden kann (oben S. 137). Für den privaten Bauunternehmer wird indes die Errichtung des Einfamilienhauses für Kleinwohnungen neuerdings schwierig und das Zweiwohnungshaus gelangt häufiger zur Anwendung. Der neuere Typus benutzt eine Baustelle von 6 m Breite mit gesondertem Hauseingang für Ober- und Untergeschoß. Die Untergeschoßwohnung enthält zwei Stuben, Küche und Alkoven und hat die Gartenbenutzung; die Obergeschoßwohnung ist geräumiger, da hier noch eine kleine Schlafkammer sowie zwei Kammern im Dachgeschoß hinzutreten. Die Mieten betragen für das Erdgeschoß dieses Haustypus etwa 3,25 fl. wöchentlich = 282 M. jährlich, für das Obergeschoß 3,50 fl. = 304 M. und sind jedenfalls nicht billiger als im Einfamilienhaus.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist in Haarlem stark entwickelt. Infolge der von dem Vorsteher der Bau- und Wohnungsaufsicht D. A. Willemsen bearbeiteten Statistik ist es möglich, den Anteil der genossenschaftlichen Bautätigkeit zahlenmäßig festzustellen. Von der Gesamtzahl von 6669 Kleinwohnungen (bis 3,50 fl. Wochenmiete) in der Neustadt Haarlem entfallen 891 = 13,37% auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Einige weitere Angaben über die Wirksamkeit und Geschäftsführung der Genossenschaften mögen hier um so mehr Platz finden, als es sich um wesentlich anders geartete Organisationen handelt als bei den großen Bauvereinigungen in Amsterdam (oben S. 143 fg.). Die hier zu erörternden Genossenschaften haben, im Gegensatz zu der Mehrzahl der Amsterdamer, den Zweck, die erbauten Häuser in das Eigentum ihrer Mitglieder zu übertragen. Ferner bestehen die hierher gehörenden Genossenschaften in Haarlem, wie in zahlreichen anderen Städten und Gemeinden Hollands, aus einer äußerst

geringen Anzahl von Mitgliedern, die häufig die Zahl der erbauten Kleinhäuser nicht übersteigt.

Baugenossenschaften (Coöperatieve Bouw-Vereenigingen) mit dem Zwecke des Eigentumserwerbs durch die Mitglieder waren im Jahre 1913 in Haarlem 25 vorhanden, zu denen noch zwei Vereinigungen in dem mit Haarlem verwachsenen Nachbarbezirk Schoten hinzutreten. Die Mehrzahl nimmt Arbeiter jedes Berufes (häufig jedoch unter bestimmten Voraussetzungen in religiöser oder politischer Beziehung) auf; drei Genossenschaften beschränken sich auf Angestellte der Eisenbahn, eine auf Postbeamte und eine auf die Angestellten einer Industriefirma. Die ausgeführten Bauten sind reine Einfamilienwohnhäuser; nur in geringer Zahl sind Läden eingebaut worden. Eine Hervorbringung von mehr als 50 Kleinhäusern ist erreicht worden von acht Genossenschaften, darunter Eendracht mit 193, de Volharding mit 178, Toekomst mit 151 Kleinhäusern; mit 30—50 Kleinhäusern sind neun Genossenschaften zu verzeichnen; eine Bautätigkeit von 10—28 Wohnungen haben sechs Genossenschaften, während die vier kleinsten Genossenschaften nur über einen Besitz von 5—8 Kleinhäusern verfügen.

Nach der Wohnungszählung von 1913 standen im eigentlichen Haarlem (ohne Schoten) 952 Wohnungen im Besitz und in der Verwaltung von Genossenschaften. Die Leistungen der Genossenschaften für den Wohnungsbau sind indes noch wesentlich größer, da eine nicht unbedeutende Zahl der erbauten Wohnungen in das Eigentum der Mitglieder übergegangen und aus der Verwaltung der Genossenschaften ausgeschieden ist. Nach den Angaben des Haarlemer Jaaboekje für 1913 beträgt die Zahl der von den 25 Haarlemer Baugenossenschaften errichteten Wohnungen insgesamt 1348, eine stattliche Zahl gegenüber den 6669 Kleinwohnungen der Neustadt (in der Altstadt befinden sich überhaupt keine Genossenschaftsbauten). Von den beiden Vereinigungen in dem angrenzenden Schoten wurden noch weitere 52 Wohnungen hergestellt.

Die Zahl der Genossenschaftswohnungen zu einem höheren Preis als 3,50 fl. Wochenmiete ist gering und beträgt nach der Haarlemer Wohnungsstatistik insgesamt nur 61. Bringen wir diese Zahl von den obigen 1348 Genossenschaftswohnungen in Abzug, so würden auf die genossenschaftliche Bautätigkeit bei den 6669 Kleinwohnungen bis 3,50 fl. in der Neustadt 26,2%, unter Einrechnung der 2731 Kleinwohnungen der Altstadt noch 14,3% der gesamten Wohnungsherstellung entfallen.

Die Begründung einer Baugenossenschaft, die in der hier erörterten Form den Bau von Kleinhäusern und deren Übertragung in das Eigentum der Mitglieder zum Ziel hat, erfolgt in der Weise, daß eine Anzahl von Arbeitern zusammentritt und sich eines Geldgebers versichert, der entweder — ein ziemlich häufiger Fall — in gemeinnütziger Gesinnung oder auch lediglich mit geschäftlicher Absicht das

erforderliche Hypothekenkapital hergibt. Eine Reihe von Kleinhäusern, der Anzahl der Mitglieder entsprechend, wird erbaut; die Mitglieder erwerben einen Anteil und zahlen wöchentlich einen Mietbetrag, der zugleich die Abzahlungsquote enthält. Nach Ablösung der Hypothek oder nach Zahlung des Kaufpreises werden die Häuser den Genossen in Eigentum übertragen; mit der Überschreibung des Hauses auf den Namen des Mitgliedes erlischt regelmäßig die Mitgliedschaft<sup>1)</sup>. Die größeren Genossenschaften gehen zumeist in der Weise vor, daß sie eine Serie von etwa 50 Häusern erbauen, die von der entsprechenden Zahl von Mitgliedern übernommen und durch Abzahlung erworben werden<sup>2)</sup>. Die Häuser sind gut gebaut; sie entsprechen im übrigen dem Geschmack und den Wünschen der Arbeiter. Die wöchentliche Zahlung, die neben Miete und Abtrag mitunter noch einen kleinen Beitrag für Krankenversicherung enthält, entspricht dem ortsüblichen Satz, der für eine kleine Mietwohnung gezahlt wird und hält sich häufig noch erheblich niedriger, wobei zu berücksichtigen ist, daß die Genossenschaftshäuser gegenüber den Spekulationsbauten meist eine geräumigere und bessere Ausführung und den allmählichen Erwerb des Eigentums bieten. Für die Kleinhäuser der Haarlemer Baugenossenschaften beträgt die wöchentliche Zahlung für Miete meist 1,85 fl. bis 2,20 fl. und 2,40 fl. = 160—208 M. jährlich. Für die Häuser mit Läden sind entsprechend höhere Beträge zu zahlen<sup>3)</sup>. Sind die Häuser einer Baugenossenschaft sämtlich verkauft oder in das Eigentum der Mitglieder übergegangen, so löst die Genossenschaft sich auf. Bei den durch die größeren Baugenossenschaften erbauten Hausreihen erlischt die Serie, wenn die Häuser sämtlich von den Beteiligten übernommen sind.

Mit Rücksicht auf die wechselnde Beschäftigung des Industriearbeiters wird in der Literatur der eigene Hausbesitz öfter als unerwünscht bezeichnet. Die Auffassung erscheint in dieser Allgemeinheit nicht begründet; der Hausbesitz hat sich gerade für den Industriearbeiter vielfach als vorteilhaft erwiesen (vgl. Gretzschel, Bericht des hessischen Wohnungsinspektors 1908); zudem wird, wenn auch die Arbeitsstelle sich ändert, doch der Wohnort des Arbeiters nicht stets zugleich wechseln. Immerhin wird nicht selten der Fall eintreten, daß der Arbeiter den Wohnort verlassen muß und die Frage entsteht, wie er über sein Haus oder mindestens über sein aufgelaufenes Gut-

1) Het lidmaatschap houdt op door overschrijving van een woonhuis der vereeniging op naam van het betrokken lid; Statuten der Cooperatieve Bouwvereeniging „de Volharding“, gevestigd te Haarlem, Artikel 5; übereinstimmende Vorschrift bei anderen Genossenschaften.

2) Telkens wanneer een getal van minstens vijftig bijdragende leden aan het bestuur aanvraag doet om eene nieuwe serie der vereeniging te stichten, is het bestuur verplicht die aanvraag in overweging te nemen; Statuten „de Volharding“, Artikel 14.

3) Vgl. Jaarboekje voor de stad Haarlem, XIII. Jaargang 1913/14, S. 508f.

haben verfügen soll. Die Statuten der Baugenossenschaften schreiben allgemein vor, daß die Mitgliedschaft erlischt, sobald das Mitglied seinen Wohnsitz nach außerhalb verlegt. Der ausgeschiedene Genosse bleibt satzungsgemäß für die Miete des von ihm innegehabten Hauses verantwortlich, falls nicht ein neues Mitglied an seine Stelle tritt. Ein Haarlemer Arbeiter bemerkte mir hierüber: „Ich bin Mitglied unserer Baugenossenschaft nicht, weil ich Hauseigentümer werden will, sondern weil ich gut und billig wohnen will. Es ist möglich, daß ich nach 5 Jahren Haarlem verlasse. Dann wird mir mein Nachfolger mein Guthaben zum Teil oder ganz abnehmen. Gelingt mir dies aber nicht, so muß ich mich damit trösten, daß ich die Zeit hindurch besser und billiger gewohnt habe.“

Für die Gesamtheit der Wohnungen zeigt die Haarlemer Zählung von 1913 folgende Verteilung der Besiedelung und der Mietpreisstufen:

Tabelle 15.

Die Wohnungen in Haarlem nach Mietpreisstufen in der Innenstadt und der Außenstadt<sup>1)</sup>.

Wochenmiete fl.	Innenstadt			Außenstadt			Insgesamt		
	Miet- wohnungen	davon unbewohnt o/o	Cooperative	Miet- wohnungen	davon unbewohnt o/o	Cooperative	Miet- wohnungen	davon unbewohnt o/o	Cooperative
Von bis									
0 —1	38	2,63	—	16	—	—	54	1,85	—
1 —1,50	300	4,33	—	185	3,24	—	485	3,90	—
1,50—2,00	521	2,11	—	612	1,63	—	1 133	1,85	—
2,00—2,50	814	1,96	—	1 500	0,93	6	2 314	1,29	6
2,50—3,00	629	1,27	—	2 708	0,55	533	3 337	0,68	533
3,00—3,50	429	1,86	—	1 648	0,78	352	2 077	1,01	352
3,50—4,50	289	1,38	—	557	3,23	12	846	2,60	12
Jahresmiete									
208—250	498	1,60	—	788	2,15	1	1 286	1,94	1
250—350	662	2,56	—	1 047	1,81	48	1 709	2,10	48
350—500	492	3,25	—	655	3,66	—	1 147	3,48	—
500—700	485	1,64	—	460	3,27	—	945	2,43	—
700 und mehr	617	1,78	—	352	4,82	—	969	2,88	—
Zusammen . . . .	5774	2,09	—	10 528	1,59	952	16 302	1,77	952
Stiftswohnungen . .	301	—	—	—	—	—	301	—	—
Insgesamt . . . .	6075	—	—	10 528	—	952	16 603	—	952

Die am stärksten besetzten Preislagen sind die von 2—3,50 fl. Wochenmiete, wobei als umfangreichste Mietklasse die Kleinwohnung

1) Verslag van de Woningtelling, Mei 1913, Haarlem.

zu 2,50—3 fl. = 217—260 M. Jahresmiete hervortritt. Betrachten wir die Wohnungen nach Stadtteilen gesondert, so zeigt sich, daß die sog. Außenstadt — die Bebauung jenseits des alten Wallgürtels — weitaus die Innenstadt überholt hat und nahezu  $\frac{2}{3}$  des gesamten Wohnungsbestandes umschließt. Die Stellung im Wohnungswesen ergibt für die beiden Stadtteile manche Verschiedenheiten. Die billigsten Wohnungen der untersten Stufen finden sich, wie immer, vorzugsweise in der Altstadt; der hohe Prozentsatz der unbewohnten Wohnungen mag hier zu einem Teil auf die Sperrung von unbewohnbar erklärten Gelassen zurückgehen. Bei der wichtigsten Mietstufe von 2,50—3 fl. dagegen ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen äußerst geringfügig. In der Altstadt sind noch 1,27% Wohnungen dieser Gattung vorhanden; in der Neustadt fehlen sie fast gänzlich; nur 15 Wohnungen dieser gesuchtesten Klasse wurden als leerstehend gezählt. Wohnungen der Baugenossenschaften werden in der Altstadt nicht gebaut; umgekehrt sind die Stiftswohnungen ausschließlich nur in der Altstadt anzutreffen.

Ein etwas reichlicherer Bestand verfügbarer Wohnungen scheint sich nur in den Mietpreisstufen von mehr als 700 fl. Miete, und zwar in den Erweiterungsbezirken der Neustadt zu bieten. Doch diese Zahl ist absolut genommen — es handelt sich um 17 Wohnungen — nur eine geringfügige. Die Nachfrage nach Wohnungen der oberen Preisstufen ist andauernd eine gute. Haarlem empfängt aus dem benachbarten Amsterdam in steigendem Umfang Zuzug wohlhabender Personen, die ihre Arbeitsstätte in Amsterdam behalten und ihren Wohnsitz in Haarlem nehmen.

Hinsichtlich des Bebauungsplanes zeigt die neuere Stadterweiterung in Haarlem die gleichen Verhältnisse wie in der Mehrzahl der anderen holländischen Städte. Zur Anwendung gelangt auch in den Kleinwohnungsbezirken das Schema der übermäßig breiten Straße mit seinen bekannten Wirkungen. In Straßen, die keinerlei Verkehr haben und auch in Zukunft niemals bekommen können, wird ein teures Granitpflaster nebst breiten Bürgersteigen angewandt. Die Folge des kostspieligen Straßenbaues ist die erste Steigerung des an sich niedrigen Bodenpreises. Der private Bauunternehmer kann das kleine Einfamilienhaus, obwohl es die meistbegehrte Hausform ist, unter diesen Verhältnissen nicht mehr bauen und muß zum Zweiwohnungshaus übergehen. Nicht die Nachfrage ist bestimmend, sondern die wirtschaftlichen und bautechnischen Vorbedingungen entscheiden über die Form der Wohnungsproduktion und über den anzuwendenden Haustypus.

Die geltende Haarlemer Bauordnung ist am 5. Dezember 1913 in Kraft getreten und ersetzt die seitherige Bauordnung von 1906 und deren Nachträge von 1908 und 1909. Gebäude dürfen nur an öffentlichen Straßen, unter Einhaltung der vorderen und der rückwärtigen Baulinie oder mit Freilassung eines Vorgartens bis zu 10 m errichtet werden. Von der Vorschrift des Bauens an öffentlicher Straße kann der Gemeinderat Befreiung gewähren. Für die Gebäudehöhe an der Straße gilt als Maß die Straßenbreite, d. h. der Abstand des Gebäudes bis zur gegenüberliegenden Baufucht; in gleicher Weise gilt für die Höhe der Hintergebäude als Maß der Abstand bis zur gegenüberliegenden rückwärtigen Baulinie. Werden auf einem Grundstück zwei Hofgebäude errichtet, so ist ihre Höhe ebenfalls gleich dem Maß ihres Abstandes zu bemessen<sup>1)</sup>. Bei Hintergebäuden ist indes die Höherführung zulässig, falls der aufgebaute Teil in einer Neigung von 45° zurücktritt. Die Gesamthöhe eines Gebäudes darf in keinem Fall 20 m überschreiten.

Mit diesen Vorschriften bringt die neue Bauordnung eine wesentliche grundsätzliche Abänderung gegenüber dem seitherigen Zustand. Die früheren Bauordnungen hatten — ganz wie die älteren Verordnungen in Amsterdam; oben S. 166 — nur die Bauhöhe an der Straße selbst geregelt; für die Höhe der Bebauung an den Höfen waren keine Vorschriften gegeben<sup>2)</sup>. Die neue Verordnung führt die erforderlichen Begrenzungen und Verhältnisbeziehungen ein. Für den Abstand der rückwärtigen Baufuchten wird ferner — ähnlich der neuen Amsterdamer Vorschrift — der Grundsatz aufgestellt, daß die innere Freifläche um so größer sein soll, je tiefer der Baublock ist. Die Grundsätze der Bauordnung bedeuten einen Fortschritt und suchen namentlich in der Binnenlandbebauung rechtzeitig der Herausbildung von Mißständen entgegenzutreten.

Für die Ermittlung des Abstandes zwischen zwei rückwärtigen Baufuchten im Innern eines Baublocks wird die Formel gegeben:

$$A = \left( \frac{H - T}{30} \right) \times \left( \frac{T}{3H} \right) + 1,$$

wobei A den Abstand, H die Bauhöhe und T die Blocktiefe bezeichnet. Bei einer Straßenbreite von 15 m ist  $H = 15$ ; bei einer Blocktiefe von 30 m ergibt sich demnach als innerer Abstand  $\left( \frac{15 - 30}{30} \right) \times \frac{30}{45} + 1 = 10,33$  m; bei 36 m Blocktiefe dagegen  $\left( \frac{15 - 36}{30} \right) \times \frac{36}{45} + 1 = 12,04$  m.

1) Bauordnung, Artikel 19 und 75.

2) Artikel 11 der alten Bauordnung forderte für Hofgebäude nur einen Freistreifen von  $\frac{2}{3}$  der Höhe des an der Straße liegenden Gebäudeteils; die Höhe des Hofgebäudes selbst war nicht geregelt.



Für die Baustelle des Einfamilienhauses wird eine Mindestbreite von  $4\frac{1}{2}$  m zwischen den Grenzmauern gefordert. Bei dem für zwei oder mehr Familien bestimmten Haus muß die Breite der Baustelle  $5\frac{1}{2}$  m betragen). Mindestfläche und Mindestgröße der Räume werden nach den von anderen Bauordnungen bekannten Grundsätzen vorgeschrieben. Souterrains sind nur gestattet bei Einfamilienhäusern, die mindestens zwei Geschosse haben<sup>1)</sup>. Besondere Bestimmungen gelten für Gebäude, die mehr als drei Wohnungen enthalten (Mehrwohnhäuser). Solche Gebäude dürfen außer dem Dachgeschoß nicht mehr als drei Geschosse haben; die dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Gänge müssen eine Breite von  $1\frac{1}{2}$  m besitzen; der Fußboden der Gänge muß aus unverbrennlichem Material und die Treppen müssen bis 1,25 m Breite feuerfest hergestellt werden. Ein Hauseingang darf übrigens für höchstens vier Wohnungen dienen. Für jede Wohnung ist ein Abort anzulegen. Die Mauerstärke beträgt für Außen- und Scheidemauern bei einer Gebäudehöhe von  $10\frac{3}{4}$  m 22 cm; bei 15 m Bauhöhe bis zur ersten Balkenlage 33 cm, obere Geschosse 22 cm; für Gebäude von mehr als 15 m Höhe sind die Anforderungen durch die Stadtverwaltung im einzelnen festzusetzen. Bei Gebäuden bis 8 m Höhe genügt eine Stärke von 18 cm für nichtbalkentragende Außenmauern.

### Drittes Kapitel.

#### Alkmaar.

In seiner ursprünglichen Anlage wesentlich verschieden von den seither erörterten Städtetypen, zeigt Alkmaar auch heute noch ein eigenartiges Stadtbild. Die Art der Bodenaufteilung und der Straßenführung der Stadt wurde zuvor (oben S. 34 fg.) erörtert. Wie früher bemerkt, wurde hier in der Bodenerschließung das System der Streifen- und des Baublocks von altersher angewandt; die Bebauung von Binnengelände, die Einfügung willkürlich verlaufender Gänge und Hofgassen ist deshalb nur wenig und in vereinzelt Fällen anzutreffen.

Die neuere Entwicklung hat an dem überlieferten Charakter der Stadt nicht allzuviel geändert. Industrie ist heute vorhanden, ohne indes auf die Mittelstadt von rund 22 000 Einwohnern einen bestimmenden Einfluß auszuüben. Die äußere Erscheinung zeigt das Bild

1) Der Grund ist, daß man die Benutzung des Kellers zu Schlafräumen verhüten will; zu einer solchen Verwendung mag bei eingeschossigen Einfamilienhäusern, dagegen nicht bei den hinreichend geräumigen zweigeschossigen, ein Anreiz vorliegen.

einer handeltreibenden Stadt, die durch den Verkehr und den Zuspruch der Umgegend belebt wird. Ganze Viertel der Stadt sind erfüllt von Kaufläden jeder Art; die Einrichtungen für den Marktverkehr, den Handel, die Schifffahrt treten überall hervor. Den Mittelpunkt des Geschäftslebens bilden die schmalen Straßen nächst dem Prachtbau der Stadtwage, in denen sich Laden an Laden reiht.

Die Stadt ist überaus reich an schönen eindrucksvollen Wirkungen. Bald überrascht die Führung der Grachten durch ein neues malerisches Bild, bald ist es die wohlberechnete Stellung der Gebäude, die den Blick auf sich zieht. Die Stadtanlage von Alkmaar ist, wie wir wissen, nicht auf einen Wurf entstanden; Jahrhunderte haben an ihr gearbeitet. Um so mehr können wir hier die städtebauliche Betätigung der Alten betrachten. Jedes Zeitalter hat dem vorhandenen Bestand neue Bauten hinzugefügt und hat sich hierbei seiner eigenen Ausdrucksweise bedient. Aber man versuchte, das Überlieferte nicht zu unterdrücken, sondern es zu erhalten, zu bessern und fortzubilden. Selbst dort, wo eine spätere Zeit Neuerungen vornahm, scheint bei den Alten das Bestreben erkennbar, das Gefühl des Eingriffs nicht aufkommen zu lassen, vielmehr Altes und Neues zu einer Einheit zu verschmelzen<sup>1)</sup>.

Wenden wir uns zu dem Kleinwohnungsbau, so finden wir in Alkmaar fast durchweg das Einfamilienhaus als ortsübliche Bauform. Selbst das Zweiwohnungshaus ist unbeliebt; größere Bauformen kommen hier überhaupt nicht in Betracht. Der Wohnhof ist vereinzelt in der Altstadt anzutreffen, so z. B. in der breiten Straße der Laat bei Punkt D. unserer Abb. 5, wo eine gutgehaltene, im Privatbesitz stehende Anlage von zwei Kleinhausreihen billige Wohnungen zu 1 fl. Wochenmiete bietet. Im übrigen ist die Bauweise der Kleinwohnung in den Stadterweiterungsbezirken die des Reihenhauses an gepflasterter oder befestigter Straße. In den älteren Kleinhäusern aus den achtziger und neunziger Jahren stellen sich die Mietpreise auf 2,10 bis 2,70 fl. = 182—234 M. jährlich. Öfter findet sich in den Bauten jener Zeit noch das Kleinhaus mit einem der Straße zugekehrten Giebel (topgevel). In der östlichen Ausbreitung ist das Einfamilienhaus von kleinen Abmessungen und zu billigem Mietpreise in einer Anzahl von Straßen durch private Unternehmer erbaut worden. Bau-

---

1) Durch eine neuere Freilegung ist das Bild des — übrigens auch in früheren Zeiten mehrfach erweiterten — Marktplatzes verändert worden. Es würde sich vielleicht empfehlen, an der Westseite des Platzes, der Häuserreihe des Houttil gegenüber, eine einfache Arkadenreihe einzufügen. Der Laubengang würde dem Platz den Eindruck der Geschlossenheit wiedergeben und auch für die Stellung des Waggebäudes günstig wirken; die Marktarkade ist im übrigen ein berechtigtes und in den Niederlanden öfter angewandtes Motiv.

form und Grundriß zeigen die vielfach üblichen Formen und haben keine besonderen Abweichungen aufzuweisen.

In den letzten Jahren sind die Bauunternehmer von der Errichtung der Wohnungen der billigeren Mietpreisstufen (bis 2,75 fl.) abgegangen; die durch Unternehmer hergestellten Kleinhäuser stehen zurzeit in der Preislage von 3,50 fl. = 306 M. Jahresmiete. Ein vielfach zur Anwendung gelangter Bautypus enthält bei einer Baustellenbreite von 5 m im Erdgeschoß zwei Stuben und Hausgang, im Anbau Küche, Vorratskammer und Abort, im Obergeschoß zwei Schlafstuben, eine Dachkammer und Bodenraum.

Die Kleinhäuser der neueren Bauformen besitzen regelmäßig einen Hofraum oder kleinen Garten von 35—40 qm, sowie eine Hintergasse (Wirtschaftsweg), so daß für den Zugang zur Küche oder zum Hof nicht der Hausflur benutzt zu werden braucht.

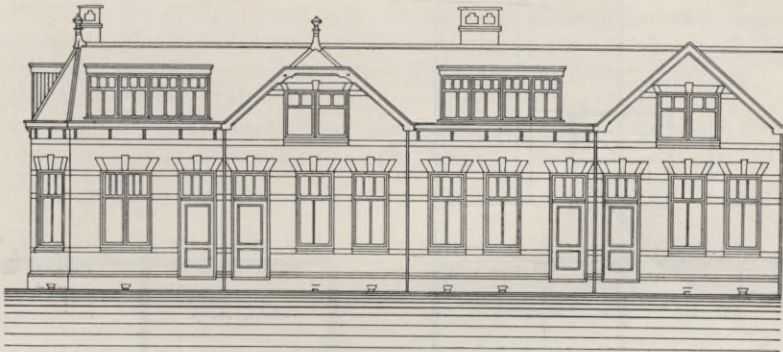


Abb. 79. Kleinhaus, Reihensbau, Alkmaar. Erbauer: Gemeinnützige Baugesellschaft.

Auf dem Gebiete der gewinnlosen Bautätigkeit ist in Alkmaar die Baugenossenschaft „Coöperatieve Alkmaarsche Bouwvereniging Kennemerland“ tätig, die im Jahre 1894 begründet wurde und 52 Kleinhäuser erbaut hat. Die Häuser werden an Mitglieder vermietet und gegen Abzahlung verkauft. Bis zum Schluß des Jahres 1912 waren 11 Häuser in das Eigentum von Genossen übergegangen, während die Zahl der noch verbleibenden Mitglieder 45 betrug<sup>1)</sup>.

Im Jahre 1908 wurde eine zweite Bauvereinigung begründet, die sich gemäß den Normativbestimmungen des Niederländischen Wohnungsgesetzes die Erbauung nicht verkäuflicher, vermietbarer Wohnungen zum Ziele setzte und zum Empfang von Darlehen aus öffentlichen Mitteln berechtigt ist. Die Gemeinde überließ der Vereinigung 3780 qm Bau-

1) Beredeneerd Verslag van hetgeen met betrekking tot verbetering der Volkshuisvesting in de gemeente Alkmaar in het jaar 1912 is verricht, S. 8.

gelände zu 40 Cents (= 66 Pf.) für den qm in der günstig gelegenen Oostwijk und gewährte ein Baudarlehen von 70 000 fl. Im Jahre 1913 errichtete die Vereinigung 40 Kleinhäuser nach den in den Abb. 79 bis 81 wiedergegebenen Plänen.

Das Kleinhaus enthält bei einer Baustellenbreite von 5 m im Erdgeschoß Wohnstube, Küche, kleinen Vorplatz, Abort und Schuppen, im Obergeschoß zwei Schlafkammern und Bodenraum. Die Freifläche des Hofes oder Kleingartens umfaßt 46 qm. Die Miete beträgt

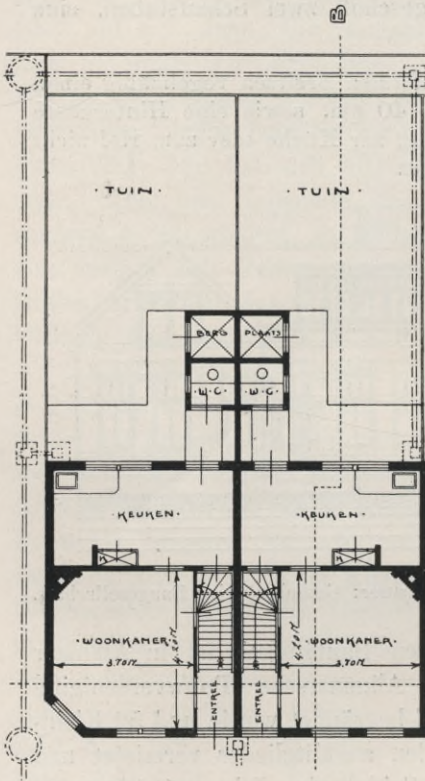


Abb. 80. Kleinhausanlage, Grundriß zu Abb. 79, Erdgeschoß.

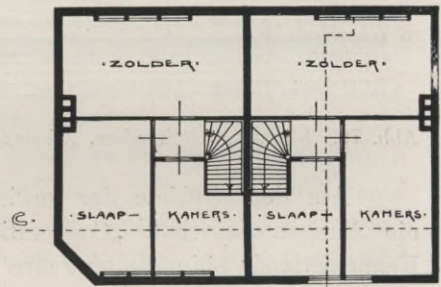


Abb. 81. Grundriß zu Abb. 79, Obergeschoß.

2,25 fl. = 195 M. jährlich. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Wirtschaftsweg entlanggeführt (s. Abb. 80). Die Reihe von 40 Kleinhäusern ist in der Weise gebaut, daß zwischen jeder Gruppe von 9—11 Häusern ein schmaler Durchgang nach der Hintergasse eingefügt ist. Die Bauten der Vereinigung sind im Grundriß, in der Ausführung und nach der äußeren Erscheinung als wohl gelungen und als eine gute Form der Volkswohnungen zu bezeichnen.

Für die Regelung des Bauwesens gilt die Bauordnung vom 22. Februar 1911. Die Errichtung von Gebäuden ist nur gestattet an anbaufertigen oder für den Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, unter Einhaltung der Straßenflucht oder mit Freihaltung eines Vorgartens von höchstens 10 m Tiefe, wobei dem Gemeinderat die übliche Befugnis der Dispensierung vorbehalten bleibt. Die Höhe der Gebäude darf in der Altstadt innerhalb des alten Stadtgrabens das anderthalbfache der Straßenbreite betragen; außerhalb des Grabengürtels ist die Bauhöhe gleich der Straßenbreite. Das Mauerwerk eines Gebäudes darf die Höhe von 16 m nicht überschreiten; Ausnahmen sind zulässig für Gebäude in der Altstadt, wenn die Licht- und Luftzufuhr für die Nachbargrundstücke hierbei nicht geschmälert wird.

Die Anforderungen an die Größe einer Wohnung und an den Flächenraum der Zimmer werden durch die Festsetzung von Mindestmaßen bestimmt. Eine Haustür darf für nicht mehr als eine Wohnung als Zugang dienen; es kann also, außer dem Einfamilienhaus, nur das Zweiwohnungshaus, das einen gesonderten Aufgang für das Obergeschoß hat, gebaut werden. Für jede Wohnung ist ein eigener Abort anzulegen. Die Mauerstärke beträgt für Frontmauern und für die Seitenmauern von Gebäuden, die nicht unter dem gleichen Dach liegen, 22 cm; für die Seitenmauern von Wohnungen unter dem gleichen Dach (also kleine Einfamilien-Reihenhäuser) und ohne aufgebautes Stockwerk genügen 17 cm. Bei Gebäuden von mehr als  $9\frac{1}{2}$  m Höhe ist für das Untergeschoß eine Mauerstärke von 33 cm erforderlich.

Die Gemeinde, die in früherer Zeit kein Gelände im Stadterweiterungsbezirk besaß, hat seit dem Jahre 1905 mehrfach Grundstücksflächen angekauft und im ganzen rund 55 ha erworben<sup>1)</sup>. Die von der Stadt gezahlten Preise betragen etwa 30—35 Cents für den Quadratmeter. Das städtische Gelände ist vorzugsweise zur Wiederveräußerung für Bauzwecke bestimmt und ist dieser Verwendung zum Teil bereits zugeführt worden (s. oben). Bei dem bestehenden Mangel an Kleinwohnungen ist das Vorgehen der Gemeinde, wie jede Maßnahme zur Beschaffung billigen Baugeländes, als verdienstvoll und dankenswert zu bezeichnen. Da die Stadt sich neuerdings bemüht, Industrie heranzuziehen, ist die Vorsorge für den Bau preiswerter Kleinwohnungen zweifellos eine wichtige Aufgabe. Eine wesentliche Bedeutung für die Entwicklung von Alkmaar besitzt ferner die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, dessen Bearbeitung im Werke ist und der namentlich die Ausbreitung im Süden und im Osten der Stadt umfassen soll. Es ist zu wünschen, daß die neue Planung der doppelten Aufgabe gerecht

1) Vgl. die oben S. 247 A. 1, erwähnten Berichte, Jahrg. 1908 und 1910.

werde, die Bautätigkeit zu beleben und ein der überlieferten Eigenart Alkmaars angemessenes Stadtbild zu schaffen.

#### Viertes Kapitel.

### Enkhuizen. Hoorn.

Die Zuiderzee ist von einer Reihe kleiner und mittlerer Städte umgeben, die im Handel und in der Schifffahrt früherer Jahrhunderte einst eine hervorragende Bedeutung eingenommen haben. Zu den Städten mit großer Vergangenheit gehört Enkhuizen, im 17. Jahrhundert ein mächtiges Gemeinwesen mit 40 000 Einwohnern und über eine der stärksten Fischereiflotten gebietend, heute eine kleine, erst neuerdings wieder aufstrebende Hafenstadt, die eine Bevölkerung von wenig über 8000 Einwohnern besitzt, indes aus alter und aus neuer Zeit eine überaus stattliche Zahl beachtenswerter Bauten umschließt.

Die Zeit der größten Blüte fällt für Enkhuizen in die Jahre 1550—1650. Die Stadt hatte schon während des Mittelalters stetig an Umfang zugenommen und eine Reihe von Ausbreitungen des Stadtgebietes und des Hafens durchgeführt. Im 16. Jahrhundert waren der Handel und der Betrieb der Fischerei neuerdings stark gewachsen; die Stadt unternahm um 1590 ihre größte Erweiterung, die um den alten Stadtkern in einem weiten Halbkreis eine Neustadt legte und ihr namentlich im Norden und Osten ein reichlich verdoppeltes Gebiet hinzufügte. Die Neustadt nach den Plänen von Adriaen Anthonisz., Festungsbaumeister und Bürgermeister von Alkmaar, angelegt, wurde durch einen starken, mit vorspringenden Bastionen versehenen Wall befestigt; die Straßen wurden geradlinig und nach Möglichkeit in rechtwinkliger Schneidung geführt<sup>1)</sup>.

Auf dem Stadthaus von Enkhuizen werden zwei Stadtpläne verwahrt, deren Vergleichung städtebaulich von Interesse ist. Der ältere Plan entstammt der Zeit um 1590 und ist kurz vor der großen Stadterweiterung aufgenommen. Die Altstadt zeigt durchweg die Randbebauung mit großen Freiflächen im Blockinnern. Schmale, flach geschnittene Blöcke finden sich nur bei der Baan Steiger genannten Straße. Mit Ausnahme von zwei bis drei Blöcken hat jeder Baublock noch Binnengärten aufzuweisen. Der zweite Plan ist nach Durchführung der Stadterweiterung gezeichnet und etwa auf das Jahr 1610—1615 an-

1) Wie oben S. 75 bemerkt, zeigt die neue Umwallung die Siebenzahl von Bastionen gemäß dem Stadtplan von zirka 1610. Der Gids voor Enkhuizen sagt auf S. 46, daß die Zahl früher 8 betragen habe; es würde sich in diesem Falle um eine spätere Hinzufügung nach der Zeit des Stadtplans handeln.

zusetzen. Die großen Blöcke in der Altstadt sind jetzt allgemein aufgeteilt und dicht bebaut. Eine Reihe von Querstraßen ist durchgelegt, an denen Kleinhäuser mit flachen Grundstücken wie angeklebt erscheinen (oben S. 36). Die Ausnutzung des innenstädtischen Bodens hat stark zugenommen. Bei der Straße Noorder Havendijk ist ein ganzer Bezirk mit Reihenhäusern und Wohnstraßen an der Stelle entstanden, wo der ältere Plan einen einzigen großen Block zeigte. Bei der Nicolaasstraat ist in das Gelände eine Anzahl von Sackgassen und Hofgassen zur Aufteilung hineingetrieben. — In der Neustadt ist um 1615 bei einer



Architekt P. Vis, Enkhuizen.

Abb. 82. Kleinhäuser-Reihenbau [Fünfreiher], Straßenansicht, Enkhuizen. Baujahr 1913. Erbauer: Gemeinnützige Bauvereinigung.



Abb. 83. Reihenbau der Abb. 82, Hofansicht.

großen Zahl von Baublöcken die Randbebauung durchgeführt, bei anderen Blöcken dagegen scheint die Bebauung erst begonnen zu haben.

Die Neustadt wurde während des wirtschaftlichen Aufschwungs bis 1650 rasch besiedelt. Bald aber kam das Wachstum zum Stillstand und in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts begann der Rückgang, der sich stetig verschärfte. Handel und Fischerei verfielen im Laufe des 18. Jahrhunderts immer mehr; während der Franzosenzeit trat eine völlige Stockung ein. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts war die Zahl der Einwohner des vordem blühenden Gemein-

wesens bis auf 5000 gesunken. Eine merkwürdige Wandlung aber vollzog sich nunmehr in der Neustadt, dem Stadtteil, den die stolze Zeit der Handelsherrschaft geschaffen hatte. In der Altstadt blieb, trotz

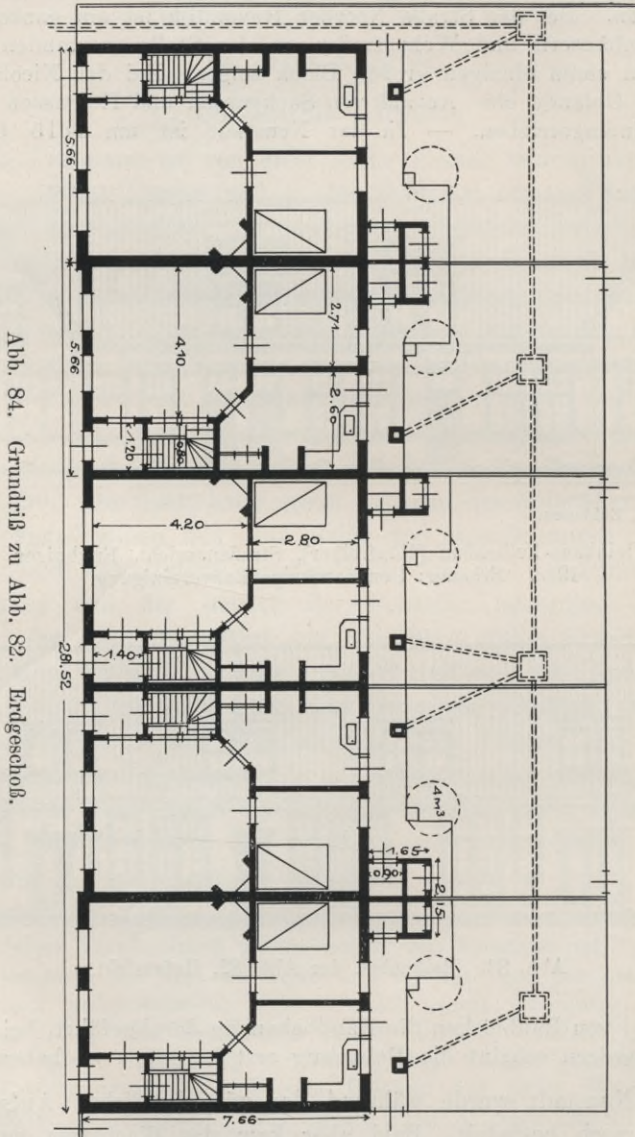


Abb. 84. Grundriß zu Abb. 82. Erdgeschoss.

der Verminderung der Bevölkerung, immerhin doch eine gewisse Anzahl von Bewohnern ansässig; die Neustadt dagegen verödete jetzt völlig. Die Häuser standen leer, verwahten und wurden schließlich gänzlich abgerissen; die Baustellen wurden wieder als Ackerland benutzt. Die Zahl der durch Abbruch beseitigten Häuser wird auf 1600 an-



gegeben<sup>1)</sup>; zweifellos hat auch hier, wie in Leiden, die Steuergesetzgebung darauf hingewirkt, daß die Hausbesitzer sich der Steuerpflicht durch Niederlegung der Gebäude entzogen (oben S. 82). Bis in die jüngste Zeit umzog der feste bastionierte Wall der Neustadt ein von Grachten und Straßen durchschnittenes, aber nahezu unbewohntes Stadtgebiet.

Aus der alten Zeit sind neben den öffentlichen Gebäuden — die Kirchen, das prächtige Rathaus, die Befestigung — zahlreiche Bürgerhäuser von künstlerischer Ausführung erhalten, die von der früheren Entwicklung der Stadt zeugen. Die Bauweise der Jahre 1600—1650 ist durch typische Hausbauten vertreten, in denen der Ziegelstein und zum Teil auch das Holzfachwerk zu schöner Verwendung gelangen. In den Straßen der Altstadt ist noch häufig die Stufenbank (der Beischlag

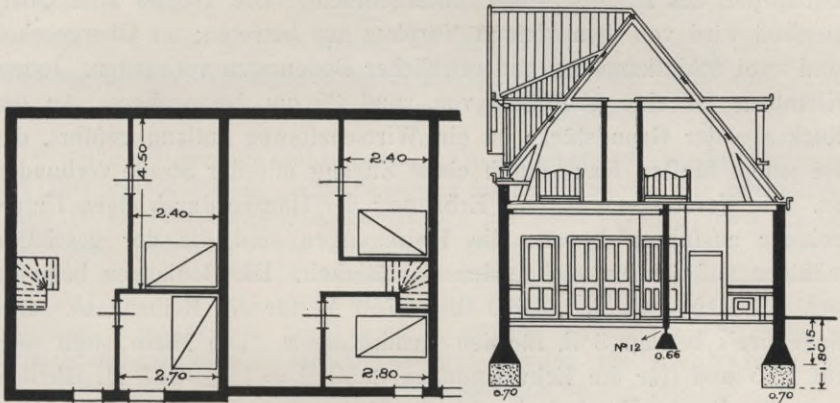


Abb. 85. Grundriß zu Abb. 82. Obergeschoß.

Abb. 86. Querschnitt zu Abb. 82.

der niederdeutschen Städte; oben S. 26) anzutreffen. Von den alten Grachten, die die Innenstadt durchzogen, ist leider eine nicht geringe Zahl durch Zuschüttung beseitigt worden. Die Ursache war hier nicht, wie in anderen Städten, das Verkehrsbedürfnis; vielmehr ergaben sich aus der Unterhaltung der Wasserläufe und der Brücken erhebliche Kosten, die die Gemeinde ersparen wollte.

Die städtische Bevölkerung verzeichnet neuerdings eine zwar langsame aber doch stetige Zunahme, und es ist Bedarf an Kleinwohnungen vorhanden. Die Vereinigung für den Bau von Volkshäusern (Volkshuisvesting te Enkhuizen) hat im Jahre 1913 eine Anzahl von Kleinhäusern errichtet, die ein gutes Beispiel des Kleinwohnungsbaues bieten und in den Abb. 82—86 wiedergegeben sind.

1) Peters, a. a. O. S. 234; vgl. auch einzelne Angaben in dem Gids voor Enkhuizen S. 27 fg.

Die Anlage ist auf dem Boden der ehemaligen Neustadt an der alten Venuslaan erbaut und besteht aus einer Reihe von 10 Häusern, die in zwei Gruppen von je fünf Kleinhäusern geteilt sind. Die äußere Erscheinung, s. Abb. 82 und 83, ist ansprechend und macht bei der Einfachheit der Ausführung und dem richtig gewählten Material einen erfreulichen Eindruck. Die beiden Eckhäuser sind durch den Ausbau der Obergeschosse stärker betont.

Der Grundriß zeigt eine gute Lösung. Das Erdgeschoß der 5,66 m breiten Baustelle enthält eine Vorderstube, Küche, Schlafzimmer und Nebenräume. Die Belichtung und die Durchlüftung der Räume sind günstig. Der für den holländischen Haushalt unentbehrliche große Wandschrank ist unter der Treppe angelegt und von der Wohnstube aus zugänglich. Die Küche ist nicht in einem Anbau, sondern in dem Baukörper des Hauses selber untergebracht. Die Treppe zum Obergeschoß wird von dem kleinen Vorplatz aus betreten; im Obergeschoß sind zwei Schlafkammern und reichlicher Bodenraum vorhanden. Jedem Kleinhaus ist eine Freifläche von rund 35 qm beigegeben. An der Rückseite der Grundstücke ist ein Wirtschaftsweg entlang geführt, der bei jedem fünften Haus durch einen Zugang mit der Straße verbunden ist. Die Vereinigung hat die Erbauung der Häuser durch einen Unternehmer ausführen lassen; die Bedingungen sind die der geschäftsmäßigen auf Gewinn rechnenden Bautätigkeit. Die Baukosten belaufen sich auf 16 500 fl., d. i. 1650 fl. = 2750 M. für ein Reihenhaus. Der Bodenpreis beträgt 3 fl. für den Quadratmeter. Die Miete stellt sich auf 2,25 und (für die Eckwohnungen) 2,50 fl. = 195—217 M. jährlich.

Zu diesem Ergebnis ist hinzuzufügen, daß die Vereinigung ihre Anlage ohne jede Unterstützung seitens des Staates oder der Gemeinde errichtet und verwaltet. Es wurde ferner Wert darauf gelegt eine Bauweise anzuwenden, die dem üblichen örtlichen Bautypus entspricht und unverändert seitens privater Bauunternehmer ausgeführt werden kann. Die Anlage gewinnt durch diese Umstände noch an praktischer Bedeutung.

Die Stadt Enkhuizen zählt eine Reihe gemeinnütziger Anstalten, die dem Vermächtnis des letzten Nachkömmlings einer alten Enkhuizer Familie, Marie Magdalene Snouck van Loosen († 1885) zu danken sind. Die Erblasserin hinterließ ihr großes, eine erhebliche Anzahl von Millionen umfassendes Vermögen ihrer Vaterstadt mit der Bestimmung, daß es zugunsten der Notleidenden, der Bedürftigen und der Minderbemittelten verwendet werden solle. Außer einem Krankenhaus, einem Frauenheim wurde bisher aus den reichen Mitteln des Vermächtnisses ein Park angelegt, in dem 50 Kleinwohnungshäuser erbaut wurden.

Die Bauordnung von Enkhuizen, im Jahre 1906 erlassen und im Jahre 1908 ergänzt, gestattet in üblicher Weise die Errichtung von

Gebäuden nur an anbaufertiger Straße, in der Straßenflucht oder mit Freilassung eines Vorstreifens von höchstens 10 m. Von der Vorschrift des Bauens an anbaufertiger Straße kann indes Befreiung gewährt werden, falls ein Zugang von 2 m Breite bis zur öffentlichen Straße sichergestellt und ein Geländestreifen von 5 m an der Vorderseite unbebaut gelassen wird. Für neue Straßen ist eine Mindestbreite von 7 m zulässig. Die Straßen sind derartig anzulegen, daß die Tiefe eines Baublocks zwischen zwei Straßen mindestens 30 m beträgt. Die Breite einer Baustelle muß derart bemessen sein, daß sich für jede in dem Gebäude angelegte Wohnung mindestens 4 m Breite ergeben. Die Anforderungen an die Zimmerzahl und den Flächenraum einer Wohnung, die Zimmerhöhe (2,75 m) werden festgestellt. Als Treppenbreite werden beim Einfamilienhaus 70 cm, beim Zweiwohnungshaus („wenn die Treppe den Zugang zu einer Wohnung vermittelt“) 90 cm beansprucht. Für jede Wohnung ist ein Abort in unmittelbarer Verbindung mit der Wohnung oder im Höchstabstand von 10 m anzulegen. Für die Mauerstärken werden folgende Maße gegeben:

Außenmauern für Gebäude ohne Obergeschoß 19 cm, für Gebäude mit Obergeschoß 22 cm. Scheidewänden für Reihenhäuser mit getrenntem Dach 19 cm; für eingeschossige Häuser mit gemeinsamem Dach 11 cm bei einer Mauerlänge von höchstens 10 m. Balkentragende Mauern 19 cm; wenn der Abstand zweier Mauern nicht mehr als 1,25 m beträgt, 11 cm. Für kleine Anbauten, die nicht zu Wohnzwecken dienen (Küchen, Schuppen u. dgl.) sind geringere Anforderungen zulässig. Erleichterungen können ferner gestattet werden für Kleinhäuser von 55 qm bebauter Fläche und 4 m Frontmauerhöhe.

Das malerische Hoorn, den meisten Besuchern der Niederlande vertraut, zeigt in seiner Altstadt zahlreiche Denkmale der früheren Geltung in Handel und Seeschifffahrt. Die Stadt ist in den Hauptrichtungen von breiten Straßen durchzogen; die Querstraßen sind hier, wie in früher erwähnten Beispielen, zu einem großen Teil erst nachträglich entstanden und haben mitunter nur schmale Abmessungen. Von den Binnengrachten, die früher die Stadt durchschnitten, sind die bedeutenderen (wie der Turfhaven) gänzlich oder in größerer Ausdehnung zugeschüttet und in Straßenland umgewandelt worden.

Der Hafen von Hoorn mit seinem eindrucksvollen, häufig abgebildeten Stadttor, mit den stattlichen Lagerhäusern, den Seitengrachten und Ladestraßen läßt die alte Größe der Handelsstadt noch heute erkennen. In der Umgebung des Hafens befindet sich ein ausgedehnter Kleinwohnungsbezirk mit Bauten älterer Zeit. Einzelne Gebäude —

wie das im Jahre 1612 erbaute Haus „zum Frachtwagen“ — gehen auf das 17. Jahrhundert zurück. Neuere Kleinwohnungshäuser ziehen sich im Reihenbau durch den ganzen Bezirk.

Aus der Stadterweiterung ist die neuere Bautätigkeit in der das östliche Ausbreitungsgebiet durchschneidenden Veenenlaan zu erwähnen. Die Bauvereinigung Arbeiters Belang hat hier eine größere Wohnhausanlage in hübschen Formen errichtet. Die Häuser umschließen von drei Seiten eine Grünfläche, während sich die vierte Seite nach der Straße öffnet. Die Wohnungsmieten betragen 2,25—2,50 fl. wöchentlich.

In dem weiteren Verlauf der Veenenlaan schließt sich der Kleinwohnungsbau der privaten Unternehmer an. Die Formen sind die des Einfamilienhauses und des Zweiwohnungshauses. Die Miete für eine Wohnung von vier Räumen und Küche stellt sich auf 3—3,25 fl. wöchentlich = 260—281 M. jährlich. Doch werden hier auch Einfamilien-Reihenhäuser der billigsten Form gebaut, die für eine Wochenmiete von 2,25 fl. = 195 M. im Erdgeschoß zwei Stuben und kleine Küche, im Obergeschoß eine Kammer und Bodenraum bieten.

## SIEBENTER ABSCHNITT.

# Friesland. Groningen.

### Erstes Kapitel.

#### Leeuwarden.

Friesland zeigt eine von den seither geschilderten Gebieten abweichende Entwicklung. Eigenartig in Abstammung, Sitte und Sprache ist das Volk. Besiedelung und Bevölkerungsbewegung sind von den westniederländischen und zentralen Provinzen verschieden. Großstädte fehlen gänzlich. Die Landwirtschaft gibt die Hauptnahrung ab; Großindustrie ist nicht vorhanden, und die größeren Gewerbebetriebe wie Molkereien, Fabriken von Nahrungsmitteln, beruhen auf der Grundlage der Landwirtschaft. Auch der Handel hat zum Hauptgegenstand die Bodenerzeugnisse; in den Städten bilden der Marktverkehr und der Umsatz mit der landbautreibenden Bevölkerung die wichtigste Erwerbsquelle.

Aufstieg und Abstieg der landwirtschaftlichen Konjunktur sind deshalb von entscheidender Bedeutung für die Provinz. In den Jahren 1871—1880 sah Friesland eine günstige Zeit; der gute Absatz der landwirtschaftlichen Erzeugnisse, zweifellos auch der niedrige Stand des Diskonts, hatte eine allgemeine Steigerung des Einkommens und der Bodenwerte bewirkt. Wenn wir der Auffassung sachverständiger Beurteiler folgen dürfen, so scheint es, daß dieser Zeitabschnitt leichten und steigenden Erwerbs nicht gut ertragen wurde und von einer Erschlaffung des Bauernstandes begleitet war. Der Niedergang trat im Jahre 1880 ein mit dem Hereinbrechen der allgemeinen landwirtschaftlichen Krisis, die in Friesland besonders schwer auf den wirtschaftlichen Verhältnissen lastete und sich durch eine lange Reihe von Jahren hinzog. Erst mit dem Jahre 1895 begann ein neuer Aufstieg. Aus eigener Kraft hat sich Friesland — die Landwirtschaft entbehrt eines

wirksamen Zollschutzes — emporgearbeitet und seinen Landbau zu einem das Inland und den Auslandsmarkt versorgenden Betrieb entwickelt.

Die neuere Gestaltung der wirtschaftlichen Zustände Frieslands ist in einer trefflichen Untersuchung von Baron Rengers und J. H. Faber, Königlicher Wohnungsinspektor, dargestellt „Friesland en de Woningwet 1902—1912“, Leeuwarden 1913. Die Schrift beschränkt sich keineswegs, wie der Titel vermuten läßt, auf das Wohnungswesen, sondern gibt ein überaus reiches, auch für deutsche Verhältnisse beachtenswertes Material zur Wirtschaftsentwicklung Frieslands.

Die Besiedelungsweise und die Bevölkerungsbewegung der Provinz zeigen sich in der folgenden Übersicht:

Tab. 16.

Besiedelungsweise und Bevölkerungsbewegung in Friesland 1889—1909<sup>1)</sup>.

Städte	Bevölkerung am			Vermehrung oder Verminderung in %		
	31. Dez. 1889	31. Dez. 1899	31. Dez. 1909	1889/99	1899/1909	1889/1909
{ Leeuwarden . . . .	30 433	32 162	36 522	+ 6 $\frac{1}{2}$	+ 13 $\frac{1}{2}$	+ 20
{ Huizum (Leeuwarderdeel) . . . .	2 071	2 591	3 745	+ 25	+ 48 $\frac{1}{2}$	+ 80
Sneek . . . . .	11 469	12 078	13 007	+ 5 $\frac{1}{2}$	+ 7 $\frac{1}{2}$	+ 13
Harlingen . . . . .	10 195	10 267	10 209	+ 1 $\frac{1}{2}$	- 1 $\frac{1}{2}$	0
Franeker . . . . .	7 198	7 114	7 642	- 1	+ 7	+ 6
Bolsward . . . . .	6 015	6 422	7 014	+ 6 $\frac{1}{2}$	+ 9	+ 16
Workum . . . . .	4 245	4 059	4 128	- 5	+ 1 $\frac{1}{2}$	- 3
Dokkum . . . . .	4 053	4 105	3 932	+ 1	- 4	- 3
Insgesamt Städte . . . .	75 679	78 798	86 199	+ 4	+ 9	+ 14
Landgemeinden . . . . .	259 879	261 464	273 353	+ 0,62	+ 4,55	+ 5,18
Provinz Friesland . . . .	335 558	340 262	359 552	+ 1,4	+ 5,7	+ 7,2

Unter den Städten — von dem flachen Land wird in einem besonderen Abschnitt zu handeln sein — zeigt Leeuwarden, die Provinzialhauptstadt, nebst ihrem Außenbezirk Huizum eine erhebliche Zunahme. Eine stärkere Vermehrung haben noch Sneek und Bolsward zu verzeichnen. Die Bevölkerungsdichte der Provinz mit 111,65 Einwohnern auf einen Quadratkilometer (31. Dezember 1909) entspricht im übrigen etwa der des Königreichs Preußen mit 115,2 Einwohnern (1. Dezember 1910), während die nächst angrenzenden Gebiete Deutschlands, Provinz Hannover mit 76,4 Einwohnern und Großherzogtum Oldenburg mit 75,1 Einwohnern, eine wesentlich geringere Bevölkerungsdichte als Friesland aufweisen.

1) Baron Rengers und Faber a. a. O. S. 39 fg.

In wohnungstechnischer Hinsicht ist Friesland ein Land des Einfamilienhauses. Die Sitte des Eigenhauses wird allgemein in den Städten wie auf dem Lande festgehalten; die Anzahl der bewohnten Gebäude in Friesland betrug im Jahre 1909 80 658, die Anzahl der Wohnungen dagegen 83 437, so daß auf ein Gebäude nur 1,03 Wohnungen entfallen. Über die Wohnungen selbst wird von fachmännischer Seite bemerkt, daß während der schlechten wirtschaftlichen Konjunktur für das Wohnungswesen wenig aufgewandt wurde; ungünstige Zustände hatten sich vielfach entwickelt. Mit dem Eintritt der günstigeren Zeitverhältnisse nach 1895 aber fanden die Wohnungen, wie sie nun sein mochten, willige Abnehmer. Erst seit dem Inkrafttreten des Wohnungsgesetzes wurde der Besserung der Wohnungszustände größere Aufmerksamkeit geschenkt. Zugleich mit den Bestrebungen der Wohnungsreform aber trat eine allgemeine Förderung des Einfamilienhauses ein. Die Bautätigkeit in den Städten brachte von 1899—1909 einen weiteren Rückgang des Mehrwohnungshauses; das Verhältnis zwischen Gebäude und Wohnungen betrug in

	auf 1 Gebäude Wohnungen	
	1899	1909
Leeuwarden . . . .	1,39	1,19
Sneek . . . . .	1,11	1,09
Harlingen . . . .	1,21	1,14

Das Vordringen des Einfamilienhauses in einem Jahrzehnt ist demnach ein beträchtliches; der Einfluß der Wohnweise auf die sozialen und gesundheitlichen Verhältnisse kann als ein günstiger bezeichnet werden<sup>1)</sup>. Für die Besserung der Wohnverhältnisse bleibt indes noch Arbeit genug zu tun, um die Schäden der aus der älteren Zeit überkommenen Mißstände zu beseitigen.

Die Stadt Leeuwarden, der geschäftliche sowohl wie der politische Mittelpunkt der Provinz, macht infolge ihres lebhaften Verkehrs einen größeren Eindruck als es der Einwohnerzahl entspricht, die im Jahre 1913, ohne die Außenbezirke, 38 000 Seelen betrug. Die Stadt

1) Dat in Friesland de gevolgen van de slechte woningtoestanden niet ernstiger zijn geweest is m. i. in de eerste plaats te danken aan het feit, dat tegenover eene vaak krasse overbevolking van de woning en eene ongelooftlijk dichte bebouwing stond, dat in verticalen zin niets den toegang van licht en lucht in den weg kwam, dat elke woning haar eigen straatdeur en haar eigen dak had; Baron Rengers und Faber, a. a. O. S. 60. Die Verfasser weisen darauf hin, daß Friesland die niedrigste Sterbeziffer aller Provinzen des Königreichs (12,62 ‰ gegen den Reichsdurchschnitt von 14,50 ‰) aufzuweisen hat, a. a. O. S. 45. Vgl. indes wegen der hieraus zu ziehenden Schlüsse oben S. 188.

umschließt aus jedem Zeitabschnitt, von dem mächtigen mittelalterlichen Turm Oldenhove bis zu den Verwaltungsgebäuden aus dem 18. und 19. Jahrhundert städtebaulich beachtenswerte Bauwerke. Die Grachten, die öffentlichen Plätze, die Straßenführung vereinigen sich zu schönen Wirkungen<sup>1)</sup>. In der Altstadt innerhalb des alten Grachtenringes sind die Gänge und Hofgassen vielfach anzutreffen. Schmale Stege zweigen aus den Hauptstraßen ab; im Blockinnern erweitern sie sich mitunter zu Wohnhöfen oder zu neuerdings geschaffenen kleinen Binnenplätzen. Im einzelnen finden wir noch Durchgänge von 1—2 m Breite, die von Straße zu Straße führen und mit mehrgeschossigen Gebäuden besetzt sind, eine alte Form der Bodenausnutzung, wie wir sie in Utrecht besprochen haben. Auch die kleine Sackgasse, die den Zugang zu einem Hintergebäude oder Wirtschaftsgebäude vermittelt, fehlt nicht in dem Bilde alter binnenstädtischer Bodenaufteilung.

Die Häuser der Innenstadt sind häufig nicht scharf auf die Grenze gebaut, sondern haben einen Abstand (Schlupf) von 16—20 cm (s. hierüber oben S. 38).

In der Innenstadt wurde seit den achtziger Jahren eine Anzahl von Grachten, die die Stadt durchzogen, zugeschüttet; das Gelände wurde zu Straßen und breiten Plätzen verwendet<sup>2)</sup>. Auch Verkehrsverbesserungen wurden im einzelnen unternommen. Ungünstige Zustände hatten sich innerhalb der Altstadt in den schmalen Seiten- und Hofgassen entwickelt; hier waren in erheblichem Umfang Verfallsbezirke entstanden. Die Stadtgemeinde versuchte an verschiedenen Stellen einzugreifen und fand hierbei im einzelnen die Unterstützung einer Bauvereinigung, der Genossenschaft „Eigen Brood Bovenal“<sup>3)</sup>. Immerhin blieb in der Altstadt noch eine erhebliche Anzahl von Bezirken, in denen unter den billigsten Behausungen schlimme Wohnungszustände anzutreffen waren. Die Säuberung dieser Gassen ist zum Teil in Angriff genommen; eine Anzahl verwahrloster Kleinwohnungen ist für unwohnbar erklärt worden und steht vor dem Abbruch. Die Mieten dieser unternormalen Wohnungen sind allerdings die niedrigsten und gehen bis auf 1 fl. und selbst auf 50 Cents herunter; es sind die untersten, teilweise auf die Armenpflege angewiesenen Schichten der Bevölkerung, die hier eine Unterkunft finden<sup>4)</sup>.

1) Eine tiefgelegene Ladestraße, wie sie Utrecht in großer Ausdehnung besitzt (oben S. 191), ist in Leeuwarden auf eine kurze Strecke an einigen Häusern, die Kelders genannt, angelegt.

2) Vgl. hierzu die wertvolle geschichtliche Darstellung Leeuwarden van 1846 tot 1906 von R. Visscher, Archivarin der Stadt Leeuwarden, 1908, S. 34 fg.

3) R. Visscher, a. a. O. S. 42.

4) Abbildungen der gesperrten Wohnungen sind in dem Werk von Baron Rengers und Faber S. 52 veröffentlicht.



Für den Bau der normalen Kleinwohnung kommen in Betracht die Bautätigkeit der privaten Bauunternehmer und die der Bauvereinigungen. Beide Formen, die spekulative und die gewinnlose Bautätigkeit bedienen sich gleichmäßig der Bauweise des Einfamilienhauses. In der Innenstadt findet sich das Zweiwohnungshaus in einzelnen Straßen, wie beispielsweise an der Wester Plantage, kommt indes zahlenmäßig für die Kleinwohnung kaum in Betracht (vgl. die Ziffern oben S. 259). In der Stadterweiterung ist das Eigenhaus die fast ausschließlich gebräuchliche Bauform.

Die durch private Bauunternehmer hergestellten Kleinhäuser aus der Zeit von 1900 bis etwa 1907 sind, bei niedrigeren Löhnen und Bodenpreisen, zu billigeren Kosten gebaut als dies heute möglich ist und zeigen dementsprechend geringere Mieten. Die seitens der privaten Bautätigkeit heute zumeist errichteten Bauformen stehen in den Preislagen von 3—3,50 fl. = 260—304 M. jährlich. In der südöstlichen Stadterweiterung finden sich umfangreiche Kleinwohnungsbezirke mit schmalen Wohnstraßen (Ypeystraat, Vegelinstraat u. a. m.). Bei den hier erbauten Kleinhäusern mit einer Baustellenbreite von 6 m, im Erdgeschoß Stube und Küche, im Dachgeschoß Schlafkammer enthaltend, stellten sich die Baukosten auf 1100—1200 fl., der Preis der Baustelle auf 250 fl. (rund 4 fl. für den Quadratmeter); die Mieten betragen heute 2,50 fl. wöchentlich = 217 M. jährlich. In der östlichen Stadterweiterung sind in der Nachbarschaft des von dem Bauverein Leeuwarden angelegten Bezirks (s. unten) Kleinhäuser aus den Jahren 1907—08 zu einem Mietpreise von 2,10 fl. = 182 M. anzutreffen. Für Neubauten gleicher Art sind, den gestiegenen Material- und Bodenpreisen entsprechend, höhere Mieten anzusetzen.

Die älteste gemeinnützige Bauvereinigung in Leeuwarden „Eigen Brood Bovenal“ wurde im Jahre 1858 auf Anregung der Niederländisch-Reformierten Kirchengemeinde gestiftet und hat eine rege und erfolgreiche Tätigkeit entfaltet. Die Vereinigung baut Einfamilienhäuser, die nicht verkauft, sondern nur mietweise abgegeben werden. In den Jahren 1862—1870 wurden 64 Kleinhäuser erbaut, deren Baukosten sich bei den damaligen billigen Preisen auf 800 fl. für das Kleinhaus stellten. In den Jahren 1888—1892 betätigte sich die Vereinigung in der Niederlegung von Verfallwohnungen, wobei das gesäuberte Gelände unentgeltlich an die Gemeinde übereignet wurde. Nachdem die Gemeinde selber die Aufgabe der Sanierung übernommen hat, verwandte der Verein seine angesammelten Überschüsse wiederum auf den Wohnungsbau und errichtete neuerdings 60 Kleinhäuser. Die Mieten betragen 1,30 fl. für die älteren, 1,90—2 fl. für die neueren

Kleinhäuser (= 112½ bzw. 165—174 M. jährlich); die Vereinswohnungen sind sehr gesucht.

Eine zweite Vereinigung wurde im Jahre 1872 durch Arbeiter begründet, die Baugenossenschaft „Helpt U zelfen“, die sich das Ziel setzte, Kleinhäuser zum Erwerb durch Mitglieder zu erbauen. Die Genossenschaft hat 152 Kleinhäuser erbaut, deren Baukosten je 1200 fl. für ein Haus betragen und die für 1,40 fl. Wochenmiete (= 121¼ M. jährlich) den Mitgliedern überlassen wurden. Nachdem die Zahl der Mitglieder durch Eigentumserwerb auf 46 gesunken war, löste sich die Genossenschaft im Jahre 1912 auf.

Dem niederländischen Wohnungsgesetz und der hierdurch gewährten Krediterleichterung verdankt die jüngste Bauvereinigung ihr



Abb. 87. Kleinhausanlage der Wohnungsvereinigung Leeuwarden.

Entstehen, die Woningenvereiniging Leeuwarden, die im Jahre 1904 begründet wurde. Die Vereinigung entfaltet eine lebhafte und erfolgreiche Bautätigkeit; in den Jahren 1907—1909 wurden 180 Kleinhäuser errichtet, von denen 40 im Mietwerte von 1,50 fl. (= 130 M. jährlich), 87 von 1,70 fl. (= 147½ M.) stehen, während 53 Wohnungen 2 fl. und darüber bringen. Überwiegend wurden demnach Wohnungen der billigen Preisstufen hergestellt. Das Bestreben der Vereinigung, Wohnungen der unteren Preislagen zu liefern, die als Ersatz für die niedergelegten billigen Altstadtwohnungen dienen können, ist besonderer Anerkennung wert. In der beifolgenden Abb. 87 ist die Wohnhausanlage der Vereinigung an der Straße Zuidvliet wiedergegeben. Aus dieser Randstraße zweigen sich zwischen je zwei Häuserreihen die schmalen Wohnstraßen ab.

Die Abb. 88 zeigt den billigsten unter den drei Haustypen der Vereinigung, die Hausform von 1,50—1,70 fl. Wochenmiete. Die Kleinhäuser haben eine Baustellenbreite von 6,25 m bei  $12\frac{1}{2}$  m Tiefe und stehen an den schmalen vorerwähnten Nebenstraßen. Die Wohnungen enthalten im Erdgeschoß einen Wohnraum, im Dachgeschoß einen Schlafrum, hierzu Vorgarten und Hof. Zweifellos sind die Räume dieser kleinsten Wohnung knapp bemessen; indes ist zu berücksichtigen, daß es sich um eine absolut und relativ billige Preisklasse handelt und daß hier der wichtige Versuch gemacht ist, für die schlechten unternormalen Wohnungen der Innenstadt einen Ersatz in den Neubaubezirken zu schaffen. Abbildungen der folgenden Wohnungsgattungen zu 2,60 fl. und 3 fl. Wochenmiete sind in dem Werk von Baron Rengers und Faber veröffentlicht, dem auch die Vorlagen unserer Abb. 87 und 88 entnommen sind.

Die Randstraßen und Hauptstraßen in dem Bezirk der Leeuwardener Bauvereinigung sind in üblicher Weise angelegt; die Auf-



Abb. 88. Kleinhaus, Reihensbau, billigster Wohntypus der Vereinigung Leeuwarden.

schließung des Geländes dagegen erfolgt durch Gartenwege. Die Reihen der Kleinhäuser stehen in einem Abstand von  $12\frac{1}{2}$  m; der durch die Reihe führende Weg ist indes nur  $2\frac{1}{2}$  m breit, während der Rest des Geländes als Vorgarten dient. Aus dem rechnerischen Ergebnis der Geschäftstätigkeit der Wohnungsvereinigung sind im folgenden einige Einzelheiten wiedergegeben.

Die Aufwendungen der Vereinigung betragen 300 050 fl. Von diesem Betrag hat der Staat nahezu die volle Summe, nämlich 293 776 fl. als Darlehen gewährt, das durch eine jährliche, die Verzinsung und Rückzahlung enthaltende Annuität zu tilgen ist. Die Annuität beträgt 11 017 fl. oder  $4,075\%$  des Darlehens. Die Mieteinnahmen ergeben 17 413 fl., oder  $5,8\%$  des aufgewendeten Betrages, so daß ein Überschuß von 30 fl. auf eine Wohnung verbleibt. Hiervon zahlt die Vereinigung die Personalsteuer der Mieter mit 6 fl., sowie die Instandhaltung der Gebäude und kann — da die Dividende satzungsgemäß  $4\%$  des kleinen Gesellschaftskapitals nicht übersteigen darf — noch Rücklagen machen. Zum Zweck der Fortsetzung der Bautätigkeit hat die Vereinigung ein Gelände von 3 ha neu erworben, auf dem im

Jahre 1914 184 Einfamilienhäuser in verschiedenen Preislagen von 2 fl. Wochenmiete ab errichtet werden.

Die Bauordnung von Leeuwarden verdient besondere Beachtung, insofern hier — mit ähnlichen Zielen wie in Utrecht — die Anlegung eigener Kleinwohnungsstraßen vorgesehen wurde. Der Beschluß des Gemeinderats, der bereits dem Jahre 1905 entstammt, stellt vier Straßenbauklassen auf und gibt für jede Straßenklasse die Regelung der Straßenbreite und der Befestigungsweise, des Abstandes der beiderseitigen Baufluchten und der zulässigen Gebäudehöhe. Die Vorschriften sind die folgenden:

	Straßenbreite	Ausführung	Mindestabstand zwischen 2 Häuserreihen	Höchstmaß der Gebäude
Straßen I. Klasse	11 m	6 m Fahrdamm und je 2,50 m Bürgersteig	14 m	18 m bis Dachoberkante
„ II. „	10 m	5 m Fahrdamm und je 2,50 m Bürgersteig	13 m	desgl.
„ III. „	5 m	nur Fahrdamm ohne Bürgersteig	10 m	7 m
„ IV. „	2,50 m	nur Gehweg mit Rinnstein	10 m	7 m

Als Straßen I. Klasse gelten solche Straßen, die durch Beschluß des Gemeinderats als Verkehrsstraßen bezeichnet werden. Straßen II. Klasse sind diejenigen nicht unter Nr. I fallenden Straßen, in denen eine höhere Bebauung als 7 m zugelassen ist. Als Straßen III. Klasse sind diejenigen zu betrachten, in denen die Gebäudehöhe auf 7 m beschränkt ist. In den Straßen der I. und II. Gattung ist sowohl Fahrdamm wie Bürgersteig vorgeschrieben; in den Wohnstraßen dagegen ist im Interesse der Verbilligung des Straßenbaues der Bürgersteig fortgelassen<sup>1)</sup>. Beachtenswert sind namentlich die Vorschriften über die als Straßen IV. Klasse bezeichneten Kleinwohnungsstraßen. Die Länge einer solchen Straße darf 65 m nicht überschreiten. Es handelt sich also um Aufteilungsstraßen, die in möglichst vorteilhafter Weise Baugelände für Kleinwohnungen erschließen sollen. Hier wird nun in einer durchaus zu billigen Regelung auf den Fahrdamm verzichtet. Als Zugang dient ein Gartenweg von 2,50 m Breite,

1) Vgl. die gleichartige Regelung in Rheinland und Westfalen, Handbuch des Wohnungswesens, II. Aufl., S. 213.

der auf beiden Seiten durch Vorgärten eingefaßt ist, so daß der Abstand zwischen zwei Häuserreihen mindestens 10 m beträgt<sup>1)</sup>.

Die Kleinwohnungsstraße ist in Leeuwarden bereits in bedeutendem Umfang zur Anwendung gelangt. Die oben erwähnten, durch private Bauunternehmer errichteten Kleinhäuser der Ypeystraat stehen an Straßen dieser Gattung, während alle Aufteilungsstraßen der Bauvereinigung Leeuwarden (oben S. 262) an Gartenwegen angelegt sind.

Bei der Anlegung der Straßen ist für die Unterhaltung des Pflasters ein einmaliger Beitrag zu leisten, und zwar: I. Klasse 0, II. Klasse 1 fl., III. und IV. Klasse 1,50 fl. für je 1 qm Straßenfläche, sowie eine Gebühr von 15 Cents für je 1 qm Straßenfläche für die bei der Anlegung der Straßen und der Entwässerung seitens der Gemeinde ausübende Aufsicht. Die Beiträge sind demnach für die schmale Straßenfläche der Wohnstraßen relativ höher bemessen, ergeben indes absolut einen wesentlich geringeren Betrag und können für den Bau von Kleinwohnungen gänzlich nachgelassen werden (Art. 6 der Bauordnung).

Gebäude dürfen nur errichtet werden an Straßen, die anbaufertig sind oder deren Anlegung nach Befinden der Stadtverwaltung sichergestellt ist. Doch kann von dieser Anforderung Befreiung gewährt werden. Die Gebäude haben die vorgeschriebene Straßenbauflucht einzuhalten und dürfen nicht (wie dies in anderen holländischen Städten zumeist der Fall) hinter die Baulinie zurückrücken. Die Mauerstärke beträgt für Außenmauern, Scheidemauern und balkentragende Mauern einen Stein, mit einer Verstärkung für Gebäude, deren Bauhöhe mehr als 12 m beträgt.

Für die Wohnungsgröße, Zimmergröße und Zimmerhöhe, Luftraum werden Vorschriften gegeben. Bei jeder Wohnung muß ein Abort vorhanden sein. Die Anlage von Entwässerung ist für jede Straße erforderlich.

Bebauungspläne für die Stadterweiterung wurden bis zum Jahre 1867 nicht aufgestellt. Die Neubauten wurden seitens der einzelnen Bauherren auf ihren Grundstücken errichtet, ohne daß die Gemeinde eine planmäßige Regelung vornahm. Eine Änderung trat erst ein, als seit 1863 Leeuwarden in den Bereich der Eisenbahnverbindungen gezogen wurde und durch drei Linien Bahnanschluß erhielt. Im Jahre 1866 wurde ein Ausbreitungsplan für das Südgelände entworfen und im Jahre 1867 durch den Gemeinderat bestätigt. Auf dem Plangebiet entstanden eine Anzahl bedeutender öffentlicher Gebäude und eine Reihe neuer Straßen. Für die Stadterweiterung, die sich von jetzt ab in den verschiedenen Richtungen vollzog, wurden im übrigen die

---

1) Gleichartige Bestimmungen sind auf Anregung des Städtebaumeisters Muesmann durch Senatsbeschluß vom 7. Juli 1913 für Bremen eingeführt worden.

Aufteilungs- und Bebauungspläne durch private Grundbesitzer und Unternehmer aufgestellt und der Gemeindeverwaltung zur Bestätigung eingereicht. Nach der Eröffnung des neuen Großschiffahrtsweges von Groningen nach Harlingen entwickelte sich die östliche Stadterweiterung für die der Gemeinderat im Jahre 1896 einen Bebauungsplan bestätigte. Die Bautätigkeit setzte hier lebhaft ein; der ursprüngliche Entwurf wurde während des Ausbaues in solchem Umfang verändert, daß der erste Plan im Jahre 1900 eingezogen und seitens der Stadtverwaltung in den Jahren 1900 und 1906 neue Teilpläne für das östliche Ausbreitungsgebiet aufgestellt wurden<sup>1)</sup>.

Als mittlerer Bodenpreis in der Stadterweiterung sind für Kleinwohnungsbezirke  $4\frac{1}{2}$ —5 fl., für bessere Lagen bis zu 10 fl. für den Quadratmeter zu nennen. Fundierung durch Pfahlrammung ist allgemein nicht erforderlich. Die Stadtgemeinde hat im Verlauf der letzten Jahrzehnte öfter Gelände im Stadterweiterungsgebiet angekauft und die Grundstücke zum Teil wieder verkauft, zum Teil in Erbpacht ausgegeben. Die neuen Straßen in der städtischen Ausbreitung wurden meist durch die Stadt angelegt; einzelne Straßen sind durch Unternehmer unter städtischer Aufsicht gebaut worden; vgl. R. Visscher, a. a. O. S. 84 und öfter.

---

## Zweites Kapitel.

### Sneek. Franeker.

Halbwegs zwischen Leeuwarden und Stavoren gelegen, von vielfahrenen Wasserwegen berührt, ist Sneek eine Markt- und Handelsstadt mit lebhaftem Verkehr. Zu den bemerkenswerten älteren Bauten zählt das Stadthaus, ein Beispiel jener im äußeren und inneren gleich geschmackvollen öffentlichen Bauten aus dem Anfang des 18. Jahrhunderts, an denen die niederländischen Städte reich sind; ferner die zierliche, durch Abbildungen allgemein bekannt gewordene Wasserpforte, eine Anlage des Jahres 1613, die ebensowohl durch die Schönheit des Bauwerks selber, wie durch die künstlerische Gestaltung städtebaulicher Motive wirkt.

Der erste Eindruck, den man bei dem Eintritt in die Stadt gewinnt, ist ein überaus erfreulicher. Vom Stationsgebäude nach der Innenstadt zieht sich die unvermeidliche „Bahnhofsstraße“, die sich in Holland ebenso wie in Deutschland — wenn auch mit minder anspruchsvollen Benennungen — findet. Hier unterscheidet sie sich indes in vorteilhafter Weise von ihren renommierten Schwestern.

---

<sup>1)</sup> R. Visscher, a. a. O. S. 25, 77 und 84.

In der Stationsstraat von Sneek fehlt der geschmacklose Aufwand, mit dem man sonst auf den Fremden zu wirken sucht. Die Gebäude sind einfach, vornehm und trotzdem ausdrucksvoll, und bekunden das Werk gut geschulter Architekten.

In der Innenstadt finden sich im Kleinwohnungswesen die Verhältnisse, die wir zuvor in der Einleitung S. 259 oben kurz geschildert haben. Eine erhebliche Zahl von Kleinwohnungen zeigt ungünstige Zustände. Es sind nicht so sehr die eigentlich alten, aus zurückliegenden Jahrhunderten stammenden Gebäude, die die schlechteste Verfassung aufweisen; die unbefriedigendsten Verhältnisse sind vielmehr in dem Kleinwohnungsbau der sechziger und siebziger Jahre anzutreffen. Die Kleinhäuser jenes Zeitabschnitts, meist Rücken an Rücken ohne Zwischenraum gebaut, in Höfen und Hofreihen eng aneinandergeschoben, haben sich auch hier zu Verfallsbezirken entwickelt. Eine Anzahl von Kleinwohnungen ist für unbewohnbar erklärt und gesperrt worden. Bei dem Mangel an Ersatzwohnungen in gleicher Preislage kann indes die Räumung schlechter Bezirke nur schrittweise durchgeführt werden.

Die älteren Kleinhäuser aus der Zeit von 1860—70 sind in jeder Weise mangelhaft angelegt. Die Fehler in der Bauweise sind zahlreich; hierzu tritt noch die ungenügende Aufhöhung des Baugrundes, so daß die Hausreihen mitunter zu tief liegen und der Feuchtigkeit ausgesetzt sind. Die Mietpreise dieser Wohnungen sind allerdings niedrig und betragen 1,20—1,35 fl. die Woche.

Die Stadtgemeinde hat sich in Sneek selber im Kleinwohnungsbau betätigt und im Jahre 1911 46 Kleinwohnungshäuser hergestellt. Die Häuser wurden in günstiger Lage auf Gemeindegelände errichtet, das zu einem angenommenen Preis von 1,20 fl. für den Quadratmeter in die Berechnung eingestellt wurde. Die Kleinhäuser selbst sind in zwei Typen mit einer Baustellenbreite von 5,85—6 m erbaut; die kleine Hausform enthält im Erdgeschoß Wohnküche, Nebenraum und Vorratschuppen, im Dachgeschoß eine Schlafkammer und Bodenraum und wird zu einem wöchentlichen Mietpreise von 1,75 fl. = 152 M. jährlich abgegeben; die größere Hausform bietet im Erdgeschoß Wohnstube, Schlafkammer, Küche und Nebenraum, im Dachgeschoß eine Schlafkammer bei 2,50 fl. = 217 M. Jahresmiete. Die Nachfrage erstreckt sich namentlich auf die billigeren Wohnungen. Die durch das Stadtbauamt ausgeführte Anlage (Architekt Hogendijk) stellt ein beachtenswertes Beispiel des Kleinwohnungsbaues dar. Die Häuser sind in ansprechenden Formen als Reihenbauten errichtet; Grundriß und äußere Erscheinung zeigen eine gleich gute Lösung der gestellten Aufgabe.

Die Baukosten der 46 Wohnungen erforderten einen Betrag von 82 385 fl., der seitens des niederländischen Staates als Darlehen gewährt wurde gegen eine die Verzinsung und Rückzahlung einschließende Annuität von  $4,168\%$  = jährlich 3434 fl. Für das Gelände sind bei  $4\%$ iger Verzinsung weitere 458 fl. erforderlich. Die Mieteingänge belaufen sich auf 5395 fl., so daß ein Betrag von 1505 fl. oder durchschnittlich 35 fl. auf eine Wohnung übrig bleibt, der zur Bestreitung der Instandhaltung und der öffentlichen Bodenlasten hinreicht.

Die gewinnlose Bautätigkeit ist in Sneek ferner durch mehrere Bauvereinigungen vertreten. Als älteste wurde im Jahre 1863 die



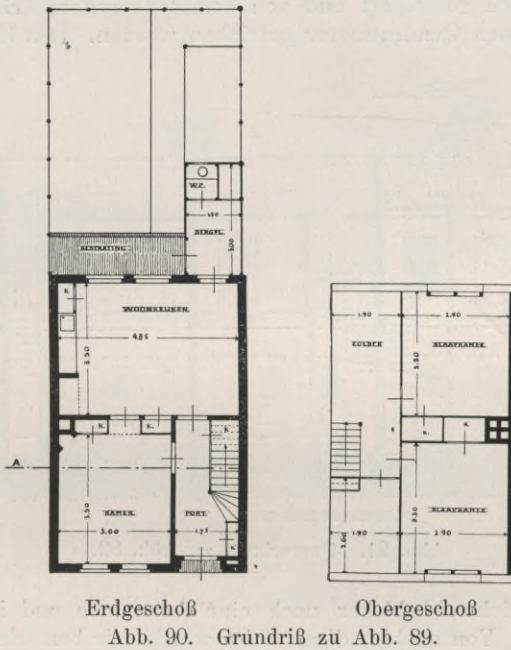
Architekt G. Stapensea, Sneek.

Abb. 89. Kleinwohnungshäuser, Reihensbau; vom Baumeister für Genossenschaft ausgeführt. Sneek, Baujahr 1913.

Vereeniging tot het bouwen van Arbeiderswoningen errichted, die 56 Kleinhäuser erbaut hat, die sich bei den damaligen Preisen auf je 925 fl. stellten. Die Mieten, früher 48 fl., sind heute auf 56 fl. = 94 M. jährlich angesetzt. Die im Jahre 1880 begründete Baugenossenschaft „Self-Help“ verfügt über 16 Wohnungen, die je 1173 fl. gekostet haben und zu 60 fl. = 100 M. Jahresmiete an Mitglieder abgegeben werden, während eine im Jahre 1906 errichtete Genossenschaft „de Eenheid“ 15 Kleinhäuser erbaut hat.



Nachdem wir bereits früher (oben S. 239) auf die in den niederländischen Mittelstädten tätigen Baugenossenschaften mit kleinstem Mitgliederbestand hingewiesen haben, sei hier als Beispiel einer solchen Genossenschaft eine Sneeker Vereinigung von 10 Mitgliedern erwähnt. Im Jahre 1912 schlossen sich 10 Arbeiter zusammen, um eine Baugenossenschaft zu bilden, die für die Mitglieder Kleinhäuser bauen sollte. Das erforderliche Kapital wurde als hypothekarisches Darlehen auf acht Jahre fest von privaten Geldgebern beschafft; die Baustellen wurden zu 5 fl. für den qm angekauft, unter Stundung des Kaufpreises bis zur Bauvollendung. Die Genossenschaft ließ die Baupläne durch einen Architekten aufstellen und übertrug ihm die Ausführung auf



Erdgeschoß

Obergeschoß

Abb. 90. Grundriß zu Abb. 89.

Grund der Voranschläge. Die im Jahre 1913 fertiggestellten Kleinbauten sind in den Abb. 89—91 wiedergegeben und können zweifellos als durchaus befriedigend bezeichnet werden. Die kleine Häuserreihe der Abb. 89, einfach, zweckmäßig und gediegen ausgeführt, macht einen erfreulichen Eindruck. Die Grundrißlösungen (s. Abb. 90 und 91) sind gut. Die Wohnküche ist hier als Hauptraum ausgebildet, der zugleich als Aufenthaltsraum dient, wogegen die sonst übliche kleine Spülküche wegfällt. Bei einer Baustellenbreite von 5 m ist dem Hausflur eine größere als die sonst übliche Breite und eine Ausstattung mit Wandschränken gegeben, so daß eine kleine Diele entsteht. Vor der Wohnküche ist ein gepflasterter Streifen angelegt, an den sich ein Schuppen

anschließt. Die Hofffläche beträgt 30 qm. Im Obergeschoß sind zwei Schlafkammern und Bodenraum vorhanden.

Die Baukosten betragen je 1750 fl. für die beiden Eckhäuser, deren Obergeschoß (bei sonst gleichem Grundriß) ausgebaut ist und je 1450 fl. für die acht Reihenhäuser, insgesamt 15100 fl. In dieser Summe sind das Architektenhonorar und die Kosten der Bauaufsicht mit 950 fl. = 6<sup>o</sup>/<sub>o</sub> des Bauwertes einbegriffen. Die Reihenwohnungen werden zu 85 fl. = 142 M., die Eckwohnungen zu 100 fl. = 160 M. jährlich an die Mitglieder vermietet.

Bodenspekulation wird in den Stadterweiterungsbezirken von Sneek in erheblichem Umfang betrieben. Der Baustellenpreis ist in den letzten Jahren wesentlich gesteigert und von dem früheren niedrigen Stand auf 4 und 5 fl. für den Quadratmeter getrieben worden. Das Zweiwohnungs-

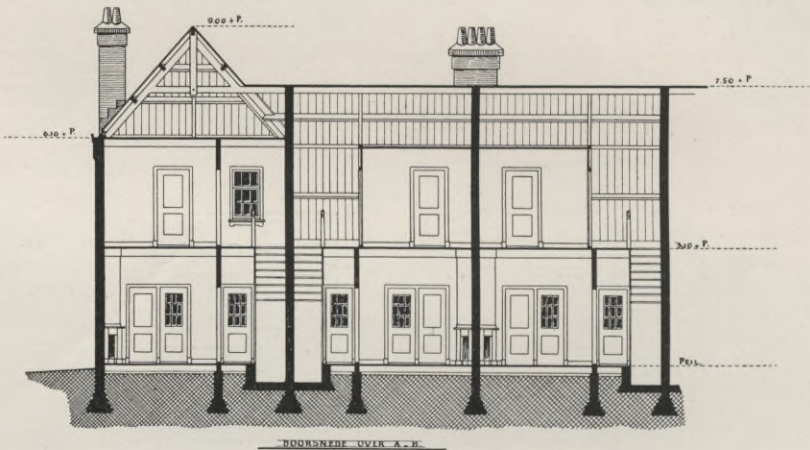


Abb. 91. Querschnitt zu Abb. 89.

haus bildet gleichwohl bisher noch eine Ausnahme und ist als Wohnform unbeliebt. Von sachkundiger Seite wurde mir bemerkt: „Zij willen in Friesland nog niet naar boven; maar er zal een tijd komen, dat de grondprijs hen noodzaakt.“

Die Stadtanlage von Franeker ist oben S. 10 besprochen worden. In der Innenstadt hat sich an der alten Einteilung nicht allzuviel geändert; die Straßenführung ist im wesentlichen die gleiche geblieben, abgesehen davon, daß einige hübsche Binnengrachten zugeschüttet und in Straßen umgewandelt wurden. Das frühere Schloß der Sjaerdema ist verschwunden und das Gelände wurde eingeebnet. Von den alten Herrenhäusern (oben S. 12) ist noch eine Anzahl vorhanden, namentlich das Martena huis mit seinem festen, eine weite Fernsicht gewährenden

Turm, während einige andere der „starken Häuser“ zu Wohngebäuden umgewandelt worden sind. Unverändert steht vor allem noch das prächtige Rathaus der Stadt.

In der Altstadt sind Gärten großen Umfangs erhalten. Das Innengelände jener tiefen Baublöcke, die ehemals die guten Wohnviertel der Stadt bildeten, hat noch die alten Freiflächen aufzuweisen. Das Bevölkerungswachstum, das anderwärts den innenstädtischen Boden der baulichen Ausnutzung zuführte, ist hier ausgeblieben, so daß uns die Besiedelungsweise von Franeker in dieser Hinsicht das Beispiel der alten Stadt bewahrt, mit ihrem großen Bestand an Gartenflächen in den besseren und vornehmen Wohnbezirken. Die Baumpflanzungen und Gärten, unter denen sich das tiefe alte Gelände der Martena wiederum auszeichnet (vgl. das Grundstück Nr. 4 in der Mitte unserer Abbildung oben S. 11), verleihen der Stadt ein ungemein freundliches Aussehen und zeigen uns eine bemerkenswerte Einzelheit der alten Stadtanlage, die hier von der späteren Entwicklung nicht berührt worden ist.

Die Stadterweiterung von Franeker hat sich nach verschiedenen Richtungen ausgedehnt, ohne daß über die neuen Straßen, die den üblichen Vorbildern folgen, etwas zu bemerken wäre. In einem Einzelfall findet sich am Kanal eine abweichende, hübsch entworfene Anlage einer Wohnstraße; von der etwa 15 m breiten Straße sind 12 m mit Graswuchs versehen, während der Rest der Straßenfläche als Kiesweg angelegt ist. Fuhrwerksverkehr ist hier ausgeschlossen.

Auf dem Gebiet des Kleinwohnungswesens hat die Stadtverwaltung eine bedeutende eigene Tätigkeit entfaltet. Im Jahre 1905 wurde die erste Reihe von 20 Kleinhäusern erbaut, denen in den Jahren 1907 bis 1911 die Errichtung von weiteren 78 Wohnungen folgte, so daß die Gemeinde insgesamt über 98 städtische Kleinhäuser verfügt. Die Baukosten der ersten Reihe betragen 1154 fl., die der folgenden Reihen 1282 fl. für die Wohnung; das Baugelände wurde zu 30 Cents für den Quadratmeter seitens der Gemeinde angekauft. An Miete werden 1,25 fl. für die ersten und 1,40 fl. für die später erbauten Wohnungen berechnet (= 109 bzw. 121 M. jährlich). Im Anschluß an die Wohnungen ist Gartenland verfügbar, das zu einem niedrigen Preise abgegeben und von den Mietern in Abschnitten von rund 150 qm gerne gepachtet wird.

Der Bau der Gemeindewohnungen wurde im Wege der Ausschreibung an Unternehmer vergeben, einen Versuch des Eigenbaues der Gemeinde im Jahre 1910 ausgenommen. Die erforderlichen Geldmittel wurden durch Darlehen beschafft, die die Staatsregierung gegen Annuitäten von 4,168—4,074 % gewährte. Die Verwaltung der Wohnungen erfordert

keinen Zuschuß seitens der Gemeinde. Mietausfälle sind nicht zu verzeichnen. Die Grundsteuer für die Wohnungen wird seitens der Gemeinde gezahlt mit Rücksicht darauf, daß die Wohnungsanlage nach Tilgung des Staatsdarlehens lastenfrei an die Gemeinde zurückfällt.

Die Gemeindeberichte äußern sich günstig über die mit dem städtischen Wohnungsbau gemachten Erfahrungen<sup>1)</sup>. Die Wohnverhältnisse der Mieter in den städtischen Wohnungen sind befriedigend. Der Bau preiswerter Kleinwohnungen hat ferner die Möglichkeit geschaffen, Zug um Zug eine Anzahl schlechter Verfallswohnungen zu sperren und hat somit für das Wohnungswesen auch nach einer zweiten Richtung Nutzen gebracht. Aus einer von der Stadt veranstalteten Aufnahme ergibt sich indes, daß es nicht die ehemaligen Bewohner der gesperrten Verfallswohnungen sind, die unmittelbar in die Gemeindewohnungen einzogen. Vielmehr scheint eine Verschiebung stufenmäßig in der Weise eingetreten zu sein, daß die Mieterschaft aus älteren, jedoch nicht beanstandeten Kleinwohnungen in die neuen Gemeindewohnungen aufrückten, während die hierdurch frei werdenden Wohnungen wiederum von den aus den gesperrten Behausungen kommenden Mietern besetzt wurden.

Eine Baugenossenschaft mit dem kleinen Mitgliederbestand von 10 Genossen (s. oben S. 269) hat sich im Jahre 1912 gebildet und eine Anzahl von Wohnhäusern erbaut. Die Bodenpreise in Franeker sind niedrig und stellen sich in einzelnen Bezirken der Stadterweiterung noch auf 60 Cents für den Quadratmeter.

---

### Drittes Kapitel.

#### Groningen.

Die Stadt Groningen, seit dem 13. Jahrhundert Mitglied der Hansa, läßt in ihrer Anlage die Großzügigkeit des Städtebaues erkennen, die den an den mittelalterlichen Handelsverkehr angeschlossenen Städten eigen ist. Überraschend schön ist das Bild des Stadtmittelpunktes und der die beiden Marktplätze umrahmenden Bauten. Städtische Gebäude, Zeugen einer bedeutungsvollen Vergangenheit, sind in der Altstadt in den meisten Straßen anzutreffen. Von besonderer Wirkung aber ist der mächtige Bau der Martinikirche, deren Westturm, schon als Bauwerk ungewöhnlich eindrucksvoll, durch seine treffliche Stellung im Stadtbild zu gesteigerter Geltung gelangt.

<sup>1)</sup> Baron Rengers und Faber, a. a. O. S. 96; A. Keppler, Gemeentelijk Woningbouw, Amsterdam 1913, S. 133.

Die Stadt, im Jahre 1913 79 062 Einwohner zählend, besitzt Industrie, Handel und Schifffahrtsverkehr und beschäftigt eine zahlreiche Bevölkerung, die dem Arbeiterstande und den Klassen mit begrenztem Einkommen angehört. Für die Kleinwohnung kommen drei Gebiete in Betracht, die alte Innenstadt innerhalb des Grachtenrings der Stadtanlage von 1607 (oben S. 73), die Ausbreitung des 19. Jahrhunderts bis etwa 1870 und die Stadterweiterungsbezirke der letzten Jahrzehnte.

Die ältere Kleinwohnung ist in der Altstadt in verschiedenen Straßen, Gängen, Hofgassen und Sackgassen, sowie in den einzelnen Bezirken der Stadterweiterung von 1607 anzutreffen und zeigt die bei den Häusern älterer Jahrgänge unvermeidlichen Verschiedenheiten der Instandhaltung und der Wohnungszustände. Die ausgedehntesten Gebiete mit ungünstigen Kleinwohnungsverhältnissen finden wir indes wiederum in den Bezirken, die der Stadterweiterung der sechziger und siebziger Jahre des 19. Jahrhunderts entstammen. In großem Umfang wurde damals Gelände mit Kleinwohnungen besetzt, indem eine größere Bodenfläche durch Gassen von 4 m Breite aufgeteilt wurde — der Mindestabstand, der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch zwischen zwei Grundstücken eingehalten werden muß. Eine voraussehende Planung fand nicht statt. Die unter solchen Verhältnissen angelegten Kleinhausgassen entwickelten sich bald zu Verfallsbezirken.

Auch in Groningen hat, wie in einer Reihe von niederländischen Städten, eine gemeinnützige Gesellschaft die Aufgabe übernommen, die schlechten Bezirke zu säubern, verwahrloste Gebäude anzukaufen und sie entweder instand zu setzen oder niederzulegen, um auf dem Gelände neue Wohnungen zu erbauen; es ist die Vereinigung zur Säuberung oder Verbesserung von Gassen- und Gangwohnungen (Vereeniging tot opruiming of verbetering van slop- en gangwoningen). Die Gesellschaft arbeitet in enger Fühlung mit der Gemeinde, die die für die Geschäftsführung notwendigen Kapitalien in Form von rückzahlbaren Darlehen gibt, auch im Bedarfsfall Zuschüsse gewährt. Im Jahre 1912 wurde eine Anzahl Kleinhäuser an dem Noorderbinnensingel angekauft, die nach Instandsetzung zur Neuvermietung brauchbar sind. In einem zweiten Bezirk dagegen, dem Houtzagersteeg, erfolgte die Niederlegung der angekauften Gebäude, an deren Stelle neue Kleinwohnungen errichtet wurden.

Die Stadtverwaltung hat der Gesellschaft im Jahre 1912 ein neues Darlehen von 50 000 fl. zugebilligt unter folgenden Bedingungen: das Darlehen wird seitens der Gemeinde zinslos gewährt gegen Rückzahlung in 50 Jahresraten von je 1000 fl. jährlich. Das Kapital beschafft sich die Gemeinde (gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgesetzes) von

der Staatsregierung unter Verpflichtung der Verzinsung und Tilgung gegen eine Annuität von  $4,168\% = 2084$  fl. jährlich. Die Gemeinde verpflichtet sich indes, der Gesellschaft von den schuldigen Jahresraten während der ersten 5 Jahre die Hälfte und während der folgenden 45 Jahre ein Drittel nachzulassen, unter dem Vorbehalt, daß die Staatsregierung die Hälfte dieses Nachlasses ihrerseits als Zuschuß zu dem gemeinnützigen Unternehmen gewährt<sup>1)</sup>. Wegen der auf diese Fälle bezüglichen gesetzlichen Bestimmungen vgl. unten V. Teil.

Zur Förderung des Kleinwohnungsbaues in den neuen Stadterweiterungsgebieten wurde im Jahre 1908 die gemeinnützige Aktiengesellschaft „Volkshuisvesting te Groningen“ begründet. Die Gesellschaft hat im Jahre 1911 in der Bedumerstraat 39 Kleinhäuser errichtet, die im Reihenbau als Zweiwohnungshäuser mit je einer abgeschlossenen



Abb. 92. Zweiwohnungshaus, Reihenbau. Groningen. Erbauer: Gemeinnützige Baugesellschaft.

Wohnung im Erdgeschoß und Obergeschoß erbaut sind. Die Häuser, von denen Abb. 92 die Ansicht, Abb. 93 die Grundrisse zeigt, sind in ansprechenden Formen entworfen und gut ausgeführt. Erdgeschoß und Obergeschoß haben getrennten Eingang. Die Erdgeschoßwohnung enthält Vorderstube, Wohnküche, Gang, Nebenräume und hat den Besitz des 40 qm großen Gärtchens. Zu dem Obergeschoß gehören außer den zwei Räumen des I. Stocks noch zwei Kammern im Dachgeschoß. Die Anfügung eines Küchenbalkons wäre für die Oberwohnung zu

1) Vorlage Nr. 1g Gemeindeblatt vom 11. November 1911, S. 111 fg. Verslag betreffende de verrichtingen van het Bouw- en Woningtoezicht te Groningen, over het jaar 1912, S. 39. Die Stadt hat die Zahlung des Zuschusses übernommen, doch ist bis zum Jahre 1914 nur ein kleiner Teil des zugesagten Betrages erforderlich gewesen.

Wirtschaftszwecken erwünscht und ließe sich über dem Ausbau des Erdgeschosses unschwer bewerkstelligen. Die Mieten betragen durchschnittlich 2 fl. = 173 M. jährlich für eine Wohnung.

Die folgende Rechnungslegung der Gesellschaft ist bemerkenswert, namentlich wegen des Anteils der Straßenbaukosten:

Das Gelände für den Wohnungsbau wurde seitens der Gemeinde auf Antrag der Gesellschaft enteignet und mit 1,50 fl. für den Quadratmeter bar bezahlt. Da hierdurch die Mittel der Gesellschaft erschöpft waren, wandte sie sich an die Gemeinde wegen Erlangung eines Darlehens aus Staatsmitteln unter Einreichung folgenden Voranschlags:

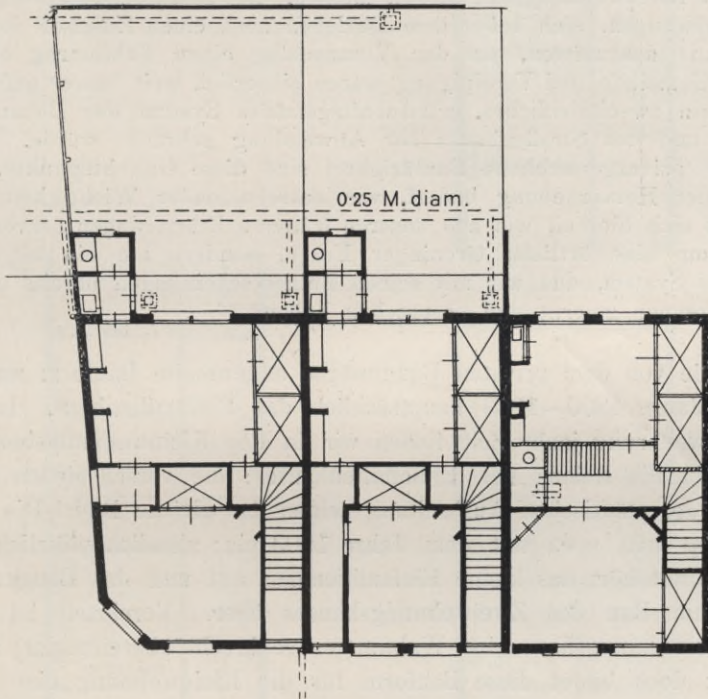


Abb. 93. Grundriß zu Abb. 92.

Baukosten für 39 Häuser mit 78 Wohnungen zu je 1280 fl.	99840 fl.
Unvorhergesehene Auslagen und Kosten der Bauaufsicht	3802 „
Ausführung der Straßenanlegungs- und Entwässerungsarbeiten, Aufhöhung der Straßen und des Baugebietes mit Sand und Sandgrund, Ausführung von Gasleitung und Feuerhydranten, sowie Abschließung des Wassergrabens . . . . .	13616 „
Für die an die Gemeinde bei Übernahme der Straßen zu entrichtende Vergütung für Unterhaltung usw. . . . .	12742 „
Den Baukosten von 103642 fl. stehen also 26358 fl. an Aufwendungen für die Straßenanlagen gegenüber, sicher ein beachtens-	

wertes Verhältnis. Bei den Straßenkosten fehlen zudem noch die Auslagen für das eigentliche Straßenland, das die Gesellschaft durch Enteignung erwerben mußte, während andererseits die Kosten für die Aufhöhung des Baugrundes einbegriffen sind.

Die Wirkungen und die Mängel des üblichen Straßenbausystems werden durch die obigen Zahlen klar beleuchtet. Zu erwähnen ist, daß es sich um Zweiwohnungshäuser handelt; vom Einfamilienhaus ist überhaupt keine Rede mehr. Trotzdem entfallen an Straßenbaukosten auf eine Wohnung — 338 fl., während der Bau der Wohnung selber 1280 fl. kostet. Das sind gewiß Ergebnisse, die deutlich sprechen und die Aufmerksamkeit auf das heutige Straßenbausystem und seine Bedeutung für den Kleinwohnungsbau lenken müssen. Die ausführende Vereinigung war gezwungen, sich außer dem Darlehen noch einen Zuschuß von der Gemeinde auszubitten, da der Voranschlag einen Fehlbetrag ergibt. Staat, Gemeinde und Vereinigung wären sicherlich weit besser gefahren, wenn ein zweckdienliches, wirtschaftsgemäßes System des Bebauungsplanes und des Straßenbaues zur Anwendung gebracht würde. Auch für die privatgewerbliche Bautätigkeit sind diese Gesichtspunkte, was kaum der Hervorhebung bedarf, von entscheidender Wichtigkeit. Es handelt sich hierbei, wie aus unseren früheren Erörterungen hervorgeht, nicht um eine örtliche Groninger Frage, sondern um ein allgemein übliches System, das wir mit seinen Folgeerscheinungen bereits anderwärts kennen gelernt und besprochen haben.

Die von dem privaten Baugewerbe angewandte Bauform war bis in die Jahre 1900—1903 hauptsächlich das Einfamilienhaus. In der Stadterweiterung jener Zeit finden wir in den Kleinwohnungsbezirken allgemein die Reihen des Einfamilienhauses; die verschiedenen Richtungen der städtischen Ausbreitung zeigen das gleiche Bild. Die Umänderung tritt etwa mit dem Jahre 1903 ein; ziemlich plötzlich und unvermittelt hört das kleine Einfamilienhaus auf und das Baugewerbe geht zum Bau des Zweiwohnungshauses über. Vereinzelt ist auch das Dreiwohnungshaus (drei Wohnungen senkrecht übereinander) anzutreffen; doch bildet diese Bauform für die Kleinwohnung eine Ausnahme.

Als Normaltypus des unternehmermäßigen Kleinwohnungsbaues in Groningen ist gegenwärtig das Zweiwohnungshaus zu bezeichnen. Die beifolgenden Abb. 94—96 zeigen einen vielfach üblichen Grundriß von knapp 6 m Baustellenbreite. Die Erdgeschoßwohnung Abb. 94 enthält zwei Wohnräume und eine Küche; am Ende des Hausgangs ist eine Diele ausgespart, die als Nebenraum zum Aufstellen von Hausgerät beliebt ist. Der Wohnungsinhaber hat ferner die Benutzung des Gartens. Die Oberwohnung Abb. 95 und 96 ist geräumiger, da ihr im Dachgeschoß eine Anzahl von Schlafkammern hinzutritt.



Der Mietpreis beträgt für die Erdgeschoßwohnung 3,25 fl., für die Oberwohnung 3,50 fl. = 281 bzw. 306 M. jährlich. In den Obergeschoßwohnungen des Zweiwohnungshauses wurde seitens der Mieter das Fehlen des Küchenbalkons als ein Mangel hervorgehoben, dessen Anbringung, da die Oberwohnung keinen Hofraum besitzt, für Wirtschaftszwecke

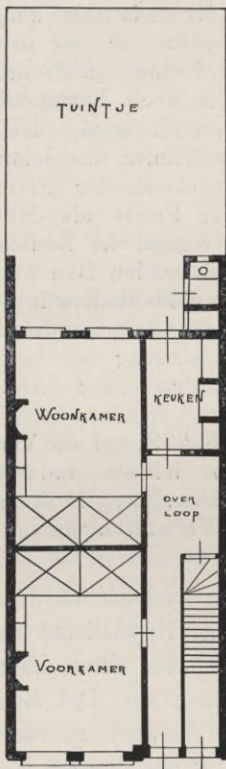


Abb. 94. Zweiwohnungshaus, Reihenbau; Unternehmerbau Groningen. Grundriß der Erdgeschoßwohnung.

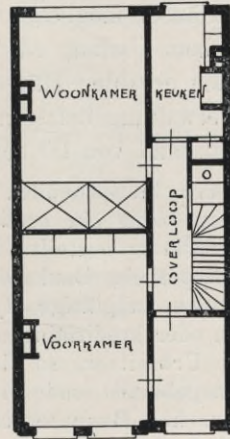


Abb. 95.

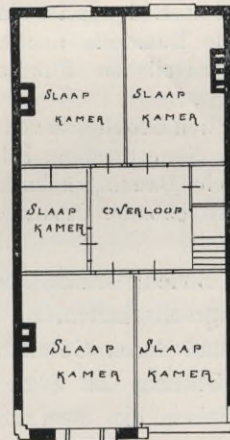


Abb. 96.

Abb. 95 u. 96. Zweiwohnungshaus; Grundriß der Obergeschoßwohnung zu Abb. 94.

erwünscht ist (s. oben S. 274). Als durchschnittlicher und meist angewendeter Mietpreis für die Wohnung im Zweiwohnungshaus ist etwa 2,75 fl. = 238 M. jährlich zu bezeichnen; in Häusern älteren Jahrgangs und mit beschränkten Räumen sind die Mieten entsprechend niedriger.

Der Bau von Mittelwohnungen, der bei den Bauunternehmern mehr beliebt ist als der von Kleinwohnungen, wird in ziemlicher Ausdehnung

betrieben. Die Wohnungen sind im Vergleich zu den Kleinwohnungen als billig zu bezeichnen; für 6 fl. und selbst 5 fl. Wochenmiete werden geräumige Wohnungen geboten.

Im Baugewerbe in Groningen sind, wie allenthalben, kapital-schwache und kreditbedürftige Unternehmer anzutreffen, die die fertiggestellten Häuser möglichst rasch umzusetzen und zu verkaufen suchen. In erheblichem Umfang sind hier indes auch kapitalkräftige Firmen tätig, die die erbauten Häuser in ihrem Besitz behalten und sich mit der Hausverwaltung befassen. Manche Bauunternehmer verfügen über einen Besitzstand von 60 selbsterbauten Häusern.

Der mit hinreichenden Kapital- oder Kreditmitteln ausgestattete Unternehmer kauft ein größeres Baugelände, das er bar bezahlt und nach seinen Plänen aufteilt. Für den Bau wird eine sog. Kredithypothek (d. h. Bauhypothek, Baukredit) beschafft, die nach Fertigstellung des Baues in eine endgültige Hypothek umgewandelt wird. Die kapitalbesitzenden oder kreditfähigen Bauunternehmer kaufen das Gelände, wenn nicht vom Urbesitzer, so doch immerhin noch in der Preislage des Spekulationsgeländes und zu einem billigeren Preise als der von den kapitalschwachen Bauunternehmern gezahlte eigentliche Baustellenpreis. Gleichwohl fand ich gerade unter den wohlhabenden Bauunternehmern Gegnerschaft gegen die spekulative Preisbildung des Bodens in Groningen. Als mittlerer Bodenpreis sind etwa 20 fl. für den Quadratmeter für die baureife Baustelle anzusetzen unter Einrechnung der in Groningen häufig erforderlichen Fundierung durch Pfahlrammung (Art. 25 der Bauordnung).

Über den Großbesitz von Häusern s. oben S. 209; vgl. die Verhältnisse in Lüttich, Neue Studien, Bd. I, S. 45; in Lüttich sind indes die Großbesitzer nicht Bauunternehmer, sondern Bodenhändler, die die gekauften Grundstücke bebauen lassen und alsdann zur Verwaltung in ihrem Besitz behalten.

Das Bodengeschäft liegt in Groningen vielfach in den Händen von Bodengesellschaften, zu denen sich einige Kapitalisten zusammenschließen und deren Gesellschaftskapital meist nur einen kleinen oder mittleren Umfang hat (vgl. oben Utrecht S. 203). Die Bodengesellschaften haben bis etwa 1903 mit großem Gewinn gearbeitet; doch soll seitdem das Ergebnis ein weniger günstiges gewesen sein. Das Gelände wird zumeist von dem Urbesitzer (Landbauer, Gärtner usw.) erworben; als Erwerbspreis für rohes Land wird zurzeit etwa 1—1,50 fl. für den Quadratmeter gezahlt. Die Gesellschaft stellt den Plan auf und legt die Straßen an nach Vorschrift und im Einvernehmen mit der Stadt. Seitens des Vorstandes einer angesehenen und soliden Bodengesellschaft wurden mir folgende Ziffern der Geschäftstätigkeit und des Ergebnisses mitgeteilt:

Die Gesellschaft wurde als Aktiengesellschaft mit acht Anteil-eignern und einem Kapital von 250000 fl. begründet und erwarb ihr

Gelände unmittelbar von einem bäuerlichen Besitzer. Der Kaufpreis betrug 46 000 fl.; für die Straßenanlagen waren 22 000 fl. und für die bei Übertragung an die Gemeinde zu entrichtende Unterhaltsvergütung (s. oben S. 275) 20 000 fl. zu zahlen; ferner mußte, um an der Ostseite des Geländes die verordnungsmäßig geforderte Verbindung mit einer bestehenden Straße herzustellen, eine Enteignung vorgenommen werden, die für Rechnung der Bodengesellschaft durchgeführt wurde und etwa 10 000 fl. kostete. Insgesamt betragen die Aufwendungen 98 000 fl. Nach Ausbau der Straßen blieben Nettobauland 11 200 qm, die in 81 Baustellen aufgeteilt und bisher zu 1400 fl. für die Baustelle, d. i. 10 fl. für den Quadratmeter an Bauunternehmer verkauft wurde. Nach Abwicklung des Unternehmens würde sich, falls die künftig zu verkaufenden Baustellen keinen höheren Preis bringen, ein Ertrag von 113 400 fl. ergeben. Der Gewinn ist zweifellos kein bedeutender.

Allerdings liegen die städtebautechnischen Voraussetzungen der Spekulation in diesem Fall besonders ungünstig. Die mir vorgelegte Planzeichnung zeigt ein Gelände, das bei 280 m Länge und nur 60 m Breite, in der Längsrichtung und in der Querrichtung von zwei Straßen durchschnitten wird und dem obendrein noch der durch Enteignung herzustellende Anschluß an die äußere Randstraße zur Last fällt. Wenn wir indes auch die durch die Enteignung verursachten Auslagen von 10 000 fl. in Abzug bringen, so bleibt doch eine schwere, rein städtebauliche Belastung übrig. Die Straßenbaukosten erscheinen recht hoch und übersteigen die wirtschaftlich angemessene Grenze. Der Zusammenhang zwischen Straßenbausystem, Bodenpreis und Bauweise ist hier deutlich erkennbar. Der Direktor der Bodengesellschaft gab seiner Meinung dahin Ausdruck, daß bei wirtschaftsgemäßen und angemessenen Formen des Straßenbaus das Einfamilienhaus nach wie vor ausführbar sei.

Die Bodengesellschaft gewährt ihren Bauunternehmern erforderlichen Falles Kapital auf zweite Hypothek zu einem billigen Zinsfuß, verlangt indes eine jährliche Abzahlung von 2% des hypothekarischen Darlehens.

Die Bauordnung von Groningen wurde im Jahre 1905 erlassen und hat inzwischen keine wesentlichen Abänderungen erfahren. Von jedem Grundstück ist ein Drittel der Fläche von der Bebauung freizulassen. Zwischen den Rückfronten zweier Häuserreihen muß der Abstand mindestens 10 m betragen, wobei auf jedem Grundstück die Bebauung mindestens 5 m von der Nachbargrenze zurückzubleiben hat. Erwähnenswert ist noch die Bestimmung, daß bei Kleinwohnungen der Hauptraum an einer Straße von mindestens 6 m Breite liegen muß. Als Maß der Bauhöhe gilt im allgemeinen die Straßenbreite; für die älteren schmalen Straßen ist eine günstigere Ausnutzung ( $\frac{2}{3}$  der Straßenbreite zuzüglich eines festen Zuschlags von 5 m) zugelassen. Das Höchstmaß von 18 m Bauhöhe darf in keinem Fall überschritten werden.

Für jeden Haushalt soll ein Ausgang unmittelbar nach der Straße führen; Befreiung ist im einzelnen zulässig. Jede Wohnung muß mit

einem Abort versehen sein. Als Mauerstärken sind vorgeschrieben: für Außenmauern bis 12 m Bauhöhe 22 cm; bei höheren Gebäuden eine Verstärkung der Untergeschosse auf 33 cm. Für balkentragende Innenmauern 22 cm, wobei eine Ermäßigung im einzelnen bewilligt werden kann.

Die Straßenbreite soll bei neuanzulegenden Straßen ohne Rücksicht auf deren Bedeutung mindestens 15 m betragen. Dieser Anspruch wird, wie wir oben sahen, auch bei den reinen Wohnstraßen für die Kleinhausanlagen gemeinnütziger Baugesellschaften aufrecht erhalten. Die Tiefe der Baublöcke soll mindestens 36 m betragen, so daß auf eine Baustelle 18 m Tiefe entfallen, ein Maß, das für Kleinhausbauten zweckmäßig ist und bei den Häusern unserer Abb. 92 nicht voll erreicht wird. Durch einfache Berechnung ergibt sich, daß für den Kleinhausbau hierbei eine starke Belastung entsteht, während auch für die anderen Wohnhausbauten die Wirkung eine ungünstige ist. Die wirtschaftlich und sozial gleich ersprießliche Änderung des Bebauungsplan- und Straßenbausystems wäre um so mehr zu wünschen, als die Stadtverwaltung von Groningen, wie wir öfter gesehen haben, der Förderung des Wohnungswesens den besten Willen und eine tatkräftige Unterstützung zuteil werden läßt.

Wenn wir die Einzelschilderung der Städte in dem vorliegenden Teil hiermit schließen, so bedarf es kaum der Hervorhebung, daß noch aus einer ganzen Reihe holländischer Städte bemerkenswerte Angaben zu berichten wären. Städte wie Leiden und Gouda, Nijmegen und Zwolle und die große Zahl anderer städtischer Gemeinwesen haben im Städtebau wie in der neueren Behandlung des Wohnungswesens selbstständige Züge aufzuweisen. Aus äußeren Gründen muß ich indes von der Wiedergabe von Einzelheiten absehen und mich darauf beschränken, mit wenigen Worten noch auf die Stadt Enschedé hinzuweisen, die einen von den zuvor behandelten Städten abweichenden Typus darstellt.

Enschede, in der Provinz Overijssel in unmittelbarer Nähe der deutschen Grenze gelegen und nur  $9\frac{1}{2}$  km von Gronau in Westfalen entfernt, kann als Beispiel der neueren, in raschem Wachstum entwickelten Industriestadt gelten. Die Bevölkerung von Enschede betrug im Jahre 1880 nur 5450 Einwohner, im Jahre 1885 nach Vornahme einer größeren Eingemeindung 12 700 Einwohner und war bis zum Jahre 1913 auf 36 029 Seelen gestiegen; in dem kurzen Zeitraum von 28 Jahren ist also eine Verdreifachung der Einwohnerzahl eingetreten. Die Stadt verdankt ihre Bedeutung in der Hauptsache der Baumwollspinnerei und Weberei, die hier wie in dem benachbarten Gronau, in großen, mustergültig eingerichteten Fabrikanlagen betrieben wird. Das ungestüme Wachstum

der Bevölkerung stellte große Anforderungen an die Besiedelungstechnik. Vorsorge war zu treffen für die Unterkunft der arbeitenden und minder-bemittelten Volksschichten. Nicht minder aber waren Vorkehrungen erforderlich für die Ansiedelung der mittleren und oberen Klassen, sowie für die öffentlichen Bauten und Anlagen.

Gegenüber dem Anwachsen der Bevölkerung erblickte die Stadtverwaltung ihre Hauptaufgabe in der Durchführung einer tatkräftigen Bodenpolitik. Die wichtigsten Punkte betrafen den Erwerb und die Wiederveräußerung von Baugelände, die Ausarbeitung geeigneter Bebauungspläne und Bauordnungen, die Unterstützung von Bauvereinigungen, die Erhaltung von Freiflächen<sup>1)</sup>. Die Gemeinde kaufte größere Geländestücke in den verschiedenen Teilen des Weichbildes, stellte den Bebauungsplan auf und übernahm die Geländeerschließung. Einen wirtschaftlich günstigen Erfolg erzielte die Gemeinde hierbei durch Anlegung eines Landhausbezirks, der für die Bebauung mit besseren Wohnungen bestimmt wurde.

Die Stadt erwarb durch Kauf, Tausch und Enteignung eine Fläche von 12 ha und legte die Straßen an; die gesamten Aufwendungen für Gelände, Straßenbau und Leitungsnetz betragen 520 579 fl.; für verkaufte Grundstücke waren bis 1. Juli eingegangen 547 207 fl., so daß sich bereits ein Gewinn von 31 680 fl. ergab, während noch 19 044 qm verkäufliches Gelände im Besitze der Stadt verblieben. Das Baugelände wurde zu 10 fl. für den Quadratmeter verkauft. Von dem Geschäftsgewinn abgesehen, hatte die Stadt den noch höher anzuschlagenden Vorteil, daß eine Ansiedelung steuerkräftiger Bürger geschaffen wurde und daß die Bebauung in einer städtebaulich befriedigenden Weise sich vollzog.

Für den Kleinwohnungsbau sind private Unternehmer, Bauvereinigungen und Arbeitgeber tätig. Der älteste Bauverein, die „Enschedesche Vereeniging“, im Jahre 1861 begründet, hat bis zum Jahre 1890 197 Wohnungen erbaut, die heute zu 1,15 bis 1,55 fl. Wochenmiete = 100 bis 135 Mark jährlich vermietet werden. Eine große und vorbildliche Tätigkeit entfaltet der auf Anregung des Bürgermeisters Bergsma im Jahre 1907 errichtete Bauverein „de Volkswoning“, der in vier Bezirken der Stadt von 1908 bis 1911 578 Wohnungen erbaut hat. Die Baukosten für das Kleinhaus betragen 1700 fl., hierzu 300 fl. für die 80 bis 100 qm Garten enthaltende Baustelle; die Mieten stellen sich auf 2,15 bis 2,50 fl. = 186 bis 217 Mark jährlich für das Kleinhaus.

Die Bauten der Vereinigung zeigen durchweg ansprechende Formen und praktische Grundrisse. Besonders erfreulich ist die städtebauliche Erscheinung dieser Arbeitersiedelungen. Die Bebauungspläne

---

1) Vgl. die Schrift: Enschedé in 1913 bearbeitet von Jhr. A. H. Op Ten Noort, Directeur der Gemeente Werken.

sind von Stadtbaumeister Op Ten Noort entworfen, der es verstanden hat, die öffentlichen Bauten — Schulgebäude — und die Grünflächen zur Erzielung schöner städtebaulicher Wirkungen zu verwerten. Eine neue Wohnhausanlage größeren Umfangs ist zurzeit in der Ausführung begriffen. Im Jahre 1913 erwarb die Vereinigung Volkswoning ein Gelände von 19 ha für rund 1,25 fl. für den Quadratmeter, das nach Aufteilung mit 700 Kleinhäusern bebaut wird. Der seitens des Stadtbaumeisters aufgestellte Bebauungsplan schließt sich eng an die vorhandene Geländegestaltung unter Erhaltung des Baumbestandes an. Die Straßenführung, die Stellung und die Verteilung der Gebäude ergeben treffliche Bilder, während zugleich die Geländeverwertung eine günstige ist.

Eine dritte Bauvereinigung, „Ons Huis“, von einem katholischen Verein begründet, hat im Jahre 1912 22 und im Jahre 1913 45 Kleinhäuser erbaut, die in Anlage und Mietwert mit denen der „Volkswoning“ übereinstimmen. — Durch Arbeitgeber sind 162 Wohnungen in Enschede und in dem angrenzenden Loneker errichtet worden. — Die privaten Unternehmer wenden beim Kleinwohnungsbau in der Hauptsache die gleichen Formen an wie die der Vereinigungen. Die private Bautätigkeit ist indes auf dem Gebiet der Kleinwohnung stark zurückgegangen. Seitens der Bauunternehmer wird neuerdings wenig gebaut; als Hauptursache für die Stockung der Bautätigkeit wird angegeben, daß Baukapital teuer und zudem schwer erhältlich und daß infolgedessen der Bau von Arbeiterwohnungen zurzeit wenig gewinnbringend sei.

Bei der etwa 8 km von Enschede entfernten Industriestadt Hengelo wurde durch die Firma Gebr. Stork & Co., die in ihren Maschinenfabriken ein Personal von über 1800 Arbeitern beschäftigt, im Jahre 1913 das Gartendorf het Lansink angelegt. Der von Karl Muller-Amsterdam entworfene Bebauungsplan der 15 ha umfassenden Anlage hat zum Mittelpunkt einen rechteckigen freien Platz (C. T. Storkplein), auf den aus vier Richtungen die Hauptwege einmünden; die den Platz umgebenden Gebäude sind durch Staffelung zu hübschen Gruppen zusammengefaßt. Für die Wohnhäuser sind verschiedene Typen verwendet, die eine Reihe guter Lösungen des Kleinhausbaues bieten. Die Aufteilung des Gesamtgeländes ist eine sehr weiträumige und verwendet von dem 15 ha großen Gelände auf Wohngebäude 19 840 qm, während auf Hausgärten 65 395 qm entfallen, Straßen und Fußwege nehmen 33 246 qm ein; für einen Sportplatz wurden 23 590 qm ausgeschieden.

Die Organisationsform des Gartendorfes ist die einer Aktiengesellschaft, deren Kapital auf 600 000 fl. angesetzt und in 200 000 fl. gewöhnlichen und 400 000 fl. Vorzugsaktien eingeteilt ist. Die Firma Stork & Co. übernahm die gewöhnlichen Aktien vollständig und 100 000 fl. der Vorzugsaktien, während der Rest durch den Verein des Fabrikpersonals, sowie durch einige in Hengelo ansässige Fabrikanten gezeichnet wurde. Weitere Kapitalien wurden durch Aufnahme einer hypothekarisch eingetragenen Anleihe in Höhe von 1 000 000 fl. beschafft. Die Mieten für die Kleinwohnungen beginnen mit 2,40 fl. Wochenmiete und steigen in Abstufungen bis 5,50 fl. für die Mittelwohnung. Vgl. über die bemerkenswerte Anlage die mit Abbildungen ausgestattete Schrift Gartendorf 't Lansink, Hengelo 1913.

Dritter Teil.

Landstädte und ländliches  
Wohnungswesen.

---





## Erstes Kapitel.

### Organisation der Gemeinden. Land und Landwirtschaft.

Die niederländische Verwaltungsorganisation kennt keinen Unterschied zwischen ländlichen und städtischen Gemeinden. Das Gemeindeverwaltungsgesetz vom 29. Juni 1851 hat jede Scheidung zwischen Stadt und Land beseitigt; ein Gesetz gilt für die Verwaltung der größten Großstadt wie der ländlichen Bezirke. Der Ausdruck „Dorf“ hat in Holland keine verwaltungstechnische Bedeutung mehr; man bezeichnet als Dorf (*dorp*) diejenigen Gemeinden oder Gemeindeteile, denen in früheren Zeiten diese Bezeichnung gegeben war und bei denen sie heute noch örtlich zutreffend erscheint<sup>1)</sup>. Das Gesetz kennt jedoch nur gleichartig ausgestattete Gemeinden, deren Verwaltungsorgane durchgängig die gleichen sind, nämlich Gemeinderat, Bürgermeister und Beigeordnete (*Wethouders*).

Wenn schon in dieser Regelung ein großer Abstand gegenüber deutschen und englischen Verhältnissen hervortritt, so ist ein zweiter Umstand von fast noch größerer Bedeutung; es ist der namentlich für deutsche Vorstellungen ungewöhnliche Umfang der Plattelands-Gemeinden. „Landgemeinden“ mit 10 000 Einwohnern und einem Gebiet von 5000 ha sind in Holland durchaus nichts seltenes; die kleine und kleinste Gemeinde bildet hier eher eine Ausnahme. Im Jahre 1910 wurden in Holland, während die Einwohnerzahl des Königreiches 5 945 925 Seelen betrug, insgesamt nur 1121 Gemeinden gezählt. Stellen wir hiergegen die Zahlen des Königreiches Bayern in Vergleich, das im gleichen Jahre 6 887 291 Einwohner umfaßte, so ergibt sich, daß hier nicht weniger als 7988 Gemeinden vorhanden waren. Noch größer ist der verhältnismäßige Unterschied gegenüber dem Königreich Preußen. Scheiden wir

---

1) Die seitens des Statistischen Zentralbureaus veröffentlichte Liste der Gemeinden, Dörfer, Gehöfte (Volkstelling 1909 Aanhangsel) führt die einzelnen Gemeindeteile und Bezirke auf, denen eine besondere Benennung verblieben ist. Die Liste unterscheidet z. B. *Gameren dorp* und *Gameren Gemeindegebiet*; *Heemstede Kom* (= geschlossene Siedelung) und *Heemstede Gemeindegebiet*. Siehe auch unten S. 300.

die Gemeinden in solche von weniger als 2000 und mehr als 2000 Einwohnern, so zeigen sich für Holland, Preußen und Bayern folgende Ziffern:

Die Gemeinden im Jahre 1910.

	Anzahl Gemeinden bis 2000 Einwohner	Anzahl Gemeinden über 2000 Einwohner	Auf eine Gemeinde durchschn. Einwohner
Preußen . . .	50 447	2167	763
Bayern . . .	7 652	336	862
Holland . . .	499	622	5304

Die bei weitem überwiegende Zahl, d. h. etwa 96 %, entfällt in Bayern und Preußen auf die Gemeinden unter 2000 Einwohner, während diese in Holland noch lange nicht die Hälfte der Gesamtzahl ausmachen. Die Einwohnerzahl einer Gemeinde ist in Holland  $6\frac{1}{2}$ —7 mal größer als in Bayern und Preußen und ergibt die hohe Durchschnittsziffer von 5304 Einwohnern. Gemeinden mit weniger als 500 Einwohnern wurden im Jahre 1912 in Holland nur noch 35 gezählt. Betrachten wir endlich den Gebietsumfang der holländischen Gemeinden, so ergibt sich folgende Übersicht:

Gemeindegebiet bis	500 ha	84 Gemeinden
501— 1 000	„	210
1 001— 2 000	„	323
2 001— 3 000	„	171
3 001— 4 000	„	101
4 001— 5 000	„	63
5 001— 7 000	„	73
7 001— 9 000	„	37
9 001—10 000	„	8
10 001—15 000	„	34
15 001—20 000	„	10
20 001—25 000	„	4
25 001—30 000	„	1
30 000 und mehr	„	2

Nahezu die Hälfte der Gemeinden verfügt über ein Gebiet von mehr als 2000 ha; den größten Gebietsumfang haben nicht etwa die Großstädte, sondern die Mittelstädte und Landgemeinden. Die Gemeinden kleinen Umfangs finden sich hauptsächlich in den Provinzen Nordbrabant und Linnburg; die größten dagegen in den Provinzen Friesland, Gelderland und Drenthe, denen auch die sechs größten Gemeindereiche unserer Tabelle mit 23 000—34 000 ha Umfang angehören.

Die Gebietseinteilung der Gemeinden geht teilweise, namentlich in Friesland und Groningen, auf ältere Zeiten zurück. Für die allgemeine Neugestaltung der Gemeindeverfassung kommt indes hauptsächlich die Zeit nach 1795 in Betracht. Im 18. Jahrhundert bestand auf dem platten Lande in Holland vielfach die herkömmliche Einteilung in Dörfer,

Ämter, Amtsherrschaften und Herrlichkeiten, denen die patrimonialen Rechte und die mittlere und niedere Gerichtsbarkeit zustanden. Mit der nach dem Jahre 1795 eingetretenen Umwälzung und der Aufrichtung der Batavischen Republik wurden die patrimonialen Herrschaftsrechte auf dem Lande aufgehoben<sup>1)</sup>. Jede Unterscheidung zwischen der Stadt und dem platten Lande wurde abgeschafft; das Landgebiet empfing die gleiche Organisation wie die Städte. Für die neuen „Municipaliteiten“ wurden vielfach neue Grenzen festgesetzt, indem eine Anzahl kleiner Ämter zu größeren Verwaltungsbezirken zusammengelegt wurde. Den zur Zeit der Batavischen Republik herrschenden Anschauungen entsprach die Begünstigung der Vereinigung kleiner Bezirke zu größeren, politisch leistungsfähigen Gemeinden, wenn auch die entsprechenden Maßnahmen nicht allgemein und nicht in allen Provinzen tatsächlich durchgeführt wurden.

Bei der Neuregelung handelte es sich hauptsächlich um die politische, nicht um die finanzielle Verwaltung. „Motief was voorn. bezuining en het bestuur te vereenvoudigen en de generale administratie te faciliteeren. Zoo werden, meestal tegen hun wil, ca. 80 gerechten tot ongeveer 25 gemeenten gereduceerd.“ Vgl. de Savornin Lohman, a. a. O. S. 307 und S. 311 Anm. 5. — A. S. de Blécourt, De organisatie der Gemeenten gedurende de Jaren 1795—1851, Haarlem 1903, S. 11 und 23, berichtet von verschiedenen Beispielen der Vereinigung von Gemeinden a. a. O. S. 11 und 23; die allgemeine Durchführung der auf Zusammenlegung gerichteten Verfügung erscheint indes zweifelhaft. Vgl. auch A. H. Martens van Sevenhoven, De justitieele Colleges in de steden en op het platteland van Holland 1795—1811, Haag 1911, S. 303, 308 und 325.

Mit der teilweisen und schließlich vollständigen Einverleibung Hollands in Frankreich ergingen die kaiserlichen Dekrete vom 15. Mai 1810 und 18. Oktober 1810, die für eine Reihe von Provinzen die Einteilung der Gemeinden nach französischem System regelten. Die weitere Entwicklung brachte zunächst eine Rückbildung in dem Größenumfang der Gemeinden, dann aber ein weiteres entschiedenes Vorschreiten in der Richtung der Gebietsvergrößerung. Nachdem König Wilhelm I. in den Jahren 1814/15 die Amtsherrschaften in gewissem Umfang und soweit sie mit der neuen Gesetzgebung vereinbar waren, wieder hergestellt hatte, wurde auch die Gebietseinteilung der Gemeinden vielfach auf den alten Stand zurückgeführt und die Zusammenlegung beseitigt; es machte sich das Bestreben geltend, die Grenzen der Gemeinden möglichst mit denen der amtsherrschaftlichen Rechte zusammen-

1) B. C. de Savornin Lohman, De Bestuursinrichting van Gewest, Stad en Platteland van Utrecht gedurende de Bataafsche Republiek. Utrecht 1910.

fallen zu lassen und die Bezirke dementsprechend zu verkleinern<sup>1)</sup>. Nur in Friesland und Groningen wurde an der Einteilung nichts oder nur wenig geändert<sup>2)</sup>. Im Jahre 1848 wurde indes die Einrichtung der Amtsherrlichkeiten endgültig aufgehoben und damit war auch der Anreiz für die Erhaltung kleiner Landgemeindebezirke beseitigt. Zugleich brachte das neue Gemeindegesetz, das im Jahre 1851 erlassen wurde, einen Verwaltungsapparat, der tragfähige Gemeinden voraussetzte und auf die Schaffung größerer Gemeindegebiete hindrängte. Seit 1851 ist somit die Zusammenlegungsbewegung der Gemeinden wieder von neuem in Fluß gekommen, und in einer erheblichen Zahl von Gemeinden ist die Vereinigung zu einem größeren Gebiet, für die die Zustimmung der gesetzgeberischen Faktoren erforderlich ist, erfolgt. Der Umfang der Zusammenlegungen ist aus folgender Tabelle 17 ersichtlich:

Tabelle 17.

Zahl der Gemeinden im Königreich in den Jahren  
1849 und 1909.

Provinzen	1849 Anzahl	1909 Anzahl	auf 1 Gemeinde Einwohner (1909)
Nordbrabant . . . . .	185	184	3386
Gelderland . . . . .	118	116	5514
Südholland . . . . .	232	188	7398
Nordholland . . . . .	145	134	8266
Seeland . . . . .	116	109	2133
Utrecht . . . . .	91	72	4007
Friesland . . . . .	43	43	8362
Overijssel . . . . .	62	61	6277
Groningen . . . . .	57	57	5755
Drenthe . . . . .	33	34	5098
Limburg . . . . .	125	123	2699
Insgesamt	1207	1121	

Während der letzten 60 Jahre hat sich demnach die Zahl der Gemeinden wieder um 86 verringert. Der Hauptanteil entfällt auf die Provinzen Südholland mit 44 und Utrecht mit 19 Zusammenlegungen. Von den einzelnen Provinzen zeigen nur Nordbrabant und Limburg eine verhältnismäßig große Zahl von Gemeinden; doch beträgt auch hier die durchschnittliche Einwohnerzahl 3386 bzw. 2699. Es bedarf nicht der näheren Ausführung, daß eine derartige Verwaltungsorganisation, die auf dem Lande durchweg große und leistungsfähige Verbände schafft,

1) Het aantal gemeenten door Willem I in het leven geroepen of gehouden, bedroeg meer dan het dubbele van het cijfer dat onder de Staatsregeling van 1798 was bereikt; J. Oppenheim, Het Nederlandsch Gemeenterecht, 4. Aufl., S. 28. Haarlem 1913.

2) Oppenheim, a. a. O. S. 29; de Blécourt, a. a. O. S. 23 f.

auf die politische und volkswirtschaftliche Entwicklung einen wesentlichen Einfluß ausübt.

Die Besiedelung der ländlichen Gebiete trägt, wie sich dies in der Gegenwart von selbst versteht, keinen einheitlichen Charakter. Land und Landwirtschaft können ebensowenig in den Niederlanden wie in Deutschland oder Belgien schlechthin miteinander gleichgestellt werden. Allerdings bildet die Bodenbebauung die Hauptnahrung und den vorwiegenden Beruf der Bevölkerung in den ländlichen Bezirken. Im übrigen aber ist die städtische Besiedelungsweise vielfach in das Landgebiet eingedrungen; mit dem Anwachsen der Großstädte und der Ausgestaltung der Verkehrsmittel haben sich zahlreiche ländliche Bezirke und ehemalige Dörfer zu städtischen Vororten umgewandelt, die von einer in der Großstadt beschäftigten Bevölkerung bewohnt werden und eine entsprechende städtische Bebauung aufweisen. In einem weiten Umkreis haben Amsterdam, Rotterdam, Haag, Utrecht diesen Einfluß auf das Landgebiet ausgeübt. In einer Entfernung von 30 km kündigt sich schon der Mittelpunkt Amsterdam an durch die einer städtischen Bewohnerschaft dienende Bebauung; während jede gewerbetätige Stadt die gleiche Wirkung in entsprechend geringerem Maße bei ihrer ländlichen Umgebung hervorbringt und die Herausbildung gemischt ländlicher Bezirke verursacht <sup>1)</sup>.

Weiter tritt in Holland für das platte Land noch ein charakteristischer Zug hinzu; es ist die große Zahl der Herrensitze und Landhäuser, die sich fast in jeder Landgemeinde des Königreichs finden. Die Holländer sind zweifellos ein städtebauendes Volk; aber zugleich ist ihnen die Liebe zu dem Landleben und der Bodenbebauung tief eingepreßt. Die alten Familien haben die überlieferte Sitte des Bewohnens eines ländlichen Herrensitzes bewahrt; indes auch das wohlhabende und reich gewordene Bürgertum — sei es, daß die Vermögen im Binnenlande oder in den Kolonien erworben wurden — baut sich auf dem Lande an. Längs der Landstraßen, der Kanäle, oft auch in größeren Siedelungen vereint, zeigen sich diese Landsitze, von denen viele — auch unter den neueren — durch ihre einfache und vornehme Architektur, alle aber durch ihre prächtig gepflegten Gartenanlagen eine Zierde des platten Landes bilden.

Schätzungsweise wird angenommen — die Statistik kennt aus den vorerwähnten Gründen keine Scheidung zwischen Stadt und Land — daß von der Bevölkerung des Königreichs etwa drei Fünftel in den Städten

---

1) Vgl. Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 355.

und zwei Fünftel auf dem platten Lande wohnen <sup>1)</sup>. Zu berücksichtigen ist, daß Industrie in einzelnen ländlichen Bezirken entstanden ist, wenn auch noch nicht in allzu großem Umfang und im übrigen im Anschluß an die landwirtschaftlichen Betriebe (oben S. 257); ferner, daß Rentner und städtische Erwerbstätige in nicht geringer Zahl ihren Wohnsitz auf dem Lande haben. Als Haupterwerb der auf dem Lande ansässigen Berufstätigen bleibt indes, wie oben erwähnt, die Landwirtschaft, die in Holland zu einem staunenswert hohen Stande entwickelt worden ist. Die Bedeutung der Landwirtschaft im Erwerbsleben des Königreichs ergibt sich aus folgender Tabelle:

Tabelle 18.  
Anzahl der Berufstätigen nach Hauptgruppen <sup>2)</sup>.

Berufsgruppen	Absolute Zahlen		Auf 100 Berufs- tätige		1889 = 100	
	1899	1909	1899	1909	1899	1909
Industrie . . . . .	646 745	771 690	33,62	34,12	105	106
Landwirtschaft . . . .	571 942	616 565	29,73	27,26	94	86
Fischerei und Jagd . .	21 481	23 600	1,12	1,04	111	104
Handel und Verkehr . .	318 888	418 823	16,58	18,52	102	136
Gelegenheitsarbeiter . .	33 335	22 744	1,73	1,01	114	66
Übrige Berufe . . . . .	331 243	408 213	17,22	18,05	100	105
Insgesamt	1 923 634	2 261 635	100,00	100,00	—	—

Die Landwirtschaft ist während der letzten zwei Jahrzehnte im Anteil an dem gesamten Erwerbsleben gegenüber der raschen Ausbreitung der Industrie und des Handels prozentual zurückgegangen; in absoluten Ziffern dagegen hat eine stetige und starke Zunahme stattgefunden. Die Betriebsformen zeigen sich in der Tabelle 19.

Unsere Tabelle 19 sucht die Gesamtzahl der landwirtschaftlichen Betriebe zu kombinieren mit der Nutzungsweise (Eigentum bzw. Pacht) und der Betriebsgröße. Die Zahl der selbständigen Betriebe hat sich in dem Zeitraum von 1904—1910 erheblich, um  $14\frac{1}{2}\%$  gesteigert. In großem Umfang ist in der Landwirtschaft der Pachtbetrieb üblich; die Hälfte aller Betriebe ( $50,8\%$ ; nach dem Umfang der Grundstücke berechnet sogar  $53\%$ ) wird im Wege der Bodenpacht geführt. Beachtenswert sind die Zahlen der Spalte 5. Die Betriebe bis zu 20 ha umfassen mehr als die Hälfte der Gesamtzahl. Weitere  $47\%$  entfallen

1) I. Frost, Agrarverfassung und Landwirtschaft in den Niederlanden; Berichte über Land- und Forstwirtschaft im Auslande, mitgeteilt vom Auswärtigen Amt, Bd. XII, S. 4. Berlin 1906.

2) Bijdragen tot de Statistiek van Nederland, uitgegeven door het Centraal Bureau voor de Statistiek, Nr. 184, S. 177. Haag 1913.

Tabelle 19.  
Anzahl, Größenklassen und Nutzungsweise der landwirtschaftlichen Betriebe<sup>1)</sup>.

Größenklassen	Anzahl der selbstständigen Betriebe		Hiervon im Betrieb des Grundeigentümers % (1910)	Anteil der Größenklassen an der Gesamtzahl der Betriebe in %
	1904	1910		
1	2	3	4	5
1— 5 ha	92 693	109 605	50,4	13,47
5— 10 „	34 798	41 439	55,7	15,04
10— 20 „	29 797	30 821	52,4	22,33
20— 50 „	22 005	23 797	43,9	36,78
50—100 „	3 089	3 278	37,4	10,58
100 ha und mehr	184	216	63,4	1,80
Insgesamt	182 566	209 156	50,8	100,00

auf die Mittelbetriebe und Bauernwirtschaften von 20—100 ha. Großbetriebe von 100 ha sind nur in verschwindender Zahl vorhanden; weder als Betriebsform noch auch als Besitzform hat das Großgrund-eigentum irgend eine Bedeutung<sup>2)</sup>.

Im Landbau lernt man erst die großen Eigenschaften der Holländer, die Zähigkeit des Volksstammes und die Kunst des Kolonisierens, richtig kennen. Wer die landwirtschaftlichen Bezirke, sei es auch nur als Laie, besucht, muß von Bewunderung für die Leistungen des niederländischen Volkes erfüllt werden; auch zeigt sich hier der Landbau als die erste und tüchtigste Schule der Beharrlichkeit und Tatkraft. Es heißt allbekannte Dinge wiederholen, wenn ich erwähne, daß das Land zu einem großen Teile dem Wasser abgewonnen ist und daß es in ständigem Kampfe gegen die Angriffe der See gehalten werden muß. Nicht weniger als 38 % des ganzen Landes liegen so tief, daß sie ohne die schützenden Deiche schon bei dem täglichen Flutwasserstand vom Meere überflutet sein würden. Immer von neuem gilt es, das Land gegen das Andringen der See zu sichern. An der Gewinnung neuen Bodens wird im übrigen fortgesetzt gearbeitet. Durch Trockenlegung und Urbarmachung wurden weite Strecken dem Anbau erschlossen. Seit dem Jahre 1833 ist der Umfang des kultivierten Bodens um 382 091 ha gestiegen<sup>3)</sup>. Die Binnenseen, die früher in großer Zahl das Land bedeckten, wurden durch Einpolderung zum Teil trocken gelegt; die ehemaligen Wasserflächen ergaben den besten Landwirtschaftsboden. Zu den größten unter den seit 1830 durchgeführten Unternehmungen zählen die

1) Zusammengestellt aus Jaarcijfers, S. 174, Tab. 3 und 4.

2) Frost, a. a. O. S. 133, 144, 155, 158 und 478.

3) Jaarcijfers 1912, S. 172.

Trockenlegung des Haarlemmermeeres<sup>1)</sup> mit einem Gewinn von rund 19 000 ha Neuland und die Schaffung des Ijppolder von rund 5000 ha. Im Westen des Landes wurden die ausgedehnten Hochmoore in Kultur genommen und mit blühenden Ortschaften besiedelt<sup>2)</sup>.

Allerdings darf man nicht — dies hebt auch Frost hervor — mit der Annahme in die landwirtschaftlichen Bezirke kommen, daß dort eitel Reichtum und Wohlleben herrsche. Der Bauer muß hart arbeiten. Zudem gibt es in den Niederlanden Armut in den Städten wie auf dem Lande, wenn sich auch gerade in den ländlichen Bezirken während der letzten 10 Jahre vieles zum Besseren gewendet hat.

Die Statistik gibt folgende Zahlen für die Formen der landwirtschaftlichen Bodennutzung in Hektaren<sup>3)</sup>:

	Ackerbau	Weideland und Wiesen	Gemüsebau und Gärtnerei	Blumenzucht, Blumen- zwiebeln, Baumschulen	Wald	Insgesamt
1912	877 157	1 216 059	49 991	30 338	260 141	2 433 686 ha

Zu der Bevölkerungsdichte des Königreichs der Niederlande, das den engbesiedeltesten Ländern in Europa angehört<sup>4)</sup>, trägt der höchst intensive Betrieb der Landwirtschaft im besonderen Maße bei; die Kleinteilung und gedrängte Ausnutzung des Bodens treten allgemein hervor. Von einer „Entvölkerung des flachen Landes“ und einer Landflucht kann selbst in den überwiegend landwirtschaftlichen Bezirken nicht gesprochen werden<sup>5)</sup>; vielmehr findet allgemein, wie wir zuvor sahen, eine Vermehrung der Bevölkerung und eine erhebliche Zunahme der landwirtschaftlichen Betriebe statt. Über die steuerliche Belastung des platten Landes wird nicht geklagt. Namentlich verdient es eine Hervorhebung, daß einer der in Deutschland am schlimmsten empfundenen Mißstände, der Druck der Schullasten, sich in den Niederlanden, soweit ich ermitteln konnte, nicht fühlbar macht. Wenn in Deutschland die Beschwerde der kleinen Landgemeinden

1) Der Binnensee wird im Holländischen als Meer bezeichnet; der Haarlemmer Polder liegt 4,15 m unter dem Nullpunkt des A. P. (Amsterdamer Pegel).

2) Für alle Zeiten wird es der Ruhm des niederländischen Volkes sein und bleiben, daß es als erstes in zielbewußter und zweckmäßig angelegter Arbeit sein Hochmoor ausgebeutet hat; Frost, a. a. O. S. 43.

3) Jaarcijfers 1912, S. 172

4) Einwohner auf einen Quadratkilometer:

Belgien 1911	England 1911	Niederlande 1909	Italien 1911
252	238,6	179,7	121
Deutschland 1910	Österreich 1910	Frankreich 1910	Schottland 1911
120	95,2	73,8	60,4
	Irland 1911		
	52,3		

5) S. für Friesland Baron Rengers u. Faber, a. a. O. S. 43.



durch Schullasten heute allseitig als ein Notstand anerkannt und vielfach als eine Ursache der Abwanderung bezeichnet wird<sup>1)</sup>, sind in Holland Klagen über diesen Punkt nicht oder jedenfalls nicht allgemein wahrnehmbar.

Vgl. die Angaben über Schulbeiträge und Besteuerung unten, Anhang II.

Was die Bauweise auf dem Lande anlangt, so ist in den Landgemeinden mit städtischer oder nicht-bäuerlicher Einwohnerschaft, wie nicht anders zu erwarten, die städtische und von städtischen Vorbildern beeinflusste Bebauung anzutreffen. Auch bei den Bauten der landwirtschaftlich tätigen Bevölkerung begegnet öfter die Einwirkung der aus der Stadt übertragenen, wenig empfehlenswerten Muster. Indes findet sich in allen Provinzen des Reiches die überlieferte einheimische ländliche Bauweise in zahlreichen Beispielen und großer Mannigfaltigkeit erhalten<sup>2)</sup>. Der Landbau erfordert eine große Zahl der Bauformen, die sich abstufen von dem breiten stattlichen Bauernhof bis zu dem Kleinhaus des Landarbeiters. Von allen diesen Formen bieten sich gute Typen, der Landschaft angemessen, in Material und Ausführung ihrem Zweck angepaßt. Wenn manche neueren Bauten den örtlichen Anforderungen weniger zu entsprechen scheinen, so ist daran zu erinnern, daß diese neuere Bautätigkeit auf dem platten Lande erst während der letzten 15 Jahre in stärkerem Maße eingesetzt und sich vielleicht noch nicht genügend in die besonderen Aufgaben der ländlichen Bauweise eingearbeitet hat. Die von Künstlern ausgeführten neuen öffentlichen Bauten in den Landgemeinden — die Rathäuser, die Polderverwaltungen — stellen Leistungen dar, die sicherlich den Wettbewerb mit den besten Werken des 17. und 18. Jahrhunderts aufnehmen können. Bei gleicher Pflege und Förderung wird auch der Wohnhaus- und Kleinhausbau auf dem Lande die ihm im einzelnen noch anhaftenden Mängel abstreifen<sup>3)</sup>.

Die landwirtschaftlichen Bezirke der Niederlande, obwohl in den einzelnen Provinzen verschieden, bringen den nachhaltigsten Eindruck hervor. Wenn es dem Bilde auch keineswegs an Schatten fehlt, so wird man doch auf Schritt und Tritt stets von neuem gefesselt durch die gewaltige Kulturleistung, in der Geschlecht nach Geschlecht dem Boden neuen

---

1) Vgl. Schiele, Die Schullasten und die Verödung des Landes. Preuß. Jahrbücher, Februar 1913.

2) Vgl. Herman van der Kloot Mijburg, Tachtig Schetsen van Boerenhuizen in Nederland, Rotterdam 1908; I. H. Gallée, Das niederländische Bauernhaus und seine Bewohner, Utrecht 1909; Werner Lindner, Das niedersächsische Bauernhaus in Deutschland und Holland, Hannover 1912.

3) Vgl. D. E. Wentink, Arbeiderswoningen voor het platte Land, S.-A. Tidschr. v. soz. Hygiene, IX. Jg. Nr. 11.

Raum und neue Güter abgerungen hat. Das mühevollere Werk der Alten ist in den schützenden Anlagen erkennbar und wird durch täglich erneute Arbeit behauptet. Aber auch die jüngste Entwicklung ist vom verwaltungspolitischen und volkswirtschaftlichen Standpunkt überaus lehrreich. Aus der schweren Krisis der 80er Jahre hat sich die Landwirtschaft kraftvoll herausgearbeitet. Der Kleinbauer hielt stand und hat den Übergang zu modernen Betriebsformen erfolgreich bewerkstelligt<sup>1)</sup>.

## Zweites Kapitel.

### Friesland.

Die Bestrebungen der friesischen Landwirtschaft, die letzte agrarische Krisis durch Selbsthilfe und innere Reformen zu überwinden, führten zu Ausgang der 80er Jahre zur Anstellung von Untersuchungen über die Produktionsbedingungen und die allgemeinen Zustände im Landwirtschaftsbetriebe. Mit den Verhältnissen der Arbeiterschaft in den verschiedenen Zweigen des Landbaues beschäftigte sich eine Umfrage, die der Verein „Durch Arbeit zum Fortschritt“ im Jahre 1895 vornahm und deren hauptsächlichliche Ergebnisse in einem kurzen Bericht der Öffentlichkeit übergeben wurden. Der Abschnitt über die Arbeiterwohnungen stellte fest, daß die Wohnverhältnisse auf dem Lande vielfach recht unbefriedigend waren. Die Mieten auf dem platten Lande betragen damals 30, 40 bis 50 fl. = 50—85 Mark jährlich für die kleine Landarbeiterwohnung; das Urteil über die hierfür gebotene Wohngelegenheit lautete in zahlreichen Fällen äußerst ungünstig<sup>2)</sup>.

Unter dem Eindruck dieser Veröffentlichung begann man dem ländlichen Wohnungswesen einige Aufmerksamkeit zuzuwenden. Durch P. W. und Dr. C. W. Janssen wurden in einigen Landgemeinden Kleinwohnungen erbaut und die Urbarmachung von Land durch Ansiedelung von Arbeiterfamilien wurde gefördert<sup>3)</sup>. In einigen Landgemeinden bildeten sich Bauvereinigungen, ohne indes (anders die früher erwähnten städtischen Vereine) eine größere Tätigkeit zu entfalten.

1) Frost, a. a. O. S. 475 f.

2) Verslag omtrent de uitkomsten van het ingesteld onderzoek, betreffende den toestand van den veld- en veen-arbeider in Friesland, Leeuwarden 1895, S. 32 f. Vgl. oben S. 259.

3) Baron Rengers u. Faber, a. a. O. S. 52 f.

Eine allgemeine Änderung für Friesland trat ein mit dem Erlaß des holländischen Wohnungsgesetzes vom Jahre 1902. In keiner Provinz des Königreichs ist von den durch das Gesetz geschaffenen Einrichtungen in solchem Umfang Gebrauch gemacht worden wie in Friesland. Gemeinden und Bauvereinigungen betätigten sich im Bau und in der Verbesserung von Wohnungen. Die Fortschritte, die während des kurzen Zeitraumes von 10 Jahren — in den ersten Jahren nach der Verkündung des Gesetzes waren die organisatorischen Vorbereitungen zu erledigen — erzielt wurden, sind ungewöhnlich bedeutsam.

Wir haben auf dem platten Lande, wenn wir von den Landsitzen der oberen Klassen und von den der städtischen und gewerbetreibenden Bevölkerung dienenden Wohngebäuden absehen, bei der eigentlichen landbautreibenden Bevölkerung zunächst allgemein den Wohnbau des Vollbauern und Großbauern, das eigentliche Bauernhaus (boerehuis) zu scheiden von der Kleinwohnung des Landarbeiters, Kleinbauern, Zwergbauern und der auf dem Lande ansässigen Kleinbevölkerung. Bei der Kleinwohnung, die für uns auch hier vorzugsweise in Betracht kommt, sind wieder eine Anzahl von Gattungen zu unterscheiden: 1. die unternormale, aus älteren Jahrgängen herrührende Wohnung, die entweder — ganz wie dies bei den städtischen Wohnungen der gleichen Kategorie der Fall — von Anbeginn schlecht war oder durch Verwahrlosung in einen schlechten Zustand geraten ist; 2. die ältere, gut-erhaltene und, wenn auch den heutigen Anforderungen nicht entsprechende, so doch brauchbare Wohnung; 3. die Neubautätigkeit durch Eigenbau oder durch gewerbsmäßige Unternehmer; 4. die Neubautätigkeit durch Bauvereinigungen und öffentliche Körperschaften.

Über die vier Gattungen der Kleinwohnung ist zu bemerken, daß der friesische Landarbeiter früher häufig ein Stück Land pachtete, auf dem er den Haushaltsbedarf anbaute und das er mitunter selber erst urbar machte. Die Bodenpacht entsprach dem landwirtschaftlichen Ertragswert der Parzelle. Auf dem Grundstück errichtete der Arbeiter oder Kleinbauer für sich ein Wohnhaus, das er meist selber zimmerte, in der einfachsten Weise aus Holz gebaut, niedrig und mit Rietstroh gedeckt. Oft genug war die Behausung nicht viel mehr als eine Hütte, und bis in unsere Zeit wird noch von sogenannten „Dachhütten“ berichtet, bei denen das Dach ohne Seitenwände fast unmittelbar auf dem Erdboden aufliegt<sup>1)</sup>. Die selbstgezimmerten Kleinhäuschen, mit Brettern verschalt und mit Stroh gedeckt, sind noch heute auf dem platten

1) Siehe die Abbildung einer solchen Korbmacherhütte ohne Seitenwände bei Rengers u. Faber, S. 165. Vgl. Werner Lindner, Das niedersächsische Bauernhaus in Deutschland und Holland, Hannover 1912, S. 220; und die Schilderung des „Moorbäuerlein“ bei Frost, a. a. O. S. 41.

Lande öfter anzutreffen; die schlechtesten unter ihnen dienen der ärmsten Bevölkerung zur Wohnung und haben eine entsprechend niedrige Miete. Der Eingang dieser Behausungen ist mitunter so niedrig, daß man gebückt durch die Tür schreiten muß; erst im Innern erweitert sich der Raum zu 1,80 bis 2 m Höhe. Die Wohnungsreform hat mit diesen Wohnungen bereits stark aufgeräumt; sie verschwinden in dem Maße, als es gelingt, neue Wohnungen in billiger Preislage zu beschaffen.



Abb. 97. Bauernhäuser, Kollumerland (Friesland).

Von der zweiten Gattung, den älteren Wohnungen mit guter Instandhaltung, sind die verschiedensten Arten anzutreffen. Manche dieser Bauten haben Mängel aufzuweisen, die nur durch die gesunde und freie Lage auf dem Lande ausgeglichen oder gemildert werden; andere dagegen können nach Bauform und Material, wenn auch wesentliche Umformungen erforderlich wären, wertvolle Anregungen bieten. Was endlich die Neubautätigkeit der Eigenbauer, der Unternehmer und der Vereinigungen anlangt, so finden sich hier, wie überall, neben guten vorbildlichen Lösungen auch manche mindergeeigneten untermischt. —

Als eine der typischen Plattelandsgemeinden Frieslands mag Kollumerland en Nieuw Kruisland gelten, eine jener großen Gemeinden,

die ein Gebiet von 8550 ha mit 8100 Einwohnern umfaßt (s. oben S. 286). Der ausgedehnte Gemeindebezirk enthält außer dem stattlichen Dorf Kollum, das der Sitz der Bürgermeisterei ist, und neben den zerstreuten Wohnungen und Einzelgehöften noch neun geschlossene Siedelungen (bebouwde kommen). Die Hauptnahrungszweige der landwirtschaftlich tätigen Bevölkerung bilden Ackerbau, Gemüseгärtnerei, Viehzucht, Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Markthandel.

Das alte Bauernhaus des Vollbauern, häufig beschrieben und abgebildet, begegnet uns in dem Gemeindebezirk in seinen typischen Formen mit der bekannten Anordnung von Wohnhaus, Diele und Stall. Die alte Bauweise findet sich hier noch in trefflichen Beispielen erhalten; kaum daß in den Wohnräumen einige dem neueren Geschmack entsprechende Umänderungen durchgeführt sind. Kräftiges Gebälk durchzieht die Decke; die Feuerstelle des Wohnraums ist mit großen blauweißen Fliesen ausgelegt. Die Instandhaltung dieser Bauten entspricht der Stellung des meist wohlhabenden Besitzers.

Die Bau- und Wohnweise des selbständigen Landwirts mit mittlerem Gutsbesitz zeigt sich in Abb. 97, in der eine Anzahl von Bauernhäusern wiedergegeben ist. Jedes Haus steht hier nach alter Sitte noch frei für sich, von der Baumpflanzung, dem Kamp, umgeben. Die einfachen, jedes äußeren Zierrats entbehrenden Bauformen sind von trefflicher Wirkung. Das breite Dach schließt über der Frontmauer glatt ab, ist seitwärts heruntergeschleppt und über der Eingangstür in einer Schweifung geführt. Die Fenster der Wohnräume treten in den Mauerflächen stark hervor; der friesische Bauer bevorzugt größere Fenster als sie im allgemeinen bei seinem norddeutschen Nachbar herkömmlich sind. Die Strohdeckung hat sich bei dem freistehenden Bauernhaus erhalten und trägt wesentlich zu dem anheimelnden Eindruck des Bauwerkes bei. Die schlichten Formen der Bauweise dürften auch bei den neueren Kleinbauten Beachtung verdienen.

Wenden wir uns zu dem Kleinwohnungsbau und zwar zunächst zu der untersten Stufe der unternormalen Wohnung, so zeigt unsere Abbildung 98 das Beispiel der alten Landarbeiterhütte, die heute als Armeleutewohnung dient. Die Inhaberin gibt 3 fl. monatlich Pacht für das kleine Landstück; eine besondere Miete für die Wohnung wird nicht erhoben. Es ist eine ärmliche Behausung, von dem ursprünglichen Erbauer roh zusammengezimmert und nur einen Raum enthaltend.

Von dieser Unterstufe zu der folgenden Gattung der älteren brauchbaren Wohnung gibt es zahlreiche Übergänge. Als Beispiel einer öfter anzutreffenden Wohnform des Landarbeiters mag die folgende Abbildung 99 dienen. Das kleine, mit Brettern verschalte

Haus ist in seinen Raumabmessungen unzureichend. Doch darf man nicht übersehen, welche Vorteile, namentlich für die Kinder, die freie Lage und Umgebung der Wohnung bietet. Die Landwohnung kann, was die Anlage als solche anbetrifft, nicht ganz mit dem gleichen Maßstab gemessen werden wie die Stadtwohnung, bei der die Anforderungen wesentlich andere sein müssen<sup>1)</sup>.

Seitens des Bürgermeisters von Kollum, Herrn Woldringh, wurde darauf aufmerksam gemacht, daß während des heißen Sommers von 1911, der in den Städten verderblich wirkte, die Kindersterblichkeit im Kollumer Bezirk eine äußerst geringe war. Vgl. hierzu die Ausführungen von



Abb. 98. Alte Landarbeiterhütte (Friesland).

Faber über Achtkarspelen (Friesland), a. a. O. S. 151, in denen die trotz unbefriedigender Wohnungszustände günstigen Sterbeziffern auf die Tatsache zurückgeführt werden, daß wohl eine Übervölkerung innerhalb der Wohnungen besteht, daß dagegen die Bevölkerungsdichte auf 1 ha berechnet, eine geringe ist und daß die Wohnungen fast nirgends dicht aufeinander gehäuft stehen. „Der Freifläche um die Wohnung ist ein nicht geringerer hygienischer Wert beizulegen, als der Geräumigkeit innerhalb der Wohnung.“

Bei den Eigenbauten der Kleinbauern und Arbeiter pflegt der Bauherr selber mitzuarbeiten, wodurch sich der Bau wesentlich ver-

1) Vgl. Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 351.

billigt. Man darf vielleicht sagen, daß die Bauten, bei denen der Besitzer selber Hand anlegt, nicht zu den schlechtesten ihrer Art gehören und häufig der Umgebung und dem Zweck richtig angepaßt erscheinen. Die Überlieferung des einfach-zweckmäßigen Kleinbaues findet sich bei diesen Eigenbauten mitunter besser gewahrt, als bei manchen der neueren, mit städtischen und fremdartigen Einflüssen durchsetzten Gebäude.

Von größter Bedeutung für die Wohnungsbesserung ist das Einsetzen der gewinnlosen Bautätigkeit der Bauvereinigungen. Die Kollumer Vereinigung begann ihre Arbeit im Jahre 1911 und hat in verschiedenen Bezirken des weitgestreckten Gemeindegebietes Wohnungen gebaut oder den Bau durch Geländeerwerb eingeleitet.



Abb. 99. Ältere Landarbeiterwohnung. Kollumerland (Friesland).

In Kollum selbst wurden 12 Kleinhäuser (Baukosten durchschnittlich 1427 fl., Boden 267 fl. für das Haus), in dem zur Gemeinde gehörenden Bezirk Zandbulten 7 Kleinhäuser erbaut, während eine Reihe einfachster Kleinhäuser im Bezirk Zwagerbosch (Baukosten 1036 fl., Boden 100 fl.), im Bau begriffen ist. Die Mieten sind in Kollum auf 85—100 fl., in den beiden anderen Bezirken auf 72  $\frac{1}{2}$  fl. bzw. 50 fl. jährlich angesetzt. Das Kapital für Bau- und Bodenerwerb wurde unter Bürgerschaft der Gemeinde seitens des Staates gegeben, wobei für die beiden letzterwähnten billigsten Wohnhausgruppen ein kleiner Zuschuß zu der Tilgungsquote des Darlehens gewährt wurde.

Der Fortschritt, der durch den Wohnungsbau erzielt wurde, ist augenfällig und tritt namentlich in den beiden letztgenannten Wohnhaus-

gruppen für Landarbeiter hervor. Hier war die Aufgabe zu erfüllen, anstelle der schlechten Wohnungen der untersten Preisstufe eine bessere Wohnweise zu schaffen, die allerdings von dem Mieter eine größere Aufwendung erforderte, ihn aber in eine veränderte Umgebung versetzte und ihn zu größeren Leistungen befähigte. Die Bewohner dieser Kleinhäuser sind aus den alten Hütten herausgeholt, von denen früher die Rede war; nicht wenige dieser Familien haben in ihren vormaligen schlechten Behausungen eine kaum nennenswerte Miete bezahlt. Mit der besseren Wohnung ist in dem Haushalt eine völlige Wandlung eingetreten. Die Leute bringen die Miete auf, bearbeiten das ihnen zugeteilte und mitunter noch angepachtetes Land; sie erwerben genug für eine bessere Wirtschaftsführung und zahlen die Personalsteuer an den Staat nebst Gemeindegeld. Die Wohnungsbesserung bringt ebenso viele sittliche wie materielle Vorteile, die sowohl der Gemeinde durch Zuwachs an höherstehenden, selbständig wirtschaftenden Gemeindegliedern, wie den einzelnen Familien zugute kommen.

Im einzelnen sei auf die bemerkenswerten Schilderungen bei Baron Rengers & Faber verwiesen, in denen berichtet wird, wie zunächst die ernstesten Bedenken geäußert wurden, ob es überhaupt möglich sei, die Leute aus den schlechten, aber billigen Behausungen in eine bessere, aber höhere Miete fordernde Wohnung zu verpflanzen; vgl. a. a. O. S. 141 und öfter. Das Ergebnis hat die Zweifel glänzend widerlegt. Abbildungen der in dem Kollumer Gemeindegebiet erbauten Wohnungstypen sind a. a. O. S. 139 ff. veröffentlicht.

Die Bauordnung für die Gemeinde Kollumer Land, die uns als Beispiel der niederländischen ländlichen Bauordnung dienen mag, stellt die Scheidung auf, die sich aus der großen Ausdehnung der holländischen Landgemeinden ergibt. Nur ein Teil der ausgebreiteten Landgemeinde bildet einen Bezirk mit zusammenhängender Bebauung, die sogenannte bebouwde Kom (S. 285a); der größere Teil des Gebietes hat nur vereinzelt stehende Gebäude. Die Kollumer Bauordnung unterscheidet demgemäß in ihren Vorschriften die zusammenhängend bebauten Bezirke und die vereinzelt stehenden Siedelungen. In zusammenhängenden Baubezirken darf nur an vorhandenen und genehmigten Straßen gebaut werden, Freistellung durch den Rat vorbehalten; in den zerstreuten Siedelungen sollen die Gebäude mindestens einen Abstand von 5 m von dem öffentlichen Wege einhalten. Die Maximalhöhe eines Gebäudes darf 15 m nicht überschreiten; jede Wohnung muß indes einen gesicherten Zugang nach außen haben, so daß nur das Einfamilienhaus und das mit gesonderter Obertreppe versehene Zweiwohnungshaus gebaut werden kann (vgl. oben S. 249). Gebäude innerhalb der zusammenhängend bebauten Bezirke oder binnen eines Abstandes von weniger als 10 m vom Nachbargebäude gelegen, müssen Umfassungsmauern aus Stein und harte Be-



dachung haben. Bei vereinzelt stehenden Gebäuden sind demnach der Fachwerksbau und das Strohdach zulässig.

Die Mauerstärke beträgt bei eingeschossigen Gebäuden für die Umfassungsmauer des Hauptwohnraums 18 cm, im übrigen 11 cm; für zweigeschossige Gebäude 18 cm. Für die Zimmerhöhe gilt als Mindest-



Abb. 100. Landarbeiterwohnung. Achtkarspelen (Friesland). Erbauer gemeinnützige Vereinigung<sup>1)</sup>.

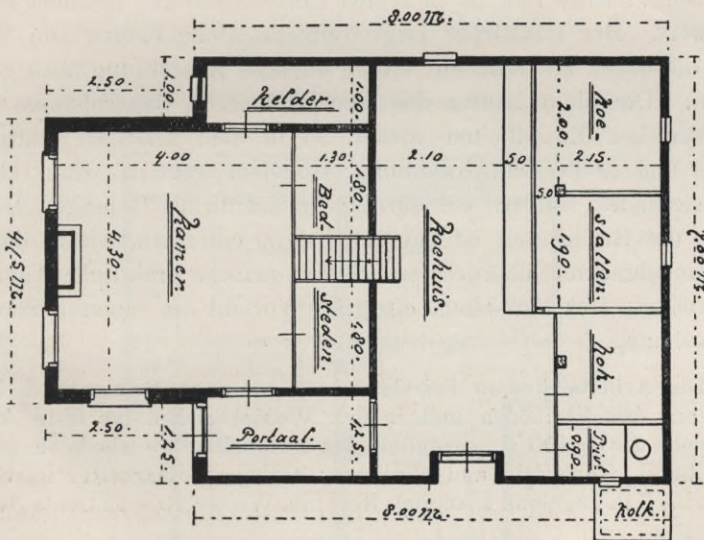


Abb. 101. Grundriß zu Abb. 100.

1) Nach Baron Rengers u. Faber, a. a. O. S. 153 f.

maß 2,60 m. Jede Wohnung muß mindestens eine Wohnfläche von 26 qm und eine Freifläche von 25 qm haben; für jeden Haushalt muß ein eigener Abort sowie ein gesonderter Dachboden von 15 qm vorhanden sein.

In der an Kollumer Land angrenzenden Landgemeinde Achtkarspelen wurde gleichfalls eine rege gemeinnützige Bautätigkeit entfaltet. Die Gemeinde gehört zu den größten in Friesland und zählt 13300 Einwohner. Die im Jahre 1908 begründete Wohnungsstiftung Achtkarspelen hat bis zum Jahre 1913 60 Kleinhäuser erbaut, deren meist angewandte Bauform in den Abb. 100 und 101 wiedergegeben ist. Die Baukosten stellen sich auf 1052 fl.; für den Boden, rund  $\frac{1}{3}$  ha für jedes Kleinhaus, wurden 100 fl. bezahlt; die Miete ist auf 60 fl. jährlich angesetzt.

Ein letztes Beispiel neueren Kleinwohnungsbaues in Friesland sei der Gemeinde Wijmbritseradeel, südwestlich von Sneek gelegen und 12300 Einwohner umfassend, entnommen. Das Kleinhaus unserer Abb. 102 wurde durch einen Vollbauern im Bezirk Woudsend für seine Arbeiter erbaut; ausführender Baumeister ist der Architekt unserer Abb. 89, oben S. 268. Die Baukosten für das Doppelhaus betragen 2700 fl., d. i. 1350 fl. = 2250 Mark für die Wohnung. Der Boden ist Eigentum des Bauern; der Bodenpreis für die Baustelle kann deshalb nicht angegeben werden, würde indes mit etwa 150 fl. einzusetzen sein<sup>1)</sup>.

Der hübsche Bau ist in seinen Einzelheiten der genauen Betrachtung wert. Der Baukörper zeigt treffliche Abmessungen und Verhältnisse, die durch die schlichte, streng einfache Ausführung noch gehoben werden. Die alten Motive des niederländischen Bauernhauses kehren in zahlreichen Einzelheiten wieder, so in dem kräftigen Aufbau des Daches und in dessen Abwalmung; trotzdem trägt das Haus keinerlei historisierendes, sondern ein durchaus neuzeitliches Gepräge. Die Einteilung des Grundrisses ist gut und hat im einzelnen, wie in der rückwärts angebrachten, überdeckten „Stufe“, manche praktische Anordnung aufzuweisen. Der Bau bietet ein gutes Vorbild der neueren ländlichen Kleinwohnung.

Die Arbeitslöhne in Friesland betragen nach Rengers & Faber, S. 35 auf den Kleiböden und in den Weidebezirken für feste Arbeiter Jahreslohn 300—450 fl. zuzüglich der Naturalbezüge als Wohnung, ein Stück Land, Kartoffeln und ähnliches; Gelegenheitsarbeiter im Sommer 1,50 fl. bis 3 fl. Tagelohn zuzüglich Kost; im Winter 10—12 Cents Stunden-

1) Die Wohnungen, die außerhalb des Dorfes liegen, werden seitens des Bauern an seine Arbeiter zu 65 fl. jährlich abgegeben; die Erzielung einer normalen Miete ist hierbei natürlich nicht beabsichtigt.

lohn. In den sogenannten Wouden (Sandboden, abwechselnd mit Hoch- und Tiefmoor) sind die Löhne etwas niedriger. Die festen Arbeiter



Architekt G. Stapensea-Sneek

Abb. 102. Landarbeiterwohnung. Doppelhaus. Woudsend (Friesland). Eigentümer und Erbauer Landwirt.

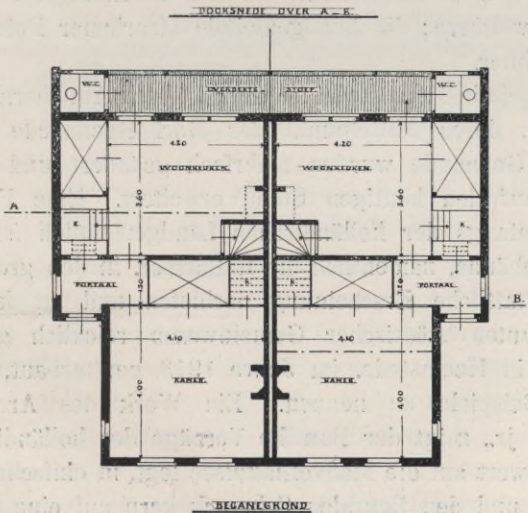


Abb. 103. Grundriß zu Abb. 102.

ziehen ihren Winterbedarf meist selbst auf zugeteiltem oder gepachtetem Boden; auch die Gelegenheitsarbeiter suchen ein Stück Land zur Eigenproduktion zu pachten.

---

### Drittes Kapitel.

#### Ländliche Bezirke in der Provinz Nordholland.

Ein Gegenstück zu Friesland, das trotz seiner 111,6 Einwohner auf den Quadratkilometer immer noch zu den am wenigsten dicht bevölkerten Provinzen des Königreichs zählt, bieten uns die ländlichen Bezirke der Provinz Nordholland, die die vierfache Bevölkerungsdichte, nämlich 401,1 Bewohner auf den Quadratkilometer, aufweist. Hier sind die landwirtschaftlichen Gebiete eingebettet zwischen Mittelstädten und Großstädten; die landwirtschaftliche Kultur ist die intensivste, der Produktivwert des Bodens der höchste. Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden hier in einzelnen Bezirken Preise gezahlt, die hinter dem Baustellenwert einer Mittelstadt nicht allzu weit zurückbleiben.

Für unsere Schilderung wählen wir das Landgebiet, das den südlichen Teil der Provinz Nordholland ausmacht und sich südwärts von Amsterdam und Haarlem erstreckt. Den Mittelpunkt bildet der Haarlemer Polder, ein ehemaliger Binnensee von 19 000 ha, der nach seiner Austrocknung den trefflichsten Kulturboden abgibt. Nahe der westlichen Grenze des Haarlemer Polders liegt die Landgemeinde Heemstede mit 7074 Einwohnern, an der östlichen Grenze die Landgemeinde Aalsmeer mit 5082 Einwohnern; die Landgemeinde Haarlemer Polder selbst hat 19 440 Einwohner.

Die Gemeinde Heemstede ist eine frühere Amtsherrlichkeit (siehe oben S. 287), deren Mittelpunkt das Dorf Heemstede bildete. Die Grenzen der Gemeinde wurden mehrfach geändert und durch Eingemeindungen auf den heutigen Stand erweitert. Eine Folge des bedeutenden Umfangs der holländischen Landgemeinden ist es, daß die Verwaltungsgebäude, namentlich die Rathäuser, in den großen Bezirken häufig eine stattliche Erscheinung darbieten und an künstlerischem Wert den Bauten städtischer Gemeinwesen reichlich gleichkommen. Das Rathaus in Heemstede, im Jahre 1913 neu erbaut, ist als eines der besten Beispiele zu nennen. Ein Werk des Architekten Jos. Th. Cuypers jr., zeigt der Bau die Vorzüge der holländischen Schule, die den Hauptwert auf die Maßverhältnisse legt, in einfachen gediegenen Formen baut und den figuralen Schmuck gern auf eine einzige Stelle des Bauwerks — hier die Mitte des Gebäudes — konzentriert.

Die Besiedelung von Heemstede ist eine gemischte; die wohlhabenden Schichten sind ebenso vertreten wie die mittleren und die minder vermögenden Klassen. Die Lohnarbeiter bilden in der Bevölkerung einen starken Bestandteil, und es zeigt sich demgemäß eine große Nachfrage nach vermietbaren Kleinwohnungen. Die Gemeinde sucht den Kleinwohnungsbau zu fördern und unterstützt nachdrücklich die in dem Gemeindegebiet tätige Wohnungsbaugesellschaft Berkenrode, die bereits 58 Kleinhäuser fertiggestellt hat, während 32 Kleinhäuser sich in Ausführung befinden.

Die Vereinigung wurde am 23. Januar 1909 auf Anregung der katholischen sozialen Aktion begründet durch 5 Mitglieder, die das auf 2000 fl. angesetzte Gesellschaftskapital in acht Anteilen von je 250 fl. zeichneten. Die Gemeinde übernahm auf Antrag des Bürgermeisters D. E. van Lennep die Bürgerschaft für das aus der Staatskasse beschaffte Darlehen in Höhe von 115 000 fl., für das eine die 50 jährige Tilgung einschließende Annuität von 4,073% zu zahlen ist. Die Vereinigung erwarb nunmehr ein Gelände von 1,03 ha, das mit Rücksicht auf den sozialen Zweck von dem Vorbesitzer, einem Beigeordneten der Gemeinde, für den billigen Preis von 70 Cents für den Quadratmeter abgelassen wurde. Der größere Teil des Geländes stand indes noch in einem alten Erbpachtverhältnis, dessen Bestellung bei einzelnen Geländestücken bis auf das Jahr 1674 zurückging; die Ablösung wurde gegen Zahlung eines Betrages von 680 fl. erreicht. Die nach den Plänen von Cuypers jr. und Jan Stuyt errichtete Wohnhausanlage ist im Reihenbau um einen freien Platz gruppiert. Die Mieten für die Kleinhäuser betragen 2 fl. bis 2,50 fl. wöchentlich = 174—217 M jährlich; 6 Wohnungen und 2 Läden haben eine höhere Miete. Eine Reihe in Angriff genommener Neubauten, für die eine Bausumme von 70 000 fl. erforderlich ist, wird Einfamilienhäuser kleinerer Abmessung zu 1,75 fl. Wochenmiete = 152 M jährlich enthalten. Schatzmeister der Vereinigung ist — auch dies ein Beweis des Zusammenarbeitens von Gemeinde und Bauverein — der Gemeindesekretär Swolfs.

Aus der Bauordnung von Heemstede ist zu erwähnen, daß bei neuen Straßen die Straßenbreite 12 m und die Tiefe eines Baublocks zwischen zwei Straßen 40 m betragen soll. An der Rückfront der Gebäude ist eine Freifläche zu lassen, die der Höhe des Gebäudes gleich ist und mindestens 5 m Breite haben muß.

Der Weg quer durch den Haarlemer Polder läßt den hohen Stand der holländischen Landwirtschaft erkennen. Stattliche Bauernhöfe wechseln mit wohlgehaltenen Bauten der Kleinbauern. Die Besiedelung zeigt in den Wohnbauten meist die zerstreute Bebauung; die Bauernhöfe stehen für sich vereinzelt, die Kleinwohnungen und Arbeiterwohnungen in kleinen Gruppen. Einen Bezirk mit zusammenhängender Bebauung durchquert der Hauptweg nur bei dem an der Kreuzung der Polderstraßen entstandenen Hoofddorp (Hauptdorf), in dem der schöne Neubau des Polder-Verwaltungsgebäudes hervortritt. Am Ost-

ende des Polders steigt die Straße auf den großen Ringdeich, der der Wasserhaltung des tiefliegenden Polderlandes dient und einen Teil des Großschiffahrtswegs von Leiden nach Amsterdam bildet. Jenseits des Ringdeichs liegt die Gemeinde Aalsmeer. Die Nähe der größeren Gemeinde kündigt sich an durch die Reihen von Kleinhäusern, die längs des Deichs angebaut sind und zum Teil von den in Aalsmeer beschäftigten Arbeitern bewohnt werden.

Der Ort Aalsmeer bietet einen überraschenden Anblick. Die Gemeinde bildet, ähnlich wie Haarlem, einen Mittelpunkt der Blumenzucht, des Gartenbaus und des intensivsten Landwirtschaftsbetriebes. Die Eigenart des Anbaus zeigt sich am besten ausgeprägt in dem Be-

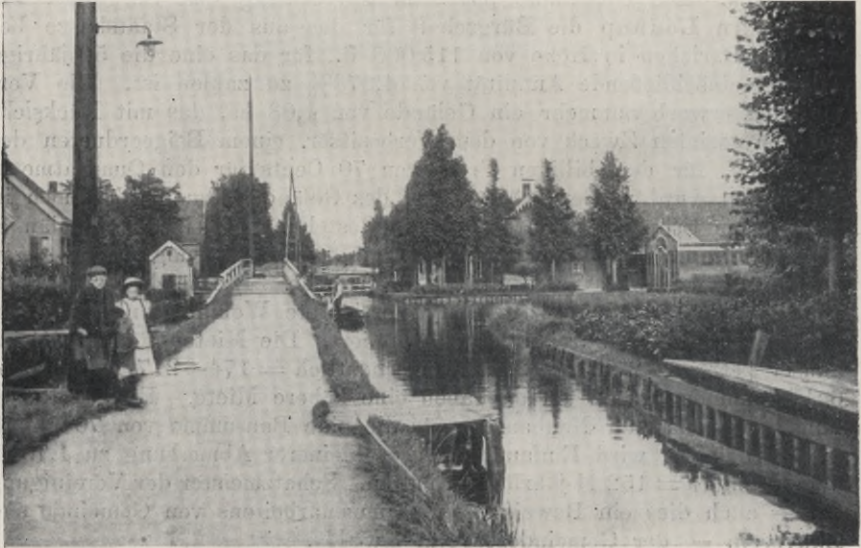


Abb. 104. Uiterweg, Aalsmeer<sup>1)</sup>.

zirk Uiterweg, einem Dammweg, der an beiden Seiten von Kanälen eingefasst ist, die dem Kahnverkehr und der Verfrachtung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse dienen; siehe Abb. 104. Fast jedes der an dem Uiterweg gelegenen Grundstücke bildet eine Insel, die an der Vorderseite durch den Kanal, an den drei anderen Seiten durch Wassergräben umschlossen ist. Die Verbindung des Grundstücks mit dem Damm wird durch einen drehbaren Steg hergestellt; der vorbeifahrende Kahnführer stößt den Steg zur Seite und hat dann freie Durchfahrt.

In großem Umfang werden für den Gartenbaubetrieb Treibhäuser verwendet, in denen die hochwertigen Kulturen gezogen werden; s.

1) Aufnahme C. Veer, Aalsmeer.

Abb. 104 rechts. Die Abb. 105 zeigt das Beispiel des überlieferten Bauernhauses. Der einfache, aber geräumige Bau, inmitten der Blumenbeete gelegen und von Wassergräben umgrenzt, erscheint mit seiner Umgebung wie verwachsen. Der freundliche Eindruck wird verstärkt durch das dichte moosartige Strohdach, das sich wie eine schützende Decke über das ganze Haus lagert.

Der Verkauf der marktgängigen Erzeugnisse, Blumen, Blumenzwiebeln, Treibhauskulturen usw., vollzieht sich durch täglich zweimalige Versteigerungen in den Versteigerungshallen (Veilingsgebouwen), von denen in Aalsmeer zwei vorhanden sind. Die Gebäude stehen im Besitz von Genossenschaften und sind mit allen für den Verkehr und den Versand erforderlichen Einrichtungen ausgestattet. Der Versteigerungsraum ist mit amphitheatralisch ansteigenden Sitzen versehen; an der Rückwand



Abb. 105. Bauernhaus, Uiterweg, Aalsmeer<sup>1)</sup>.

ist eine doppelte, durch Zahlen abgeteilte Kreisfigur angebracht, dem Zifferblatt einer großen Turmuhr ähnlich, in deren Mitte sich zwei Zeiger bewegen. Am Sitz eines jeden Käufers befindet sich der Knopf einer elektrischen Leitung; durch einen Druck auf den Knopf gibt der Käufer auf dem großen Zeiger sein Gebot ab, während der kleine Zeiger die Nummer des Käufers angibt. Bei einer solchen Versteigerung wird seitens der Käufer kein Wort gesprochen. Vgl. die Schilderung des Versteigerungswesens in den niederländischen Landwirtschaftsbezirken bei Frost, a. a. O. S. 386.

1) Aufnahme des Königlichen Wohnungsinspektors D. E. Wentink-Utrecht.

Aalsmeer wird von Engländern und Amerikanern in Scharen besucht; Deutsche sind hier weniger anzutreffen.

Die Gemeindeverwaltung betätigt sich in großem Umfang in der Förderung des Kleinwohnungsbaues. Es mangelt an billigem Baugelände innerhalb der Ortschaft, da für den landwirtschaftlich verwendbaren Boden bei der intensiven Kultur hohe Preise gezahlt werden. Guter Gartengrund erzielt in Aalsmeer für landwirtschaftliche Zwecke bis zu 2 fl. und 2,25 fl. für den Quadratmeter, ein Preis, der schon als ein richtiger Baustellenpreis zu bezeichnen und — nach Hinzurechnung der Straßen- und Anschließungskosten — namentlich für den billigen Kleinwohnungsbau zu hoch ist. Um den Bau von Kleinwohnungen zu ermöglichen, hat die Gemeinde ein großes Gelände durch Enteignung erworben, das einschließlich des mit Wasser bedeckten Teils ca. 8 ha umfaßt; der Enteignungspreis stellte sich auf 1 fl. für den Quadratmeter Fläche, während für die Enteignungskosten, für Aufhöhung des tiefgelegenen Geländes, für Trockenlegung, für Straßendurchlegung und Brückenbauten größere Beträge hinzutraten. Als Gesamtkostpreis ergab sich für die Gemeinde bei dem diesseits der Binnengracht gelegenen Teil 2,75 fl., bei dem jenseits gelegenen 3,75 fl. für den Quadratmeter. Die Gemeinde verkauft den baureifen Boden an Privatpersonen und Bauunternehmer zu 2,85 fl. bzw. 3,85 fl., während sie an gemeinnützige Bauvereinigungen auf Erbpacht den Quadratmeter zu 10, 12 und 16 Cents Jahreszins überläßt. Der gemeinnützige Wohnungsbau wird durch die Vereinigung „Volksbelang“ vertreten, die bisher 56 Kleinhäuser (darunter 8 mit etwas größeren Abmessungen) erbaut hat und die Errichtung weiterer Bauten vorbereitet.

Die Anlage der Vereinigung gliedert sich in mehrere Reihen, die in verschiedenen Typen und in einer hübschen Staffelung erbaut sind. Die Bauten — Architekt A. Buis, Deventer — gewähren durchweg ein überaus erfreuliches Bild. Die beifolgende Abb. 106 zeigt eine Reihe der kleineren Hausformen, die im Erdgeschoß Stube, Kammer und Küche, im Dachgeschoß Schlafkammer und Bodenraum umfaßt. Der Mietpreis beträgt für die Wohnung des kleinsten Typus, dessen Baukosten sich auf 1550 fl. belaufen, 2,10—2,25 fl. wöchentlich = 182 bis 195 M jährlich; die geräumigeren Kleinhäuser bringen entsprechend höhere Mieten. Mit jedem Haus ist ein Stück Garten verbunden; einzelne Mieter erzielen durch Blumenzucht aus ihrem Garten erhebliche Einnahmen, die im Einzelfall im Jahre 1913 bis zu 80 fl. betragen haben. Die Geschäftsführung der Vereinigung wird auch hier — vgl. oben Heemstede — durch den Gemeindesekretär, A. Kaptein, besorgt.

Die Erbauung von Kleinwohnungen durch private Bauunternehmer stößt innerhalb der Ortschaft aus den oben erwähnten Gründen auf Schwierigkeiten. Auf dem von der Gemeinde verkauften Gelände (s. oben) werden in unmittelbarer Nachbarschaft der Vereinsbauten von



privaten Bauunternehmern kleine Einfamilienhäuser erbaut, die, mit zwei Schlafkammern im Dachgeschoß, 3,25 fl. Wochenmiete kosten. Außerhalb der zusammenhängend bebauten Ortschaft dagegen, an den Polderdeichen (s. oben S. 306) werden von Bauunternehmern in größerem Umfange Kleinwohnungen gebaut, die auf dem billigeren Boden zu niedrigeren Preisen vermietet werden. Die Kleinhäuser schließen an den Ringdeich an und liegen zum Teil auf dem tieferen Gelände innerhalb des Polders. An einzelnen Stellen mit weichem Untergrund ist



Architekt A. Buis-Deventer

Abb. 106. Kleinhausreihe Aalsmeer; Erbauer Bauverein.

Pfahlrammung erforderlich. Die Kleinhäuser sind zumeist als Doppelhäuser erbaut mit 10 m Baustellenbreite (5 m für jede Wohnung) und enthalten im Erdgeschoß Vorderstube mit Alkoven und rückwärts gelegener Küche, im Obergeschoß Schlafkammer und Bodenraum. Die reinen Baukosten der in den letzten Jahren erbauten Kleinhäuser dieser Gattung stellen sich für eine Wohnung auf 1200 bis 1400 fl.; bei Pfahlrammung entsprechend höher. Der übliche Mietpreis beträgt 2,25 bis 2,50 fl. wöchentlich = 195 bis 217 M. Jahresmiete, wobei regelmäßig ein Stück Gartenland bis zu 30 m Tiefe geliefert wird.

## Einschaltung.

**Verkehrsmittel.**

Für die Entwicklung der Besiedelung und ihre Verteilung in Stadt und Land sind die Verkehrsmittel von wesentlicher Bedeutung. Wir unterscheiden allgemein freiläufige Verkehrsmittel, die sich ohne Bindung an eine feste Bahn bewegen, und zwangsläufige, die sich einer festen Bahn bedienen. Die Verkehrsmittel dienen ferner teils dem Binnenverkehr innerhalb der Stadt, teils dem Außenverkehr auf weitere Strecken. Danach ergeben sich folgende Hauptformen: 1. freiläufiger Straßenverkehr, insbesondere Fahrrad, Kraftfahrzeuge; 2. Straßenbahnen; 3. Kleinbahnen; 4. Hauptbahnen mit a) Nahverkehr, b) Fernverkehr. Für den Marktverkehr kommen in Holland außerdem die zahlreichen, auf den Flüssen und Kanälen sich verzweigenden Dampfschiffverbindungen in Betracht, die namentlich die Mittel- und Kleinstädte und die Ortschaften des platten Landes versorgen. Der Güterverkehr vollzieht sich in großem Umfang auf den Wasserstraßen, deren Anlage und Ausgestaltung in Holland eine von keinem anderen Land erreichte Vollkommenheit besitzt. Wir haben im folgenden nur einige statistische Zahlen über die Entwicklung des Personenverkehrs auf den vorgenannten vier Hauptgebieten einzuschalten.

**1. Fahrräder. Kraftfahrzeuge.**

Das Fahrrad wird bei dem ausgezeichneten Stand der holländischen Landstraßen vielfach als Verkehrsmittel für die in den städtischen Außenbezirken und Vororten ansässige und in der Innenstadt beschäftigte Bevölkerung benutzt. Fahrräder sind einer abgestuften Abgabe unterworfen, die je nach der Wohnungsmiete des Besitzers 0,50 Cents, 1 fl. oder 2 fl. jährlich für das einsitzige Fahrrad beträgt. Personen, deren Wohnungsmiete die unterste steuerpflichtige Mietsstufe nicht erreicht, sind von der Fahrradabgabe befreit. Die Zahl der steuerpflichtigen Fahrräder betrug

	Fahrräder für den Eigenverkehr	Vermietete Fahrräder	Geschäfts- fahrräder	Insgesamt
1899	86 613	3146	4 611	94 370
1910	506 704	8599	21 407	486 767
1911	556 829	8710	26 798	592 337
1912	608 871	9028	29 026	646 925

Die Anzahl der Fahrräder ist in starkem Steigen begriffen; auf 10 Einwohner kommt ein Fahrrad. An steuerpflichtigen Kraftfahrzeugen waren im Jahre 1912 vorhanden: 4011 Motorräder, 3214 Automobile und 37 Elektromobile.

## 2. Straßenbahnen.

Durch Straßenbahnen, deren Betrieb sich hauptsächlich auf die Gebietsgrenzen der betreffenden Gemeinde beschränkt, wurde im Jahre 1911 folgende Personenzahl befördert:

Gemeinde Tram Amsterdam . . . . .	78 522 000
„ „ Groningen . . . . .	2 119 000
Gem. Elektr. Werk Nijmegen . . . . .	639 000
Gem. Tram Utrecht . . . . .	4 745 000
„ „ Venray . . . . .	52 000
„ „ Zaltbommel . . . . .	58 000
Haagsche Tramw. Mij. . . . .	33 322 000
Rotterd. Elektr. Tram Mij. . . . .	31 746 000
Übrige . . . . .	3 747 000
	<hr/>
	154 950 000

Straßenbahnen im städtischen Betrieb finden wir unter den Großstädten in Amsterdam und in Utrecht, während auch einige Kleinstädte gemeindliche Straßenbahn besitzen. Zu den Städten mit gemeindlichem Straßenbahnbetrieb zählt auch die in der obigen Liste nicht enthaltene Stadt Arnheim, deren über das Gemeindegebiet hinausgehende Linien 1 011 000 Personen beförderten. Die Verkehrsziffern des Amsterdamer Gemeindeunternehmens sind bedeutend; vgl. hierzu oben S. 152, Benutzung des Frühverkehrs.

Der Güterverkehr wird von den Straßenbahnen, soweit diese nicht im Besitz der großen Eisenbahngesellschaften stehen, nur ausnahmsweise betrieben, so von der Straßenbahn der Gemeinde Zaltbommel.

## 3. Kleinbahnen.

Die bedeutenderen unter den Niederländischen Kleinbahnen beförderten im Jahre 1912 29 646 000 Personen. Die Gesamtlänge der betriebenen Strecke beträgt 2 191 km. Die größten unter diesen Unternehmungen befinden sich in der dicht besiedelten Provinz Nordholland, wo einzelne Kleinbahnen einen Verkehr von 2 Millionen Personen und mehr erreichen. Die Leistungen dieser Verkehrsmittel — die von der niederländischen Statistik als „Trambahnen, deren Betrieb sich nicht vorzugsweise auf das Gebiet einer Gemeinde beschränkt“, bezeichnet werden — sind für das Wohnungswesen und für die Ermöglichung der Ansiedelung außerhalb des eigentlichen Beschäftigungsortes von wesentlichem Belang.

## 4. Hauptbahnen, Fernverkehr und Nahverkehr.

Der Betrieb der Eisenbahnen in Holland liegt in der Hand von Privatgesellschaften, nämlich der Holländischen Eisenbahngesellschaft

(1839 gegründet, Bahnlänge im Jahre 1912 1200 km), Gesellschaft für den Betrieb der Staatsbahnen (1865 gegründet, 1792 km), Zentralbahn (1865 gegründet, 148 km), Nordbrabant—Deutsche Bahn (1875 gegründet, 52 km). Der Personenverkehr auf den Fernstrecken ist vortrefflich organisiert. Auf den die Großstädte Amsterdam, Haag, Rotterdam, Utrecht berührenden Linien besteht eine dichte Folge schnellfahrender Züge, die für jede Tageszeit eine gute Verbindung zwischen den Städten bieten.

Die Gesellschaften geben Monatskarten, sogenannte Trajektkaarten, aus, die von den in den Nachbarorten und den Landbezirken ansässigen, in den Großstädten beruflich tätigen Personen stark benutzt werden. Selbständige Kaufleute wie Angestellte in den großen Städten nehmen vielfach ihren Wohnsitz in einer Landgemeinde oder Mittelstadt und fahren täglich unter Benutzung der Eisenbahn nach dem Beschäftigungsort.

Für den Nahverkehr der Arbeiter sind neuerdings auf allen Eisenbahnlinien Arbeiterwochenkarten (Werkmanskaarten) eingeführt. Die Arbeiterkarten werden laut Vorschrift ausgegeben für die dritte Klasse und auf höchstens 40 km Fahrlänge an solche Arbeiter, die außerhalb ihres festen Wohnsitzes nach einer fremden Gemeinde auf Arbeit gehen. Die Fahrkarte gilt von Montag bis Sonnabend und berechtigt zur Fahrt mit den für die Benutzung freigegebenen Zügen, deren Fahrzeit in der Regel in die Stunden vor 8 Uhr vormittags und nach 5 Uhr nachmittags fällt. Der Fahrpreis beträgt 60 Cents für je 10 km und für je eine tägliche Hin- und Rückfahrt während 6 aufeinanderfolgenden Wochentagen.

Der Freundlichkeit des Verkehrsdirektors der Holländischen Bahngesellschaft Herrn Steffens, verdanke ich die beifolgende Tabelle, die bemerkenswerte Aufschlüsse über die Ansiedelung der Arbeiter und die Beziehungen zwischen Wohnort und Arbeitsstätte gibt.

(Tabelle s. nächste Seite.)

Die Tabelle enthält nur die meistgebrauchten Strecken, die einen Verkehr von etwa 1000 ausgegebenen Wochenkarten aufweisen können. Die Zahl der auf den nicht genannten Stationen ausgegebenen Karten ist in der Gesamtzahl eingeschlossen.

Die Ergebnisse dürften im einzelnen Überraschung hervorrufen. Betrachten wir zunächst die Beziehungen der Landgemeinde Zaandam, 10 km von Amsterdam gelegen. Wir finden hier, daß im Jahre 1912 nicht weniger als 13 057 Karten von Arbeitern gelöst wurden, die in Zaandam auf Arbeit gingen und ihren Wohnsitz — in Amsterdam hatten; und ihre Zahl hat sich fortgesetzt gesteigert, seit 1910 um 50 %. Im

Tabelle 20.

## Arbeiterwochenkarten der Holländ. Eisenbahngesellschaft.

		1912	1911	1910
Almelo-Hengelo		2 680	2 754	2 917
Amsterdam CS.	Haarlem	4 260	3 628	4 713
"	Hembrug	11 760	9 818	9 746
"	Hilversum	1 744	1 332	1 572
"	Koogzaandijk	2 569	1 912	1 763
"	Krommenie	4 430	2 490	984
"	N. Bussum	2 099	1 304	909
"	Wormerveer	3 155	2 145	1 339
"	Zaandam	13 057	11 334	8 867
"	MP. N. Bussum	2 515	1 834	1 637
Beverwijk	Krommenie	1 629	1 134	974
Delft	den Haag	1 097	1 491	1 834
"	Rotterdam DP.	1 007	659	729
Groesbeek	Groesbeek Grenze	14 777	13 392	11 503
den Haag	Delft	11 427	9 314	9 797
"	Rotterdam DP.	664	1 037	922
Haaksbergen	Boekelo	4 037	2 817	1 764
"	Enschede N.	2 870	2 941	2 959
Haarlem	Amsterdam CS.	11 990	10 924	12 270
"	Halfweg	977	595	726
"	Ijmuiden	1 473	1 182	922
Hilversum	Amsterdam CS.	1 058	948	1 414
"	" MP.	992	796	1 418
"	N. Bussum	4 005	3 578	3 281
Leiden	den Haag	2 007	1 731	2 073
Nijmegen	Groesbeek Grenze	7 862	6 555	4 796
Oldenzaal	Enschede	3 652	1 656	596
Rotterdam DP.	den Haag	1 003	1 828	2 120
Rotterdam	Maassluis	2 023	2 313	1 006
"	Schiedamsche Dijk	1 977	2 049	1 834
Uitgeest	Krommenie	1 778	1 850	1 831
"	Wormerveer	2 374	1 418	355
Utrecht Biltstr.	Hilversum	941	955	1 351
Utrecht MB.	"	942	506	305
Vlaardingen	Maassluis	1 096	964	648
Weesp	Amsterdam MP.	2 391	2 522	2 638
"	N. Bussum	2 344	2 111	2 113
Wierden	Almelo	6 772	7 088	—
"	Hengelo	1 493	1 292	—
Zaandam	Amsterdam	2 831	2 837	3 100
"	Hembrug	7 544	7 376	7 771
"	Krommenie	4 728	4 707	4 560
"	Wormerveer	1 462	753	571
übrige Stationen		41 125	39 283	46 401
Insgesamt		202 617	179 153	169 029

Gegensatz hierzu wurden nur 2831 Karten von Arbeitern genommen, die in Zaandam wohnten und in Amsterdam arbeiteten, und deren Zahl ist in stetem Rückgang. Weiter aber wurden 7544 Karten gelöst von Arbeitern, die in Zaandam wohnten und nach dem nahe gelegenen Hembrug auf Arbeit gingen, wo sich die großen Staatswerkstätten befinden; die Zahlen sind für die drei Jahre ziemlich konstant. Dagegen

sind wiederum 11 760 Kar en von Arbeitern zu verzeichnen, die von Amsterdam aus nach Hembrug arbeiten gehen, und auch hier ist eine Steigerung von 20 % zu verzeichnen. Nach Krommenie und Wormerveer fahren in steigender Zahl Arbeiter, die in Amsterdam wohnen; selbst das prächtig gelegene Hilversum, fast ein Villenvorort von Amsterdam, in dem zahlreiche Amsterdamer der mittleren und oberen Klassen ihren Wohnsitz haben, empfängt mehr Arbeiter aus der nahen Großstadt als es dorthin entsendet. Wir sehen also, daß soweit die Arbeiter in Betracht kommen, die Bewegung die der Dezentralisation genau entgegengesetzte ist. Die Großstadt wird von den Arbeitern als Wohnort auch dann gewählt, wenn der Beschäftigungsort in der Kleinstadt oder auf dem platten Lande liegt.

Die Ursachen für dieses Verhältnis sind verschiedenartig. Zunächst wird man aus dem obigen Ergebnis wohl schlechthin folgern, daß der Arbeiter es vorzieht in der Großstadt zu wohnen, selbst wenn er auf dem Lande oder in der Kleinstadt seine Arbeit hat. In der Tat wird von Eisenbahnfachleuten die Meinung geäußert, daß der Wochenkartentarif nicht zu dem gewünschten Erfolg geführt und vielleicht eher die Wirkung gehabt habe, daß Arbeiter in der Stadt wohnen können und nach außerhalb arbeiten gehen. Doch wird man diesem Schluß wohl nicht allgemein zustimmen und in ihm nicht eine zureichende Erklärung des Vorgangs finden können. Die Ansicht der Wohnungspolitiker lautet wesentlich anders. Die Fachkreise führen hier die oben erörterte Erscheinung in erster Linie darauf zurück, daß die Arbeiter in den kleinen Städten und Ortschaften überhaupt keine oder keine geeignete Wohnung finden können. In den Kleinstädten und auf dem Lande werden nicht genügend Kleinwohnungen gebaut; die Gemeinden wollen meist keine Arbeiterbevölkerung haben, da hierdurch Lasten entstehen. In manchen Kleinstädten und Ortschaften fehlt es vollständig an verfügbaren Kleinwohnungen für Arbeiter, die sich etwa dort ansiedeln und in einer größeren Stadt arbeiten wollen. Die guten Wohnungen sind meist durchweg besetzt. Es bleibt also dem Arbeiter vielfach nichts anderes übrig, als seinen Wohnsitz in der Großstadt beizubehalten, wo er immerhin, wenn auch in minder wünschenswerter Umgebung, die ihm notwendige Kleinwohnung findet.

Die gleiche Erscheinung, wie wir sie hier wahrnehmen, wird man auch in den deutschen Großstädten häufig feststellen können. Es zeigt sich hierbei, daß es einen Fundamentalsatz des Wohnungswesens bildet: die Verkehrsmittel allein sind unvernünftig, einen besseren Wohnungszustand zu schaffen; sie können zureichenden Erfolg nur haben in dem Zusammenwirken mit den Einrichtungen der Bodenpolitik und der Be-

siedelungstechnik<sup>1)</sup>. Es ist gewiß ein zunächst wenig ermutigender Vorgang, wenn wir in Amsterdam (wie übrigens auch in Berlin und anderen deutschen Großstädten) finden, daß bei billigster Verkehrsgelegenheit der Arbeiter an der Großstadt haftet. Doch wird man in der Vorliebe des Arbeiters für das Großstadtleben durchaus nicht die wesentliche oder entscheidende Ursache für dieses Verhältnis suchen dürfen, sondern vielmehr den Stand des Wohnungswesens dafür verantwortlich machen müssen und daraus die ernste Mahnung entnehmen, an den Einrichtungen der Bodenpolitik zu arbeiten. Im übrigen ist die hier erörterte Tendenz nicht etwa als die allgemein maßgebende in Holland zu betrachten; schon die zuvor angeführten Ziffern der Fahrräder und der Kleinbahnen zeigen, daß auch in dem Gebiet der Tabelle 20 eine nicht geringe Zahl von städtischen Arbeitern auf dem Lande angesiedelt ist.

Eine wertvolle Ergänzung findet die Tabelle 20 durch eine seitens der Niederländischen Staatsbahngesellschaft freundlichst angefertigte Zusammenstellung, die sich auf ein wesentlich verschiedenes, durch die völlige Abwesenheit von Großstädten gekennzeichnetes Gebiet bezieht. In den von der Direktion mitgeteilten Angaben wird der Verkehr im Bereich einiger Gemeinden der stark industrialisierten Provinz Limburg dargestellt: es handelt sich namentlich um die Gemeinden Echt, Susteren, Nieuwstadt, Sittard, Geleen, Spaubeek, Heerlen. In diesen Bezirken liegen überhaupt keine größeren Städte; die Arbeiter wohnen überwiegend auf dem Lande und in den dem Arbeitsort benachbarten kleinen Gemeinden. Nach kleinen Ortschaften wie Heerlen (Bergwerksbetrieb) konvergiert ein starker Verkehr von Arbeitern, die ihren Wohnsitz außerhalb des Arbeitsortes haben und in den kleinen Gemeinden der Provinz Limburg die erforderliche billige Kleinwohnung finden oder auch eigene kleine Grundstücke innehaben.

In den Beziehungen zwischen Großstadt und Kleinstadt zeigt sich in der Tabelle 30 das zuvor bei Tabelle 20 erörterte Verhältnis; die Anzahl der in Rotterdam wohnenden und in Gouda (25 000 Einwohner) beschäftigten Arbeiter beträgt beinahe das Dreifache der in Gouda wohnenden und nach Rotterdam auf Arbeit gehenden. Zudem ist wiederum die erstgenannte Ziffer steigend, die zweite rückgängig. — Die Tabelle 30 mußte infolge verspäteten Eingangs auf S. 442 eingesetzt werden.

Zu den meist benutzten Verbindungen unserer Tabelle 20 zählt die kurze Strecke Nijmegen — Groesbeek — Landesgrenze mit 22 639 Wochenkarten, wobei die Steigerung in 3 Jahren 40% beträgt. Es handelt sich hier um die Arbeiter, die in den deutschen Fabriken in Cleve arbeiten, aber der billigeren Lebensweise wegen ihren Wohnsitz in

1) Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 328.

Holland behalten; an der deutschen Grenze eine häufig wiederkehrende Erscheinung. Die wöchentlichen Ausgaben für die wichtigsten Lebensmittel einer Arbeiterfamilie sind nach Frost, a. a. O. S. 493, wohl für das Jahr 1905, in Holland auf 21,01 M. in Deutschland auf 28,19 M. anzusetzen; der Unterschied dürfte sich inzwischen wesentlich zugunsten Hollands gesteigert haben.

Eigentliche Stadtbahnen, die für den Personenverkehr auf einem von der Straße unabhängigen Bahnkörper erbaut sind (Hochbahn, Untergrundbahn) werden in Holland nicht betrieben. Als eine zwischenstädtische Bahn ist die Elektrische Schnellbahn von Rotterdam nach dem Haag und Scheveningen zu bezeichnen, die die Strecke mit durchgehenden Zügen in 26 bzw. 32 Minuten zurücklegt. — Für die Bahnanlagen in Amsterdam werden seit längerer Zeit eingreifende Neuerungen geplant. Durch königliche Entschließung vom 2. Juli 1901 wurde eine Staatskommission „zur Untersuchung der Amsterdamer Eisenbahnverhältnisse“ eingesetzt, die über die Ergebnisse ihrer Arbeiten und über ihre Vorschläge im Jahre 1905 einen bemerkenswerten Bericht veröffentlicht hat. Der heutige, durch P. I. H. Cuypers sr. erbaute Zentralbahnhof wurde 1889 eröffnet; im Jahre 1866 kamen in Amsterdam täglich 38 Züge an, im Jahre 1904 404; die Zahl hat sich inzwischen noch gesteigert und die Bahnanlagen sind unzureichend. Von einer Verlegung des Zentralbahnhofs ist indes abzusehen; vielmehr rät die Kommission, den Güterverkehr vollständig vom Personenverkehr zu trennen und den Zentralbahnhof lediglich dem Personenverkehr vorzubehalten. Die weiteren Vorschläge gehen dahin: Aufhebung der Station Weesper Poort, an deren Stelle ein neuer Bahnhof Oosterpark treten soll; Anlegung eines Bahnhofs in der südlichen Stadterweiterung; Hochlegung aller Bahnlinien; Ausbau zweier Verbindungsbahnen, für Personen- und Güterverkehr getrennt; Verbesserung der Einführung der Nah- und Fernlinien. Der Voranschlag der Kommission gelangte zu einer Bau- summe von 74 Mill. fl.; doch glaubt man auf fachtechnischer Seite, mit einem wesentlich geringeren Betrag auskommen zu können.

Zu erwähnen ist, daß bei dem Bahnbau in Holland, namentlich für die Anlage hoher Bahndämme und für einen viergleisigen Ausbau der Linien, bei dem weichen Untergrund erhebliche Schwierigkeiten bestehen; auch müssen die über die zahlreichen Wasserläufe führenden Brücken zumeist als Drehbrücken gebaut und während bestimmter Stunden für die Schifffahrt geöffnet werden; Umstände, die insbesondere für den Vorortverkehr ein Erschwernis bilden.



Vierter Teil.

Realkredit. Boden- und Bau-  
unternehmung.

---



## Erstes Kapitel.

### Regelung und gegenwärtiger Stand des Hypothekenwesens.

Zur Kennzeichnung des holländischen Hypothekenwesens ist allgemein vor auszuschicken, daß die Einrichtungen, wie in allen festländischen Staaten, grundsätzlich verschieden sind von der Regelung des Gebiets in England; dagegen besteht eine Übereinstimmung mit den einzelnen festländischen Systemen.

Die gegenwärtige Ordnung des holländischen Hypothekenwesens beruht nicht auf einer allmählichen Fortentwicklung des einheimischen Rechtszustandes; sondern sie ist während des 19. Jahrhunderts neu geschaffen worden und zwar durch die Übertragung fremder Einrichtungen und durch deren spätere Umbildung. Unter der napoleonischen Herrschaft wurde im Jahre 1809 der Code Civil in Holland eingeführt; während mit der im Jahre 1810 verfügten förmlichen Einverleibung Hollands die Gesetzgebung Frankreichs hier von selbst in Kraft trat. Das französische Recht blieb nach der Befreiung auf unserem Gebiet weiter in Geltung und wurde auch bei der im Jahre 1838 erfolgten Neuregelung der Gesetzgebung von wesentlichem Einfluß. Im allgemeinen läßt sich der bestehende Rechtszustand etwa dahin umgrenzen, daß für die äußere Organisation und die formale Behandlung die französische Ordnung beibehalten wurde, während die materiellen Grundsätze in erheblichem Umfang eine Anlehnung an die deutsche Auffassung zeigen.

Für den Realkreditverkehr sind die Grundsätze von Bedeutung, die der Gesetzgeber nach zwei Richtungen hin zur Anwendung bringt, nämlich Erneuerungszwang oder Dauerhypothek, sowie Einschreibungsregister oder Grundbuchsystem. Holland hatte zu Anfang des 19. Jahrhunderts mit dem französischen Recht die Vorschrift der 10jährigen Erneuerung der hypothekarischen Eintragung übernommen. Über die hypothekarischen Belastungen der Grundstücke wurden seitens des Hypothekenamtes Register geführt, die nach dem Namen des Eigentümers geordnet und wenig übersichtlich waren. In den zwanziger Jahren des 19. Jahrhunderts wurde ein allgemeines Kataster angelegt;

nach dessen Vollendung im Jahre 1828 wurde für das Hypothekenwesen die Eintragung nach Personalblättern verlassen und das Katastersystem eingeführt, bei dem jedes Grundstück sein besonderes Blatt erhält. Die Grundlage bildet das staatlich aufgestellte Kataster; die Buchführung wurde hierbei wesentlich verbessert. Mit der Einführung dieser Reform fiel die Vorschrift des französischen Rechts, die eine Erneuerung der hypothekarischen Einschreibungen in einem 10jährigen Zeitraum fordert; die Hypothek wurde zur Dauerhypothek und hat seitdem wie in Deutschland dauernden Bestand<sup>1)</sup>. Aus formalen Gründen wurde im Jahre 1878 eine allgemeine Erneuerung der hypothekarischen Eintragungen verfügt, die indes nur den Zweck hatte, die Register von verfallenen Posten zu säubern und die Löschung gegenstandslos gewordener Eintragungen herbeizuführen<sup>2)</sup>.

Das holländische Hypothekenrecht beruht auf dem Grundsatz der Publizität und der Spezialität des Registers. Für die Begründung des hypothekarischen Rechts ist die Eintragung notwendig<sup>3)</sup>. Das Hypothekenregister wird von einem staatlichen Grundbuchamte, dem sogenannten Hypotheekkantoor, geführt, dessen Vorsteher nach französischem Vorbild als Hypotheekbewaarder bezeichnet wird. Die Hypothekenregister sind vollständig öffentlich; die Einsichtnahme ist jedermann gegen Entrichtung der vorgeschriebenen Gebühr ohne weiteres gestattet.

Eine Hypothek kann — die besonderen Fälle richterlicher Verfügung ausgenommen — nur durch notariellen Akt bestellt werden<sup>4)</sup>. Der Notar muß seine Mitwirkung verweigern, wenn er Grund zur Annahme hat, daß bei dem Hypothekenvertrag eine rechtswidrige Abmachung oder Schädigung unterläuft. Der Rang der Hypothek richtet sich nach dem Datum der Eintragung; die Eigentümerhypothek ist dem niederländischen Recht unbekannt. Erlischt die erste Hypothek oder wird sie abgelöst, so kann der Eigentümer nicht, wie in Deutschland, den Rang für sich belegen, sondern die Nachhypotheken rücken automatisch vor. In der Praxis ist es üblich, daß im Falle der Ablösung der ersten Hypothek der Inhaber der zweiten Hypothek gefragt wird,

1) De inschrijving doet de hypotheek stand houden zonder vernieuwing; Art. 1236 B.W.B.

2) D. F. van Zetten, Hypotheken en Hypotheekbanken. Veendam 1906, S. 25, 29 und 55.

3) Bij gebreke van die inschrijving, heeft de hypotheek geene kracht hoegenaamd, zelfs niet ten opzichte van schuldeischers, die geen hypothekair verband hebben; Art. 1224 Burgerlijk Wetboek.]

4) Hypotheek kan alleen bij notariële akte worden verleend, uitgezonderd in de gevallen bij de wet uitdrukkelijk aangewezen; Art. 1217 B.W.B.

ob er — unter entsprechenden Bedingungen — die erste Stelle übernehmen will.

Die hypothekarische Belastung ist nur bei Liegenschaften oder ihnen gleich geachteten Rechten zulässig. Das niederländische Recht unterscheidet körperliche Immobilien (*lichamlijke onroerende zaken*) und unkörperliche Immobilien (*onlichamlijke onroerende zaken*), das sind Rechte an Grundstücken, die als Immobilien betrachtet werden. Solche Rechte sind: Opstal (Gebäuderecht, *Superficies*), Erfpacht, Beklemming (unkündbare oder Erbmiete), Nießbrauch, Grundrente, Zehnten. Alle diese Rechte sind der hypothekarischen Belastung zugänglich.

Die Umgrenzung für Opstal und Erfpacht wird im Bürgerlichen Gesetzbuch folgendermaßen gegeben: *Het regt van opstal is een zakelijk regt om gebouwen, werken of beplantingen op eens anders grond te hebben; Art. 758. — Erfpachtsregt is een zakelijk regt om het vol genot te hebben van een aan een ander toebehoorend onroerend goed, onder gehoudenis om aan laatstgemelden, als eene erkenenis van deszelfs eigendom, eene jaarlijksche pacht te voldoen, het zij in geld, het zij in voortbrengselen of vruchten; Art. 767. — Beklemming ist die auf einem Grundstück haftende Beschränkung, der zufolge die Miete seitens des Grundstückseigentümers nicht aufkündbar ist. Vgl. über die Anwendung der Beklemming in der Landwirtschaft Frost, a. a. O. S. 156.*

Unter den vorgenannten Rechten ist namentlich das Erbpachtrecht von größerer Bedeutung. Auf landwirtschaftlich genutztem Boden war das Erbpachtrecht stark verbreitet und hat sich bis in die Gegenwart erhalten; s. oben S. 305. Für städtischen Boden wird die Erbpacht — das deutsche Erbbaurecht — in neuerer Zeit in steigendem Umfang angewandt. Für die Verwertung von Boden in städtischem Besitz bildet die Erbpacht heute in den Niederlanden eine allgemein genutzte Form.

Im Immobiliarkredit unterscheiden wir allgemein zwischen dem Besitzkredit, der für den Zweck der Nutzung oder Innehabung eines Grundstücks eingeräumt wird; und dem Betriebskredit oder Produktionskredit, der dem Kreditnehmer Kapital für den Zweck der Bodenbebauung zuführen soll. Die Bodenbebauung im weitesten Sinne bedarf des Kreditkapitals, um neue Werte zu schaffen, die zur Zeit der Kapitalzahlung noch nicht vorhanden oder noch nicht vollständig hergestellt sind. Namentlich der städtische Wohnungsbau gebraucht diese Kapitalzufuhr, die dem Bauunternehmer in der Form des Baugeldes gewährt wird. Dem Kapitalisten wird für seine Zahlungen, die teils vor Baubeginn, teils vor Bauvollendung geleistet werden müssen, eine hypothekarische Sicherstellung eingeräumt. Die Bezeichnung für diese Eintragung lautet im Holländischen „Krediethypotheek“. Die Kredithypothek ist gesetzlich nicht genauer geregelt und hat sich lediglich im Wege

der Praxis während der letzten Jahrzehnte ausgebildet. Eine gesetzliche Regelung der für die Bautätigkeit wichtigen Rechtsverhältnisse wird an einzelnen Stellen befürwortet<sup>1)</sup>. Der Bauunternehmer nimmt für den Hausbau Gelder auf und muß versuchen, die hierfür bestellte Kredithypothek nach Vollendung des Hausbaus oder spätestens bei Verkauf des Gebäudes in eine feste Hypothek umzuwandeln. Die äußeren Formen der Kapitalbeschaffung und der Baugeldhergabe sind demnach von den in Deutschland angewandten nicht grundsätzlich verschieden; auf die im Baugewerbe bestehenden Verhältnisse haben wir in anderem Zusammenhang einzugehen.

Für die über Immobiliargeschäfte aufgenommenen Urkunden besteht Registerzwang. An staatlichen Gebühren sind beim Immobilienverkehr zu entrichten: a) bei der Veräußerung von Grundstücken 2 % des Kaufpreises; für weitere Übertragung des gleichen Grundstücks innerhalb desselben Jahres ist indes nur  $\frac{1}{4}$  % des Preises zu zahlen; b) bei Miete und Pacht  $1\frac{1}{8}$  % für zwei Jahre und  $\frac{3}{10}$  % für die folgenden Jahre; c) die Einschreibungs- und Umschreibungsgebühr. Für die Registrierung der Grundstücksübertragungen und die Einschreibung der Hypotheken sind  $\frac{3}{20}$  % der Wertsumme zu entrichten.

Die Statistik über den Stand und die Bewegung der Hypotheken in den Niederlanden ist eine ausgezeichnete und die vollständigste, die wir auf diesem Gebiet in irgend einem Lande besitzen. Nach verschiedenen Richtungen hin wird das Hypothekenwesen bearbeitet und mit eindringlicher Sorgfalt sucht man über die Einzelheiten nach Möglichkeit Klarheit und Kenntnis zu verbreiten. Zweifellos ist dies der richtige Weg der Behandlung. Es gibt schwerlich ein zweites Gebiet unserer neueren Volkswirtschaft, auf dem eine solche Notwendigkeit besteht, die Allgemeinheit über die Entwicklung der Dinge zu unterrichten, wie das des Realkredits und des Hypothekenwesens.

Für die folgende Darlegung kommen hauptsächlich in Betracht die Bijdragen tot de Statistiek van Nederland, Nieuwe Volgreeks Nr. 198, Statistiek van het Grondkrediet over de jaren 1908 tot en met 1912, Haag 1914 (im folgenden zitiert Stat. Grondkrediet); ferner die verschiedenen Jahrgänge der Jaarcijfers mit den dort angegebenen Quellen.

Die Tab. 21 gibt die Gesamtbeträge der im Königreich haftenden Hypothekenschulden in ihrem Fortschreiten seit dem Jahre 1880 und kombiniert mit der Bewegung der Bevölkerung.

1) Vgl. van Zetten, a. a. O. S. 62 f.

Tabelle 21.  
Gesamtbeträge der Hypothekenverschuldung von 1880  
bis 1912.

Jahr	Bevölkerung	% des Standes von 1880	Hypotheken, absoluter Betrag	% des Standes von 1880	Auf den Kopf der Bevölke- rung entfallen
1	2	3	4	5	6
1880	4 056 874	100	fl. 808 906 054	100	fl. 199,39
1885	4 313 703	106,33	„ 1 011 066 194	124,99	„ 234,38
1890	4 561 022	112,43	„ 1 097 961 415	135,73	„ 240,73
1895	4 838 194	119,26	„ 1 217 120 947	150,47	„ 251,57
1900	5 175 350	127,57	„ 1 457 118 295	180,13	„ 281,55
1905	5 567 321	137,23	„ 1 827 535 382	225,93	„ 328,26
1907	5 715 091	140,87	„ 1 954 795 660	241,66	„ 342,04
1908	5 788 983	142,70	„ 2 007 650 859	248,19	„ 346,81
1909	5 858 175	144,40	„ 2 058 032 865	254,42	„ 351,31
1910	5 945 751	146,56	„ 2 125 000 001	262,70	„ 357,40
1911	6 022 702	148,46	„ 2 208 364 724	273,01	„ 366,67
1912	6 114 528	150,72	„ 2 291 050 950	283,23	„ 347,69

Die Zahlen schließen alle Hypotheken ein, die in den Registern eingetragen sind, gleichviel, ob sie noch tatsächliche Geltung haben oder nicht. Vorab ist deshalb zu bemerken, daß diese Gesamtsumme höher ist als es dem tatsächlichen Stande entspricht, da die Register Hypotheken enthalten, die entweder nicht mehr oder nicht mehr vollständig bestehen. Die letzte Bereinigung der Hypothekenbücher hat in den Jahren 1878/1880 stattgefunden (oben S. 320). Wie das Zentralbureau für Statistik hervorhebt, muß damit gerechnet werden, daß heute in den Registern ganz oder teilweise abgelöste Hypotheken in nicht geringer Zahl offen stehen, deren Löschung unterblieben ist<sup>1)</sup>. Wir müssen uns diesen Sachverhalt gegenwärtig halten, wenn wir auch davon absehen wollen, einen zahlenmäßigen Abzug an dem registrierten Betrag, — den wir den Bruttobetrag, im Gegensatz

1) Het is niet mogelijk de vraag naar den op een bepaald tijdstipp op het onroerende goed in Nederland drukkenden hypothecairen schuldenlast met juistheid te beantwoorden, aangezien wel alle vestigingen van hypotheek ter kennis der administratie komen, maar zulks bij schuldvermindering betrekkelijk zelden plaats vindt, terwijl na geheele aflossing der schuld in een aantal gevallen eerst geruimen tijd later de doorhaling der inschrijving tot stand komt, ja deze zelfs wel geheel achterwege blijft. Man kan dus zeggen, dat het openstaande bedrag, d. i. het verschil tusschen de inschrijvingen en de doorhalingen, grooter is dan het werkelijk verschuldigde, maar elke aanwijzing ontbreekt om die afwijking zelfs maar bij benadering te bepalen; Stat. Grondkrediet, Einl. S. 8. Auch eine Reihe anderer, a. a. O. angeführter Umstände lassen die registermäßige Verschuldung höher erscheinen als es den Tatsachen entspricht.

zu dem Netto betrag der tatsächlichen Verschuldung nennen dürfen, — vorzunehmen. Die Gesamtsumme der im Jahre 1912 in den Registern offenstehenden Hypotheken beträgt 2,3 Milliarden fl. = 3,82 Milliarden Mark. Auf die Bevölkerungszahl des Deutschen Reiches umgerechnet, würde sich für Deutschland eine Summe von rund 40 Milliarden Mark ergeben. Es unterliegt keinem Zweifel, daß die Bodenverschuldung in Deutschland nach vorsichtigen Berechnungen im Jahre 1912 70 Milliarden Mark erreicht hatte und einer Verdoppelung der dem holländischen Stande entsprechenden Summe nicht mehr fernsteht<sup>1)</sup>; hierbei ist noch zu berücksichtigen, daß es sich in Holland um die Bruttoziffern der Register, bei den gegenübergestellten deutschen Zahlen dagegen um die tatsächliche Reinverschuldung handelt. Die buchmäßige jährliche Zunahme beträgt in Holland im Durchschnitt der letzten 12 Jahre  $69\frac{1}{2}$  Millionen Gulden. Auch hier ist für Deutschland, wo die jährliche reine Zunahme, von abnormen Schwankungen abgesehen, über 2 Milliarden M. beträgt, eine gegenüber den Bevölkerungsverhältnissen verdoppelte Summe anzusetzen. Daß die kapitalistische Entwicklung in Holland eine mindestens ebenso vorgeschrittene ist wie in Deutschland, bedarf kaum der Hervorhebung; namentlich während der letzten Jahrzehnte war in Holland die Steigerung der Wirtschaftstätigkeit und damit des Kreditbedarfs auf allen Gebieten der Industrie und der fast industriell betriebenen Landwirtschaft eine außerordentliche.

In der Tab. 22 versuchen wir die auf den Kopf der Bevölkerung bestehende Verschuldung in den einzelnen Provinzen des Königreichs zu kombinieren a) mit der Bevölkerungsdichte, b) mit der Bevölkerungszunahme und c) mit den wichtigsten Berufszweigen, alles für den Abschnitt 1880—1909. Wir erhalten hierbei eine Reihe von Aufschlüssen, die manche der seither festgehaltenen Annahmen über den Zusammenhang von Bevölkerungsdichte, Wirtschaftsweise und Verschuldung berichtigen.

(S. Tabelle auf S. 325.)

In den Verschuldungsziffern des Jahres 1880 (Nr. 1 der Tab. 22) stehen naturgemäß Nord- und Südholland voran, die beiden Provinzen mit dichtester Bevölkerung, mit zahlreichen Städten, bedeutender Industrie und intensiv betriebener Landwirtschaft. Eine namhafte Verschuldungsziffer hatte damals bereits Groningen; in erheblichem Abstand folgen Utrecht und Friesland; die niedrigsten Zahlen finden wir in Overijssel, Limburg und Drenthe. Drei Jahrzehnte später, im Jahre 1909, stehen die fünf vorgenannten Provinzen noch in der gleichen Reihenfolge an der Spitze; dagegen sind unter den übrigen sechs Provinzen

1) Die Summe von 42 Milliarden Mark war nach meinen Berechnungen bereits im Jahre 1900 überschritten; vgl. Eberstadt, Der deutsche Kapitalmarkt. Leipzig 1901, S. 231.



Tabelle 22.  
 Verschuldung, Bevölkerungsbewegung und hauptsächlichliche Berufszweige 1880—1909<sup>1)</sup>.

Jahr	Nordbrabant	Gelderland	Süd-holland	Nord-holland	See-land	Utrecht	Fries-land	Overijssel	Groningen	Drenthe	Limburg	Königreich
1. a) Verschuldung auf den Kopf der Bevölkerung	fl. 141,99	133,93	274,12	292,27	156,40	181,14	180,09	120,67	236,16	76,80	104,58	199,39
1909	207,88	245,78	489,38	487,08	239,18	366,69	250,38	208,39	393,11	154,47	193,44	351,31
b) Zunahme 1880/1909 in %	46,4	83,6	78,5	66,7	52,9	102,4	39,00	72,7	66,5	101,1	85,0	76,2
2. a) Bevölkerungsdichte Einwohner auf 1 qkm 1909	125,3	127,3	474,5	401,1	126,9	211,6	111,6	114,1	143,7	65,1	151,3	179,7
b) Zunahme der Bevölkerung 1880/1909 in %	38,16	40,54	80,00	66,0	25,36	53,6	10,56	43,95	31,93	51,52	49,93	50,72
3. Berufstätige in % der Bevölkerung (1909):												
Industrie	15,01	12,1	13,6	14,49	8,13	13,22	9,31	18,03	11,07	11,12	14,1	13,36
Handel und Verkehr	4,52	4,92	9,1	9,22	5,91	7,33	6,86	4,85	7,1	3,87	3,95	6,99
Landwirtschaft u. Fischerei	16,80	14,66	5,8	5,03	18,37	8,57	15,90	14,13	12,3	17,70	16,52	10,92

1) Zusammengestellt aus verschiedenen Tabellen der Stat. Grondkrediet und der Jaarcijfers und aus eigenen Berechnungen.

Tabelle 23.

## Die Neueintragungen von Hypotheken nach den Ursachen

Provinzen	Anzahl	Gelddarlehen mit Einschluß der sog. Kredithypotheken (oben S. 321)						Restkaufgelder und Vorbeteiligungen bei Erbschaften
		von Hypothekenbanken:		andere Banken und Kreditvereinigungen:		Private Geldgeber:		
		auf landwirtschaftliche Grundstücke	auf Gebäude und Baustellen	auf landwirtschaftliche Grundstücke	auf Gebäude und Baustellen	auf landwirtschaftliche Grundstücke	auf Gebäude und Baustellen	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Nordbrabant . . .	4157	298 659	764 800	866 680	2 017 180	1 882 250	3 114 164	464 054
Gelderland . . .	5 676	566 175	1 618 440	2 239 212	3 186 765	5 072 592	6 072 636	1 396 382
Südholland . . .	10 347	1 604 150	16 186 855	9 984 300	17 359 519	7 622 933	23 467 137	2 067 293
Nordholland . . .	9 922	1 833 480	25 233 145	4 491 005	19 663 210	4 456 356	19 340 397	1 582 381
Seeland . . . . .	2 422	501 200	405 325	1 093 200	210 210	1 782 834	1 744 075	810 791
Utrecht . . . . .	2 232	128 850	2 262 250	717 900	1 300 620	2 504 623	4 759 075	562 307
Friesland . . . . .	3 406	622 965	695 165	1 195 600	998 052	2 616 544	2 652 431	643 179
Overijssel . . . . .	2 871	301 000	698 400	436 025	2 040 548	1 901 798	1 855 188	165 534
Groningen . . . . .	2 774	731 570	1 754 050	1 075 850	1 053 165	3 385 884	2 346 597	536 947
Drenthe . . . . .	1 567	1 044 105	248 800	291 620	202 600	1 819 170	567 715	390 400
Limburg . . . . .	3 231	166 650	1 401 645	207 740	998 062	910 565	1 655 551	444 388
Königreich 1912 .	48 605	7 798 804	51 268 875	22 599 132	49 029 931	33 955 549	67 574 966	9 063 656
„ 1911 .	47 662	9 592 340	48 126 796	19 339 109	44 696 279	35 740 812	68 817 773	7 933 985
„ 1910 .	46 371	8 171 515	41 262 952	16 457 186	32 823 802	38 046 886	78 074 238	7 231 847

einige Verschiebungen eingetreten, wobei indes Limburg und Drenthe nach wie vor an dem Schluß der Zahlenreihe verbleiben. Ordnen wir die Provinzen nach der prozentualen Zunahme der Bevölkerung (Nr. 2 b der Tabelle), so stehen wiederum Südholland, Nordholland, Utrecht voran, die drei Provinzen, die die Großstädte enthalten; gute Ziffern zeigen Drenthe und Limburg, während Seeland und Friesland den Schluß bilden. Mit dieser Zahlenreihe verläuft indes die Reihenfolge der Nr. 1 b unserer Tabelle — prozentuale Zunahme der Verschuldung — nicht in gleicher Linie. Die stärkste prozentuale Zunahme der Verschuldung mit 102,5% finden wir in Utrecht bei einer nur unwesentlich über den Reichsdurchschnitt hinausgehenden Bevölkerungszunahme. Fast ebenso groß, nämlich 101%, ist die Verschuldungszunahme in Drenthe, der am dünnsten bevölkerten Provinz des Reichs. Das rasch wachsende und von Städten durchsetzte Südholland steht in der Zunahme der Verschuldungsziffer erst an 5., Nordholland an 6. Stelle.

Ziehen wir endlich noch die dritte Zahlenreihe (prozentualer Anteil der Berufstätigen) zu einem Vergleich heran, so ist auch hier kein vollständiger Parallelismus mit den übrigen Ziffern nachweisbar. Overijssel, die stark industrialisierte Provinz, nimmt in der Beteiligung von Industrie, Handel und Verkehr die 2. Stelle, in der absoluten Höhe der Verschuldung dagegen erst die 8. und in der prozentualen Verschuldungs-

der Verschuldung und mit Unterscheidung der Geldgeber<sup>1)</sup>.

Lebens- und Dauerrenten, kapitalisiert:	Bedingte Schulden (Vormundschaft, Sicherheitsleistung, ausgen. Kred.-Hypothek)	Verschuldungsursachen nicht genannt						Schulden nicht klassifizierbar unter Spalte 3—17	Gesamtbetrag
		durch Hypothekenbanken:		durch andere Banken und Kreditvereinigungen:		durch private Geldgeber:			
		auf landwirtsch. Grundstücke	auf Gebäude und Baustellen	auf landwirtsch. Grundstücke	auf Gebäude und Baustellen	auf landwirtsch. Grundstücke	auf Gebäude und Baustellen		
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
10 800	348 589	5 000	23 650	192 172	134 018	860 124	1 329 073	31 200	12 342 413
—	370 186	—	—	2 000	2 723	34 540	66 850	3 300	20 631 801
77 000	1 071 857	—	399 725	415 012	2 169 259	1 958 229	8 166 541	37 445	92 587 255
16 912	613 226	7 500	5 000	373 410	90 345	948 623	517 822	6 611	79 179 423
18 100	216 806	—	—	61 200	21 975	387 000	422 116	—	7 674 832
6 000	462 378	—	—	112 100	681 906	3 250	123 480	500	13 625 239
2 500	130 614	4 000	—	44 300	41 575	69 050	104 054	365	9 820 394
—	39 080	—	—	13 600	776 210	354 716	901 716	—	9 483 815
7 500	108 085	—	—	53 050	123 550	782 495	1 879 569	—	13 838 312
—	28 129	—	—	—	—	—	—	—	4 592 539
44 366	34 636	1 500	31 750	257 760	530 196	915 690	1 765 571	—	9 366 070
183 178	3 423 586	18 000	460 125	1 524 604	4 571 757	6 313 717	15 276 792	79 421	273 142 093
123 090	4 870 343	26 825	535 440	1 153 000	1 567 861	5 995 721	17 486 414	65 982	266 071 770
415 840	3 407 984	1 000	56 000	543 495	278 815	1 942 671	2 403 693	564 490	231 682 414

Die Löschungen der gleichen Jahre haben betragen: 1912 190 455 867  
1911 182 707 047  
1910 164 715 278

zunahme die 6. Stelle ein. Industrie und Handel zeigen sich hier nicht als starke Beförderer der Bodenverschuldung. Utrecht hat im Anteil von Industrie und Handel den 4., in der Verschuldungszunahme den 1. Platz im Reich. In der Reihe der Provinzen mit vorwiegender Bedeutung der Landwirtschaft hat den 2. Rang die Provinz Drenthe, die zugleich auch hinsichtlich der Verschuldungszunahme an der 2. Stelle der ganzen Liste steht. Für die Entwicklung der Verschuldung sind wohl noch andere Ursachen maßgebend als die Bevölkerungsbewegung und die Berufstätigkeit.

Die folgende Tabelle 23 gibt eine volle Übersicht der Hypothekenbewegung, wobei unterschieden werden: die Geldquellen, die Verschuldungsursachen, die Pfandobjekte und die Verteilung nach Provinzen. Die wiedergegebenen Einzelziffern beziehen sich auf das Jahr 1912, während für die voraufgehenden Jahre 1911 und 1910 Gesamtziffern angefügt sind. Die Tabelle gehört zu den bemerkenswertesten Veröffentlichungen über die Realkreditverhältnisse.

Summieren wir zunächst die Ziffern aus der Scheidung zwischen landwirtschaftlichen Grundstücken und Gebäuden — denen seit 1910

1) Aus Stat. Grundkredit, S. 24, 32 und 40.

auch die für Baukredit hypothezierten Baustellen hinzugerechnet werden<sup>1)</sup>  
— so zeigt sich folgendes Gesamtergebnis für das Jahr 1912:

Darlehen gegeben durch:	auf landwirtschaftliche Grundstücke	auf Gebäude und Baustellen <sup>2)</sup>
Hypothekenbanken . . . . .	7 816 804	51 729 000
Andere Banken und Kreditanstalten :	24 123 736	53 601 688
Private Geldgeber . . . . .	40 269 266	82 851 758
	72 209 806 fl.	188 182 446 fl.

Der nicht-bankmäßige Kredit ist in der Gesamtziffer etwas, jedoch nicht viel schwächer als der bankmäßige; die Verteilung zwischen Stadt und Land ist indes eine verschiedene. Die Hypothekenbanken geben Darlehen vorzugsweise auf städtische Grundstücke, wenn auch ihre Beteiligung am landwirtschaftlichen Kredit eine bedeutende ist. Bei den anderen Banken und Kreditvereinigungen beträgt der Kredit auf Gebäude mehr als das Doppelte des landwirtschaftlichen, während die privaten Geldgeber dem städtischen Kredit die doppelten Beträge des der Landwirtschaft gewährten zuwenden. Insgesamt entfallen von den Neueintragen eines Jahres auf die Landwirtschaft 27,73%, auf die Gebäude und Baustellen 72,27%, oder rund  $\frac{1}{4}$  gegen  $\frac{3}{4}$ .

Die weitere Verteilung des Hypothekenskapitals zwischen Stadt und Land in Einzelziffern zu verfolgen, ist nicht ohne Interesse. Es entfallen im Jahre 1912 auf

Provinzen <sup>3)</sup>	Landwirtschaftliche Grundstücke	Gebäude
Nordbrabant . . . . .	4 105 000	7 382 000
Gelderland . . . . .	7 914 000	10 947 000
Südholland . . . . .	21 584 000	67 749 000
Nordholland . . . . .	12 470 000	64 850 000
Seeland . . . . .	3 825 000	2 803 000
Utrecht . . . . .	3 467 000	9 127 000
Friesland . . . . .	4 552 000	4 491 000
Overijssel . . . . .	3 007 000	6 272 000
Groningen . . . . .	6 029 000	7 157 000
Drenthe . . . . .	3 155 000	1 019 000
Limburg . . . . .	2 460 000	6 382 000

1) Laut Anweisung des Finanzministers, Statist. Grundkredit Einl. S. 11, Anmerkung.

2) Als landwirtschaftliches Grundstück wird angesehen Gelände, das dem Landbau im weitesten Sinne dient einschließlich der zugehörigen Gebäude; unter Gebäuden werden selbständige, nicht dem Landwirtschaftsbetrieb dienende Gebäude mit dem zugehörigen Grundstück sowie Baustellen verstanden; Stat. Grundkredit Einl. S. 11.

3) Zusammengestellt aus Jaarcijfers S. 251.

Die Landwirtschaft empfängt prozentual den größeren Teil der Kapitalzufuhr in Seeland, Friesland, Drenthe und Limburg, die sich auch hierin als Landesteile mit stark agrarischer Entwicklung kennzeichnen. Die absolut höchsten Beträge unter ihrem Kontingent fließen der Landwirtschaft in den Provinzen Süd- und Nordholland zu; fast die Hälfte des gesamten landwirtschaftlichen Kreditkapitals entfällt auf diese beiden Provinzen, die zugleich auch die größten Städte des Königreichs enthalten. Stattliche Summen erhält die Landwirtschaft noch in Gelderland und Groningen. In sieben Provinzen nehmen dagegen die Gebäude und Baustellen den größeren Teil des Kreditkapitals in Anspruch, mit den höchsten Summen in Süd- und Nordholland, Gelderland und Utrecht.

Der Überschuß der Eintragungen über die Löschungen beträgt für 1910 66 967 136, 1911 83 364 723, 1912 82 686 226 fl. im Durchschnitt von 12 Jahren 69½ Millionen Gulden jährlich.

Nächst den Gesamtsummen der Hypotheken und deren Verteilung ist auch die Stückelung der einzelnen Darlehen zu betrachten.

Tabelle 24.

## Die Eintragungen nach der Stückelung der Beträge 1912.

Höhe der hypothekarischen Darlehen	Anzahl der Eintragungen	Die Anzahl beträgt in % der Gesamtzahl	Betrag der Eintragungen	Der Betrag ergibt % der Gesamtsumme
bis 200 fl.	507	1,04	65 000	0,02
200 „ 300 „	1 004	2,07	226 000	0,08
300 „ 1 000 „	8 984	18,48	5 329 000	1,95
1 000 „ 5 000 „	24 454	50,31	54 711 000	20,03
5 000 „ 10 000 „	6 842	14,08	45 025 000	16,48
10 000 „ 20 000 „	4 111	8,46	53 869 000	19,72
20 000 „ 30 000 „	1 317	2,71	30 441 000	11,15
30 000 „ 50 000 „	885	1,82	32 252 000	11,81
50 000 „ 100 000 „	387	0,80	24 267 000	8,89
100 000 und mehr „	114	0,23	26 957 000	9,87
	48 605	100,—	273 142 000	100,—

Es kommen die kleinsten Beträge vor, die hypothekarisch eingetragen werden, für die Gesamtziffern jedoch keine wesentliche Bedeutung haben. Die weitaus größte Zahl der Eintragungen entfällt vielmehr mit 50,31% auf die Stufe von 1000 bis 5000 fl. Die Tabelle gestattet, den Anteil der einzelnen Darlehensstufen nicht allein der Zahl, sondern — was unter Umständen ein wesentlich anderes Bild gibt — auch der Summe nach zu betrachten. Die kleinen Darlehen von 1000—5000 fl. machen auch der Summe nach 20,03% der Gesamtziffer aus. Es ist ein bemerkenswerter Zug des holländischen Hypothekenverkehrs, daß das kleine Darlehen einen solch breiten Raum

einnimmt. Die Kapitalzufuhr für das Einfamilienhaus kennzeichnet sich in diesem Verhältnis. Die nächstbedeutenden Stufen sind die des Darlehens von 5—10000 fl. und von 10—20000 fl.; die 16,48% und 19,72% der Gesamtsumme ausmachen, während auf die größten Darlehen von 100000 fl. und darüber 9,87% der Gesamtziffer kommen.

Der durchschnittliche Betrag des hypothekarischen Darlehens für das Königreich ergab in den Eintragungen des Jahres 1912 5620 fl.; im Jahre 1870 war der Durchschnitt 2889 fl., im Jahre 1881 4374 fl. Innerhalb der einzelnen Provinzen ist die Stückelung eine verschiedene; den niedrigsten Durchschnittsbetrag des Darlehens hat im Jahre 1912 Friesland mit 2883 fl., den höchsten Südholland mit 8948 fl.

Über den Zinsfuß endlich und seine Wandlungen unterrichtet uns die folgende Tabelle 25:

Tabelle 25.

Der Zinsfuß der hypothekarischen Darlehen für die Eintragungen von 1870—1912 und die Gesamtsumme von 1912.

	Von den jeweils eingetragenen hypothekarischen Darlehen hatten eine Verzinsung von									Sämtl. offenstehende Hypotheken 1912
	1870	1871 bis 1875	1876 bis 1878	1886 bis 1890	1891 bis 1895	1901 bis 1905	1906 bis 1909	1911	1912	
Zinsfrei . .	3,72	3,64	3,30	3,25	3,57	1,89	1,83	2,17	1,54	1,21
unter 3 %	0,05	0,03	0,02	0,12	0,07	0,06	0,05	0,03	0,09	0,09
3—3½ %	1,56	0,36	0,21	0,31	0,76	0,34	0,36	0,57	0,29	0,59
3½—4 %	0,16	0,09	0,12	2,13	7,19	1,31	1,08	0,74	0,60	2,45
4—4½ %	4,28	2,77	5,00	29,20	39,78	49,48	38,62	28,40	21,07	40,31
4½—5 %	10,84	10,13	23,16	25,22	18,94	25,37	30,86	42,19	47,67	29,43
5—5½ %	64,17	61,46	53,28	18,37	8,95	7,34	10,64	8,58	9,81	8,42
5½—6 %	1,74	3,75	1,61	0,41	0,25	0,63	0,47	0,42	0,82	0,63
6—7 %	2,81	4,29	4,40	0,97	0,86	0,97	1,77	2,03	2,49	1,20
7 u. mehr %	0,11	0,12	0,11	0,11	0,06	0,06	0,20	0,12	0,12	0,10
unbestimmt	10,56	13,36	8,79	19,91	19,57	12,55	14,12	14,75	15,50	15,57
	100,—	100,—	100,—	100,—	100,—	100,—	100,—	100,—	100,—	100,—

Wir sehen, daß der Zinsfuß nach dem Jahre 1870 rasch sinkt. Die mit mehr als 5% verzinsliche Hypothek — 1870 noch 64,2% der Einschreibungen ausmachend — geht stark zurück und erreicht den Tiefstand ihres Anteils in den Jahren 1901/1905 mit 7,34%. Die 4 bis 4½%ige Verzinsung erhöht dagegen ihren Anteil stetig und gelangt ihrerseits auf den Höhepunkt in dem Zeitabschnitt 1901/1905, wo sie fast 50% der Eintragungen umfaßt. Nunmehr beginnt eine neue Verschiebung. Der Anteil der mit 5—5½% verzinslichen Hypothek steigt von neuem, und auch die noch höheren Stufen gewinnen Raum. Die Hypothek von 4—4½% muß ihren Vorrang an die 4½—5%ige Hypothek abgeben, die am Schluß der Entwicklungsreihe die Hauptstelle erlangt hat.

## Zweites Kapitel.

**Die Hypothekenbanken.**

Unter den Realkrediteinrichtungen Hollands zählen die Hypothekenbanken zu den eigenartigsten. Die holländischen Hypothekenbanken scheiden sich in Inlands-, Auslands- und Schiffshypothekenbanken; die Gesamtzahl aller dieser Betriebe beträgt 87. Die äußerliche Kennzeichnung der holländischen Banken läßt sich am kürzesten vielleicht durch eine Gegenüberstellung mit den deutschen Anstalten geben, wobei wir von holländischer Seite zunächst nur die mit Deutschland vergleichbaren Inlandshypothekenbanken in Betracht ziehen, unter vorläufiger Übergehung der übrigen Hypothekenbankzweige. Das Verhältnis der Bevölkerung beider Reiche wollen wir hierbei in runden Ziffern wie  $1 : 10\frac{1}{2}$  (in Wirklichkeit im Jahre 1910 5945525 zu 64925993 Einwohnern) ansetzen.

In Deutschland betrug die Zahl der Hypothekenbanken im Jahre 1912 36, in Holland dagegen 54; im Verhältnis zur Bevölkerung ist die Zahl der holländischen Banken 16 mal größer. Schon in dieser Gegenüberstellung prägt sich die Verschiedenartigkeit der Einrichtung aus. Nehmen wir die einzelnen Institute nach ihrem Umfang, so zeigt sich Holland zunächst im Vergleich zu Deutschland als das Land der kleinen Hypothekenbanken mit einem intensiven, örtlich geleiteten Betrieb. Das Aktienkapital einer Hypothekenbank beträgt in Deutschland durchschnittlich 21,5 Millionen Mark; in Holland nur 1,18 Millionen fl. = 1,97 Millionen Mark. Anders wiederum erscheint das Verhältnis nach dem Pfandbriefumlauf. Der Umlauf der deutschen Hypothekenbanken ergibt für das Jahr 1912 11428 Millionen Mark, der der holländischen  $473\frac{1}{2}$  Millionen fl. = 789 Millionen Mark. Auf den Kopf der Bevölkerung entfallen in Deutschland etwa  $178\frac{1}{2}$  Mark Hypothekenbank-Pfandbriefe, in Holland  $131\frac{1}{2}$  Mark. In absoluter Ziffer ist der Umlauf in Deutschland höher; wir müssen uns indes erinnern, daß auch die Verschuldung in Deutschland doppelt so hoch ist wie in Holland (oben S. 324). Der Umlauf an inländischen Hypothekenbank-Pfandbriefen (die ausländischen bleiben hier unberücksichtigt) ist in Holland somit zwar niedriger als in Deutschland; aber der Anteil der Banken an dem gesamten Hypothekengeschäft scheint ein erheblich größerer zu sein.

Der Unterschied in der geschäftlichen Organisation ist indes noch bedeutender; als es nach der obigen Ziffer scheint. Die holländische Hypothekenbank befolgt, ähnlich der englischen Depositenbank, den

Tabelle 26.  
Die Holländischen Hypothekenbanken (1912)<sup>1)</sup>.

	Gründungs- jahr	Gesellschaftskapital		Anzahl der Darlehn	Verh. A.-K. zum Pfand- briefumlauf	Pfandbrief- umlauf 31. 12. 1912
		Nominal	einbezahlt			
1	2	3	4	5	6	7
<b>A. Inlands-Hypothekenbanken.<sup>2)</sup></b>		fl.	fl.			fl.
Algem. Friesche H. B. . . . .	1900	1 000 000	100 000	514	1:10	5 006 600
Algem. H. B. . . . .	1889	2 000 000	300 800	1 317	1:10	15 722 000
Algem. Nederl. Hyp.-Brfbk. . . .	1903	830 000	83 000	50	1:10	316 200
Amsterd. H. B. . . . .	1882	2 200 000	480 800	1 013		19 645 500
Arnhem. H. B. v. Nederl. . . . .	1882	1 275 000	217 500	935	1:10	10 051 600
Bataafsch. H. B. . . . .	1889	1 000 000	190 750	633	1:10	9 668 700
Boeren H. B. . . . .	1908	225 000	22 500	104	1:10	662 400
Centr. H. B. . . . .	1899	1 000 000	100 000	303	1:10	2 413 700
Dordr. H. B. . . . .	1900	1 000 000	200 000	456		5 387 750
Eerste H. B. m. o. z. Levensverz.	1903	500 000	50 000	103	1:10	1 227 800
Eerste Nederl. H. Brf. B. . . . .	1897	1 500 000	250 000	748	1:10	13 295 500
Friesch-Gron. H. B. . . . .	1890	2 500 000	50 000	1 675		25 162 600
's-Gravenh. H. B. v. Nederl. . . .	1882	2 000 000	650 000	1 837	1:10	17 532 150
Groning. H. B. v. Nederl. . . . .	1901	500 000	100 000	406	1:10	2 678 150
Haarlem. H. B. . . . .	1891	2 000 000	229 700	2 216	1:10	14 831 850
Holl. H. B. . . . .	1877	2 280 000	835 500	921	1:10	17 997 550
Holl.-Gelder. H. B. . . . .	1900	1 000 000	100 000	167		2 512 500
H. B. v. Nederl. . . . .	1889	2 000 000	200 000	1 646	1:10	15 306 500
Insul. H. B. . . . .	1905	675 000	68 400	321	1:10	3 851 950
Intercomm. H. B. . . . .	1900	600 000	60 000	236	1:10	1 893 000
Kennemer H. B. . . . .	1900	596 000	216 380	21		222 000
Leidsche H. B. . . . .	1906	290 000	29 000			56 100
Maas H. B. . . . .	1902	500 000	104 000	121	1:10	1 792 550
Maastr. H. B. v. Nederl. . . . .	1882	1 000 000	106 300			9 918 350
Maatsch. v. Hyp. Cred. Nederl. . .	1889	1 500 000	471 200	744	1:10	12 517 700
Nation. H. B. . . . .	1861	400 000	400 000	4 247		44 124 000
Nederl. H. B. . . . .	1890	3 000 000	676 800	5 943	1:10	25 569 400
Nederl. Hyp.- en Pandbr. B. . . .	1903	500 000	100 000	87	1:10	1 150 100
Nieuwe Nederl. H. B. . . . .	1896	1 037 800	105 400	174	1:6	2 153 000
Nieuwe Rotterd. H. B. . . . .	1901	1 000 000	100 000	138	1:10	1 282 100
Noordelijke H. B. . . . .	1887	500 000	100 000	1 285		2 286 200
Noord-Holl. Grondcred. . . . .	1896	1 000 000	100 000	577		3 022 500
Noord-Nederl. H. B. . . . .	1899	500 000	101 600	283		3 740 400
Onderlinge H. B. v. Nederl. . . . .	1896	500 000	50 000	942		4 336 250
Onderlinge Nederl. H. B. . . . .	1903	439 000	43 900	133		1 398 750
Oranje-Nassau H. B. . . . .	1893	1 200 000	120 000		1:10	6 845 500
Overijsel. H. B. . . . .	1902	1 000 000	100 000	300	1:6	3 023 900
Provinc. H. B. . . . .	1899	500 000	50 000			3 127 500
Resid. H. B. v. Nederl. . . . .	1899	1 000 000	115 600	363		5 453 900
Rotterd. H. B. v. Nederl. . . . .	1864	5 000 000	500 000	3 584		47 200 950
Rijnland. H. B. . . . .	1902	500 000	50 000	264	1:10	1 219 850
Standaard H. B. . . . .	1900	500 000	100 000	248	1:10	3 465 800
Stedel. H. B. . . . .	1897	1 000 000	100 000	373	1:10	7 336 350
Sticht'sche H. B. . . . .	1900	500 000	50 000	285		3 337 200
Tilburg. H. B. . . . .	1890	400 000	49 600	340		1 520 600
Utrecht. H. B. . . . .	1882	3 000 000	400 000	1 277	1:10	24 422 900
Vaderl. H. B. . . . .	1902	1 000 000	100 000	156	1:6	2 756 542
Veendammer H. B. . . . .	1905	500 000	50 000	919	1:10	3 522 550
Veenkol. B. v. H. en Scheepsv.	1903	1 000 000	100 000	76		
Westl. H. B. . . . .	1893	3 000 000	300 000	1 408	1:10	25 365 900
Winschoter H. B. . . . .	1900	500 000	100 000	616	1:10	3 132 100
Zeeuw. H. B. . . . .	1898	600 000	69 000	547		4 535 600
Zuider H. B. . . . .	1899	1 000 000	100 000	542		7 676 500
Zuid-Holl. H. B. . . . .	1883	2 500 000	250 000	1 172	1:10	21 005 000
		63 547 800	10 147 730	42 766		473 685 042

1) Nach P. van Wijk, Bedrijfsresultaten van Nederlandsche Hypotheekbanken, Haag, Morsestr. 20.

Tabelle 26 (Fortsetzung).

	Gründungs- jahr	Gesellschaftskapital		Anzahl der Darlehn	Verb. A-K- zum Pfand- briefumlauf	Pfandbrief- umlauf 31. 12. 1912
		Nominal	einbezahlt			
1	2	3	4	5	6	7
<b>B. Auslands-Hypothekenbanken.</b>						
		fl.	fl.			fl.
Amst. Canada H. B. . . . .	1912	500 000	100 000		1:7	
Donau H. B. . . . .	1911	1 000 000	131 500	34	1:10	1 872 900
Holl.-Argent. H. B. . . . .	1911	1 000 000	1 000 000	71	1:5	4 027 400
Holland Bank. . . . .	1896	1 026 000	1 026 000	982	1:4	3 909 200
Holl. Cand. H. B. . . . .	1910	1 000 000	109 000	1457	1:10	8 705 300
Holl. La Plata H. B. . . . .	1905	2 500 000	2 500 000	233	1:5	12 500 000
Holl. N.-Amer. H. B. . . . .	1912	500 000	100 000	69	1:7	652 100
Holl. Washingt. H. B. . . . .	1912	1 000 000	779 500	72	1:7	1 323 000
H. B. Holl.-Amerika . . . . .	1912	500 000	246 000			
H. B. v. Amerika . . . . .	1912					
Intern. H. B. . . . .	1909	800 000	166 400	528	1:7	4 070 650
Mij. Hypoth. Cred. Holl.-Mexico.	1909	600 000	120 000	114	1:5	2 266 800
Nederl.-Amerik. H. B. . . . .	1893	3 000 000	1 710 750	2874		23 221 500
Nederl.-Amerik. Land-Mij. . . . .	1883	2 500 000	1 532 000	2303	1:5	11 537 000
Nederl.-Canad. H. B. . . . .	1910	750 000	166 800	1153	1:8	4 414 900
Nederl.-Transatl. H. B. . . . .	1911	1 000 000	1 000 000	1364	1:7	6 006 000
Nederl.-Zuid-Afr. H. B. . . . .	1889	2 000 000	950 000			6 515 000
Noord-Amerik. H. B. . . . .	1912	500 000	50 000			
Northw. and Pac. H. B. . . . .	1889	1 860 000	1 860 000	1780	1:6	10 969 500
Overzee H. B. . . . .	1912	1 000 000	100 000	246	1:10	753 750
Pretoria H.-Mij. . . . .	1889	3 500 000	700 000	783		10 440 440
Rotterd. Can. H. B. . . . .	1911	1 000 000	102 250	1180	1:8	6 464 150
II. Northw. and Pac. H. B. . . . .	1910	1 000 000	1 000 000	580	1:6	3 404 500
		28 536 000	15 450 200			123 054 090
<b>C. Schiffshypothekenbanken.</b>						
Alg. Gron. S. H. B. . . . .	1903	2 000 000	200 000	695	1:5	8 135 100
Amst. S. Verb. B. . . . .	1902	1 000 000	100 000	395	1:5	3 499 100
I. Nedl. S. Verb. Mij. . . . .	1899	4 250 000	426 040	830	1:5	19 945 700
Holl. Scheepsv.-Mij. . . . .	1902	1 327 000	155 100	689	1:5	6 185 500
Hypbrf. en Scheepsv.-Mij. . . . .	1903	500 000	50 000	16		88 500
Mij. v. Scheepsv. . . . .	1911	500 000	100 000	63	1:5	316 000
Nat. Scheepsv. . . . .	1903	500 000	50 000	157	1:5	1 064 000
Nederl. Scheeps-H. B. . . . .	1899	3 000 000	300 900	658	1:5	14 234 800
Rotterd. Scheeps-H. B. . . . .	1912	1 000 000	100 000	2	1:5	515 100
Veenkol. B. v. H. en Scheepsv.	1903			533		2 828 600
		14 077 000	1 482 040			56 812 400

2) Abkürzungen:

H. B. = Hypotheken-Bank.

S. H. B. = Schiffshypotheken-Bank (Scheepsverbandbank).

Mij. = Maatschappij.

Grundsatz, nur einen Teil des Aktienkapitals einzufordern; der größere Teil bleibt als eine Sicherheit für die Bankgläubiger, indem die Aktionäre zur nachträglichen Vollzahlung ihrer Anteile verpflichtet sind. Eine Ausnahme macht die Nationale Hypotheekbank in Amsterdam, die ihr Aktienkapital von 400 000 fl. voll einzahlen ließ, aber außerdem einen (durch Effekten belegten) Bürgschaftsfonds in zehnfacher Höhe,



nämlich von 4 Millionen fl. besitzt. Von dem gesamten Aktienkapital der Hypothekenbanken sind tatsächlich nur 11,8% = 10,2 Millionen fl. oder 17 Millionen Mark einbezahlt; auf eine Bank durchschnittlich 315000 Mark. Rechnen wir den Bürgschaftsfonds der Natl. H. B. — wie dies seitens einzelner Statistiker geschieht — als Kapital und Einzahlung hinzu, so ergibt sich ein Durchschnittssatz von 16% einbezahlten Kapitals. Ein großer Teil der Hypothekenbanken arbeitet mit 10% Einzahlung und 90% einforderbarem Aktienkapital, dem überdies noch die angesammelten Reserven hinzutreten.

Die Vorgeschichte des niederländischen Hypothekenbankwesens geht bis auf das Jahr 1840 zurück<sup>1)</sup>. Der für den Gedanken der Hypothekenbankgründung unermüdlich tätige P. J. Bachiene reichte 1840 der Königlichen Regierung einen Vorschlag ein, in dem er die Errichtung einer Hypothekenbank als Staatsinstitut anregte. Die zu einem Gutachten aufgeforderte Rotterdamer Handelskammer gab ihre Meinung dahin ab, daß ein derartiges Institut weder nützlich noch erforderlich sei; die Begründung erscheine ihr vielmehr gefährlich und nicht durchführbar. Auch die Amsterdamer Kammer teilte die ungünstige Auffassung. Der Plan einer Staatsanstalt war damit gefallen; eine Beteiligung des Staates in irgend einer Form hat auch während der späteren Entwicklung des Hypothekenbankwesens nicht stattgefunden. Im Jahre 1860 wurde von privaten, in Amsterdam und Brüssel ansässigen Kapitalisten eine Hypothekenbank begründet, die sich indes an Unternehmungen in Österreich beteiligte und alsbald infolge von Kapitalverlusten zugrunde ging.

Als erste rein niederländische Hypothekenbank wurde im Jahre 1861 die Nationale Hypotheekbank in Amsterdam errichtet, die noch heute als eine der größten Anstalten besteht. Im Jahre 1866 folgte die Rotterdamsche; seit den 80er Jahren ging die Begründung neuer Anstalten rasch voran. Nunmehr wandte man die Form der Hypothekenbank auch auf Auslandsgeschäfte an. Als erste dieser Banken, die das Bodenbeleihungsgeschäft im Ausland und in Überseegebieten betreiben, wurde im Jahre 1883 die Nederland-Amerikaansche Land Maatschappij errichtet. Die größte Zahl der Auslandsbanken trat in den Jahren 1889 bis 1909 ins Leben. Besonders reich an Neugründungen auf diesem Gebiet war das Jahr 1912. Die Schiffshypotheken-

1) Eine in ihren Grundzügen an das System der Preußischen Landschaften sich anlehrende provinziale Vereinigung von Grundeigentümern und Erbmiethern (beklemden meijers; siehe oben S. 321 Anm.) entstand im Jahre 1823 in Friesland, verfiel aber bald der Auflösung. Vgl. van Zetten, Hypotheken en Hypotheekbanken, Veendam 1906, S. 79.

banken endlich entwickelten sich seit dem Jahre 1899 und vermehrten bei günstigen Ergebnissen ihre Zahl während der folgenden Jahre.

Betrachten wir zunächst die Auslandshypothekenbanken. Der Betrieb ist in rascher Ausdehnung begriffen<sup>1)</sup>. Wie sich aus den Gründungsjahren ergibt, zeigt sich namentlich seit 1909 eine stark vorwärtsschreitende Entwicklung. In der Zunahme des gesamten Pfandbriefumlaufs der niederländischen Hypothekenbanken entfällt für das Jahr 1912 der Hauptanteil auf die Auslandsbanken, die für sich allein eine Vermehrung des Pfandbriefumlaufs um 30 Millionen fl. aufzuweisen haben. Die Erweiterung des Auslandsgeschäftes ist ein Zeichen der Ausbreitungstendenz der niederländischen Kapitalkraft. Das Gesellschaftskapital der 20 Auslandshypothekenbanken beträgt 28,5 Millionen fl., von denen 15,4 Millionen = 55 % eingezahlt sind. Das Verhältnis des Nominalkapitals zu dem eingezahlten Betrag ist hier ein anderes als bei den Inlandsbanken; das Verhältnis der eingeforderten Zahlung ist ein erheblich höheres als das oben S. 334 angegebene. Einzelne Banken suchen ferner bedeutende Reserven anzusammeln. Der Pfandbriefumlauf der Auslandsbanken stellt im Jahre 1912 die stattliche Summe von 123 Millionen fl. dar und hat bereits etwa den vierten Teil des Umlaufs der Inlandsbanken erreicht. Von den vier jüngsten Banken liegen zudem noch keine Angaben über Pfandbriefausgabe vor. Das Geschäftsgebiet der Auslandsbanken bilden in großem Umfang die Vereinigten Staaten von Nordamerika, die von 9 Banken als Bereich ihrer Unternehmungen genannt werden; weitere 4 Banken arbeiten nach Canada. In Südafrika betätigen sich 2 Hypothekenbanken, in Argentinien, La Plata, Mexico und in den Donauländern je 1 Bank während 4 Banken ihren Geschäftsbereich nicht genauer durch die Firmierung bezeichnen. Die Betriebsergebnisse sind günstig; die erwirtschaftete Dividende beträgt im Durchschnitt der Auslandsbanken für 1904 17,314 %, 1908 355 %, 1912 7,335 % des eingezahlten Kapitals<sup>2)</sup>.

Die zehn Schiffshypothekenbanken verfügen über ein Nominalkapital von 14 Mill. fl., von dem nur 1,48 Mill. = 10,5 % eingezahlt sind<sup>3)</sup>. Das Verhältnis des gezahlten zu dem eventuell einforderebaren Kapital ist hier noch ein niedrigeres, und demnach die Bürgschaft für

1) Für die folgende Besprechung wurden benutzt P. van Voorst, De voor-naamste Hypotheekbanken. Zeitschr. Accountancy August-November 1913; P. van Wijk, a. a. O. (oben S. 332); W. P. de Vries, Hypotheekbanken, Rotterdam 1911; Statistiek Grondkrediet und Jaarcijfers des Kgl. Niederl. Statist. Bureaus; sowie private Mitteilungen einzelner Hypothekenbanken.

2) van Voorst, a. a. O. S. 129.

3) Das Kapital der Veenkolonialen Bank, die oben S. 332 unter den Hypothekenbanken aufgeführt wird, ist hier nicht eingerechnet.

die Pfandbriefgläubiger noch eine höhere als bei den Inlandshypothekenbanken. Die Reserven werden ferner seitens der Schiffshypothekenbanken sehr stark ausgestattet und übersteigen bereits erheblich den Betrag des eingezahlten Kapitals. Die Anteile dieser Banken haben sich als eine gute Kapitalanlage erwiesen; die Dividenden ergaben im Durchschnitt der beteiligten Banken für das Jahr 1904 17,314 %, 1908 10,261 % und 1912 15,382 %. Der Pfandbriefumlauf beträgt 56,8 Mill. fl. Der Besitz an angekauften Pfandobjekten beläuft sich nur auf 5400 fl.; unter Einrechnung der Veenkolonialen Bank (die auch den eigentlichen Hypothekenbanken angehört) auf 15 300 fl.

Bei den Inlandshypothekenbanken — die wir weiterhin schlechtweg als Hypothekenbanken bezeichnen wollen — haben wir die hauptsächlichsten Ziffern bezüglich des Aktienkapitals, der Einzahlung, des Pfandbriefumlaufes bereits oben kennen gelernt. Das durch die Statuten der einzelnen Banken vorgeschriebene Verhältnis zwischen Nominalaktienkapital und Pfandbriefumlauf ist meist auf 1:10 oder 1:7 angesetzt (siehe Tabelle 26, Spalte 6); doch wird die statutarische Grenze zumeist nicht erreicht. Das Nominalkapital der Inlandsbanken, dem wir in diesem Fall die 4 Mill. Bürgschaftsfonds der National H. B. hinzurechnen müssen, beträgt 67,5 Mill. fl.; das Verhältnis zum Pfandbriefumlauf ist also genau 1:7. An Reserven sind 8,084 Mill. fl. vorhanden, die, ebenso wie der vorerwähnte Bürgschaftsfonds in kursfähigen Wertpapieren angelegt sind. Die seitens der Hypothekenbanken erzielten Dividenden ergaben für das Jahr 1904 8,167 %, für 1908 6,813 %, für 1912 8,244 %; die auf den Durchschnitt der deutschen Hypothekenbanken im Jahre 1912 entfallende Dividende betrug einen Bruchteil mehr, nämlich 8,44 %.

Von Interesse ist es, die Größe der seitens der Hypothekenbanken gegebenen Darlehen zu ermitteln. Bezüglich der Stückelung der Bankhypotheken ist eine vollständige Statistik nicht verfügbar; doch kann ich aus den vorhandenen Angaben folgende Einzel- und Gesamtziffern zusammenstellen:

(S. Tabelle 27.)

Bei den Einzelziffern für 1911, die 48 Anstalten umfassen, fehlen die Angaben von sechs Banken; doch wird hierdurch das Gesamtergebnis nicht wesentlich geändert. Der absolut und relativ größte Teil der Bankhypotheken entfällt nach unserer Tabelle auf die Unterstufe des Darlehens bis 10 000 fl. Auch bei den Hypothekenbanken, die, wie wir wissen, hauptsächlich den städtischen Kredit pflegen, steht das kleine Darlehen, das dem kleinen und mittleren Hausgrundstück entspricht, im Vordergrund. Den nächsten Rang nehmen die Abschnitte von 10 bis

Tabelle 27.  
Stückelung der Bankhypotheken 1).

Hypotheken unter und bis 10 000 fl.		10—25 000 fl.		25 001—50 000 fl.		über 50 000 fl.		Insgesamt 1911	
Anzahl	Betrag	Anzahl	Betrag	Anzahl	Betrag	Anzahl	Betrag	Anzahl	Betrag
25 150	fl. 97 145 331	5375	86 133 281	1864	64 056 175	900	81 755 865	33 289	329 090 652

Jahr 1911: Durchschnitt 48 Hypothekenbanken nach obigen

33 289 Beleihungen = fl. 9887

„ 1912: Anzahl der Beleihungen 42 766

Gesamtbetrag der Hypotheken 457,9 Millionen fl.  
Durchschnitt 50 Hypothekenbanken 2) = fl. 10 684

25 000 fl. ein. Das hohe Darlehen von 50 000 fl. kommt erst an dritter Stelle. Der Durchschnitt des Bankdarlehens ist nach den Einzelziffern von 1911 9887 fl., nach den Gesamtziffern von 1912 10 684 fl.; vgl. auch den Landesdurchschnitt oben S. 330.

Die durchschnittliche Höhe der Darlehen — nicht die Verteilung der Darlehensbeträge — bei den 26 größeren deutschen Hypothekenbanken ergibt sich aus folgender Übersicht.

Tabelle 28.

Durchschnittliche Höhe der Darlehen bei den größeren deutschen Hypothekenbanken im Jahre 1912 3).

Preuß. Zentr. Bodenkr., Berlin	38 000	Rhein. Hyp. Bk., Mannheim	58 000
Frankf. Hyp. Bk., Frankf. a. M.	47 000	Hypothekenbank, Hamburg	106 000
Schles. Bodenkr. Akt. Bk. Breslau	83 000	Südd. Bodenkr. Bk., München	24 000
Preuß. Bodenkr. Akt. Bk., Berlin	118 000	Bayer. Ver. Bk., München	45 000
Preuß. Pfandbr.-Bk., Berlin	85 000	Pfälz. Hyp. Bk., Ludwigshafen	53 000
Preuß. Hyp. Akt. Bk., Berlin	124 000	Bayer. Handelsbank, München	66 000
Frankf. Hyp. Kred.-Ver., Frankfurt	51 000	Dtsch. Grundkr. Bk., Gotha	160 000
Dtsch. Hyp. Bk. A. G., Berlin	95 000	Vereinsbank Nürnberg	54 000
Rhein.-Westf. Bodenkr. Bk., Cöln	59 000	Braunsch.-Hann. Hyp. Bk., Braunschweig	67 000
Berl. Hyp. Bk. A. G., Berlin	141 000	Leipz. Hyp. Bk., Leipzig	74 000
Westdt. Bodenkr. Anst., Cöln	40 000	A. G. f. Boden- u. Komm.-Kred. Straßburg i. E.	31 000
Bayer. Hyp.- und Wechselbk., München	15 000	Sächs. Bodenkr.-Anst., Dresden	157 000
Dtsch. Hyp. Bk., Meiningen	41 000	Hess. Landeshyp. Bk. A. G. Darmstadt	10 000

1) Zusammengestellt aus den Listen bei de Vries, a. a. O. Für eine Anzahl von Hypothekenbanken fehlen die Angaben.

2) Nach P. van Wijk, a. a. O. Bei de Vries sind einige kleinere Banken aufgenommen, die bei van Wijk fehlen, bzw. unter den Schiffshypothekenbanken aufgeführt sind.

3) Nach freundlicher Mitteilung der Direktion der Preussischen Zentral-Bodenkredit-Aktiengesellschaft, Berlin.

Abgesehen von der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank und der Hessischen Landeshypothekenbank, bei denen besonders geratete Verhältnisse vorliegen, zeigen die größeren Banken meist den hohen Darlehensdurchschnitt von 50—160 000 M. Bei einzelnen Banken tritt jedoch in den letzten Jahren das Bestreben hervor, kleinere Darlehen zu berücksichtigen. Es betrug der Darlehensdurchschnitt bei der

	1910	1911	1912	1913
Preuß. Zentr. Bodenkred. A. G.:				
a) für den Gesamtbestand . .	43 320	43 254	42 896	42 023 Mark
b) „ die Neuausleihungen . .	49 125	38 783	19 454	21 982 „
Bayerischen Handelsbank:				
a) für den Gesamtbestand . .	79 754	73 786	66 724	61 415 „
b) „ Neuausleihungen . . .	51 679	41 389	28 065	20 606 „

In den Jahren 1912/1913 sind demgemäß von beiden Banken in großem Umfang die kleinen Darlehen berücksichtigt worden. Die erstgenannte Bank hat nach ihrem Bericht von 1912 „von der Gewährung größerer Darlehen, namentlich in Berlin, fast ganz abgesehen und die Mittel im wesentlichen kleineren ländlichen wie städtischen Grundbesitzern zur Verfügung gestellt“. Besondere Pflege wird seitens beider Banken auf das Amortisationsdarlehen verwendet, das neuerdings in steigendem Umfang zur Einführung gelangt.

Ferner seien einige Angaben über das Hypothekengeschäft der deutschen Privatversicherungsanstalten, die in der Darlehensgewährung und im Erwerb von Hypotheken einen ähnlichen Kreis von Grundstücksobjekten berücksichtigen wie die Mehrzahl der Hypothekenbanken, hier angefügt. Die seitens der Privatversicherungsanstalten im Jahre 1912 in Deutschland gewährten hypothekarischen Darlehen umfaßten insgesamt 40 523 Darlehen im Betrage von 4 354 176 000 M. Die Zahl der Darlehen ist etwa die gleiche wie die der holländischen Hypothekenbanken; die Summe dagegen ist eine sechsmal höhere und ergibt einen Darlehensdurchschnitt von 107 400 M. Bei der Holländischen Hypothekenbank enthält die Unterstufe des Darlehens bis 10 000 fl. bereits 30% sämtlicher Darlehensbeträge. Bei den deutschen Privatversicherungsanstalten entfallen auf die Stufe bis 20 000 M. oder 12 000 fl. insgesamt — 1,17% aller Darlehen, und zwar in Berlin 0,08%, bei sonstigen städtischen Darlehen 2,73%, bei landwirtschaftlichen Darlehen 3,15%.

Die Tilgung der Darlehen wird von den Hypothekenbanken allgemein gefordert; das untilgbare Darlehen bildet eine Ausnahme und dürfte etwa ein Sechstel des Darlehensbestandes ausmachen, während bei fünf Sechsteln die Tilgung verlangt wird. Als Mindesttilgung wird 1% jährlicher Abtrag, öfter auch 2% ausbedungen. Es verdient eine Hervorhebung, daß die holländischen Hypothekenbanken auf die Tilgung der Pfandobjekte halten, um so mehr als es sich meist um kleinere und mittlere Grundstückswerte handelt, bei denen die Entgegennahme und Verbuchung der Abzahlungsbeträge eine erhebliche Arbeitslast verursacht<sup>1)</sup>.

1) Vgl. dagegen Neue Studien, Bd. I, S. 153.

Die holländischen Hypothekenbanken versorgen vor allem den örtlichen Kreditbedarf. Die acht größten Banken mit einem Pfandbriefumlauf von je 20 Mill. fl. und darüber erzielten zusammen etwa die Hälfte des Gesamtumsatzes an Hypothekendarlehen; aber den Mittelpunkt des Geschäftskreises dieser Anstalten bilden nicht nur die Großstädte wie Amsterdam, Rotterdam, Haag, Utrecht, sondern auch Groningen und die kleine Stadt Veendam. Neben ihnen teilen sich die übrigen 46 Banken in die zweite Hälfte des Pfandbriefumlaufs. Die große Zahl der Anstalten und ihre Verbreitung in allen Teilen des Landes weisen die Banken auf die genaue Berücksichtigung der örtlichen Bedürfnisse hin und vermitteln ihnen zugleich die wertvolle eingehende Kenntnis des einzelnen Bezirks. Auch die Landwirtschaft, wenn sie auch in den Gesamtziffern an zweiter Stelle steht, ist von den Hypothekenbanken kräftig gefördert worden; die Verdienste einzelner Banken um die Urbarmachung großer Strecken von Landwirtschaftsboden wird besonders anerkannt<sup>1)</sup>. Zweifellos besitzt das holländische System große Vorzüge und leistet der volkswirtschaftlichen Entwicklung die bedeutendsten Dienste. Die Frage wäre indes aufzuwerfen, wie die Verfassung der holländischen Hypothekenbanken mit ihren Grundzügen: Dezentralisation, Spaltung in mittlere und kleine Betriebe, hohe Nachschußpflicht der Aktionäre im Falle einer allgemeinen Wirtschaftskrise wirken würde und welche Verschiedenheiten hier gegenüber den deutschen Einrichtungen hervortreten. Zunächst kommt die Sicherheit der hypothekarischen Beleihungen in Betracht. Die Schätzungen der städtischen Grundstückswerte dürften in Holland — wir kommen auf die Einrichtungen noch zu sprechen — vorsichtiger sein als in Deutschland; auch ist bei dem Überwiegen der kleinen Objekte hier vielleicht eine weniger scharfe oder allgemeine Entwertung zu befürchten als bei den zumeist einen großen Betrag darstellenden Wohnhausgrundstücken in Deutschland. An verfügbaren Mitteln stehen den Banken die Reserven zu Gebote, soweit sie in liquiden Werten angelegt sind; die Reserven der deutschen Hypothekenbanken (im Jahre 1912 314 Mill. M.) sind im Verhältnis größer als die der holländischen Banken. Darüber hinaus aber bleibt den holländischen Banken ihre stärkste Reserve in der Nachschußpflicht der Aktionäre. Die Banken haben Vorsorge getroffen, um die Nachzahlungen für den Notfall sicher zu stellen. Der Aktionär, dessen Zahlungsfähigkeit nicht über jeden Zweifel fest steht, muß regelmäßig in Höhe des einforderbaren Betrages seiner Aktien Wechsel oder Wertpapiere hinterlegen. Es ist demnach anzunehmen, daß die Nachzahlungen der Aktionäre in kritischen Zeiten nicht versagen werden.

1) van Zetten, a. a. O. S. 83.

Es bedarf immerhin der Hervorhebung, daß gegen die Errichtung kleiner Hypothekenbanken mit einem geringen Kapital und 10% Einzahlung von mancher Seite Einwendungen erhoben werden; nicht so sehr im Hinblick auf Wirtschaftskrisen, sondern wegen des für ein leistungsfähiges Unternehmen unzureichenden Kapitals. Vgl. van Zetten, a. a. O. S. 89 Anmerkung und S. 93.

Der Betrieb der holländischen Hypothekenbanken ist entstanden und besteht noch heute ohne jede Einmischung des Staates; man kann sagen, ohne daß ein Buchstabe der Gesetzgebung sich im besonderen mit den Hypothekenbanken beschäftigt hat. Auch aus diesem Gesichtspunkte sind die Einrichtungen einer Betrachtung wert. In Holland ist nicht einmal eine unmittelbar anwendbare Gesetzesbestimmung für die Begründung der Hypothekenaktienbanken vorhanden.

Das Niederländische Handelsgesetzbuch von 1838 regelt im Artikel 36 fg. die „naamlooze vennootschap van Koophandel“, d. h., die Aktiengesellschaft, die sich mit dem Vertrieb von Kaufmannswaren, seien es Rohmaterialien oder Fabrikate, im Groß- oder Kleinverkehr befaßt. Für die Errichtung der Aktiengesellschaft ist eine „Königliche Bewilligung“ erforderlich, die, falls der Statuteninhalt nicht wider die guten Sitten verstößt, regelmäßig ohne Schwierigkeit erteilt wird. Obwohl Hypothekenbanken, Boden- und Baugesellschaften nicht unter die obige Definition fallen, bedienen sich doch die Teilhaber solcher Unternehmungen der im Handelsgesetzbuch vorgezeichneten Form und reichten die von ihnen entworfenen Statuten zur Bestätigung ein, die auch stets unbedenklich bewilligt wurde. Die Vorschriften über die kaufmännische Aktiengesellschaft wurden auf die Hypothekenbanken und Bodengesellschaften angewandt und in der Praxis sinngemäß ausgelegt. Wenn auch in gemessenen Zeitabständen immer wieder Zweifel hinsichtlich der Zulässigkeit der Errichtung von Aktiengesellschaften für den Betrieb des Immobiliargeschäftes vorgebracht wurden, besteht doch tatsächlich kein Bedenken gegen die Anerkennung und den Gebrauch der Aktienform für die zahlreichen, in Betracht kommenden Unternehmungen<sup>1)</sup>.

In der gleichen Form wie jede kaufmännische Aktiengesellschaft errichtet, haben sich die holländischen Banken ohne jede behördliche Aufsicht entwickelt und alle Einrichtungen ihres Geschäftsbetriebes selber geregelt. Der Vorgang ist um so beachtenswerter, als in Wirklichkeit die volle unbeschränkte Freiheit nicht vereinbar ist mit dem Betrieb der Hypothekenbanken. Die einzelne Bank muß sich in ihren Geschäftsunternehmungen Beschränkungen auferlegen, wenn sie für den Absatz ihrer Pfandbriefe das Vertrauen der Allgemeinheit gewinnen will. Die Banken in ihrer Gesamtheit müssen einer bestimmten Bindung und Überwachung unterworfen sein, wenn nicht unhaltbare Zustände entstehen sollen.

1) Vgl. die Bemerkungen im I. Jahrg. von van Nierop u. Baak, Naamlooze Vennootschappen 1883, Vorwort; ferner van Zetten, a. a. O. S. 85 f.

Nach beiden Richtungen haben die holländischen Hypothekenbanken im Wege der Selbstverwaltung die erforderlichen Vorkehrungen getroffen.

Die Grundlage der Geschäftsführung der einzelnen Bank bildet lediglich das Statut, das seitens der Begründer und Anteilseigner festgesetzt wird. Das Statut — die allgemeinen, auf Betriebsleitung und Kapitalbeschaffung bezüglichen Punkte können wir übergangen — bestimmt zunächst die Höhe der Beleihung der seitens der Bank bevorschueten Grundstücke. Irgend eine gesetzliche Begrenzung der Beleihung besteht nicht. Regelmäßig geht die statutarische Beleihung bis zu  $66\frac{2}{3}$  und 70 % des Grundstückswertes; einzelne Banken begrenzen die Beleihung auf 60 %, doch sind dies seltenere Fälle. Der feste Satz der Beleihungsgrenze ist indes nicht allein entscheidend für die tatsächliche Höhe der gewährten Hypothek; vielmehr ist hier in hohem Grade — dies ist aus deutschen Verhältnissen bekannt — die Praxis der Abschätzung bestimmend. Wird das Grundstück über seinen Wert eingeschätzt, so ergibt die nominelle Beleihung von  $66\frac{2}{3}$  % in Wirklichkeit 85 oder 90 % des tatsächlichen Wertes.

Bei dem scharfen Wettbewerb der Hypothekenbanken und ihrer Vertreter und den sonstigen hier mitwirkenden Interessen war in der Tat ein starker Anreiz zur Überschätzung der Grundstücke gegeben. Nicht ohne Einfluß war es, daß namentlich die kleineren Banken, um ins Geschäft zu kommen, sich in der Taxierung nachsichtig zeigten und dadurch auf eine Erhöhung der Grundstücksschätzungen hinwirkten. Die Taxen wurden allmählich so hoch gesteigert, daß 90 % und selbst bis zu 95 % des Grundstückswertes auf Bankhypothek gegeben wurden. Die Banken schritten nunmehr zu Abwehr- und Abhilfemaßnahmen. Die Mehrzahl der Hypothekenbanken ist zu einem Verband zusammengeschlossen, der Vereinigung der Hypothekenbankdirektoren, die im Jahre 1905 errichtet wurde und der heute 44 Hypothekenbanken angehören. Eine der ersten Maßnahmen des Verbandes war die Regelung des Schätzungswesens, die in einer eigenartigen Weise erfolgte. Der Verband legte ein Register von Grundstücksschätzern (Taxateurs) an; die der Registerabteilung beitretenden Banken, zurzeit 41 unter 44 Verbandsmitgliedern, teilen die Erfahrungen, die sie mit der Schätzung eines Taxators gemacht haben, der Registerabteilung mit. Ein Taxator, über dessen Tätigkeit bei der Registerabteilung ungünstige Angaben einlaufen, erhält von keiner der angeschlossenen Banken weitere Aufträge und seine Taxen werden zurückgewiesen.

Für jeden Schätzer wird in der Registerabteilung ein Buchungsblatt eingerichtet, auf dem die über ihn eingehenden Angaben vermerkt werden. Das Verbandsverzeichnis umfaßte im Jahre 1913 1741 Taxateure, die in 600 Städten und Ortschaften der Niederlande ansässig



waren. Das Register gibt ein zuverlässiges Mittel zur Beurteilung und Beaufsichtigung der Tätigkeit der Grundstücksschätzer. An andere als an die angeschlossenen Banken wird keine Auskunft erteilt.

Die Regelung des Schätzungswesens hat zur Folge gehabt, daß starke Überbeleihungen, wie sie noch bis zum Jahre 1906 üblich waren, heute bei den Hypothekenbanken kaum mehr vorkommen. Die Schätzungen städtischer Hausgrundstücke für Bankbeleihungen betragen heute, wie mir von zuverlässigen Taxatoren mitgeteilt wird, in den Großstädten 110 % des Marktwertes; für Grundstücke mit aussichtsvoller Wertentwicklung auch 115 %. Zu beachten ist hierbei, daß von den angesehenen Banken fast ausnahmslos eine Tilgung der Hypotheken verlangt wird, die den Betrag des Darlehns rasch vermindert. Daß die Banken in der Beleihung vorsichtig vorgehen, zeigt sich auch aus den Zwangsversteigerungen; im Jahre 1912 waren die Hypothekenbanken an 202 Zwangsversteigerungen beteiligt, bei denen insgesamt 15 Grundstücke erworben werden mußten und ein Verlust von 17268 fl. zu verzeichnen war <sup>1)</sup>.

Das Verhältnis zwischen Aktienkapital und Pfandbriefumlauf wird ebenfalls durch das Statut der einzelnen Banken, ohne gesetzliche Vorschrift, bestimmt; s. oben S. 336.

Die Aufsicht über den Geschäftsbetrieb der Hypothekenbanken wird durch Kommissare der Bank und durch berufsmäßige Rechnungsprüfer ausgeübt. Der holländische Rechnungsprüfer, der sich Accountant nennt und eine dem englischen Vorbild gleichartige unabhängige Stellung einnimmt, untersucht den gesamten Geschäftsgang der Bank. Von den Hypothekenbanken des Reichs (mit Einschluß der Auslands- und Schiffshypothekenbanken) lassen 59 ihren Betrieb durch Rechnungsprüfer untersuchen. Bei einzelnen Hypothekenbanken — im Jahre 1912 15 — wird die Pfandbriefausgabe und der Hypothekenbestand durch Treuhandgesellschaften (Trusteeskantoores) überwacht, denen auch die Hypothekenbewahrung übertragen wird <sup>2)</sup>.

Der Vertrieb der Pfandbriefe erfolgt durch direkten Absatz an das Publikum, sowie durch Verkauf seitens der Agenten und der Kreditbanken und Kassenbanken (Kassiers). An Provision wurde bis etwa 1900 nur  $\frac{1}{4}$  % seitens der Hypothekenbanken vergütet; neuerdings beträgt der Satz allgemein  $\frac{1}{2}$  %, während jüngere und kleinere Banken mitunter wohl eine höhere Vergütung gewähren, um den Absatz ihrer

1) van Voorst, a. a. O. S. 86. Die deutschen Hypothekenbanken waren im Jahre 1912 an 2683 Zwangsversteigerungen beteiligt; hierbei ist zu bemerken, daß das einzelne Grundstück ein wesentlich höheres Objekt darstellt als in Holland.

2) van Voorst, S. 99; van Zetten, S. 68.

Pfandbriefe zu fördern. Bestrebungen des Direktorenverbandes, die Absatzprovision festzulegen, sind im Gange, haben aber bisher noch nicht zum Ziel geführt.

Bei den letzten Verhandlungen des Direktorenverbandes im Jahre 1913 wurde dargelegt, daß die Kassenbanken ihren Kunden nur ungern die Hypothekenbankpfandbriefe als Anlage empfehlen und daß dies ungünstig auf den Pfandbriefabsatz wirke. Der mit gutem Humor sprechende Redner erwähnte, daß ein Bankier sein mangelndes Interesse an Pfandbriefen folgendermaßen erklärt habe: „wenn ich meinem Kunden Börseneffekten empfehle, verkauft er sie nach einem halben Jahre wieder, und ich verdiene immer von neuem meine Provision; empfehle ich ihm dagegen Ihre Pfandbriefe, dann wandern sie in den untersten Grund seines feuerfesten Geldschanks und kommen niemals wieder zum Vorschein.“

Auslosungen von Pfandbriefen, sowie Rückkauf der den Tilgungen entsprechenden Beträge finden regelmäßig statt. Die aus dem Publikum zurückfließenden Pfandbriefe werden im übrigen von den Hypothekenbanken an der Börse oder durch direkte Übernahme aufgenommen. Eine Hypothekenbank (Veendammer H. B.) hat die Maßnahme eingeführt, daß sie auf Verlangen ihre Pfandbriefe stets  $\frac{1}{2}\%$  unter dem Börsenkurs zurücknimmt.

Als Abschlußprovision für Darlehen werden seitens der Hypothekenbanken zurzeit meist 2% berechnet.

Die holländischen Hypothekenbanken haben für ihre Aktien keinerlei Beziehungen zur Börse und können diese Verbindung auch nicht haben. Da nämlich die Aktien nur mit einem Teilbetrag eingezahlt sind, werden sie nicht zur Börsennotiz zugelassen<sup>1)</sup>; da ferner die Aktien auf Namen lauten und die Bank wegen der hohen Nachschußpflicht (oben S. 333) sich die Prüfung der Zahlungsfähigkeit des Erwerbers vorbehält, ist jede Spekulation mit Bankaktien ausgeschlossen. Die Hypothekenbankaktien werden nur als nicht-börsengängige Wertpapiere — sogenannte inkourante Fondsen — gehandelt. Die Pfandbriefe dagegen sind, soweit ihr Gesamtbetrag 500 000 fl. (Mindestbetrag für die Einführung) erreicht, zumeist an den Börsen in Amsterdam und Rotterdam eingeführt.

In Amsterdam werden von privater Seite zwei Kursblätter der nicht-börsengängigen Wertpapiere ausgegeben, in denen in üblicher Weise die Sätze für Angebot, Nachfrage und tatsächliche Abschlüsse mitgeteilt werden. Eine Reihe von Hypothekenbanken erzielt für ihre Aktien Kurse von 210—310 (Geld). — Von den Auslandshypothekenbanken hat eine Anzahl ihre vollständig oder zum größeren Teil ein-

---

1) Ausgenommen die Vorzugsaktien der Holl. Hypotheekbank und die Serie B der Haager Hypotheekbank.

gezahlten und den für die Börsennotiz vorgeschriebenen Mindestbetrag übersteigenden Aktien zum Börsenhandel in Amsterdam eingeführt.

Die Geschäftsführung der Banken ist allgemein eine solide. Schädigungen durch wirtschaftliche Erschütterungen sind in der Geschichte der Holländischen Hypothekenbanken nicht zu verzeichnen. Dagegen wurden in den Jahren 1906 und 1907 bei zwei Hypothekenbanken (Hollandsche Hypotheekbank und Zuid-Hollandsche Hypotheekbank) größere Unregelmäßigkeiten und Unterschleife entdeckt.

Daß die holländischen Hypothekenbanken, wie dies in anderen Ländern der Fall, mittelbar oder unmittelbar an Grundstücksspekulationen interessiert seien, wird bestritten. Soweit die Direktoren der Hypothekenbanken in Betracht kommen, wird man unbedingt annehmen können, daß keinerlei Beteiligung an Grundstücksgeschäften stattfindet. Ob indes bei den der Bankverwaltung nahestehenden Kreisen nicht doch Interesse an Bodengeschäften besteht, mag mindestens zweifelhaft erscheinen. Immerhin dürften Vorgänge in der Verwendung von Bankgeldern und in der Eingehung von Beleihungen, wie sie in Deutschland öfter in der Öffentlichkeit bekannt geworden sind, bei den Hollandbanken schlechthin zur Unmöglichkeit gehören.

Die einzige Beziehung staatlicher Behörden zu dem Hypothekenbankwesen ergibt sich aus den Kapitalanlagen der Reichspostsparkasse. Die Postsparkasse ist befugt, einen Teil der zum Ankauf von Wertpapieren bestimmten Gelder in Pfandbriefen von Hypothekenbanken anzulegen. Voraussetzung ist, daß die Banken sich gewissen Anforderungen an die Geschäftsführung unterwerfen, und lediglich hinsichtlich der Befolgung dieser Vorschriften steht der Regierung zu, den Geschäftsbetrieb der Banken zu prüfen. Die Bedingungen, die seitens der Postsparkasse für den Betrieb der zur Anlegung von Sparkassengeldern zugelassenen Hypothekenbanken gestellt werden, sind:

Angekauft werden nur Pfandbriefe von Banken, die seit zehn Jahren bestehen, mindestens 6 Mill. fl. Pfandbriefumlauf haben, ihre Pfandbriefausgabe auf das 10fache des Aktienkapitals und der Reserve beschränken und einen Reservfonds unterhalten, der mindestens 1% der umlaufenden Pfandbriefsumme und 5% des Nominalkapitals umfaßt. Die Bank muß die bei ihr eingehenden Abzahlungsbeträge zur Tilgung von Pfandbriefen verwenden oder jährlich ein Zehntel der im Besitz der Postsparkasse befindlichen Pfandbriefe zurückkaufen. Der Geschäftsbetrieb der Bank muß auf die Gewährung von hypothekarischen Darlehen mit einer Beleihungsgrenze von höchstens 75% beschränkt sein; Erwerb von Grundstücken ist nur zulässig zur Vermeidung von Verlusten und für die Zwecke des eigenen Betriebes. Endlich hat die Bank gemäß einem von der Postsparkasse aufgestellten Formular ein Schätzungsregister anzulegen, in dem die seitens der Bank beliehenen Grundstücke aufgeführt sind nach Lage, Schätzungswert, Ertragswert und Darlehenshöhe. Dem Bevollmächtigten der Postsparkasse ist jederzeit Einsicht-

nahme des Registers zu gestatten<sup>1)</sup>. Daß die vorstehenden Bedingungen, soweit sie die Geschäftsführung betreffen, seitens der Banken allgemein und ohne weiteres erfüllt werden, hat sich aus dem Obigen bereits ergeben.

### Drittes Kapitel.

#### Kapitalzufuhr durch Privatkapitalisten und Vereinigungen.

Neben den Hypothekenbanken kommen in großem Umfang andere Geldgeber für die Realkreditzufuhr in Betracht, und zwar in einer doppelten Richtung: im Wettbewerb mit den Hypothekenbanken wird das erststellige hypothekarische Darlehen auch von anderen Geldgebern, Privatkapitalisten und Vereinigungen gewährt; ferner muß auf denjenigen Grundstücken, die von der Hypothekenbank zur ersten Stelle beliehen werden, von anderer Seite das fehlende zweitstellige Kapital gegeben werden.

Das Verhältnis in der Kapitalzufuhr zwischen Hypothekenbanken, Kreditanstalten und Privatpersonen wurde an den Neueintragungen für das Jahr 1912 oben S. 328 gezeigt. Das Hypothekengeschäft der Privatkapitalisten nimmt demnach dem Betrage nach die erste Stelle ein, und zwar sowohl bei den landwirtschaftlichen Grundstücken wie bei den Gebäuden und Baustellen. Allerdings ist zu bemerken, daß die Bankhypotheken in der Hauptsache nur erststellige Beleihungen umfassen, während in den anderen Zahlen sowohl erste wie zweite Hypotheken enthalten sind. Die Beschaffung der zweiten Hypothek fällt in der Hauptsache dem Privatkapital zu. Die auf S. 328 gegebenen Ziffern wären somit dahin zu scheiden, daß ein Teil derselben auf erste Hypothek und ein Teil auf zweite Hypothek zu verrechnen ist. In welcher Weise diese Verteilung der Beträge vorzunehmen wäre, läßt sich zahlenmäßig nicht angeben.

Der Privatkapitalist, der Geld auf Hypotheken anlegen will, bedient sich in Stadt und Land regelmäßig der Vermittlung eines Notars. Der Notar nimmt im Holländischen Wirtschaftsleben eine wichtige Stellung ein; in Vermögenssachen ist er häufig der Vertrauensmann und der Berater seiner Klienten<sup>2)</sup>. Mit Bezug auf die Besorgung der Vermögensverwaltung und der Kapitalsanlage ist die Stellung des hol-

1) Nach freundlicher Mitteilung des Zentralbureaus für Statistik betrug die Kapitalanlage der Reichspostsparkbank in Hypothekenbankpfandbriefen Ende 1912 6 166 195 fl.

2) Vgl. auch Frost, a. a. O. S. 466 und 482 über die Stellung der Notare in den landwirtschaftlichen Bezirken.

ländischen Notars nicht unähnlich der des englischen Solicitors; als Stand dagegen genießt das holländische Notariat wohl eines höheren Ansehens. Der Notar kennt die Geschäfts- und Kreditverhältnisse seines Bezirks genau; namentlich auf dem Gebiete des Grundstücks- und Baugeschäfts besitzt er die eingehendste Kenntnis und ausgebreitete Verbindungen. Seine Berufstätigkeit bringt ihn ebenso mit den Kapitalisten wie mit den Grundstücksbesitzern und Bauunternehmern in nahe Beziehung. Der Notar vermittelt sowohl erste Hypothek, wie auch zweite Hypothek und Baugeld. Die Geschäftstüchtigkeit der Notare und ihre Vertrautheit mit jeder Einzelheit des Baumarkts verleihen ihnen auf dem Gebiete des Realkredits eine einflußreiche Stellung.

Realkredit wird weiter von Bank- und Depositenanstalten (Banken im engeren Sinne) an ihre regelmäßigen Kunden gewährt. Hierbei können sowohl Betriebskredit wie im einzelnen feste Hypotheken in Frage kommen. Immerhin wird von den Bankfirmen und Kassenbanken die Gewährung von Realkredit als ein Teil des Kundengeschäfts betrachtet, das man nur mit solchen Personen abschließt, die mit der Bank in Geschäftsverbindung stehen. — Einen großen Umfang haben die hypothekarischen Anlagen der Versicherungsgesellschaften angenommen. Von den Lebensversicherungsgesellschaften waren im Jahre 1912 99 756 000 fl. in Hypotheken angelegt, eine Summe, die nahezu dem Betrag der in Effekten gemachten Anlagen gleichkam. Im Jahre 1903 betrug die Summe der Hypotheken bei den Versicherungsgesellschaften erst 46 101 000 fl., während damals auf die Effektenanlagen ein weit höherer Betrag, nämlich 75 886 000, entfiel.

Ein wichtiges Glied in der Organisation des Realkredits sind die Kreditvereinigungen und Vorschußkassen, in Holland häufig auch als Kreditbanken bezeichnet. Diese Kreditanstalten, in der Form von Aktiengesellschaften begründet, arbeiten mit Bauunternehmern und geben Baugeld. Die bedeutenderen Anstalten haben zugleich eine Sparkassenabteilung und nehmen Spareinlagen entgegen, für die eine Verzinsung bis zu 4% gewährt wird. Das Baugeldergeschäft ergibt einen guten Nutzen in den Zinssätzen; die von Bauunternehmern gezahlten Sätze betragen seit 1913 6% und darüber, wobei indes noch Provisionen zu berechnen sind, so daß sich die tatsächliche Verzinsung der Baugelder meist wesentlich höher stellt. Wenn es nach der Bauvollendung dem Bauunternehmer nicht gelingt, eine feste Hypothek in hinreichender Höhe zu bekommen, gibt die Kreditbank mitunter auch zweite Hypothek oder nimmt die zweitstellige Hypothek für ihre Forderung in Zahlung. — Privatkapitalisten geben in Holland nicht gern zweite Hypotheken, wenn sie nicht in irgendeiner Form ein Interesse an dem Grundstück haben, wie z. B. als Vorbesitzer der Baustelle. Der Boden-

besitzer oder Baustellenhändler, der ein Grundstück zur Bebauung bringen will, ist öfter bereit eine zweitstellige Hypothek zu nehmen, wenn er an dem Gelände selbst oder an der Bebauung verdient. Die Bedingungen für die Bauunternehmer sind auch hier häufig wenig günstig.

Die den Beleihungen zugrunde liegenden Schätzungen sind bei den Darlehensgeschäften der Kreditbanken und der Privatkapitalisten meist weniger streng als bei den Hypothekenbanken. Dem Ermessen des Taxators ist hier ein größerer Spielraum gelassen und die Über-taxierungen gehen hier weiter als bei den früher erörterten Bewertungen der Hypothekenbanken.

Von der Realkreditbeschaffung auf Grund der Einrichtungen des Wohnungsgesetzes ist in späteren Abschnitten zu handeln.

---

## Viertes Kapitel.

### Die Bodengesellschaften.

Das Bodengeschäft liegt in Holland, soweit nicht einzelne Gemeinden selber in erheblichem Umfang Boden ankaufen und aufteilen, zum großen Teil in der Hand von Bodengesellschaften. Die Organisation der Bodengesellschaften ist indes von der in Deutschland bekannten und üblichen verschieden. In der Einrichtung der Bodengesellschaften, einem typischen kapitalistischen Geschäftsbetrieb, zeigt sich die Vorliebe des Holländers für die kleinkapitalistische Unternehmung. Die holländischen Gesellschaften sind mittleren, kleinen und kleinsten Umfangs. Eine Bodengesellschaft wird zumeist nicht für einen dauernden Bestand begründet; die Regel bildet vielmehr, daß eine kleine Anzahl von Kapitalisten sich zusammenschließen, um ein Gelände aufzuteilen und zu verwerten. Für die Durchführung dieses Geschäfts wählt man gerne die leicht zugängliche Form der Aktiengesellschaft, die oft nur eine ganz geringe Zahl von Anteilignern umfaßt und zumeist jedes Apparats für einen dauernden Betrieb entbehrt.

Die allgemeine Verbreitung der Bodengesellschaften in Holland wurde bereits früher, namentlich in dem Abschnitt über Utrecht, besprochen. Zusammenfassende Ziffern über die Ausdehnung der Gesellschaftsgründungen zu geben, ist schwierig. Wir finden Zahlen und über einen längeren Zeitraum sich erstreckende Zahlenreihen in dem Handbuch Naamlooze Vennootschappen von van Nierop & Baak,

das eine besondere Rubrik den als „Baugesellschaften“ (Bouwmaatschappijen) bezeichneten Unternehmungen widmet. Unter diesem Ausdruck werden seitens der Herausgeber sämtliche Immobiliargesellschaften verstanden, die sich mit Geschäften in unbeweglichen Gütern befassen, nämlich Bodengesellschaften, Baugesellschaften und Hausbesitzgesellschaften. Die reinen Bodengesellschaften und die eigentlichen Baugesellschaften dürften die wenigst zahlreichen unter den hier zusammengefaßten Betrieben sein, die in ihrer Mehrzahl wohl zu den Hausbesitz- und Hausverwaltungsgesellschaften gehören. Immerhin mag es nicht ohne Interesse sein, einige Zahlen über die Entwicklung der Immobiliargesellschaften in ihrer Gesamtheit hier wiederzugeben.

Tabelle 29.

Die Errichtung von Immobiliargesellschaften (Bodengesellschaften, Baugesellschaften und Hausbesitzgesellschaften) 1882—1913.

Jahr	Anzahl	Eingezahltes Kapital fl.	Jahr	Anzahl	Eingezahltes Kapital fl.
1882	18	6 509 125	1898	64	2 383 700
1883	9	2 111 000	1899	85	7 873 500
1884	7	210 800	1900	73	11 179 190
1885	6	649 637	1901	98	12 423 350
1886	7	446 350	1902	109	8 487 659
1887	14	1 906 000	1903	146	19 611 962
1888	11	1 210 500	1904	90	7 912 250
1889	13	976 800	1905	80	9 676 350
1890	17	4 243 000	1906	70	5 473 330
1891	20	2 586 500	1907	81	8 032 520
1892	20	1 542 400	1908	133	8 566 250
1893	25	2 379 500	1909	120	3 397 700
1894	27	2 154 600	1910	191	4 690 150
1895	42	2 688 900	1911	280	6 142 670
1896	63	7 804 950	1912	351	6 322 175
1897	58	5 478 000	1913	187	3 857 935

An Immobiliargesellschaften waren im Jahre 1882 insgesamt 63 vorhanden. In diesem Jahre traten 18, im folgenden Jahre 9 Neugründungen hinzu, durchschnittlich ein eingezahltes Kapital von 361 618 und 234 444 fl. darstellend. Die Zahl bleibt zunächst ziemlich stetig und steigt erst in den 90er Jahren. Die jährliche Zunahme beträgt rund 80 Gesellschaften, der Durchschnitt des eingezahlten Kapitals 93 660 fl. Im Jahre 1902 ist zum ersten Mal der Jahreszuwachs von 100 Neugründungen überschritten; das folgende Jahr 1903 bringt einen weiteren Zuwachs der Zahl, sowie nach der Kapitalsumme den Höhepunkt, den keines der späteren Jahre annähernd wieder erreicht hat. Die Gesellschaften verfügen durchschnittlich über ein Kapital von 80—100 000 fl. Von jetzt ab sinkt die Zahl der Neugründungen, bis

im Jahre 1908 ein neuer Wendepunkt eintritt. Die Zahl der Neugründungen schnell nämlich plötzlich und unvermittelt empor, während zugleich der Durchschnittsbetrag des Gesellschaftskapitals rasch heruntersinkt. Im Jahre 1912, das mit 351 Neugründungen die Höchstzahl der ganzen Reihe aufweist, ist das durchschnittliche Gesellschaftskapital auf 18 000 fl. heruntergegangen. Im Jahre 1913 sinkt die Zahl der Neuerrichtungen plötzlich wieder auf die Hälfte, während das Durchschnittskapital des einzelnen Unternehmens auf 20 630 fl. steigt.

In mancher Hinsicht gestatten uns die Aufwärts- und Abwärtsbewegungen der Tabelle einen Einblick in die Entwicklung des Bodengeschäfts. Die günstige Konjunktur zeigt sich in dem Abschnitt der zunehmenden Begründung von Unternehmungen und der namentlich seit dem Jahre 1900 gesteigerten Kapitalzufuhr. Es entsteht in den Jahren 1900—1907 die große Zahl von Gesellschaften, die ein mittleres Betriebskapital besitzen und sich im Bodenankauf und im Baustellengeschäft betätigen. Die jüngste Erscheinung, das Anwachsen der Neugründungen nach 1908, das von einem stetigen Sinken des Durchschnittskapitals begleitet ist, hängt dagegen mit konjunkturmäßigen Vorgängen nur teilweise zusammen. Den Beweggrund für die Errichtung zahlreicher Gesellschaften mit einem Kapital von 10—20 000 fl. bildet vielmehr das Streben nach Steuerumgehung; um den Stempel bei der Grundstücksübertragung (s. oben S. 322) zu ersparen, errichteten viele Eigentümer für ein einzelnes Grundstück eine kleine Aktiengesellschaft, deren Anteile auf den Inhaber lauten und stempelfrei übertragen werden. Im Jahre 1912 wies die Aufsichtsbehörde die Notare an, ihre Mitwirkung bei der Gesellschaftsgründung zu verweigern, wenn der Verdacht bestand, daß die Begründung zu dem Zweck der Stempelhinterziehung erfolge. Hieraus erklärt sich wiederum der plötzliche Rückgang der Gründungen im Jahre 1913.

Nach anderweiten Angaben, die auf den Listen der Gewerbesteuer beruhen, bestanden im Jahre 1912 1761 Immobiliargesellschaften, unter denen 181 als Gesellschaften für den Baustellenhandel und 1569 als Gesellschaften für Bauunternehmung und Hausbesitz bezeichnet werden<sup>1)</sup>. Das eingezahlte Kapital beträgt 31 Millionen bzw. 96 Millionen fl. Die 54 reinen Bodengesellschaften, die eine gewerbesteuerpflichtige Dividende verteilten, erzielten durchschnittlich eine Verzinsung von 20,10 % des eingezahlten Kapitals; für die sämtlichen 181 Bodengesellschaften ergaben sich im Durchschnitt des Jahres 1912 5,07 %. Für die Bau- und Hausbesitzgesellschaften waren die ent-

<sup>1)</sup> Jaarcijfers 1912, S. 191.



sprechenden Durchschnittsergebnisse wesentlich geringer, nämlich 5,12 % bzw. 2,20 %.

Gesamtziffern über die Anzahl und das Kapital der bestehenden Immobiliargesellschaften werden in einzelnen Jahrgängen des Handbuchs von van Nierop & Baak veröffentlicht.

Die reine Bodengesellschaft, die den Ankauf von Boden zum Zweck der Aufteilung und das Baustellengeschäft betreibt, hat in Holland, wie oben bemerkt, meist einen kleinen oder mittleren Umfang, wenn es auch im einzelnen nicht an größeren Unternehmungen fehlt. Als den am häufigsten anzutreffenden Größenumfang können wir die Gesellschaft von 40000 und 60000 bis zu 200000 fl. Eigenkapital bezeichnen. Aus dieser Beschränkung auf den kleinen und mittleren Betrieb ergibt sich eine weitere Folge; die niederländische Bodengesellschaft hat im allgemeinen keinerlei Beziehungen zur Börse und zur Börsenspekulation, da Gesellschaften, deren eingezahltes Kapital nicht mindestens 500000 fl. beträgt, von der Zulassung zur Börsennotiz ausgeschlossen sind (oben S. 343). Es bedarf nicht der näheren Ausführung, daß dieser Umstand von Bedeutung ist; die börsenmäßige Spekulation in Bodenwerten und die Beteiligung weiter Kreise durch Aktienbesitz können in Holland nicht stattfinden. Die Spekulation als solche kommt indes hierbei nicht zu kurz. Um so stärker ist nämlich andererseits die persönliche Beteiligung von Kapitalisten an den unheimlich zahlreichen einzelnen Gesellschaften.

Die städtebauliche Wirkung der Betätigung der Bodengesellschaften ist eine wenig günstige. Die kleineren Gesellschaften haben allerdings häufig keine andere Wahl, als die vorhandenen schematischen Bebauungspläne auf ihrem Gelände durchzuführen. Indes auch wo eine große Gesellschaft eine Aufteilung selbständig vornimmt, ist der Erfolg kein guter; wir haben in früheren Abschnitten Beispiele solcher Bebauungspläne von Bodengesellschaften kennen gelernt, die geradezu als schlecht zu bezeichnen sind. Je entschiedener wir aber die mangelhaften Leistungen der Bodengesellschaften hervorheben, um so mehr muß andererseits darauf hingewiesen werden, daß den Gesellschaften vielfach in ihrem Geschäftsbetrieb ungünstige und ungeeignete Bedingungen auferlegt werden. Die Anforderungen, die seitens der Gemeinden im Straßenbau, in der Pflasterung, in der Geländeabtretung gestellt werden — an sich einem wirtschaftswidrigen System entstammend — sind zu einer nicht zu billigen Erschwerung des Parzellierungsgeschäfts angewachsen.

Zu den oben S. 212 und 279 gemachten Angaben sei noch das Beispiel einer Bodenaufteilung aus einer holländischen Großstadt an-

gefügt. Die Baugesellschaft A. Z. kaufte in günstiger Lage des Stadterweiterungsgebietes ein Gelände von 7,31 ha, ein Trapez mit zwei gleichlaufenden Seiten darstellend. Das zu einem Wohnbezirk bestimmte Gelände wurde in ganz ungeeigneter Weise mit dem typischen Straßennetz überdeckt, das aus zwei Hauptstraßen von 19 und 16 m Breite und einer Anzahl Längs- und Querstraßen besteht und 15 Baublöcke von teils rechteckiger, teils drei- bis fünfeckiger Form herauschneidet. Auf die Straßen dieses „Wohnviertels“ entfallen 28 288 qm (eine Randstraße zur Hälfte angerechnet), denen noch rund 1800 qm für einen Schmuckplatz hinzutreten. Aus dem Besitz der Gesellschaft sind 26 788 qm = 41,2% des Gesamtgeländes unentgeltlich abzutreten. Für die Straßenpflasterung und die Anlage der Entwässerung (Wirtschaftswasser, keine Schwemmkanalisation) sowie für den ersten Unterhalt der Straßen sind 132 561 fl. zu zahlen (von denen ein Betrag von 1072 fl. bei späterer Bebauung eines Straßenteils eventuell zurückerstattet wird). Mit den Kosten der Aufhöhung der Straßen beträgt der Straßenbau insgesamt 165 000 fl. Die Gemeinde verlangte weiter, daß die Gesellschaft eine auf ihrem Gelände belegene Straßenzollerhebung ablöse, wofür 7500 fl. zu bezahlen waren. Endlich hatte die Gesellschaft die Hälfte der Baukosten einer Kanalbrücke mit 4000 fl. zu entrichten und ein Gelände von 2800 qm für die Errichtung einer Schule zum Kostpreise abzutreten (der Gemeinde selber wird nach dem Schullastengesetz ein Viertel des Baustellenpreises des Schulgebäudes vom Staate zurückerstattet). Der Gesellschaft verbleiben, da weitere 3032½ qm wegen des Zuschnitts der Baublöcke nicht voll als Baugelände verwertbar sind, im ganzen 40 508½ qm Baustellen, die mit baren Auslagen von rund 4½ fl. für den qm, außerdem mit der unentgeltlichen Abtretung von 26 788 qm Straßen- und Platzgelände belastet sind; Unkosten, Zinsverlust und den vorerwähnten Abgang an Baugelände ungerechnet.

Daß die Preisbildung der Bodenwerte durch die geschilderten Maßnahmen des Städtebaues wesentlich beeinflußt wird, dürfte kaum einer Anzweiflung begegnen. Für das ganze Aufschließungsgeschäft bedeuten die hohen Lasten eine starke Erschwerung und Behinderung, während zugleich die Bautätigkeit in eine unerwünschte Richtung gedrängt wird. Die Kosten der Aufschließung werden auf den Bodenpreis überwältzt; es entspricht einer alten Erfahrung, daß die auferlegten Lasten bei einer solchen Überwältzung durch Zuschläge vermehrt und gesteigert werden. Man kann ein Gegner der spekulativen Auftreibung der Bodenwerte sein und trotzdem, oder vielmehr gerade deshalb das hier erörterte, einer unzureichenden Auffassung vom Städtebau entspringende Vorgehen mißbilligen.

Für die Beurteilung dieser Verhältnisse ist es wesentlich, daß es sich in Holland in der Hauptsache um ein Flachbauland handelt; auch das letztbesprochene Beispiel ist einer Großstadt mit Flachbau entnommen. Die Erhöhung des Bodenpreises um 6 oder 7 fl. für den qm

$$\begin{aligned} 59 \times 2 \\ = 100 \cdot 2 \\ x = \frac{200}{2} = 100 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 89 \\ 177 \\ \hline 290 \end{aligned}$$

$$290 \cdot 2 = 580$$

hat hier eine ganz andere Bedeutung als unter dem System der Stockwerkhäufung und der Mietkaserne.

Über die Besitzverhältnisse und die Privatspekulation auf dem Gebiet des Baugeländes für den Kleinwohnungsbau hat die erste Abteilung der Staatskommission über die Arbeitslosigkeit eine Umfrage veranstaltet, die an die verschiedenen Gemeinden des Königreichs gerichtet wurde und den Einfluß des privaten und des öffentlichen Grundbesitzes auf die Bautätigkeit betraf<sup>1)</sup>. Die Ergebnisse der Umfrage sind unvollständig, da die Berichte gerade aus den größten Städten Haag, Amsterdam und Rotterdam fehlen. Ebenso mangelt es an Berichten aus dem Einwirkungsbereich der Großstädte. Die aus den übrigen Städten eingegangenen Antworten seien hier übersichtlich zusammengestellt, da es sich in der Mehrzahl um Gemeinden handelt, die in unserer Darstellung nicht berücksichtigt wurden. Ein ungünstiger Einfluß des Privatbesitzes und der Spekulation ist nicht wahrnehmbar in Assen, Gouda, Leiden, Middelburg (wenig Nachfrage), Nijmegen, Roosendaal, Alkmaar, Haarlem. In Hilversum ist der Bau von besseren Wohnungen befriedigend, der von Arbeiterwohnungen ungenügend (s. oben S. 314). Die aus Enschede berichteten Angaben (Baugelände in der Hauptsache Privatbesitz; s. oben S. 281) dürften heute nicht mehr zutreffen. Der Baustellenspekulation wird ein schädlicher Einfluß zugeschrieben in Almelo, Amersfoort, Bussum, Helder, Hoorn, Tiel, Winschoten. Über das Hochhalten der Preise und die Teuerung des Bodens wird geklagt in Groningen und Winterswijk. Die Gemeinde ist Eigentümerin von Baugelände und gibt Baustellen zu günstigen Bedingungen ab in Arnheim, Deventer, Herzogenbusch, Vlissingen, Zutphen, Zwolle (gute Erfahrungen). Die Gemeinde kauft Gelände in Delft, besitzt hauptsächlich nur Industriegelände in Zaandam (s. oben S. 313); die Staatsdomäne gibt stets Baugelände ab in Bergen op Zoom. Gemischten Besitzstand von Gemeinde und Privateigentümern haben zu verzeichnen Leeuwarden, Utrecht und Vlaardingcn.

## Fünftes Kapitel.

### Baukredit und Baugeld.

Eine Hauptaufgabe des Realkredits auf dem Gebiete des Wohnungswesens besteht in der unmittelbaren Kapitalversorgung der Bautätigkeit. Die gewinnlose Bautätigkeit der Verbände und Vereinigungen hat für die Kapitalbeschaffung besondere Organisationen zur Verfügung, von denen im anderen Zusammenhang zu sprechen sein wird. In den vorliegenden Erörterungen ist nur die Kapitalzufuhr für die spekulative Bautätigkeit und die privat-gewerbliche Bauunternehmung zu behandeln.

1) Staatscommissie over de Werkloosheid, Haag, Algemeene Landsdrukkerij 1913.

Die spekulative Bodenunternehmung bedient sich bei der Bebauung ihres Geländes in Holland wie in Deutschland des kleinkapitalistischen, des handwerklichen oder auch des berufslosen Bauunternehmers. Die Herstellung von Kleinwohnungen durch großkapitalistische Betriebe ist nicht üblich. Die großkapitalistische Unternehmung beschränkt sich hier auf das Geschäft des Materiallieferanten (Steine, Holz u. s. w.). Dem Bauunternehmer fällt — äußerlich betrachtet — die Hauptaufgabe in der Wohnungsherstellung zu.

Die Stellung des Bauunternehmers in allgemeinen Zügen und für einen gegebenen Zeitpunkt zu schildern ist nicht leicht. Von allen hier erörterten Geschäftsbetrieben umschließt keiner eine solche Zahl von gänzlich verschiedenartigen Elementen und ist vielleicht auch keiner so sehr dem Wechsel unterworfen wie der Gewerbebetrieb des Bauunternehmers. Die spekulative Herstellung von Kleinwohnungen begann seit 1870 sich in den Großstädten Hollands in größerem Maßstab zu entwickeln. Die großstädtische Bevölkerung nahm stark zu und es entstand eine bedeutende, rasche Befriedigung fordernde Nachfrage nach Kleinwohnungen. Zunächst unternahmen es die selbständigen Bauhandwerker der damaligen Zeit, namentlich die Zimmermeister, Wohnhäuser für eigene Rechnung auf Spekulation zu erbauen und nach Fertigstellung zum Verkaufe zu bringen; die Bauten fanden guten Absatz.

Eine Änderung der Verhältnisse trat sehr bald ein mit der Ausbreitung der Bodenspekulation. Die Bodenspekulation brachte einen Unternehmer auf, der keine eigenen Mittel, meist auch keine Berufskennntnis besaß, dafür aber bereit war, dem Bodenhändler den höchsten Preis für die Baustelle zu bewilligen<sup>1)</sup>. Die Volkssprache gab diesen neuen, unbemittelten und wenig zuverlässigen Bauunternehmern eine besondere Bezeichnung und taufte sie „Revolutionsbauer“ (Revolutiebouwer). Der Ausdruck hat sich allgemein eingebürgert und ist im Baugewerbe von ganz Holland gang und gäbe. Der Revolutionsbauer ist keineswegs gleichbedeutend mit dem Bauschwinder, der auf Schiebungen und Schädigungen ausgeht; er ist vielmehr ein Mann, der „vom Bauen lebt“; der nichts hat und deshalb für die Baustelle jeden Preis anlegt; der grundsätzlich minderwertige Arbeit verwendet und diese teils über den Preis, teils gar nicht bezahlt; der den Bau fertig macht, soweit das Geld reicht und ihn im Stich läßt, wenn es ungenügend ist.

Die Blütezeit des Revolutionsbaus waren die Jahre günstigster Konjunktur der Bodenspekulation. Die Bodenhändler sorgten für den erforderlichen Realkredit zum Baubeginn, wie denn die Zufuhr an

1) Vgl. für Amsterdam den Kommissionsbericht: De Toestand der Werklieden in de Bouwbedrijven te Amsterdam, S. 16. Amsterdam 1906.

Kreditkapital das entscheidende für die Bautätigkeit ist, gleichviel von wem sie im übrigen ausgeübt wird. Die treibende Kraft im Bauwesen ist unter diesen Verhältnissen nicht der vorgeschobene Bauunternehmer, sondern der Grundbesitzer oder Baustellenhändler, der den Bauunternehmer „ansetzt“<sup>1)</sup>. Die Zustände, die sich unter diesen Vorbedingungen entwickelten, sind bekannt genug und bedürfen nicht der näheren Schilderung.

Ein Umschwung trat etwa in den Jahren 1906 bis 1908, in der einen Stadt früher, in der anderen später, ein. Das allgemeine Kennzeichen des Revolutionsbaus, schon als er zuerst aufkam, ist die Unsolidität, und sie wird es auch stets bleiben, wie sich auch sonst die äußeren Umstände ändern mögen. Den ersten Eingriff in die Gepflogenheiten des Revolutionsbaus brachten die neuen Bauordnungen, die seit dem Jahre 1906 auf Grund des holländischen Wohnungsgesetzes erlassen wurden. Die Bauordnung schrieb Materialien und Maßstäbe vor für das Fundament, für die Mauerstärken, für das Gebälk, und regelte die Geländeausnutzung. Die Erzielung von Gewinn aus einer unsolideren Bauweise und aus einer unzulässigen Raumausnutzung war damit in erheblichem Umfange beseitigt. Zugleich traten auf anderen Gebieten, namentlich auf dem des Realkredits, Veränderungen ein, die dem hier erörterten Baubetrieb ungünstig waren. Das Gesamtergebnis dieser Vorgänge war, daß der ältere Revolutionsbau, wie er bis 1906/1908 bestand, heute (1914) in den holländischen Städten im allgemeinen aufgehört oder mindestens seine frühere Bedeutung auf dem Baumarkt zurzeit eingebüßt hat. In veränderter und den neuen Zeitumständen angepaßter Form besteht der Revolutionsbau indes zweifellos noch heute. Die vorerwähnten Vorschriften der Bauordnung, die den Ausgangspunkt der Umänderung im Bauwesen bildeten, können zwar in weitgehender Weise in die baulichen Anlagen eingreifen; aber in der Hauptsache treffen diese Bestimmungen doch nur den Rohbau und einen Teil der Grundrißanordnung. In der Fertigstellung des Gebäudes bleibt ein weiter Spielraum der baulichen Ausführung, der den Anweisungen der Bauordnung unerreichbar ist; hier hat noch heute die

1) „Der Gang der Bautätigkeit ist während der letzten Jahre nicht so sehr auf den Bedarf an Wohnungen zurückzuführen als auf die Umstände, die mit der Erlangung von Baukredit zusammenhängen. — In den meisten Fällen ist es nicht der Bauunternehmer selber, von dem die Initiative beim Wohnungsbau ausgeht. Der Unternehmer wird vielmehr angesetzt durch den Bodenspekulanten oder durch den Vertreter von Hypothekenbanken. Von dem Revolutionsbauer kann der Spekulant einen Preis haben, der von einem unabhängigen Mann nicht gezahlt würde. . . . Das Ziel des Revolutionsbauers ist auch nicht ein Haus als Finanzanlage zu erbauen, sondern er will lediglich die Zeit hindurch vom Bauen leben und günstigstenfalls bei einer Liquidation etwas übrig behalten.“ Toestand S. 17 und 52.

minder gediegene und unzureichende Bauweise ihre Stätte. Wer die Kleinwohnungsbauten der holländischen Großstädte im Rohbau besichtigt hat, der wird den Revolutionsbau immer noch an der Arbeit finden; eine Erleichterung des Realkredits mag dieser Bauweise auch in anderer Beziehung einen Teil ihrer ehemaligen Bedeutung zurückgeben.

Nicht gering ist auch heute noch die Zahl der unbemittelten Bauunternehmer, die von einem Grundeigentümer zur Übernahme eines Baues veranlaßt werden, während keine Sicherheit besteht, daß der Bauunternehmer bei dem unzureichend bemessenen Baugeld den Bau fertigstellen kann. Die unfertigen Bauten gelangen in solchen Fällen häufig zur Subhastation.

Eine ganz andere Stellung nimmt der solide berufstüchtige Bauunternehmer ein, der, wenn er auch nicht selber erhebliches Vermögen besitzt, doch über einen guten Namen und Kredit verfügt. Für die Finanzierung des Baues ergeben sich dann drei Wege: 1. der Grundeigentümer wird Bürge für den dem Bauunternehmer gewährten Kredit; 2. dem Bauunternehmer werden seitens der Hauptlieferanten Steine und Holz kreditiert; 3. der Grundeigentümer begnügt sich mit einer Teilzahlung und wartet mit dem Rest bis zur Erlangung der festen Hypothek. Der erstgenannte Fall, daß der Bodenbesitzer bei einem soliden Bauunternehmer die Bürgschaft für den von dritter Seite gewährten Baukredit übernimmt, ist in Holland häufig. Ein solches Verhältnis entspricht auch der wirtschaftlichen Sachlage; der Bauunternehmer ist es, der den Boden zu Wert bringt und ihn, nach dem holländischen Ausdruck, produktiv macht. Minder günstig für den Bauunternehmer liegt der zweite Fall, die Zusage der Materialienlieferung auf Kredit; der Bauunternehmer muß in solchem Fall regelmäßig einen der Risikoprämie entsprechend erhöhten Preis für die Baumaterialien bezahlen und ist in seinen Geschäftsabschlüssen nicht frei. Hat nun der Bauunternehmer die Bürgschaft des Grundeigentümers oder die Kreditzusage des Lieferanten, so setzt er sich mit einem der in den voraufgehenden Kapiteln genannten Geldgeber in Verbindung, um Baugeld zu erlangen.

Die Schwierigkeit besteht hierbei immer darin, auf Grund der angefertigten Schätzung Baugeld in genügendem Betrag zu bekommen. Von der Höhe des Bodenpreises und von den Abmachungen über die Bezahlung der Baustelle hängt es zum großen Teil ab, ob dem Bauunternehmer hinreichend Gelder für den Hausbau selber verbleiben. Für den Kleinwohnungsbau liegen in dieser Hinsicht gegenwärtig die Verhältnisse zweifellos wenig günstig. Die Bedingungen für die Hergabe von Baugeld sind im übrigen ziemlich lästig; s. oben S. 346. Gelingt es dem Bauunternehmer, den Bau mit den verfügbaren Mitteln fertig zu

stellen, so folgt die schwierige Aufgabe der Umwandlung der Bauhypothek in eine feste Hypothek, sowie die Betreibung des Grundstücksverkaufs.

Die dritte Stufe im Baugewerbe nehmen die vermögenden gutbemittelten Bauunternehmer ein, deren es in den holländischen Städten eine große Zahl gibt. Für den Bauunternehmer dieses Ranges bestehen die vorerwähnten Schwierigkeiten nicht, oder nicht annähernd in gleichem Maße. Der wohlhabende Bauunternehmer kauft selber Gelände, oft vom Urbesitzer, und zahlt es bar aus. Baugeld kann er unter diesen Umständen in reichlicher Höhe und zu angemessenen Bedingungen erhalten; von den Lieferanten ist er unabhängig. Mit dem Verkauf des fertigen Grundstücks hat er es nicht eilig; er verkauft nur, wenn er einen entsprechenden Nutzen erzielt; häufig behält er eine größere Anzahl der von ihm erbauten Häuser in eigener Verwaltung als Renteobjekt. Wir haben in früheren Abschnitten aus verschiedenen Städten Beispiele solcher Bauunternehmer und Großbesitzer von Häusern kennen gelernt. — Um so bedauerlicher ist es, daß das Hauptgebiet der Wohnungsherstellung, das wir hier behandeln, von den leistungsfähigen Betrieben keinerlei Vorteil hat. Denn die Bauunternehmer dieser Gattung haben sich leider von der Erbauung kleiner Wohnungen so gut wie vollständig zurückgezogen und kommen für die spekulative Herstellung der Wohnungen der unteren Mietpreisstufen in den Großstädten gegenwärtig kaum in Betracht. Für den unternehmermäßigen Kleinwohnungsbau bleibt somit die Regelung der Realkreditverhältnisse als Hauptaufgabe bestehen.

Fünfter Teil.

Das niederländische Wohnungs-  
gesetz.

---





## Erstes Kapitel.

### **Zuständigkeit und Organisation der beteiligten Behörden.**

In die Gestaltung der Wohnverhältnisse hat die Niederländische Gesetzgebung durch ein besonderes Landesgesetz eingegriffen, dessen Wirkungen uns in den einzelnen Abschnitten begegnen. Das Wohnungsgesetz von 1901 zählt zu den bedeutsamsten neueren Regelungen des Wohnungswesens. Das Gesetz trägt als Gesamtwerk ein durchaus nationales Gepräge, wenn auch im einzelnen fremdländische Anregungen und Einflüsse wahrnehmbar sind. Seinem äußeren Umfang nach steht das Holländische Wohnungsgesetz hinter dem englischen zurück, während es andererseits über das belgische hinausgeht. Schon diese Äußerlichkeit gestattet einen gewissen Rückschluß hinsichtlich des Inhalts. Die englische Wohnungsgesetzgebung ist das Ergebnis einer Entwicklung von 6 Jahrzehnten, die die Grundlagen des Wohnungswesens, der verwaltungstechnischen Organisationen und namentlich der Verwaltungsbefugnisse fast völlig neu zu schaffen hatte. Das belgische Gesetz dagegen ist im wesentlichen ein Baukreditgesetz, das den Wohnungsbau fördern will. Das holländische Gesetz steht zwischen jenen beiden Gesetzeswerken in der Mitte; es hatte zahlreiche Gebiete neu zu regeln und zu gestalten, konnte aber in größerem Umfang als das englische an die vorhandenen Verhältnisse und Organisationen anknüpfen.

Bei der Wichtigkeit des holländischen Gesetzes schien es angezeigt, den Gesetzestext im Anhang in einer von mir verfaßten Übersetzung zum Abdruck zu bringen. Das Wohnungsgesetz allein genügt indes nicht; für das Verständnis der wohnungstechnischen Einrichtungen und der Zuständigkeiten ist vielmehr weiter die Berücksichtigung der Grundlagen der Gemeinde- und Provinzialverfassung erforderlich. Es ist nicht ohne Bedeutung zu wissen, welche Kreise zur Teilnahme an den Entscheidungen über die Wohnungspolitik berufen sind. Für den Aufbau der wohnungspolitischen Organisationen kommen in Betracht das Gemeindegesetz, das Provinzialständergesetz und das Wahlrechts-

gesetz, sowie das Sanitätsgesetz. Ein Auszug aus diesen Gesetzen ist im Anhang II beigelegt, während wir hier zunächst die allgemeinen Bestimmungen über die Beziehungen von Gemeinde, Provinzialverwaltung, Staatsregierung zu besprechen haben.

Die im Folgenden gebrauchten Abkürzungen sind: G. G. = Gemeindegesetz; P. S. G. = Provinzialständegesetz; W. G. = Wohnungsgesetz; W. R. G. = Wahlrechtsgesetz; N. S. G. = Niederländisches Sanitätsgesetz; K. V. A. W. = Königliche Verordnung über die Ausführung des Wohnungsgesetzes.

Das W. G. wurde am 22. Juni 1901 durch die Königin vollzogen und unter dem 2. Januar 1905 durch einige Nachträge erweitert. Die königlichen Ausführungsverordnungen zum W. G. sind in den Jahren 1902 fg. ergangen und mehrfach ergänzt worden. Eine größere Abänderungsvorlage zum W. G. ist der zweiten Kammer durch königliche Botschaft vom 13. Februar 1912 zugegangen. Durch den Minister des Innern wurde die Novelle nebst Begründung mit zusammenfassendem Gesetzestext unter dem 31. Oktober 1913, Tagung 1913 bis 1914, Drucksache Nr. 45, der zweiten Kammer überreicht. Die wesentlicheren Abänderungsvorschläge der Novelle sind im folgenden jeweils bei den einzelnen Abschnitten vermerkt.

Träger der wohnungspolitischen Zuständigkeit ist in erster Reihe die Gemeinde, über der als aufsichtführende Behörde in Angelegenheiten des Wohnungswesens der Provinzialausschuß und weiterhin die Staatsregierung stehen. Die Gemeinde wird vertreten durch den Gemeinderat, einer aus direkten Wahlen hervorgehenden Körperschaft, die mit weitgehenderen Befugnissen ausgestattet ist als die deutsche Stadtverordnetenversammlung, wie auch das gemeindliche Wahlrecht hier auf einer breiteren Grundlage beruht als in Deutschland. Wahlberechtigt bei den Gemeindewahlen ist jeder Niederländer, der das Wahlrecht für das Reichsparlament besitzt, mit dem Zusatz jedoch, daß er zur Erlangung des Gemeindewahlrechts mit einem Mindesteinkommen von 275—500 fl. (je nach der Größe der Gemeinde) zur Gemeindesteuer veranlagt sein muß. Das Wahlrecht ist ein direktes und gleiches ohne Rücksicht auf die Steuerstufe — gegenüber der Neigung zur Ausbildung von Interessengruppen bei den örtlichen Vertretungen ein wesentlicher Umstand.

Das niederländische Parlamentswahlrecht ist nicht so unbeschränkt wie das deutsche; das Gemeindewahlrecht dagegen ist weit freier als das der deutschen Staaten und entbehrt vor allem der Einteilung nach drei Klassen. Das Parlamentswahlrecht, das (abgesehen von dem zuvor erwähnten Zusatz) mit dem Gemeindewahlrecht übereinstimmt, steht jedem Niederländer mit dem 25. Lebensjahre zu; es setzt jedoch voraus den Nachweis einer bestimmten Bildung oder einer, wenn auch geringen, Erwerbsfähigkeit. Der Nachweis wird geführt durch irgend eine der folgenden fünf Eigenschaften:

1. Steuerzahlung; der geringste Betrag direkter Steuer genügt.
2. Innehabung einer Wohnung. Die Mindestmiete, die zum Wahlrecht befähigt, ist durch eine Tabelle (im Anhang beim W. R. G. abgedruckt) bestimmt und beträgt auf dem Lande 41,60 bis 61,40 fl., in den Städten 78 bis 130 fl. jährlich.
3. Lohneinkommen, laut der im Anhang abgedruckten Tabelle (275 bis 500 fl. jährlich).
4. Sparguthaben von 50 fl. in einer Sparkasse oder 100 fl. im Staatsschuldbuch.
5. Ablegung eines für eine Amtsanstellung oder für die Ausübung eines Berufs vorgeschriebenen Examens.

Die Fälle der Wahlrechtsentziehung sind die üblichen, Entmündigung, Verfügungsunfähigkeit, Verurteilung zu Gefängnisstrafen und ähnliches. Vgl. den Abdruck des W. R. G. im Anhang. — Auf Grund der obigen Voraussetzungen erreichten im Jahre 1912 von sämtlichen über 25 Jahre alten männlichen Niederländern 68% das Parlamentswahlrecht, 67,6% das Provinzialwahlrecht und 61,4% das Wahlrecht zum Gemeinderat.

Die gemeindlichen Verwaltungsgeschäfte werden durch ein Kollegium geführt, das aus dem Bürgermeister und den Beigeordneten besteht. Der Bürgermeister ist königlicher Beamter, wird von der Königin ernannt und kann wie jeder andere Beamte abgesetzt werden. Bei der rechtlich und tatsächlich weitgehenden Selbstverwaltung der Gemeinden in Holland ist das Recht der Besetzung des Bürgermeisteramtes von Bedeutung für die Staatsregierung und darf bei der Beurteilung der Verwaltungszuständigkeit nicht übersehen werden.

Über die Befugnisse des Bürgermeisters vgl. den Abdruck G. G., Titel III, Art. 66fg., im Anhang. Der Bürgermeister vertritt die Gemeinde nach außen. Die Ausführung der Gemeindebeschlüsse ist ihm übertragen.

Dem Bürgermeister steht in der Geschäftsführung eine Anzahl von Beigeordneten zur Seite, die durch den Gemeinderat aus seiner Mitte gewählt werden. Es sind dies die sogenannten Wethouders, deren Zahl in den größeren Städten sechs beträgt und in deren Stellung — im Gegensatz zum Bürgermeisteramt — das freie Wahlrecht der Gemeinde zum Ausdruck kommt. Bürgermeister und Beigeordnete bilden gemeinsam ein Kollegium, dem die Leitung der Verwaltungsgeschäfte obliegt. Wenn die Zusammensetzung dieses Kollegiums auch von der des deutschen Stadtrats (Magistrats) abweicht, so ist doch der Geschäftskreis im allgemeinen der gleiche. Wir werden deshalb im Folgenden für die Zuständigkeit von „Burgemeester en Wethouders“ den kürzeren Ausdruck Stadtrat (verschieden von dem Gemeinderat, siehe oben) gebrauchen.

Vgl. G. G., Titel IV. Die Beigeordneten beziehen ein Jahresgehalt, das nach der im P. S. G., Art. 62, für die Mitglieder des Provinzialausschusses bezeichneten Regel bemessen wird.

In allen wichtigen Angelegenheiten des Wohnungswesens und des Städtebaus, namentlich in solchen, bei denen wesentliche öffentliche oder Vermögensinteressen berührt werden, ist ein Aufsichts- oder Bestätigungsrecht des ständigen Ausschusses der Provinzialstände (Gedeputeerde Staten) vorgesehen. Der Provinzialausschuß ist eine Behörde, bestehend aus dem von der Königin ernannten Provinzialkommissar als Vorsitzendem und sechs (in der Provinz Drenthe vier) Mitgliedern, die für jede Provinz durch die Provinzialstände aus ihrer Mitte für eine 6jährige Amtsdauer gewählt werden. Die Ständeversammlung selbst geht aus direkten Wahlen hervor; das Wahlrecht ist das gleiche wie das oben erwähnte für die zweite Kammer, mit dem Zusatz, daß der Wähler Provinzeingesessener sein, d. h. seinen Wohnsitz während der letzten 12 Monate innerhalb der Provinz gehabt haben muß. Eine Mitwirkung der Staatsregierung bei der Ernennung der Mitglieder des Provinzialausschusses findet somit nicht statt.

Über die Wahl des Provinzialausschusses und die Stellung seiner Mitglieder vgl. den Abdruck P. S. G. im Anhang.

Dem Provinzialausschuß ist die Königliche Staatsregierung übergeordnet, die als oberste Instanz die Verfügungen des Provinzialausschusses in Sachen des Wohnungswesens und Städtebaus bestätigt, auf Anrufung einschreitet oder in Streitfällen endgültig entscheidet. Der Staatsregierung ist ferner ein weitgehendes Verordnungsrecht, sowie die Aufstellung allgemeiner Anweisungen und Grundsätze auf dem Gebiete des Wohnungswesens und des Städtebaus vorbehalten. Ein eingehendes Aufsichtsrecht wird endlich seitens der Staatsregierung dann ausgeübt, wenn öffentliche Gelder für die Zwecke des Wohnungswesens aufgewendet werden.

In Einzelfragen des Wohnungswesens ist ferner die Mitwirkung des Zentralgesundheitsrats und der örtlichen Gesundheitskommission vorgeschrieben. Die Organisation der Gesundheitskommissionen ist durch das Niederländische Sanitätsgesetz vom 21. Juni 1901 geregelt. Das Gesetz errichtet einen Zentralgesundheitsrat für das ganze Staatsgebiet mit dem Sitz in Utrecht, sowie vier Hauptinspektoren des Gesundheitswesens (in Utrecht für die Provinzen Nordholland und Utrecht, in Zwolle für Friesland, Overijssel, Groningen und Drenthe, im Haag für Südholland und Zeeland, in Herzogenbusch für Nordbrabant, Gelderland und Limburg). Jeder Hauptinspektion sind vier Inspektoren beigegeben, von denen je einem die Aufsicht über das Krankenwesen und

die öffentliche Hygiene, je einem die Aufsicht über die Nahrungsmittel und das Apothekenwesen überwiesen ist, während zwei Inspektoren die Aufsicht über das Wohnungswesen und über die Ausführung des Wohnungsgesetzes zugeteilt ist. Ferner werden örtliche Gesundheitskommissionen eingesetzt für jede Gemeinde, deren Einwohnerzahl 18000 übersteigt, sowie für kleinere Gemeinden, die jeweils zu einem Bezirk von nicht mehr als 40000 Einwohnern zusammengefaßt werden. Die Mitglieder der Kommission und die Inspektoren sind befugt, Wohnungsbesichtigungen vorzunehmen und Wohnungen auch gegen den Willen der Inhaber auf Grund einer besonderen oder allgemeinen richterlichen oder polizeilichen Anweisung und im Beisein eines Beamten zu betreten.

Vergleiche den Abdruck des N. S. G. im Anhang.

---

## Zweites Kapitel.

### Die baupolizeilichen Befugnisse.

Auf Grundlage der vorstehenden organisatorischen und verfassungsrechtlichen Bestimmungen sind die Einrichtungen des holländischen Wohnungsgesetzes aufgebaut. Der Artikel 1 des Gesetzes überträgt der Gemeinde die Bau- und die Wohnungspolizei. Das Gesetz unterscheidet hierbei die beiden Gebiete, die der gemeindlichen Regelung unterstellt werden, nämlich 1. die Neubauten und die diesen gleichzuachtenden größeren Umbauten und Erneuerungsbauten; 2. die vorhandenen Wohnungen und deren Benutzung<sup>1)</sup>. Die Verwaltungstätigkeiten der Baupolizei, die die Anforderungen für die Neuerrichtung von Wohnungen feststellt, und der Wohnungsaufsicht, die die Wohnungszustände überwacht, sind hier in die Hand der Gemeinde gelegt. Die Wahrnehmung der Baupolizei und der Wohnungsaufsicht ist demgemäß bei einer Behörde vereinigt, die sich, den zwei Gebieten ihrer Betätigung entsprechend, in zwei Abteilungen spaltet. Die Bezeichnung der Behörde ist Bouwen Woningstoezicht (Bau- und Wohnungsaufsicht). Diese Vereinigung von Zuständigkeiten, die wir in Deutschland sachlich getrennt halten, erklärt es, daß das Wohnungsgesetz in den einzelnen Artikeln sowohl baupolizeiliche wie wohnungspolizeiliche Vorschriften behandelt.

Nachdem in Artikel 1 die allgemeine Befugnis zur Aufstellung von Verordnungen festgelegt ist, werden in den Artikeln 2 und 3

---

1) W. G. Art. 1, Ziff. 1 und 2.

im einzelnen die Gebiete umgrenzt, zu deren Regelung die Gemeinde berufen ist. Hierbei wird lediglich der Gegenstand der Regelung, nicht aber das Maß, es sei Mindestmaß oder Höchstmaß der Anforderungen bezeichnet. Zunächst wird die Gemeinde im Artikel 2 ermächtigt, nach Art, Bestimmung und Lage der Wohnungen verschiedene Vorschriften zu geben. Diese Ermächtigung bildet die Grundlage für die Staffelung der Bauordnungen und die unterschiedliche Behandlung der Gebäudegattungen, eine Befugnis, von der z. B. die Amsterdamer Bauordnung weitgehenden Gebrauch macht. Weiterhin wird eine Reihe von Einzelheiten teils bautechnischen, teils wohnungspolitischen Inhalts genannt, deren Regelung den gemeindlichen Verordnungen zusteht; hierher gehören die Abtrennung der Schlafgelegenheiten, die Säuberung verunreinigter Wohnungen. Ferner aber wird — auf rein bautechnischem Gebiet — die Festsetzung des Verhältnisses 1. zwischen der Gebäudeanlage und der Anzahl der Wohnungen, sowie 2. zwischen der Zahl der Räume und der Anzahl der Wohnungsinsassen in die Verordnung einbezogen <sup>1)</sup>).

Die hier unter Punkt 1 gegebene Befugnis der Einwirkung auf den Gebäudetypus ist von weitreichender Bedeutung. Die Anlage und der Grundriß eines Gebäudes einerseits, die Anzahl der in dem Gebäude enthaltenen Wohnungen andererseits stehen in engster Wechselwirkung. Die gesamte Einrichtung eines Hauses von dem Hauseingang bis zum Dachstuhl ändert sich je nach der Zahl der in dem Gebäude untergebrachten Wohnungen. In zutreffender Weise will deshalb das Wohnungsgesetz den Umfang des Gebäudes durch unterschiedliche Bestimmungen berücksichtigt haben. Die örtlichen Bauordnungen haben diese Regelungen reichlich angewandt, und zwar — wie wir im einzelnen gesehen haben — zumeist im Sinne der Erhaltung kleiner und mittlerer Hausformen und der Fernhaltung des Massenmiethauses. Eine Reihe von Vorschriften dient diesem Zweck. Allgemein wird die Anzahl der Wohnungen, die an eine Haustür oder an eine Treppe angeschlossen sein dürfen, begrenzt. In den größten Städten Amsterdam, Rotterdam, Haag ist die Zahl der an einen Hauseingang angeschlossenen Wohnungen auf sechs, in Utrecht auf drei beschränkt, während in kleineren Städten der getrennte Eingang für jede Wohnung gefordert wird (s. S. 249 und 255). Ferner werden in einzelnen Bauordnungen Erschwerungen für das Haus mit mehr als drei Wohnungen (S. 245) oder mehr als vier Wohnungen (S. 164) vorgeschrieben.

Das Gesetz zählt weiter in dem folgenden Artikel 3 die Einzelgebiete und die Einzelheiten auf, die eine Bauordnung zu regeln hat.

1) Der letztgenannte Punkt — die Übervölkerung der Wohnungen — wird an einer anderen Stelle des Gesetzes ausführlich behandelt.

Die Behandlung des Bauordnungswesens steht hier im Gegensatz zu dem in Deutschland bei unseren Landesgesetzen und Landesbauordnungen üblichen Vorgehen. Das holländische Gesetz gibt nichts weiter als den äußeren Rahmen der Bauordnung; man kann sagen, nichts als die Kapitelüberschriften. Unter zehn Rubriken macht das Gesetz diejenigen Materien namhaft, die die städtische Bauordnung regeln soll. Damit begnügt sich der Gesetzgeber. Die Ausfüllung des Inhalts bleibt dem Gemeinderat völlig überlassen. Wir finden jedes Stoffgebiet genannt, von der Gebäudehöhe bis zur Grundmauer, von der Lichtzufuhr bis zur Wasserversorgung. In keinem einzigen Fall aber wird für die Tragweite der Vorschriften selbst irgend ein Anhalt gegeben. Der Gemeinderat hat anscheinend jede Freiheit, die Bestimmungen selbst zu treffen, wie er will. Mehr als das; Artikel 4 W. G. verfügt, daß die Bauordnungen, mit Zustimmung des Provinzialausschusses und nach Anhörung des staatlichen Wohnungsinspektors, ein weitgehendes Recht der Dispensierung — Freistellung lautet der gut holländische Ausdruck — aufnehmen dürfen.

Es ist nicht ohne Interesse, diese Regelung eines in die wirtschaftlichen und sozialen Beziehungen tief einschneidenden Stoffgebietes bei dem stammverwandten Nachbarvolk mit den deutschen Verhältnissen zu vergleichen. Zunächst wird man darauf hinweisen müssen, daß die der städtischen Verwaltung zugestandene Freiheit in der Praxis eine weit geringere ist, als sie nach der Fassung des Artikels 4 W. G. vielleicht erscheinen mag. In einer doppelten Hinsicht ist der Willkür der Gemeindeverwaltung vorgebeugt. Artikel 7 W. G. schreibt vor, daß alle Verordnungen und Beschlüsse auf dem der Gemeinde übertragenen Gebiete der Baupolizei und der Wohnungsaufsicht der Bestätigung durch den Provinzialausschuß unterworfen sind, der seinerseits ein Gutachten des kgl. Wohnungsinspektors einzuholen hat. Wird die Entscheidung des Provinzialausschusses von irgend einer Seite angefochten, so geht der Instanzenzug an die Staatsregierung. Es sind somit hinreichend Vorkehrungen getroffen, um bei der Gemeinde jedem Versuch einer einseitigen Handhabung des Bauordnungswesens — gleichviel nach welcher Richtung — vorzubeugen. Unterläßt dagegen eine Gemeinde vollständig, Verordnungen auf dem Gebiete des Bau- und Wohnungswesens aufzustellen, so hat nach Artikel 8 W. G. der Provinzialausschuß die Gemeinde zur Festsetzung aufzufordern und im Weigerungsfall die Verordnungen selbständig zu erlassen, wobei wiederum der Staatsregierung das Recht der Bestätigung oder Verwerfung bleibt. Werden endlich die Beschlüsse des Provinzialausschusses durch die Regierung umgestoßen, so hat nach Artikel 7 Ziffer 5 der Ausschluß eine neue Entscheidung zu treffen, bei der die von der Regierung



aufgestellten Grundsätze zu berücksichtigen sind. Wenn somit der Aufsichtsbehörde ein wirksamer und entscheidender Einfluß gewahrt bleibt, so ist zudem noch daran zu erinnern, daß der Bürgermeister der Gemeinde selber ein Regierungsbeamter ist.

Trotz dieser wesentlichen Einschränkungen bleibt die Tatsache bestehen, daß das holländische Gesetz grundsätzlich der Gemeinde die Initiative in Bauordnungssachen überläßt. Die Befugnis ist um so bedeutsamer, als der Gesetzgeber von jeder Beschränkung, Abmessung oder Einzelanweisung absieht und der Gemeinde vollständig anheimgibt, was sie für Recht erklären will. Das niederländische Wohnungsgesetz steht hier in einem Gegensatz zu der Regelung, wie sie in Deutschland auf baupolizeilichem Gebiet durch die Landesgesetze der Einzelstaaten getroffen worden ist. Man wird diesen Gegensatz zunächst auf historische Gründe zurückführen, die indes zur Erklärung nicht ganz ausreichen. Vielmehr ist die Handlungsweise der Gemeindeverwaltungen in Holland von der in Deutschland vorherrschenden wesentlich verschieden. Das Sonderinteresse findet in deutschen Gemeinden eine starke Vertretung<sup>1)</sup>. Zweifellos hatten wir auch bei den holländischen Gemeinden auf bodenpolitischem Gebiet häufig Mißgriffe zu verzeichnen; die Haltung mancher Gemeinden mag schwankend und widerspruchsvoll erscheinen. Im allgemeinen wird man indes sagen dürfen, daß in Holland bisher die für die Gemeindeverwaltung maßgebenden Kreise nicht durch antisoziale Interessen beherrscht wurden und daß die Gemeinden sich diejenige Handlungsfähigkeit bewahrt haben, ohne die der Besitz selbständiger Verwaltungsrechte nicht auf die Dauer behauptet werden kann.

Da das holländische Landesgesetz sich jeder Angabe über die einzelnen baupolizeilichen Festsetzungen enthält, liegt der Schwerpunkt der bautechnischen Regelung bei den örtlichen Bauordnungen. Die Mitwirkung der staatlichen Gesundheitsbehörden ist für die Bauordnungen erforderlich und wird von dem Gesetzgeber dadurch sichergestellt, daß die kgl. Wohnungsinspektoren vor der Bestätigung der Bauordnungen durch den Provinzialausschuß zu hören sind. Die Entscheidung des Provinzialausschusses ist dem Zentralen Gesundheitsrat mitzuteilen und kann durch Königliche Entschließung aufgehoben werden.

Hinsichtlich des materiellen Baurechts bestimmt das Wohnungsgesetz, daß für jede Ausführung von Neubauten und Umbauten die schriftliche Genehmigung von Bürgermeister und Stadtrat erforderlich ist. Der gleichen Genehmigung bedarf es, bevor ein Gebäude oder ein Teil eines Gebäudes, der zuvor nicht zu Wohnzwecken benutzt

1) Vgl. meine Abhandlung, Preuß. Jahrbücher, Bd. CXLIV, Heft 3, S. 429.

war, als Wohnung in Gebrauch genommen wird. Die Genehmigung kann indes in beiden Fällen nur wegen Nichtbeachtung der auf das Gebäude bezüglichen baupolizeilichen Vorschriften verweigert werden<sup>1)</sup>. Unabhängig hiervon bestehen Vorschriften über die Baufreiheit und das sogenannte wilde Bauen, von denen späterhin zu sprechen sein wird.

### Drittes Kapitel.

#### **Wohnungspolizei und Wohnungsaufsicht.**

Die Überwachung des Wohnungswesens bezieht sich nach dem W. G. auf die Besetzung der Wohnungen, auf die gesundheitlichen Verhältnisse und auf die Tauglichkeit der Wohnungen. Neben der Gemeindeverwaltung sind auf diesem Gebiet die örtlichen Gesundheitskommissionen zur Mitwirkung berufen.

Sache der Gemeinde ist es, diejenigen Vorschriften zu erlassen, die die Wohnweise regeln und das Richtmaß der an die Wohnung zu stellenden Anforderungen geben. Die gemeindlichen Verordnungen haben in ihrem bautechnischen Teil die Vorschriften für die Neuerrichtung von Wohnungen aufzustellen, während sie in gesonderten Abschnitten die — meist etwas weniger weitgehenden — Bestimmungen über die vorhandenen (älteren) Wohnungen bringen. Als hauptsächliche Gegenstände, die hierbei zu behandeln sind, können wir bezeichnen: die Anforderungen an die Hinlänglichkeit der Wohnräume und die Grenzen der Überfüllung (Wohnungsbenutzung); die bauliche Beschaffenheit der Wohnungsanlage und die Beseitigung der wohnungstechnischen Mängel und Schädlichkeiten (Wohnungsverbesserung); die Ausräumung gesundheitsschädlicher Behausungen.

Für die Ermittlung von Mißständen im Wohnungswesen werden durch den Gesetzgeber sowohl die Gesundheitskommissionen wie die Gemeindeverwaltungen herangezogen. Die Abstellung der Mängel selbst ist Sache des Stadtrats. Aufgabe der Gesundheitskommission ist es nach Artikel 11 W. G. die von ihr festgestellten oder ihr bekannt gewordenen Wohnungsmißstände dem Stadtrat zu weiterer Veranlassung anzuzeigen. Die drei Gattungen der Wohnungsmißstände sind, den obigen Scheidungen entsprechend, Wohnungsüberfüllung, Wohnungsmängel, gänzliche Unbewohnbarkeit. Ist die Gesundheitskommission der Ansicht, daß in bestimmten Wohnungen Verbesserungen erforderlich sind oder daß durch Anbringung von Verbesserungen eine

1) Art. 5, Ziff. 1 a, b und Ziff. 2.

sonst untaugliche Wohnung in bewohnbaren Stand gesetzt werden kann, so hat die Kommission in ihrem Bericht die ihr notwendig erscheinenden Maßnahmen zu bezeichnen. Der Stadtrat ist im übrigen ebenso wie die Gesundheitskommission grundsätzlich nach Artikel 16 W. G. verpflichtet, in selbständiger Weise Wohnungsmißstände festzustellen und in entsprechender Weise einzuschreiten.

Im Artikel 9 und 10 W. G. wird die Verpflichtung der Anmeldung von Vermietungen aufgestellt und geregelt. Die Meldepflicht obliegt dem Vermieter und erstreckt sich lediglich auf Kleinwohnungen bis zu höchstens drei Räumen Umfang. Der Vermieter einer Kleinwohnung ist verpflichtet, der Gemeinde Angaben einzureichen über die Anlage des Gebäudes, die Anzahl der Wohnräume und die Anzahl der Bewohner der Mietwohnung unter Bezeichnung von Namen und Beruf. Die eingegangenen Angaben sind binnen 14 Tagen nach Monatsschluß der Gesundheitskommission mitzuteilen. Die Novelle zum W. G. schlägt vor, die Artikel 9 und 10 zu streichen, da sie sich nicht bewährt haben.

Um ein wirksames Eingreifen zu erzielen, schaltet der Gesetzgeber ferner (in Übereinstimmung mit dem englischen Recht; vgl. Housing of the working classes act, Sections 5 and 31) die Initiative der Beteiligten und der Gesamtbevölkerung ein. Jedem Haushaltsvorstand steht mit Bezug auf die von ihm bewohnte Wohnung, sowie einer Mindestzahl von drei Gemeindeingesessenen steht allgemein das Recht zu, eine Beschwerde über Wohnungsmißstände an die Gemeindeverwaltung zu richten. Die Beschwerde ist nach Artikel 12 W. G. der Gesundheitskommission zu übersenden und von ihr in gleicher Weise wie die ihr auf Grund des Artikel 11 zugehenden Angaben zu behandeln.

Die Form des Einschreitens richtet sich nach der Gattung des Wohnungsmißstandes. Im Fall der Überfüllung ergeht eine Verfügung seitens des Stadtrats, die unter Strafandrohung die Abstellung des Mißstandes fordert. Bei dem zweiten Grad des Wohnungsmißstandes, der Notwendigkeit von Verbesserungen zur Beseitigung von Wohnungsmängeln, ist gleichfalls der Stadtrat berechtigt, die entsprechende Verfügung an den Hauseigentümer zu erlassen unter Stellung einer Frist von einem Monat bis höchstens ein Jahr. Hervorzuheben ist, daß in diesem Fall das Wohnungsgesetz vorschreibt, dem Hypothekengläubiger des betreffenden Grundstücks von der ergangenen Aufforderung Mitteilung zu machen. Bei dem schwersten Fall des Einschreitens, der gänzlichen Untauglichkeit einer Wohnung oder eines Wohngebäudes, hat der Stadtrat zunächst einen Beschluß des Gemeinderats herbeizuführen, der, falls er sich von der Nutzlosigkeit der Anbringung von Verbesserungen überzeugt hat, die Erklärung der „Unbewohnbarkeit“ ausspricht.

Die Vorschriften bezüglich der zulässigen Bewohnerzahl finden keine Anwendung, wenn die festgestellte Bewohnerzahl bereits bei Erlaß der Wohnungsordnung in der betreffenden Wohnung vorhanden war oder wenn die Vermehrung eine Folge von Geburtenzuwachs oder der nachträglichen Aufnahme zeitweilig abwesender Haushaltsmitglieder ist. Art. 2, Ziff. 3. — Gegen die Verfügungen des Stadtrats ist ebenso wie im Fall des Nichteinschreitens, Berufung an den Gemeinderat zulässig; Art. 17, Ziff. 1 und 2.

Über die älteren Formen der Wohnungsuntersuchung vgl. oben S. 225.

Bei den weitgehenden Folgen der Unbewohnbarkeitserklärung widmet das Wohnungsgesetz diesem Gegenstand einen besonderen Abschnitt. Der Gemeinderat beschließt die Unbewohnbarkeitserklärung sowohl bei schlechtem und unverbesserbarem Zustand einer Wohnung, wie auch im Falle der Unterlassung der Anbringung vorgeschriebener Verbesserungen. Mit diesem Beschluß ist zugleich die Pflicht zur Räumung der Wohnung binnen einer 6monatlichen Frist gegeben; Fristverlängerung auf weitere 6 Monate ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, namentlich dann, wenn die Wohnung einen Teil eines bereits festgestellten Niederlegungs- oder Enteignungsplanes bildet. Für jede Verlängerung der Räumungsfrist wird, um der Umgehung durch unwillige oder säumige Gemeindeverwaltungen vorzubeugen, die Zustimmung des Provinzialausschusses gefordert. Der Provinzialausschuß kann ferner angerufen werden, wenn der Gemeinderat einem Gutachten der Gesundheitskommission keine Folge gibt; auch die Bewohner und Eigentümer der betroffenen Gebäude können den Provinzialausschuß um Einschreiten ersuchen, wobei Berufung an die Staatsregierung stattfindet, die endgültig entscheidet.

Nach ergangenem Gemeinderatsbeschluß ist an der für unbewohnbar erklärten Wohnung ein Kennzeichen anzubringen, auf dem in deutlicher Schrift die Tatsache der Sperrung angegeben ist. Wir haben diese Sperrtafel mit der Aufschrift „unbewohnbar erklärte Wohnung“ in früheren Abschnitten mehrfach kennen gelernt; vgl. oben S. 98 und Abb. 130. Der Stadtrat kann die sofortige Räumung anordnen, wenn die Wohnung nach Ablauf der Räumungsfrist benutzt oder von neuen Mietern bezogen wird. Endlich ist der Stadtrat befugt eine für unbewohnbar erklärte Wohnung nach Ablauf der Räumungsfrist niederreißen zu lassen, falls das Gebäude nach dem Gutachten der Gesundheitskommission Gefahren oder wesentliche Belästigungen für die Anwohner verursacht.

Die Novelle zum W. G. schlägt in dem eingeschobenen Art. 18a vor, daß im allgemeinen zugleich mit der Unbewohnbarkeitserklärung ein Räumungsbefehl zu ergehen hat; ist jedoch für die Bewohner keine

andere geeignete Wohnung erhältlich, so soll der Räumungsbefehl erst dann erlassen werden, wenn eine neue Wohnung verfügbar ist. Im übrigen darf die Räumungsfrist nur auf 12 Monate erstreckt und nach deren Ablauf nur mit Zustimmung des Provinzialausschusses verlängert werden. Ferner kann bei der Unbewohnbarkeitserklärung bestimmt werden, daß den die Wohnung innehabenden Mietern persönlich die Weiterbenutzung der Wohnung gestattet wird. Vgl. hierzu P. Bakker Schut, Verbetering der Volkshuisvesting in Nederland, S.-A. aus der Bouwwereld 1913 und die Schrift Herziening der Woningwet, Sociaal-Technische Vereeniging van Demokratische Ingenieurs en Architecten, Amsterdam (van Rossen) 1912.

## Viertes Kapitel.

### Enteignung.

Zugleich mit dem Inkrafttreten des Wohnungsgesetzes wurde eine Neuordnung des niederländischen Enteignungsrechts vorgenommen, die als fünfter Abschnitt dem Wohnungsgesetz bzw. als vierter Abschnitt dem allgemeinen Enteignungsgesetz eingefügt und als „Enteignung für die Zwecke des Wohnungswesens“ bezeichnet wurde. Das neue niederländische Enteignungsrecht zeigt in seiner Grundauffassung und in seinen Einzelbestimmungen eine erkennbare Anlehnung an die in England auf dem gleichen Gebiete durchgeführte Gesetzgebung; das belgische Recht ist nach der formalen Seite von geringerem Einfluß gewesen. Grundsätzlich stimmen indes die drei Nationen England, Belgien und Holland jetzt vollständig darin überein, daß sie ein besonderes Enteignungsrecht für die Zwecke des Städtebaus und des Wohnungswesens gewähren. Ich werde dieses Recht deshalb, wie in früheren Erörterungen („Neue Studien“, Bd. I, Belgien, S. 80 fg.) als städtebauliches Enteignungsrecht bezeichnen. Auch darin besteht Übereinstimmung, daß das niederländische Gesetz die Enteignung für den Zweck der innenstädtischen Sanierung genau scheidet von der Enteignung zum Zweck des Geländeerwerbs für die städtische Ausbreitung.

Das holländische Gesetz befreit zunächst die städtebauliche Enteignung, da diese als ein gesondertes Recht behandelt wird, von den formalen Anforderungen der allgemeinen Enteignung<sup>1)</sup>. Das Bedürfnis

1) Bei der allgemeinen Enteignung ist stets ein Spezialgesetz erforderlich, das die Entziehung des Eigentums in dem besonderen Falle ausspricht. Für die städtebauliche Enteignung ist dieses Erfordernis ausdrücklich aufgehoben. Vgl. hierzu van Hamel, Bibl. des öffentlichen Rechts, Bd. XVIII, S. 134, Hannover 1910.

des Städtebaus bildet den Rechtsgrund und die Förderung des Wohnungswesens bildet die Voraussetzung für die Ausübung dieser Enteignungsbefugnis. Der grundlegende Artikel 77 bringt die Scheidung zwischen der Enteignung auf altstädtischem oder innenstädtischem Gebiet und im Bereich der Stadterweiterung. Die Enteignung in altstädtischen Bezirken hat lediglich den Zweck der Sanierung. Das holländische Gesetz — hierin zeigt sich der Einfluß des englischen Vorbildes — gewährt die Enteignung zur Räumung von Gebäudegruppen und von größeren Grundstückskomplexen, die in ihrer Gesamtheit den Anforderungen des gesundheitsgemäßen Wohnens widersprechen und der Verbesserung unzugänglich sind; ferner zur Beseitigung einzelner Gebäude, die sich in gesundheitswidrigem und unverbesserbarem Zustande befinden oder infolge ihrer Anlage eine wesentliche Schädigung der angrenzenden Gebäude verursachen.

Vergleiche hierzu Housing of the working classes act I. Teil über gesundheitswidrige Bezirke (unhealthy areas), Section 4, die dem niederländischen Gesetz, Art. 77, Ziff. 1 entspricht. Art. 77, Ziff. 2 deckt sich mit dem zweiten Teil des englischen Gesetzes über einzelne gesundheitswidrige Wohnungen (unhealthy dwelling houses), während Art. 77, Ziff. 3 der englischen Section 38 über die Gebäude, die zwar an sich nicht gesundheitswidrig sind, aber eine Schädigung der Angrenzer bewirken (obstructive buildings), gleichsteht.

Der zweite Bereich des Enteignungsrechts ergreift die städtische Ausbreitung. In England wie in Belgien hat sich seit Jahrzehnten die Erkenntnis durchgesetzt, daß die großen Eingriffe in die innenstädtische Sanierung der Ergänzung durch positive Maßnahmen in den Stadterweiterungsbezirken bedürfen. Die Niederlegung umfangreicher altstädtischer Bezirke mit billigen Kleinwohnungen hat in erheblichem Umfang eine Schädigung der ausgetriebenen Mieter gebracht<sup>1)</sup>; auch in den holländischen Großstädten hat sich uns dieser Zusammenhang zwischen der Sanierung und dem Kleinwohnungsbedarf deutlich gezeigt. Das gleiche Recht, das aus Notwendigkeit in die Wohnverhältnisse der Altstadt eingreift, muß die Handhabe bieten zur Schaffung der erforderlichen Wohnungen in den Neubaubezirken. Die Bereitstellung von Baugelände in geeigneter Lage und zu angemessenem Preise in dem Stadterweiterungsgebiet ist notwendig. Das holländische Gesetz gewährt demgemäß die städtebauliche Enteignung zum Geländeerwerb für die Durchführung eines „den Interessen der Volkswohnungen dienenden“ und gemäß den gesetzlichen Formen aufgestellten Bebauungsplanes.

1) „Neue Studien“, Bd. I S. 86 fg.

Die Ergänzung des W. G. bringt eine Erweiterung des Enteignungsrechts, das sich künftig auch auf diejenigen Grundstücke erstrecken soll, die seitens der Gemeinde mit einem Bauverbot belegt worden sind.

Die Verleihung des Enteignungsrechts kann beantragt werden durch Gemeinden oder durch wohnungspolitische Vereinigungen und Stiftungen. In der Praxis ergibt sich, daß die Enteignung für Sanierungszwecke in der Hauptsache nur durch Gemeinden, die Enteignung von Baugelände im Stadterweiterungsgebiet dagegen sowohl durch Gemeinden, wie — sei es mittelbar oder unmittelbar — durch Wohnungsvereinigungen nachgesucht wird.

Die Rechtsform für die städtebauliche Enteignung, gleichviel ob für innenstädtisches oder Stadterweiterungsgelände, wird durch das Gesetz dahin geordnet, daß zunächst ein Beschluß des Gemeinderats herbeigeführt werden muß. Dieser Beschluß ist mit allen Zeichnungen und Eingaben dem Provinzialausschuß zu übermitteln, der darüber nach Vernehmung des Wohnungsinspektors an die Staatsregierung berichtet. Diese legt den Enteignungsantrag zur königlichen Bestätigung vor, die nur nach Anhörung des Staatsrats zu erteilen ist. Bevor der Gemeinderat seinen Beschluß faßt, ist den Interessenten Gelegenheit zur Vorbringung von Einwendungen zu geben; der Enteignungsentwurf ist auf mindestens 30 Tage zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.

Der Instanzenzug des holländischen Rechts — Gemeinde, Provinzialausschuß, königliche Bestätigung — entspricht im wesentlichen dem belgischen Recht der städtebaulichen Enteignung; Neue Studien, Band I, S. 89 und 210.

Wie in früheren Fällen auf dem Gebiet der Bauordnung und der Wohnungspflege zieht auch hier der Gesetzgeber die Allgemeinheit zur Wahrnehmung ihrer Interessen heran. Gegenüber säumigen oder unwilligen Gemeindeverwaltungen haben die eine Enteignung beantragenden Vereinigungen das Recht, den Provinzialausschuß um sein Einschreiten zu ersuchen (Art. 87). Den Vereinigungen obliegt es übrigens allgemein, die erforderlichen Pläne, Zeichnungen und sonstigen Materialien für die von ihnen gewünschte Enteignung beizubringen.

Hinsichtlich der an die Grundstückseigentümer zu gewährenden Entschädigung stellt das Gesetz den Grundsatz auf, daß derjenige Wert zu vergüten ist, den die Grundstücke während des Zeitraums von höchstens 18 und mindestens 6 Monaten vor der öffentlichen Auslegung des Enteignungsplanes gebracht haben würden, wenn die sämtlichen in den Enteignungsplan aufgenommenen Grundstücke zum Verkauf angeboten worden wären (Art. 92). Der Gesetzgeber will also zunächst, daß der durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes sich er-

gebende Mehrwert in keinem Fall vergütet wird; der Grundstückswert, wie er vor dem Bekanntwerden der neuen Planung bestand, ist allein zu berücksichtigen. Aber das holländische Gesetz geht noch weiter; die Wertbewegung des Grundstücks während der letzten 6 Monate vor der Planauslegung wird ausgeschaltet. Der letzte Nutzen den die Enteignung bringt, die letzte Wertsteigerung des Geländes vor der Bebauung kommt nicht in Betracht. Hierdurch sollen die Zwischenkäufe, die durch Mitwisser eines Planes vorgenommen werden und oft eine ärgerliche Begleiterscheinung öffentlicher Unternehmungen bilden, unmöglich gemacht werden. Aber auch die zahlreichen Formen der Preistreibung in dem letzten Stadium vor der Bebauung, sei es durch Aufkauf, sei es durch die bekannten Handhabungen des Baustellenhandels, werden in der Wertermittlung nicht anerkannt und von der Berücksichtigung zurückgewiesen. Endlich ist auch die Einzelforderung eines Besitzers bei der Bewertung nicht zu beachten; maßgebend ist der Marktwert, den die Grundstücke beim Verkauf des Gesamtgeländes ergeben haben würden.

Die Erfahrungen über die Anwendung des Gesetzes in der Praxis sind nicht gleichmäßig. Während uns in voraufgehenden Abschnitten eine Reihe von Beispielen begegnete, in denen die Enteignung sowohl den Antragsteller wie den Enteigneten befriedigte, wird aus einzelnen Städten berichtet, daß das Verfahren Mängel aufweise. Einzelne Unzuträglichkeiten sollen durch die Novelle zum W. G. abgestellt werden.

Wohnungspolitische Vereinigungen können einen Enteignungsantrag nur stellen, wenn sie ausschließlich der Förderung des Kleinwohnungswesens dienen und die vorgeschriebene Bestätigung ihrer Satzungen erlangt haben; vgl. S. 381. Das Gesetz gewährt die städtebauliche Enteignung für die Zwecke des Volkswohnungswesens, d. h. für die Durchführung von Plänen, die die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen zum Gegenstand hat. Für andere städtische Zwecke bleibt es bei dem allgemeinen Enteignungsrecht. Wegen der Angaben, denen zufolge die gesetzlichen Bestimmungen über die Enteignung für Wohnzwecke noch nicht genügen und einen zu großen Spielraum für die Entschädigung der Grundeigentümer lassen, vgl. H. J. Nieboer, Berichte über den X. Internationalen Wohnungskongreß 1913, Bd. II, S. 355; van Welderen Rengers und J. H. Faber, Friesland en de Woningwet, Leeuwarden 1913, S. 76.

Die Kosten des Enteignungsverfahrens sind erheblich hoch. Hierzu treten noch die bedeutenden Gerichtskosten, die der die Enteignung beantragenden Partei (also zumeist der Gemeinde) zur Last fallen, wenn die seitens des Gerichts zuerkannte Entschädigung höher ist als die seitens des Antragstellers angebotene (Art. 50 des Enteignungsgesetzes). Meist wurde nun durch die Gerichte eine Bodenwertsumme angenommen, die zwar allerdings höher war als die vom Antragsteller angebotene, aber doch wesentlich niedriger als die von dem Eigentümer geforderte. Die Begründung zur Novelle gibt folgende Beispiele:



Forderung d. Eigentümers	Angebot d. Gemeinde	Gerichtlich zuerkannt
2 302,10 fl.	808,50 fl.	1 008,50 fl.
26 500,— „	12 850,— „	16 754,10 „
8 780,— „	5 200,— „	5 390,— „
4 795,— „	1 161,— „	1 200,— „
16 000,— „	4 065,— „	6 515,29 „
3 000,— „	924,— „	1 591,— „
16 000,— „	6 900,— „	7 900,— „
5 742,— „	3 450,— „	3 540,— „

In allen solchen Fällen hatte der Antragsteller nach dem Wortlaut des Gesetzes die hohen Gerichtskosten zu tragen, obwohl die zu gebilligte Summe der angebotenen weit näher stand als der geforderten. Die Novelle schlägt deshalb als Art. 95 a folgende Regelung vor: falls der gerichtlich festgesetzte Entschädigungsbetrag das Angebot des Antragstellers oder die Forderung des Eigentümers nicht übersteigt, hat der Antragsteller die Kosten zu übernehmen; ist der Betrag höher als das Angebot, ohne jedoch die Höhe der Forderung voll zu erreichen, so werden die Kosten im Verhältnis zu dem Abstand verteilt, der sich zwischen den Beträgen der Forderung und der Gerichtsentscheidung ergibt.

## Fünftes Kapitel.

### Bebauungsplan und Stadterweiterung.

Die besonderen Vorschriften über die Stadterweiterung sind in dem Abschnitt VI W. G. enthalten, der den Bebauungsplan und das Bauverbot behandelt<sup>1)</sup>. Das niederländische Recht und die seitherige Übung in den Großstädten verlangen keine bis ins einzelne ausgearbeiteten und das Gesamtgebiet einer Stadt umfassenden Bebauungspläne. Wie wir zuvor gesehen haben, sind seit den siebziger Jahren die Bebauungspläne für einzelne Bezirke, weiterhin auch für eine größere Anzahl von Stadtteilen aufgestellt worden. Die Art des Vorgehens in der Planaufstellung und das angewandte Straßensystem haben wir in den früheren Abschnitten erörtert.

Gegenüber der seitherigen örtlichen Übung gibt das Wohnungsgesetz eine landesrechtliche Regelung, die indes von der Forderung allgemeiner Bebauungspläne absieht. Gemeinden, deren Einwohnerzahl mehr als 10 000 Seelen beträgt oder während der letzten 5 Jahre um mehr als 20% zugenommen hat, sollen einen Stadterweiterungsplan aufstellen, der sich nur auf das in der nächsten Zukunft für die

1) Vgl. hierzu H. J. Nieboer, J. H. Valckenier Kips, J. W. C. Tellegen, Prae-Adviezen, Vereeniging voor de Staathuishoudkunde en de Statistiek, Haag 1908; H. J. Smidt, Uitbreidingsplan en Bouwverbod, Haarlem 1912.

Bebauung bestimmte Gelände erstreckt. Die Entwürfe der Bebauungspläne sind öffentlich auszulegen. Endgültige Feststellung und Abänderungen von Bebauungsplänen unterliegen der Bestätigung durch den Provinzialausschuß. Gegen die Entscheidung des Ausschusses ist sowohl seitens des Gemeinderats wie seitens der Interessenten Berufung an die Königliche Regierung zulässig. Alle 10 Jahre sind die Pläne einer Durchsicht zu unterziehen. Die festgestellten Pläne können jederzeit und von jedermann eingesehen werden (Art. 28).

Das niederländische Recht fordert demnach die Aufstellung von Bebauungsplänen in mittleren und größeren Städten, sowie — ohne Rücksicht auf die Größe — in allen rasch wachsenden Gemeinden. Das mit Plänen zu belegende Gebiet soll indes nur das für die „nächste Zukunft“ in Betracht kommende Gelände umfassen. Dieser Regelung wird man im allgemeinen zustimmen können, wobei jedoch ein Vorbehalt zu machen ist. Nach den in Deutschland gemachten Erfahrungen ist es allerdings nicht ratsam, das Gesamtgelände der Stadterweiterung auf einen längeren Zeitraum hinaus im voraus bis in die Einzelaufteilung mit Bebauungsplänen zu belegen; dagegen erscheint die Feststellung der Hauptverkehrsstraßen und der Grundlinien der städtischen Ausbreitung in vorbeugender Weise empfehlenswert. Das niederländische Gesetz kennt noch nicht die hier notwendige Scheidung zwischen Verkehrsstraße und Wohnstraße, die der Entwurf des Preußischen Wohnungsgesetzes aufnimmt. Während die Einzelaufteilung des Geländes, namentlich des Wohngeländes nach Bedarf und örtlicher Entwicklung erfolgen kann, erfordert die Feststellung derjenigen Straßen, die einem Verkehrszug dienen — wir dürfen sie als Zugstraßen bezeichnen — eine vorausschauende Bearbeitung.

Zu erwähnen ist, daß das W. G. bei den Anweisungen über die Aufstellung von Bebauungsplänen keine Zwangsvorschriften gibt; Angaben über den sonst üblichen Instanzenzug und die Ausführung fehlen. Das Gesetz ist in dieser Hinsicht eine *lex imperfecta*; es fehlt die Handhabe, um eine widerstrebende Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplanes anzuhalten. Die Planlegung ist deshalb zurzeit in den Gemeinden noch nicht allgemein durchgeführt — was mit Rücksicht auf die bisher vielfach maßgebenden Parzellierungsformen vielleicht nicht als ein Fehler zu bezeichnen ist. Vgl. Nieboer, a. S. 373 a. O. S. 327.

Ein bedeutsames und nicht nur für Holland schwierig zu bearbeitendes Problem betrifft die Frage der Errichtung von Neubauten im Stadterweiterungsgebiet, da hier die Interessen der Gemeinde und die des privaten Grundbesitzes öfter in Widerstreit geraten können. Unbestritten ist das Recht der Gemeinde, Anlage und Ausführung der Gebäude durch Vorschriften zu regeln. Im Art. 3 W. G. ist dem-

gemäß bestimmt, daß es der Gemeinde zusteht, Vorschriften zu erlassen über die Stellung, die ein Gebäude mit Rücksicht auf die öffentlichen Straßen einzunehmen hat. Auf Grund dieser Bestimmung wird in den örtlichen Bauordnungen der einzelnen Gemeinden allgemein verfügt, daß Gebäude nur an öffentlicher Straße in der Bauflucht oder mit Freilassung eines Vorgartens bis zu 10 m Tiefe errichtet werden dürfen. Der Abschnitt über die Stadterweiterung erklärt weiter im Art. 27 des Wohnungsgesetzes, daß der Gemeinderat im Interesse der planmäßigen Bebauung schlechthin die Errichtung von Gebäuden verbieten kann „auf Grundstücken, die gemäß einem früheren Gemeinderatsbeschluß für die nächste Zukunft zur Anlegung einer Straße, eines Kanals oder eines freien Platzes bestimmt sind“. Das Bauverbot bedarf der Bestätigung in dem üblichen Instanzenzug — Provinzialausschuß, Berufung an die Staatsregierung. In dem Ratsbeschluß sind, wenn von einem Grundstück mehr als ein Drittel durch das Bauverbot betroffen wird, die Gründe mitzuteilen, wegen deren die Gemeinde nicht zum Ankauf oder zur Enteignung schreitet.

In der Praxis ist das Recht der Bauausführung seitens der Gemeinden dahin geregelt worden, daß Gebäude nur errichtet werden dürfen an vorschriftsmäßig regulierter und seitens der Gemeinde als anbaufertig erklärter Straße. Regelmäßig steht allerdings nach den örtlichen Bauordnungen dem Stadtrat das Recht zu, von dieser Anforderung Befreiung zu gewähren, entweder allgemein jedem Bauunternehmer, oder (wie in Amsterdam) für die im Interesse der Volkswohnungen zu errichtenden Bauten. Im einzelnen fanden wir auch die Bestimmung, daß der Eigentümer außerhalb der anbaufertigen Straße unter bestimmten Voraussetzungen bauen darf (Anlegung eines Verbindungsweges und Freilassung eines unbebauten Streifens; oben S. 255 Enkhuizen).

Wenn wir von diesen Ausnahmen absehen, so stellt sich die allgemeine und grundsätzliche Regelung dar als eine Beschränkung der Bebauung im städtischen Ausbreitungsgebiet und ein durchgreifendes Verbot gegen das sogenannte wilde Bauen, d. h. gegen die Errichtung von Gebäuden an nicht regulierten oder nicht durch einen Bebauungsplan festgelegten und nicht öffentlichen Straßen und Wegen. Zweifellos ist es notwendig, daß die Bestimmung über die Leitung der städtischen Ausbreitung in die Hand der Gemeinde gelegt wird; die Erfahrung hat zur Genüge gezeigt, welche Schädigungen aus einer planlosen Entwicklung der Bebauung, nicht zum mindesten für Holland, sich ergeben. Andererseits wird man nicht wünschen dürfen, daß die billige und vorteilhafte Zufuhr neuen Baugeländes ungebührlich erschwert werde. Gesetzgebung und Verwaltungspraxis werden dahin streben

müssen, die Gegensätze der Interessen auf diesem Gebiete auszugleichen. Eine gewisse Bürgschaft gegen den Mißbrauch des Bauverbots ist in Holland allerdings in der vorgeschriebenen Genehmigung durch Provinzialausschuß und Regierung gegeben.

Gegenüber der seitherigen Regelung schlägt die W. G.-Novelle eine Reihe von Abänderungen vor<sup>1)</sup>. Während bisher die Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nur größeren Gemeinden von mehr als 10 000 Einwohnern oblag (siehe oben), soll der Provinzialausschuß das Recht haben, auch kleinere Nachbargemeinden zur Ausarbeitung eines Anschlußplanes oder eine Mehrzahl von Nachbargemeinden zur Aufstellung eines gemeinsamen Bebauungsplanes anzuhalten. Hinsichtlich des Anbaues an nicht regulierter Straße schlägt der Entwurf eine neue Maßnahme vor, die sogenannte „bedingte Genehmigung“ des Bauverbots. Wenn infolge des Bauverbots für den Grundstückseigentümer ein Schaden zu gewärtigen ist, kann die erforderliche Genehmigung seitens des Provinzialausschusses in bedingter Weise erteilt werden. Die bedingte Genehmigung verfällt, wenn die Gemeinde nicht binnen einer Frist von zwei Monaten, deren Anfangstermin der Provinzialausschuß festsetzt, eine Vereinbarung mit dem Eigentümer getroffen oder das Enteignungsverfahren eingeleitet hat. Für einzelne Grundstücke, die bei einer Planung nicht für den Häuserbau oder für Straßen bestimmt, sondern für Parks, öffentliche Plätze und dergleichen ausgewiesen werden, kann der Provinzialausschuß ebenfalls eine „bedingte Genehmigung“ des Bebauungsplanes erteilen. Die Rechtswirkung geht dahin, daß die Gemeinde alsdann binnen einer Frist von 6 Monaten ein Bauverbot für den betreffenden Bezirk zu erlassen hat, das dann in dem oben angegebenen Verfahren (Einigung oder Enteignung) seine Erledigung findet.

Ferner schlägt der Entwurf vor, daß die Gemeinden Ortsstatute bezüglich der bei Anlegung von Straßen zu erfüllenden Anforderungen und bezüglich der Behandlung der auf die Straßenanlegung abzielenden Anträge aufstellen sollen. Dem Grundeigentümer, der sich zur Anlegung einer dem Ortsstatut entsprechenden Straße erbieht, ist binnen der satzungsmäßigen Frist Bescheid zu erteilen; der Mangel eines städtischen Bebauungsplanes auf dem betreffenden Gelände soll keinen Grund für die Ablehnung des Gesuches bilden (Art. 28 a des Entwurfs). Berufung an den Provinzialausschuß und an die Regierung ist zulässig. Wird dem Grundeigentümer der Straßenbau bewilligt und bestätigt, so ist die Gemeinde verpflichtet, den Anschluß der Straße an die nächste öffentliche Straße zu gestatten (Art. 28 c). Endlich soll die Gemeinde dem Grundstückseigentümer die Benutzung der städtischen Einrichtungen (Gas- und Wasserleitung, Entwässerungsanlage usw.), soweit diese für anzulegende Straßen vorgeschrieben sind, gewähren (Art. 28 d).

Die hauptsächlichsten Neuerungen der Novelle gehen also dahin, daß das Recht des Grundbesitzers auf die Erschließung seines Geländes erweitert wird, und zwar nicht nur hinsichtlich der Erbauung einzelner

1) Vgl. H. J. Smidt a. a. O.

Gebäude, sondern mit Bezug auf die Anlegung ganzer Straßen. Die letzterwähnten Vorschläge der Novelle dürften hier als zu weitgehend erscheinen. Es sei hier zunächst auf die aus Art. 28 a zu erwartenden Folgen hingewiesen. Die Wirkung der Vorschrift — Mangel eines städtischen Bebauungsplanes ist kein Grund der Ablehnung privater Straßenbauanträge — wird die sein, daß die Gemeinden ihr gesamtes Erweiterungsgebiet mit Bebauungsplänen belegen und auf Jahrzehnte hinaus detaillierte Bebauungspläne aufstellen. Man vergegenwärtige sich, welches ein Schaden es wäre, wenn das Ausbreitungsgebiet der holländischen Städte heute völlig mit den Bebauungsplänen bedeckt wäre, wie wir sie fast in jeder Stadt nach den Beispielen S. 104 und 141 angetroffen haben. Es genügt wohl, auf die Folgen einer solchen papiernen Fesselung des Städtebaues hinzuweisen, damit eine Warnung vor derartigen Maßnahmen gegeben ist. Noch eine zweite Schädigung aber wird durch die Einzelaufteilung des Stadterweiterungsgebietes herbeigeführt. Der die gesamte Aufteilung feststellende Bebauungsplan ist der beste Schrittmacher der Bodenspekulation; er verleiht der letzten Parzelle zwar nicht den tatsächlichen Wert von Baugelände, aber die spekulative Erwartung dieses Wertes und den Anspruch auf dessen Anerkennung; er sagt der Bodenspekulation mit Sicherheit wo sie kaufen soll, um, wenn nicht den Baustellenwert, so doch mindestens eine hohe Entschädigung bei den unausbleiblichen Umänderungen und Enteignungen zu erlangen. So notwendig es ist, die Zugstraßen, die Verkehrslinien und das Gerüst des Bebauungsplanes auf längere Zeit auszuarbeiten und die ganze Stadterweiterung rechtzeitig vorzubereiten, so fehlerhaft ist es, die nicht übersehbare Einzelaufteilung des Wohngebietes für eine fernere Zukunft festzulegen oder auch ein solches Vorgehen nur zu ermutigen. Dem soliden Grundbesitz und Bodengeschäft ist, wie die Entwicklung in Deutschland zeigt, mit solchen Maßnahmen am allerwenigsten gedient.

Der Art. 28 d endlich — Anspruch auf die Benutzung der für die Straße vorgeschriebenen gemeindlichen Einrichtungen — erweckt in der vorliegenden Fassung weitere Bedenken; er würde zu einem Rückschritt in der städtebaulichen Entwicklung und bei der mangelnden Präzision der Bestimmungen zu häufigen Streitigkeiten führen. Wenn dieser Artikel Gesetz würde, so wäre die unausbleibliche Folge, daß der Stadtrat am nächsten Tage ein Ortsstatut erläßt, wonach die Ausstattung mit Gas, Wasserleitung und Kanalisation nur für solche Straßen vorgeschrieben und zulässig ist, die auf Grund des städtischen Bebauungsplans und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem städtischen Leitungsnetz angelegt werden. Auch für den Fall, daß man die ganze Gemeindeverwaltung aus Bodenbesitzern

und Interessenten bilden würde, könnten diese nicht anders handeln; denn die Forderung, jedem Erbauer einer „Straße“ schlechthin Anschluß an das Leitungsnetz zu verschaffen, würde unhaltbare Zustände ergeben. Allgemein ungünstig aber würden die Wirkungen auf dem Gebiet der Hygiene und des Wohnungsbaues sein. Die Gemeinde würde den Ausbau ihres Leitungsnetzes auf das äußerste beschränken, aus Furcht, in einem entlegenen Winkel oder außerhalb des Gebietes baulicher Entwicklung zu Anschlüssen gezwungen zu werden. Die städtische Ausbreitung wird durch eine solche Regelung nicht gefördert, sondern auf das äußerste gehemmt. Wenn Städte wie Rotterdam u. a. m. heute mit Stolz auf ihre hygienischen Einrichtungen verweisen, die eine Herabdrückung der Sterblichkeitsziffer bewirkt haben, so wird eine Gemeinde künftig kaum zu großen weit-ausschauenden Unternehmungen schreiten, die zu unübersehbaren Verpflichtungen und Verwicklungen führen können.

Am meisten aber würde unter der Neuerung des Art. 28 d gerade das Bodengeschäft zu leiden haben. Der Bodenhändler ist davon abhängig, daß die Gemeinde den Willen zur Ausbreitung besitzt. Eine zögernde Gemeindeverwaltung und eine fortschreitende Bodenspekulation sind unvereinbare Dinge. Wenn dann gar noch die unausbleiblichen Prozesse hinzutreten, so ist der Stillstand des Bodengeschäfts besiegelt. Der Art. 28 d ist von dem — in dem Gebiet der Bodeneinrichtungen überaus häufigen — Glauben eingegeben, daß man nur befehlen und verordnen müsse, damit alles gut gehe. So liegen die Dinge nicht. Es ist nicht schwer zu zeigen, daß die Freunde des privaten Bodenbesitzes — wie öfter in der neueren Entwicklung der Bodenpolitik — dem Grundeigentum hier einen schlechten Dienst erwiesen haben. Man vergegenwärtige sich nur den Zustand des städtischen Bodens, wie er gewesen ist, ehe der neue Abschnitt der städtischen Selbstverwaltung begann. Die Frederikstraat in Rotterdam, die Außenbezirke in Utrecht, im Haag, in Groningen (oben S. 177 und 273), in zahlreichen anderen Städten sind sprechende Zeugen der damaligen Verhältnisse. Mit gutem Bedacht hat man diese Zustände geändert, und den Gewinn hatte in erster Reihe der private Grundeigentümer. Der Grundbesitzer würde die Henne schlachten, die die goldenen Eier legt, wenn die Novelle zum Gesetz erhoben würde.

Die Gemeinde hat in dem System der Stadterweiterung sicherlich große Fehler gemacht, von denen ich mehrfach charakteristische Beispiele gegeben habe. Um so weniger darf man der Gemeinde die Möglichkeit und die Lust nehmen, künftig Besseres zu leisten. Die Absicht der Regierungsvorlage ist zweifellos eine gute gewesen; das Ziel wird sich indes nicht auf dem vorgeschlagenen Wege erreichen lassen, sondern

nur dadurch, daß man durch gute, nicht schematische Bebauungspläne und durch richtigen Straßenbau die Bodenerschließung wirksam erleichtert.

In einem für preußische Verhältnisse erstatteten Gutachten habe ich befürwortet, zugunsten der Bodenerschließung der Grundeigentümer eine Ausnahme von dem ortsstatutarischen Bauverbot zuzulassen; die Bedingungen sind jedoch sachlich genau formuliert, um die Interessen des Gemeindeverbandes zu wahren, die Zufuhr billigen Baulandes zu bewirken und die Errichtung wirtschaftlich und sozial günstiger Bauformen zu befördern. Als wesentlich scheint mir u. a. die Vorschrift, daß für die private Bodenerschließung in größeren Städten ein Mindestmaß, z. B. 2—3 ha zusammenhängender Grundstücksfläche zur Bedingung gemacht wird, da sonst eine geregelte Leitung der Bebauung unmöglich und bei dem unklaren Begriff der „Straße“ fortgesetzte Streitigkeiten unvermeidbar würden.

## Sechstes Kapitel.

### Beteiligung der Gemeinden und des Staates.

Die nationale Selbständigkeit der wohnungspolitischen Regelung tritt namentlich in den Abschnitten des holländischen Wohnungsgesetzes hervor, in denen die Beteiligung der Gemeinde und des Staates bei der Förderung des Wohnungsbaues behandelt wird. Durch eine Reihe von ineinandergreifenden Maßnahmen hat Holland auf diesem Gebiete ein Werk geschaffen, das eine systematische Geschlossenheit besitzt und in nicht geringem Umfang dazu beiträgt, dem Wohnungsgesetz seine besondere Eigenart zu verleihen.

Das Wohnungsgesetz weist der Betätigung von Staat und Gemeinde in der Bauförderung vier Gebiete zu:

1. Gewährung von verzinlichen Darlehen an Grundeigentümer, die zur Anbringung von Verbesserungen lt. Art. 14 W. G. (oben S. 368) aufgefördert worden sind.
2. Gewährung von Darlehen und Zuschüssen an Bauvereinigungen für die Errichtung von Neubauten.
3. Erwerb und Hergabe von Gelände seitens der Gemeinden zur Förderung der Bautätigkeit der Genossenschaften und Bauvereinigungen.
4. Enteignung von Grundstücken zum Zweck der Sanierung oder der Beschaffung von Baugelände. Aufwendung von Geldmitteln zur Vornahme von Wohnungsverbesserungen jeder Art.

Die Zuwendungen der Gemeinde und des Staates scheidet das Gesetz auf allen diesen Gebieten in Darlehen und in Zuschüsse.

In dem unter Nr. 1 erwähnten Fall kann die Gemeinde dem Grundeigentümer ein Darlehen gewähren, um ihm die Durchführung der ihm auferlegten Verbesserungen zu ermöglichen. Das Darlehen ist nur gegen (in der Praxis erststellige) hypothekarische Sicherheit und gegen die Verpflichtung der Tilgung innerhalb von 20 Jahren zu geben. Ferner dürfen die Darlehen für den hier genannten Zweck seitens der Gemeinden lediglich gegen Verzinsung, also nicht zinsfrei gewährt werden. Allerdings ist die Höhe des dem Darlehensnehmer zu belastenden Zinsfußes im Gesetz nicht genannt; doch ergibt sich aus dem Zusammenhang, daß nicht etwa ein bloß nomineller, sondern der bei Gewährung von Gemeindedarlehen übliche Zinsfuß anzusetzen ist.

Bei der Gewährung der Verbesserungsdarlehen ist die Gemeinde nicht an die Zustimmung des Provinzialausschusses gebunden. Die Regierungsvorlage begründete diese abweichende Regelung damit, daß man einmal den Provinzialausschuß nicht mit der Prüfung dieser voraussichtlich im Einzelfall geringfügigen Darlehen belasten könne und daß ferner die Gemeinde hier selber darauf achten solle, daß sie bei dieser Art von Darlehen nicht zu Schaden komme. W. G. S. 75.

Zur Förderung der Errichtung neuer Wohnbauten (oben Nr. 2) kann die Gemeinde sowohl verzinsliche und unverzinsliche Darlehen als auch Zuschüsse gewähren. Als Darlehensempfänger kommen nach dem Wohnungsgesetz lediglich in Betracht Vereinigungen, Genossenschaften und Stiftungen, die sich ausschließlich der Verbesserung des Kleinwohnungswesens widmen und die Anerkennung ihrer Satzungen durch die königliche Regierung erlangt haben; sogenannte „zugelassene Vereinigungen“ (Art. 30 W. G.). Die Darlehen und der nicht unter Verzicht gegebene Teil der Zuschüsse müssen innerhalb von fünfzig Jahren zurückgezahlt werden. Der Gemeinderatsbeschluß über die Darlehens- und Zuschußgewährung bedarf der Bestätigung durch den Provinzialausschuß. Bei diesen Zuwendungen von Geldmitteln unterscheidet das Gesetz die normale Verzinsung von mindestens  $3\frac{1}{2}\%$ , das niedrig verzinsliche oder das zinsfreie Darlehen und den Zuschuß. Bei dem normal verzinslichen Darlehen sind nur die allgemeinen Bedingungen über die Hergabe von öffentlichen Geldmitteln für den Kleinwohnungsbau zu beachten. Mit dem unter  $3\frac{1}{2}\%$  oder gänzlich zinsfrei gegebenen Darlehen dagegen ist stets die Auflage verknüpft, daß die Gemeinde jederzeit das Recht hat, den Besitz der Vereinigung gegen eine bei der Darlehensgewährung festzusetzende Summe zu übernehmen. Diese Bestimmung sucht etwaigen Mißbräuchen und Fehlschätzungen bei der Unterstützung von Bauvereinigungen vorzubeugen, indem die Gemeindeverwaltung stets in der Lage ist, das Vermögen der Vereinigung an sich zu ziehen. Die Zuschüsse endlich dürfen nur zur



Deckung der Abzahlung eines zinsfrei gewährten Darlehens gegeben werden und nicht mehr als die Hälfte bis  $\frac{1}{3}$  dieser Abzahlungsbeträge ausmachen <sup>1)</sup>).

Die zuvor erwähnte Anerkennung oder Zulassung, von der die Darlehensgewährung abhängt, ist seitens der Staatsregierung nur zu erteilen, wenn die Baugenossenschaft die für die Genehmigung festgesetzten Vorbedingungen erfüllt. Zu den wesentlichen Anforderungen gehört der Nachweis, daß die Bauvereinigung ausschließlich die Förderung des Kleinwohnungswesens zum Ziel hat und daß außer einer mäßigen, höchstens 4% betragenden Kapitalverzinsung, sowie einer billigen Vergütung für geleistete Arbeit, jeder geldliche Vorteil für die Mitglieder, Anteilseigner, Vorsteher und Aufsichtsräte unbedingt ausgeschlossen ist. Überschüsse müssen stets zugunsten der Vereinszwecke verwendet werden. Eine Reihe verwaltungstechnischer und formaler Bestimmungen von minderer Bedeutung ist ferner in die Satzungen aufzunehmen, die vor der königlichen Bestätigung der Begutachtung des Provinzialausschusses zu unterbreiten sind.

Vgl. Anhang K. V. A. W. vom 28. Juli 1902, Abschnitt 3, Art. 7fg. — Die Vorschrift, wonach für die Teilnahme an dem Darlehensverkehr die „Zulassung“ der Bauvereinigung erforderlich ist, entspricht dem belgischen Recht. Eine genaue Darlegung für die Begründung und Geschäftsführung von Vereinigungen gibt die Handleiding voor Woningbouw-Vereenigingen, bearb. von D. Hudig jr. und H. C. A. Henny, herausgeg. durch das Centraal Bureau voor sociale adviezen, Zwolle 1911.

Die Königl. Ausführungsverordnung zum W. G. schreibt weiter vor, daß die Zulassung zu dem allgemeinen Darlehensverkehr keiner Bauvereinigung erteilt werden darf, die sich das Ziel setzt, ihren Mitgliedern oder Anteilseignern den Erwerb von Grundeigentum zu ermöglichen. Der Grundbesitz der zugelassenen Vereinigung muß vielmehr unveräußerlich sein und darf nur der Vermietung an Mitglieder dienen. Das holländische Gesetz stellte sich in diesem Punkt bisher in einen Gegensatz zu dem belgischen Wohnungsgesetz, dessen wesentliche Aufgabe es ist, den Eigenerwerb von Grundeigentum und die Ansiedelung zu fördern.

Vergl. K. V. A. W., Abschnitt 3, Art. 11.

Die Neuerungen, die die W. G.-Novelle auf dem vorerwähnten Gebiet vorschlägt, sind in der Hauptsache folgende: Darlehen sollen künftig nur gegen Verzinsung gewährt werden. Alle übrigen Zuwendungen werden dagegen als „Zuschüsse“ bezeichnet. Die Rückzahlungsfristen werden von 50 Jahre auf 75 Jahre erstreckt. Zum Empfang von Darlehen sollen künftig mit Zustimmung des Gemeinderats auch solche Ge-

1) Siehe Anhang K. V. A. W., Abschnitt 5, Art. 15, 16 und 17.

nossenschaften (Cooperative Vereenigingen) berechtigt sein, die nicht zu den „zugelassenen“ Vereinen gehören, falls sie den Wohnungsbau betreiben. Die Rückzahlungsfrist der Darlehen bleibt für diese Genossenschaften auf 50 Jahre beschränkt.

Von dem belgischen Wohnungsgesetz wie von den deutschen Kreditveranstaltungen weicht das holländische Gesetz darin ab, daß die Höhe der Beleihung keiner Begrenzung unterworfen ist. Zweifellos zählt diese Bestimmung zu den wichtigsten und wirkungsvollsten des Gesetzes. Die Wohnungsbaukredite werden an Bauvereinigungen in Holland in der vollen Höhe der nachgewiesenen Aufwendungen gewährt. Daß dieser Grundsatz für die Förderung der Bautätigkeit von großer Bedeutung ist, bedarf kaum der Hervorhebung. Die Kredite werden übrigens nur für die tatsächlichen Aufwendungen gewährt, so daß also keinerlei Übertaxierung stattfinden kann und niemals andere als die nachgewiesenen, den billigsten Selbstkosten entsprechende Beträge die Grundlage der Beleihung bilden. Da die Bauvereinigungen häufig oder regelmäßig das Gelände in Erbbau seitens der Stadtgemeinde erhalten, ist die Kreditzufuhr eine recht befriedigende.

Das dritte Gebiet, das das Wohnungsgesetz den Gemeinden in der Bearbeitung des Wohnungswesens zuweist, ist die Bereitstellung von Baugelände: auch hier sind es nur die zugelassenen, das Gemeineigentum festhaltenden Bauvereinigungen, die das Gesetz fördern will. Durch Art. 31 W.G. wird den Gemeinden anheimgegeben, den genannten Vereinigungen Gemeindegrundstücke in Eigentum, Erbpacht oder Baurecht zu überlassen. Die Gemeinden können für diesen Zweck Grundstücke und Gebäude erwerben.

Endlich ermächtigt das Gesetz an vierter Stelle die Gemeinden zur Aufwendung von Geldmitteln für die Zwecke der Sanierung, für die Durchführung von Grundstücksenteignungen, wie sie ein früherer Abschnitt des Gesetzes (oben S. 371) vorsieht und zur Deckung von Auslagen bei Vorkehrungen für die Verbesserung des Wohnungswesens. Ebenso darf die Gemeinde öffentliche Gelder verwenden zur Erbauung von Kleinwohnungen für eigene Rechnung der Gemeinde.

---

Das holländische Gesetz hat demnach den Gemeinden einen weiten Bereich der Betätigung im Wohnungswesen zugeteilt. Für die Beschaffung der erforderlichen Geldmittel sorgt der Staat, indem er seinen Kredit den Gemeinden zur Verfügung stellt.

Wenn eine Gemeinde beschlossen hat, für einen der im vorigen genannten Zwecke gemeindliche Mittel aufzuwenden, so werden ihr, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, die erforderlichen Beträge vom Staat unter Flüssigmachung von Staatsschuldverschreibungen über-

wiesen. Ganz wie bei der Gemeinde unterscheidet das Gesetz auch gegenüber dem Staat zwischen Darlehen und Zuschüssen. Die Gemeinde kann Darlehen vom Staat erlangen für die sämtlichen oben S. 380 unter Nr. 1—4 genannten (im Art. 7 W. G. aufgeführten) Zwecke. Ist der Gemeindebeschluß zur Aufwendung von Gemeindegeldern in der vorgeschriebenen Weise zustande gekommen, so geht der Antrag auf Gewährung von Staatsgeldern in entsprechender Höhe an die staatliche Förderungsstelle zur Prüfung und wird nach zustimmender Begutachtung durch den Finanzminister erledigt<sup>1)</sup>. Die Tilgung muß in höchstens 50 Jahren durch jährliche gleichbleibende Abzahlungen erfolgen. Die Staatsdarlehen werden lediglich gegen Verzinsung gewährt; zinsfreie oder zinsemäßigte Darlehen werden seitens des Staates nicht gegeben (anders die Zuschüsse; s. unten). Als Grundlage für die seitens der Gemeinde an den Staat zu zahlende Verzinsung gilt der Kurs, den die 3%ige niederländische Staatsschuld zurzeit der Darlehensgewährung an der Amsterdamer Börse bringt. Eine durch Ministerialverordnung bekannt gemachte Tabelle teilt den Zinssatz mit, der dem jeweiligen Kursstand der Staatsschuld entspricht; vgl. Verordnung vom 22. Mai 1907, Anhang. Während der letzten Jahre hat die Verzinsung etwa  $3\frac{1}{2}\%$  betragen.

Zu dieser Verzinsung tritt noch die Tilgungsquote hinzu, die je nach der Rückzahlungsdauer des Darlehens — 30, 40—50 Jahre — verschieden ist. Bei 50jähriger Rückzahlung wird ein Darlehen bei dem gegenwärtigen Kursstand der Staatsschuld durch eine Annuität von ca. 4,26 v. H. getilgt.

Der Gemeinde steht somit der Staatskredit im Wohnungswesen zur Verfügung 1. wenn sie selber baufördernde oder städtebauliche Unternehmungen durchführen und Gelände erwerben will; 2. wenn sie eine zugelassene Bauvereinigung in ihren Unternehmungen fördern will. In dem zweiten Fall hat die Gemeinde gewissermaßen die Stellung des Vermittlers zwischen Staatskredit und Bauvereinigung. Nur für Darlehen an zugelassene Vereinigungen wurden indes bisher Staatsgelder gegeben. Will die Gemeinde Darlehen gewähren an Vereinigungen, die die Zulassung nicht nachgesucht haben oder infolge ihrer von den Normalvorschriften abweichenden Satzungen nicht erlangen können, so muß die Gemeinde die Gelder aus anderen Quellen beschaffen.

---

1) W. G., Artikel 35, Beschluß des Ministers des Innern und der Finanzen vom 19. Mai 1906 über die Prüfung und Auszahlung von Staatsdarlehen; Ausgabe des W. G., Schuurman en Jordens, Zwolle, S. 119.

Das Wohnungsgesetz sieht indes außer den Darlehen auch unmittelbare Zuschüsse des Staates für die Gemeinden vor. Diese Bestimmung des Gesetzes ist von Bedeutung für die größten Städte des Landes wie für die kleinen Gemeinden. Das Gesetz geht von der Erkenntnis aus, daß städtebauliche und wohnungspolitische Unternehmungen ein allgemeines staatliches Interesse haben, jedoch die Kräfte einer einzelnen Gemeinde oder die berechtigterweise an die gemeindliche Leistungsfähigkeit zu stellenden Ansprüche übersteigen können. In solchem Fall kann eine Beihilfe seitens des Staats geleistet werden. Voraussetzung ist jedoch hierbei, daß der Zuschuß des Staates in der Regel über die Höhe der seitens der Gemeinde aufgewendeten Beträge nicht hinausgehen soll (W. G. Art. 33 Ziff. 3; K. V. A. W. Art. 18 a und 20). Es wird also bei städtebaulichen Unternehmungen, die von allgemeiner Bedeutung sind (wie größere Sanierungen), oder die von einer einzelnen Gemeinde nicht durchgeführt werden können, die Hälfte des Gesamtaufwandes durch den Staat übernommen.

Zuschüsse sind bis zum Jahre 1910 in 38 Fällen gezahlt worden. Die Höhe des Zuschusses wird nach Lage des einzelnen Falles bemessen; die höchste Quote mit 50% Zuschuß wurde für die Sanierung in Amsterdam (oben S. 129) bewilligt; demnächst wurden bei Leeuwarden 37,72%, bei Leiden 34,32% übernommen, während sich im übrigen die Staatsbeihilfen zumeist zwischen 3 und 15% des jährlichen Tilgungsbetrags bewegen. Denkschrift des Reichswohnungskollegiums 1910, S. 15.

Das Gesetz gewährt endlich einige namhafte Abgabenbefreiungen. Alle Schriftsätze und Urteile bezüglich der Übertragung von Immobilien auf Grund der städtebaulichen Enteignung (Art. 77—96 E. G.) sind befreit von der Einregistrierung und der Umschreibengebühr. Die gleiche Befreiung gilt für die Übertragung von Grundeigentum und die Bestellung von Erbbaurechten an zugelassene Bauvereinigungen lt. Art. 31 W. G. Eingaben, Beschwerdeschriften und Beschlüsse, die auf die in den Art. 12—20 W. G. behandelten Gegenstände Bezug haben, sind von Stempel und Einregistrierung befreit. Auch die gemäß dem Art. 5 W. G. erforderlichen Baugesuche genießen die Stempelfreiheit<sup>1)</sup>.

---

1) W. G., Artikel 48.

Die praktischen Wirkungen des Wohnungsgesetzes sind ungewöhnlich bedeutsam; in jedem Teil unserer Darstellung ist uns der Einfluß des Gesetzgebungswerkes entgegengetreten und eine Aufzählung der Einzelheiten erscheint nicht erforderlich. Die hauptsächlichen Bestimmungen des W. G. erstrecken sich auf die Gebiete der Bauordnung, der Wohnungsaufsicht, der Sanierung, der Baulandbeschaffung und des gemeinnützigen Wohnungsbaues. Das Bauordnungswesen und die Wohnungsaufsicht wurden seit 1902 vollständig neu geregelt, die Sanierung und Wohnungsbesserung in großen Unternehmungen gefördert; der Grundbesitz der Gemeinden hat eine starke Erweiterung erfahren; Bauvereinigungen zur Errichtung von Volkswohnungen sind in großer Anzahl neu begründet worden. Seitens der Staatsregierung wurden bis zum Ende des Jahres 1913 23 479 059 fl. an Darlehen für den Wohnungsbau bereitgestellt, denen noch die seitens der Gemeinden unmittelbar an Bauvereinigungen bewilligten Summen hinzutreten. Die Zahl der aus den staatlicherseits gewährten Mitteln hergestellten Wohnungen hat bis 1913 10 977 betragen<sup>1)</sup>.

Die angewandten und oben erörterten Typen des Wohnungsbaues sind: Mehrwohnungshaus Amsterdam S. 144 fg., Rotterdam S. 184; Zweiwohnungshaus Amsterdam S. 149 fg., Arnheim S. 220, Groningen S. 274, Einfamilienhaus Rotterdam S. 185, Arnheim S. 221 fg., Alkmaar S. 247, Enkhuizen S. 241, Leeuwarden S. 262, Sneek S. 267, Franeker S. 271, Enschede S. 281, Kollum S. 299, Achtkarspelen S. 301, Heemstede S. 305, Aalsmeer S. 309. Seitens des Reichswohnungskollegiums Haag (oben S. 384) wurde im Jahre 1909 eine Sammlung von Abbildungen der mit Hilfe von Staatsdarlehen erbauten Arbeiterwohnungen herausgegeben „Afbeeldingen van Arbeiderswoningen met Rijkssteun gebouwd (1905—1909)“, Haag 1910. Die Abbildungen enthalten eine Reihe guter Vorlagen für Volkswohnungen, die sowohl für Großstädte, wie für Mittelstädte und für das platte Land geeignet sind. Hervorzuheben sind die Kleinbauten in Edam, Grootebroek, Oldenzaal, Terschelling, Zandvoort, Zwolle. Übersichtliche Angaben über das W. G. und seine Ausführungen bringt die amtliche Schrift: Verzameling van gegevens, betreffende Arbeiderswoningen, overeenkomstig de Woningwet met Rijkssteun gebouwd; bijeengebracht door het Rijkswoningcollege, Haag 1910 (für die Brüsseler Ausstellung 1910 herausgegeben). Die Schrift gibt eine Darstellung der auf Grund des W. G. geschaffenen Einrichtungen und enthält weiterhin die textlichen Erläuterungen zu der vorerwähnten Sammlung von Abbildungen, namentlich die Angaben der Baukosten und der Mietwerte für die einzelnen Wohnungen. Über die Anwendung und den Erfolg des W. G. vgl. ferner die Darstellung von D. Hudig, Amélioration et démolition des logements insalubres, Schriften zum X. Internat. Wohnungskongreß, Haag 1912, Bd. I, S. 9. Die auf das W. G. bezügliche Literatur und die Gerichtsentscheidungen sind zu-

1) Nach freundlicher Mitteilung des Secretaris des Reichswohnungskollegiums, Dr. H. J. Romeyn.

sammengestellt in der Schrift: *Ihr. Dr. B. de Jong van Beek en Donk, Rechtspraak en Administratieve Beslissingen betreffende de Soziale Wetgeving, de Woningwet, Haag 1911.*

Eine inhaltreiche Statistik der Wohnverhältnisse wird von dem Direktor des Centraal Bureau voor de Statistiek H. W. Methorst in den *Bijdragen tot de Statistiek van Nederland*, Bd. 184, veröffentlicht, wobei die Ergebnisse der Aufnahme von 1909 mit denen des Jahres 1899 verglichen werden. Über den Gang der Entwicklung im Wohnungswesen bemerkt der Herausgeber mit Recht: „Beim Vergleich der Zahlen für 1909 mit denen von 1899 ergibt sich ohne weiteres die günstige Wirkung des Wohnungsgesetzes.“ Aus den Einzelziffern ist hervorzuheben, daß die Zahl der Einzimmerwohnungen im Königreich von 28,3% auf 18,72%, die Zahl der in der einräumigen Wohnung untergebrachten Bewohner von 23,8% auf 15% der Bevölkerung zurückgegangen ist. Hierbei ist zu bemerken, daß (worauf schon zuvor oben S. 158 hingewiesen wurde) die Einzimmerwohnung in großem Umfang von alleinstehenden Personen bewohnt wird (a. a. O. S. 139). Die Zahl der Räume, die keine unmittelbare Verbindung mit der Außenluft haben, (Alkoven u. ähnl.) beträgt 6,1% der bewohnten Wohnräume, gegen 7,1% im Jahre 1899. Eine Zunahme zeigt sich in Rotterdam, wo die Zahl dieser Räume schon im Jahre 1899 16,2% aller Wohnräume ausmachte und sich im Jahre 1909 auf 18,8% gesteigert hat. Die Räume dieser Gattung — Zwischenkammer, Alkoven — finden sich übrigens, wie bemerkt sei, nur wenig bei der zweiräumigen Wohnung, dagegen in größerem Umfang bei der dreiräumigen und der vierräumigen Wohnung (6,99% bzw. 10,15% der Räume im Reichsdurchschnitt), deren dritten bzw. vierten Raum sie öfter bilden; vgl. den Grundriß hier oben S. 187. Unter den Größenklassen ist die zweiräumige Wohnung mit 29,2% noch die stärkste; ihr zunächst steht die vier- und fünfräumige mit 21,32% und die dreiräumige mit 20,02%. Der Anteil der größeren Wohnungen ist allgemein in der Zunahme begriffen.

## Schlußbemerkungen.

### I.

Nicht eine Summierung der Einzelergebnisse, sondern eine rückschauende Betrachtung vom Standpunkt der Gegenwart soll die Aufgabe dieses Schlußabschnittes bilden. Der Schwerpunkt unserer Erörterungen liegt in der Einzelschilderung, und eine abschließende Übersicht des Inhaltes zu geben, erscheint nicht angängig. Vielmehr wollen wir die Ergebnisse unserer Untersuchung hier zu weiteren, selbständigen Folgerungen verwenden.

Anfang und Grundlage unserer Darlegungen bildete das Mittelalter, und zwar jener große Zeitabschnitt, in dem seit dem 13. Jahrhundert die städtische Freiheitsbewegung und die Macht der Städte sich ausbreiten, während zugleich die erste und vielleicht lehrreichste Periode des Städtebaues, die mittelalterlich-kommunale, beginnt. Gewiß trägt eine solche Untersuchung der älteren Entwicklung ihre Rechtfertigung in sich selbst. Es ist notwendig, daß wir den Ursprung und die Gestaltung dieser Einrichtungen kennen lernen, von denen trotz aller Umwälzungen keine einzige ihre Bedeutung verloren hat. Indes die Kenntnis der Einzelheiten ist nicht das einzige und nicht das wertvollste, was unsere Gegenwart dem Mittelalter zu entnehmen hat.

Die Größe des Mittelalters liegt vielmehr in dem Zusammenwirken seiner Einrichtungen. Die einzelne Maßnahme ist nichts, ist fast kleinlich und unbedeutend; sie erscheint als ein kaum wahrnehmbares Mittel. Wie groß aber sind alle diese Regelungen in ihrer Verbindung, wie gewaltig ist ihre Gesamtleistung. Oft hatten wir Mühe, den Anfang eines Rechts, die Entstehung einer Befugnis festzustellen; mächtig aber zeigten sich bald darnach diese Einrichtungen emporgewachsen, mit Sicherheit ihr Ziel erreichend, genau abgemessen nach ihrem Zweck.

In der Gegenwart erscheint das Verhältnis vielleicht gerade das umgekehrte. Die Einzelmaßnahme ist alles; das System dagegen, die Zusammenwirkung fehlt. Anspruchsvoll, alles versprechend, geräuschvoll tritt die Einzelmaßnahme auf, oft schon von Anbeginn fehlerhaft,

häufiger noch in den Endwirkungen ihres Zieles verfehlend. Eingriff wird auf Eingriff getürmt, Interesse gegen Interesse ausgespielt; das Ergebnis bleibt unbefriedigend. Oft genug zeigt der Erfolg genau das Gegenteil dessen, was ursprünglich beabsichtigt war. Demgegenüber mag es nicht ohne Nutzen sein, ein Zeitalter in Vergleich zu ziehen, das die Tragweite des Einzeleingriffs abzuschätzen wußte und alle Kraft auf die Gestaltung der Grundlagen konzentrierte.

Am Anfang des mittelalterlichen Städtebaus, für uns die bedeutendste Anregung bietend, steht die Bodenparzellierung. Der Städtebau, mit dem die mittelalterlich-kommunale Periode beginnt, umfaßt weite Geländeflächen innerhalb des Stadtgebietes, die bei Bevölkerungszunahme stets durch Stadterweiterungen ergänzt wurden. Frühzeitig beginnt die Parzellierung dieser Bodenflächen. Gemäß dem Stande der Rechts- und Besitzverhältnisse ist die Inverkehrsetzung des Bodens vornehmlich Sache des privaten Grundeigentümers, der seine Aufgabe, gestützt durch zweckmäßige öffentliche Einrichtungen, in bemerkenswerter Weise löst. Von Anbeginn begegnen uns in der Bodenverwertung zwei grundlegende Maßnahmen: die Normalisierung der Baustelle, die nach typischen Abmessungen zugeschnitten wird, und die Bauform des rein städtischen Individualhauses, das den Bedürfnissen der verschiedenen Bevölkerungsschichten angepaßt ist. Nach beiden Richtungen waren keine unmittelbaren Vorbilder vorhanden; es handelt sich um Neuschöpfungen der mittelalterlich-kommunalen Bauperiode<sup>1)</sup>. Nicht minder wichtig sind die Formen der Geländeerschließung, die uns eine große Mannigfaltigkeit zeigen. In den Straßen, Gassen, Gängen, Wohnhöfen finden wir Anlagen der privatgewerblichen Bodenaufteilung, die jeder Aufgabe der städtischen Besiedelung angepaßt erscheinen. Gerade darin zeigt sich die Eigenart und die Größe der mittelalterlichen Einrichtungen, daß sie trotz stetiger Fortbildung des öffentlichen Rechts auf unserem Gebiet der privaten Betätigung einen weiten Spielraum gewähren.

Mit dem Ausgang des Mittelalters ändern sich indes die Bedingungen für die Bodenausnutzung. Unsere Einzeluntersuchung hat die gleichen Städte, selbst die gleichen Straßen und Gassen in ihrem mittelalterlichen Zustand und in ihrer späteren Ausgestaltung betrachtet, hierbei die schärfsten Gegensätze aufweisend. Nach der wirtschaftlichen wie nach der technischen Seite waren in der Neuzeit andere Voraussetzungen für die Bodenerschließung eingetreten, die von einer vollständigen Wandlung des Rechts begleitet waren.

Wie in der Wirtschaftstechnik, so trägt auch in künstlerischer Hinsicht der mittelalterliche Städtebau sein eigenes, durch das Zeitalter

1) Handbuch des Wohnungswesens, S. 24 und 35fg.



bedingtes Gepräge. Auf die Frage, ob das Mittelalter mit künstlerischer Absicht gebaut habe, kann die Antwort nicht zweifelhaft sein. Es hätte kaum der beigebrachten Zeugnisse bedurft, um zu beweisen, daß das Mittelalter sich der städtebaulichen Berechnungen und Wirkungen genau bewußt war. Aber das künstlerische Schaffen war ein ganz anderes als in dem folgenden Zeitabschnitt. Die mittelalterliche Kunst war auf das engste mit den Zeitverhältnissen verwachsen und deren echte, reifste Frucht. Wir haben keine Stadt des Mittelalters, auch keine unter den gegründeten Städten, die in 3 und 4 Jahrzehnten gebaut oder ausgebaut wurde. Alles ist vielmehr in den Städten allmählich, gleich den gewaltigen Domkirchen, entstanden. Vom Standpunkt des Städtebaues ist eigentlich das ganze Mittelalter Übergangsstil. Geschlecht auf Geschlecht hat an der Stadt gebaut, immer und immer wieder die große Kunst des Anpassens ühend. Was uns fast jeder Kirchenbau zeigt — wie jeder der sich folgenden Baumeister das Recht beansprucht, im Stil seiner eigenen Zeit zu bauen und wie trotzdem die Vielheit der Formen sich einordnet zu einem einheitlichen Werk — genau die gleiche Weise kehrt im Städtebau wieder. Jede Generation folgte ihrem eigenen Stil- und Kunstgefühl, hierbei aber streng auf das Überlieferte achtend und eben dadurch diese Unzahl von Wirkungen hervorbringend, die jede mittelalterliche Stadt darbietet. Die Anpassung an das Vorhandene zwang zur Überlegung und Berechnung und führte zu dem wohldurchdachten städtebaulichen Effekt. Nicht auf einen Wurf, nicht durch einen Willen geschaffen und trotzdem einheitlich ist das Wesen der mittelalterlichen Stadt, ein treues Spiegelbild jener Zeit, die es verstand, das Widerspruchsvolle zu einer niemals wieder erreichten Einheitlichkeit zu verbinden.

Von dem Mittelalter scheidet sich der Städtebau des 16. Jahrhunderts auf das schärfste. Der neue Städtebau ist ein Werk der Italiener, jenes reich begabten Volkes, das indes in allen seinen Schöpfungen einen Grundzug aufweist, den Hang zum harten, die unbedingte Herrschaft fordernden Dogmatismus. Kein Volk kann es den Italienern darin gleich tun, auf deren Boden die größten weltbeherrschenden Systeme, das römische Recht, die katholische Kirche, erwachsen sind. Den gleichen Geist zeigt der neue Städtebau, der in kurzer Zeit sich alle Kulturländer eroberte und unterwarf. Man muß die wenig gekannten, mit Unrecht vernachlässigten Schriften der alten Meister lesen, um zu erkennen, welcher unbeugsame Absolutismus in ihnen das Wort führt. In starren, zahlenmäßig gefaßten Regeln wird der Baumeister belehrt, welche Formeln er anzuwenden habe, welchen Ordnungen und Maßverhältnissen er folgen müsse, um richtig zu bauen und zu-

gleich um des höchsten Beifalls sicher zu sein. Gewiß wurde für den Städtebau — von allen anderen Gebieten der Kunst abgesehen — eine Fülle wissenschaftlicher Erkenntnis und technischen Vermögens neu gewonnen. Indes kein römischer Schuljurist konnte so scharf in seinen Deduktionen, kein Katechismus so streng in seiner Lehre sein, wie die Erneuerer des römischen Baustils. Welch ein Abstand zwischen dem christlich-gläubigen Sinn der mittelalterlichen Baumeister und der bis zum Aberglauben getriebenen Zahlensymbolik des neuen Städtebaues. Eine Umwälzung der Anschauungen und der Ziele, wie auch eine Verschiebung der Kräfte mußte auf unserem Gebiet eintreten.

Der neue Städtebau steht im Dienste des Absolutismus. Von Anbeginn ist er der Diener der herrschenden Gewalt und des einheitlichen Herrschaftswillens; dem Landesfürsten hat der Städtebau gehuldigt, als er noch eine utopistische Schmeichelei war, und nur durch die absolute Macht konnten seine gereifteren Pläne zur Verwirklichung gelangen. So beginnt die Periode des landesfürstlichen Städtebaues mit ihren Neubildungen der Technik und des Rechts. Für die Technik wurde es bedeutsam, daß die ersten Städtebaumeister der Neuzeit berufsmäßige Festungsbaumeister waren. Auch im Mittelalter war fast jede Stadt zugleich eine Festung. Den Gegensatz, der sich jetzt herausgebildet hatte, können wir kurz dahin umgrenzen: das Mittelalter baute eine Stadt und legte eine Befestigung herum; der neue Baumeister entwirft eine Festung und zeichnet einen Stadtplan hinein.

Die Folgerungen für die Bauweise ergaben sich sofort. Von einer Bodenerschließung, wie wir sie in den alten Beispielen in Franeker, Middelburg, Utrecht fanden, konnte in den neuen einheitlichen Planungen keine Rede sein. Die Straße gewinnt selbständige Existenz und Berechtigung; sie bildet den Anfang der Planzeichnung; sie wird zu einem Hauptstück des Städtebaues. Das ganze Stadtgebiet muß mit einem Straßensystem überdeckt sein, wohlgeordnet nach Zahl und Richtung, in seiner Gesamtheit eine geometrische Figur darstellend. Die Straße selbst muß breit, gerade und zielgerecht sein; diese Eigenschaften aber, die nur eine Folge des ganzen Systems waren, werden jetzt — darin zeigt sich wieder die kluge Berechnung der neuen Meister — als das Ideal der städtebaulichen Schönheit bezeichnet.

Zugleich mit dem Straßensystem ändert sich die Bodenaufteilung. Eine neue Form der städtischen Geländeteilung gelangt zur Durchführung; es ist der Baublock, genauer gesagt der Baustellenblock, d. h. die von vier gleichwertigen Straßen umschlossene Baustelleneinheit. Das Mittelalter hat die planmäßig aus Baustellen zusammengesetzte Blockfigur als allgemeines Aufteilungssystem nicht gekannt. Wo sich blockähnliche Figuren herausbildeten, können wir die Unbehilf-

lichkeit, man darf sagen, die Ratlosigkeit der Veranstalter noch heute aus den alten Plänen herauslesen. Erst die Neuzeit hat mit den Theorien der Festungsbaumeister und der Geometrie der Planung den Baublock zur Grundlage der Bodenaufteilung gemacht, in folgerichtiger Durchbildung der damaligen Anschauungen. Wenn uns das geschichtliche Studium aber eine Erkenntnis im Städtebau eindringlich klarstellen kann, so lautet sie: fort mit dem Baublock; er ist ein Fremdkörper im Städtebau der Gegenwart. Solange wir uns nicht von dem System des Baublocks freimachen, werden wir nicht zu befriedigenden Planungen unserer Stadterweiterungen gelangen. Ob man das Quadrat oder das Rechteck anwendet, ob man in neudeutscher Manier die Dominosteine, die sich Bebauungsplan nennen, verzerrt, krümmt und einschneidet, sie taugen allesamt nichts. Der ältere Städtebau hatte andere Mittel, andere Bevölkerungsschichtung, andere Bauten. Für die Aufgaben der Gegenwart läßt sich die künstlerisch zureichende Planung einer städtischen Besiedelung in der Baublockmanier nicht herstellen.

Wir haben in der geschichtlichen Darstellung hervorgehoben, daß der landesfürstliche Städtebau nicht in allen Ländern gleichmäßig und vollständig zur Durchführung gelangt ist, so wenig wie dies mit dem ihm eng verbundenen Absolutismus der Fall war. In Frankreich wurde der Städtebau zu einem Instrument des Fürstenabsolutismus; in Deutschland fiel ihm die hohe sittliche Aufgabe zu, bei der Wiederaufrichtung niedergetretener und verwüsteter Landesteile mitzuwirken. In Holland blieb die Entwicklung trotz der Aufnahme der neuen Technik durch die Jahrhunderte eine nationale. Ein Umschwung trat erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, namentlich nach 1870 ein. Wenn man von der Pracht der Altstadt Utrecht und der Herrlichkeit des Amsterdamer Grachtengürtels nach den neuen Außenbezirken vorschreitet, zeigt sich, was hier an Kulturwerten vernichtet wurde. Was keiner fremdländischen Einwirkung bis dahin gelungen war — die Entnationalisierung des niederländischen Städtebaus — das hat in wenigen Jahrzehnten die Fehlleitung der jüngsten Bautätigkeit erreicht.

## II.

Bei aller Bedeutung der Darstellung der weit zurückliegenden Zeiten, scheint es mir für den Städtebau fast noch wichtiger, daß der jüngste Zeitabschnitt, der die in der Gegenwart herrschenden Einrichtungen geschaffen hat, historisch untersucht wird. Gerade für den Hauptteil unseres neuen Städtebaues, den Kleinwohnungsbau — nach dem zutreffenden holländischen Ausdruck: die Volkswohnungen — ist es wesentlich, die Entwicklung zu kennen, deren Ergebnisse die heutigen Zustände bilden.

In den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts war von einem selbständigen Kleinwohnungsbau in den festländischen Staaten noch keine Rede<sup>1)</sup>. Die Kleinwohnung aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts — was darunter verstanden wurde, haben uns einige Darlegungen aus van der Monde gezeigt. Schlechte Behausungen, auf Binnengelände zusammengedrängt, ehemalige Schuppen, Lagerhäuser, mit Stallungen untermischt, aufgeteilte Bürgerhäuser, das waren die Formen der Unterkunft. Daß die Arbeiterwohnung eine selbständige Gattung des Wohnungsbaues darstelle, war der damaligen Zeit in keiner Weise zum Bewußtsein gekommen. Neue Anschauungen machten sich seit den 30er und 40er Jahren geltend. Wenn es auch zunächst die traurigen sanitären Zustände der Arbeiterbezirke waren, die die allgemeine Aufmerksamkeit auf die Wohnungsfrage lenkten, so haben doch politische Momente in hohem Grade mitgewirkt, um die Städtebaubewegung in Fluß zu bringen. Die Arbeiterschaft hatte sich organisiert und trat als Stand, als gesonderte Klasse auf, ihre Forderungen in politischen Bestrebungen verfechtend. Volkswirtschaftliche, politische und hygienische Faktoren drängten auf eine Neugestaltung im Städtebau. Ihren vornehmsten Vertreter fanden die neuen Anschauungen in Napoleon III. Bei meinen Untersuchungen über den neuzeitlichen Städtebau werde ich immer wieder auf den Einfluß dieses merkwürdigen, in seinen städtebaulichen Bestrebungen lange nicht genug beachteten Mannes hingewiesen. Ob es sich handelt um die Unternehmungen der Innenstadtsanierung, um das System der Stadterweiterung, um die Bodenkaptalisierung; ob um die Anregung zum Bau von Arbeitervierteln, zur Errichtung von Werkwohnungen, zur Begründung gemeinnütziger Baugesellschaften — immer gehen die Fäden auf die Zeit und die Umgebung Napoleons III. zurück.

In Holland begann das französische Beispiel während der 50er Jahre zu wirken. Man fing an, wirklich neue, für den Arbeiterstand bestimmte Wohnungen zu bauen. Die ersten gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften wurden begründet; man legte nach französischem Vorbild *cités ouvrières* an; Straßen und Viertel wurden mit Arbeiterwohnungen besetzt und manche noch heute bestehende Vereinigung, mit guten Erfolgen und günstigen Wirkungen, nahm damals ihren Ursprung. Indes auch die Privatunternehmung widmete sich jetzt dem Kleinwohnungsbau; und über deren Leistungen muß das Urteil wenig günstig lauten. Was in den 50er und 60er Jahren durch Privatunternehmer gebaut wurde, gehört zu dem schlechtesten, das in Holland vorhanden ist. Nicht dem „finsternen Mittelalter“, sondern der Zeit von

1) Wegen der Verhältnisse von 1820—1850 vgl. Neue Studien, Bd. I. S. 103 fg. und 81 fg.

1850 und 1860 entstammen die meisten der Verfallsbezirke der holländischen Städte. Wenige Jahrzehnte haben genügt, um die damals errichteten Kleinbauten in die äußerste Verwahrlosung zu bringen.

Die Bestimmungen der Gesetzgebung und der Verwaltung waren ungenügend und tragen zweifellos einen großen Teil der Verantwortung. Das Bürgerliche Gesetzbuch schrieb vor, daß der Grundbesitzer mit seinem Bau einen Abstand von 20 palmen = 2 m von der Nachbargrenze einhalten müsse<sup>1)</sup>. So entstanden — wohlgermerkt, wenn zwei verschiedene Besitzer bauten — die Abstände und Gassen von 4 m Breite. Wenn aber der Eigentümer innerhalb seines eigenen Grundbesitzes baute, brauchte er sich auch diese Beschränkung nicht aufzuerlegen; er konnte auf seinem Grundstück die Reihen von Kleinhäusern Rücken an Rücken stellen, ohne einen Fußbreit Raum für Licht und Luft zu lassen; und er tat es in zahllosen Fällen. Die Bauordnung aber nahm im allgemeinen den Standpunkt ein, daß ihrer Aufsicht nur das von der Straße aus sichtbare Gebäude unterliege. Unter solchen Voraussetzungen wurden Kleinwohnungsbezirke auf binnestädtischem Gelände und im Gebiet der städtischen Ausbreitung erbaut, im Haag, in Amsterdam und in Rotterdam, wie in Groningen und Haarlem. Das war die Zeit, in der die öffentliche Verwaltung so gut wie nichts, der private Grundeigentümer alles zu sagen hatte. Schwerlich wird man diese Zustände zurückwünschen können, am wenigsten aber im Interesse des privaten Grundbesitzers. Der Bodenbesitzer war frei; er hat für die Allgemeinheit, am meisten aber für seinen eigenen Stand, schlecht und fehlerhaft gewirtschaftet.

Dem stetigen, aber langsamen Fortschreiten der holländischen Wirtschaft folgte seit 1870 der raschere Aufschwung und das starke Wachstum der Städte. Für die Arbeiterwohnung ergibt sich ein steigender Bedarf; sie wird in Massen gebraucht und nimmt einen immer breiteren Raum im Wohnungsmarkt ein. Das Verhältnis hat sich soweit verschoben, daß auf die Kleinwohnung allein 68%, auf die Mittelwohnung von 4 und 5 Räumen 21.3%, auf die größere Wohnung nur noch 10,7% der Gesamtzahl entfallen.

In der Entwicklung der Kleinwohnung haben wir von jetzt ab zwei Gebiete zu unterscheiden, die Altstadt und die Stadterweiterung. Bezüglich des erstgenannten Gebietes hat das viel gebrauchte Schlagwort „Citybildung“ die Allgemeinheit lange Zeit über die wohnungspolitische Bedeutung der Altstädte getäuscht. Man hat sich gewöhnt, die Innenstadt zumeist unter dem Gesichtspunkt der Umwandlung zur Geschäftsstadt zu betrachten. Eine eigentliche Citybildung, d. h. eine vollständige Entvölkerung eines Stadtbezirkes unter ausschließlicher Er-

1) Oben S. 273.

richtung von Kaufmannshäusern, hat sich jedoch nur auf dem verhältnismäßig winzigen Teil des Stadtkerns von London, 280 ha umfassend, vollzogen. Im übrigen ist auch in London die Altstadt und Innenstadt durch eine nach hunderttausenden zählende Bewohnerschaft dicht besiedelt. Unter den holländischen Städten konnten wir nur in einem einzigen Fall und auf einem räumlich begrenzten Fleck eine wirkliche City entdecken; es ist der kleine, unmittelbar an die Maasläfen grenzende Bruchteil des großen Altstadtgebietes von Rotterdam.

Die Herausbildung von Geschäftsbezirken in der Innenstadt ist für unseren Städtebau, wie kaum betont zu werden braucht, ein Vorgang von größter Bedeutung; er hat indes nicht die allgemeine Entvölkerung der altstädtischen Bezirke zur Folge; die Wirkung ist eine viel kompliziertere. Die Innenstadt hört auf — was sie bis zu Anfang der jüngsten Bauperiode gewesen ist — den bevorzugten Wohnbezirk zu bilden. Verkehr und vornehme Wohnviertel vertragen sich nicht; die vermögenden Klassen ziehen aus der Innenstadt nach den Neubau- und Außenbezirken; in die freiwerdenden Stellen rücken die minderbemittelten Schichten ein. Eine Anzahl von Straßen entwickelt sich hierbei zu Geschäftsstraßen; jedoch nicht allen gelingt diese Umwandlung und nicht allen innerhalb einer kurzen Frist. Die innerstädtischen Bezirke bilden in jeder Stadt das Hauptgebiet der billigsten Kleinwohnung. Im Bereich der höchsten Grundrente treffen wir die niedrigsten Wohnungsmieten.

Die jüngste Periode des Städtebaues fand in diesen altstädtischen Bezirken den notwendigen Vorrat an Wohnungen der untersten Stufe und zugleich — die Aufgabe sie zu beseitigen. Noch heute stehen wir dem großen doppelseitigen Problem gegenüber, die schlechten Verfallsbezirke auszuräumen und für die verschwindenden Wohnungen Ersatz zu schaffen. In der Beseitigung schlechter altstädtischer Wohnbezirke bildet das erste und für die Allgemeinheit vorteilhafteste Mittel die Ausbreitung der Geschäftsbezirke und der hierdurch bedingte Neubau der Gebäude. Indes die Wirkung ist eine langsame und nicht vollständige. Seit vier Jahrzehnten geht der Umbildungsprozeß in den holländischen Städten vor sich und wenn er selbst in gleichem Zeitmaß fortschreiten sollte, bliebe doch der Erfolg ungenügend. Es bedarf somit in den altstädtischen Bezirken der großen und der kleineren Eingriffe, die wir im einzelnen kennen lernten. Das schärfste Mittel, die Sanierung und Niederlegung schlechter Bezirke, weiter die Säuberung und die Wiederbebauung von altstädtischem Gelände, zum Teil mit Hilfe von gemeinnützigen Gesellschaften durchgeführt, endlich der Ankauf und die Instandsetzung altstädtischer Häuser sind die Formen des Eingreifens, die uns in den verschiedenen Städten begegneten.

Im allgemeinen gewinnt man den Eindruck, als ob in dem Vorgehen gegen die Verfallswohnungen eine Verlangsamung eingetreten wäre, die sich aus der Schwierigkeit erklärt, für die aus den billigen Wohnungen ausgetriebene Bevölkerung neue Unterkunft zu finden. Wenn durch die Verzögerung der Bewegung einige Jahre Zeit gewonnen wird, so ist doch der Rückgang des irgendwie brauchbaren Vorrates unternormaler Wohnungen unaufhaltsam. Erwägungen — in größerem Umfange als seither — über die Schaffung von Wohnungersatz sind nicht vermeidbar. Daß für die in unternormalen Wohnungen gezahlte Wochenmiete von 50 Cents und 1 fl. keine Neubauten unter Deckung der Kosten errichtet werden können, ist selbstverständlich; auch die alte Zeit konnte — die entsprechende Veränderung des Geldwertes in Betracht gezogen — keine den Mieten dieser Gattung angemessenen Wohnungen bauen. Wir haben indes gesehen, daß sich in den Verfallsbezirken der Großstädte Mieter aufhalten, die ohne Beschwerde eine höhere Miete entrichten könnten (oben S. 132). Auf dem platten Lande hat es sich in Friesland gezeigt, daß durch die Verpflanzung in eine bessere Wohnung die gesamte Lebenshaltung der Mieter gehoben wird. Für die Räumung eines nicht geringen Teiles der Verfallswohnungen wird es sich somit lediglich darum handeln, den seitherigen Mietern eine Wohnung zu bieten, die zwar an der Untergrenze der normalen Miete, jedoch oberhalb der unternormalen steht<sup>1)</sup>. Immerhin wird eine Bevölkerungsschicht übrig bleiben, die auch die billige Normalmiete nicht oder zeitweilig nicht zu erschwingen vermag und für die in irgendeiner Form gesorgt werden muß, wenn — wie es im allgemeinen Interesse liegt — die schlechtesten Behausungen entbehrlich werden sollen. Daß für diese Volksteile Vorkehrungen notwendig sind, wird in Holland, dem klassischen Lande der Wohnungsstiftungen, schwerlich als eine neue Forderung erscheinen.

Unabhängig von den Wohnverhältnissen und dem Städtebau der Altstadt hat sich das zweite Gebiet des Kleinwohnungswesens, die Stadterweiterung, entwickelt. Nachdem eine kurze Zeit der berufsmäßige Bauhandwerker den Bau von Wohnhäusern „auf den Verkauf“ betrieben hatte, bildeten sich seit den 70er Jahren die neuen Formen der Wohnungsherstellung aus, in der als wichtigste Faktoren hervortreten die Gemeinde, die Bodenspekulation, der Bauunternehmer und der Realkredit.

1) Vgl. oben S. 206 Abbildung 64, Bau von privaten Unternehmern und die verschiedenen Abbildungen von gemeinnützigen Wohnungsbauten.

## III.

Die Stellung der Gemeinde und der Gemeindeverwaltung im Städtebau hat sich seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts wesentlich geändert. Wenn ein verdienstvoller Schilderer des holländischen Städtebaues seine Darstellung mit dem Paradoxon schließt: „aus der alten Glanzzeit ist der niederländischen Gemeinde in der Hauptsache nur ein Recht übrig geblieben — das Recht Schulden zu machen“<sup>1)</sup>, so wird man auf unserem Gebiet dieser Auffassung kaum folgen können. Im Bereich des Städtebaues ist die Macht der Gemeinde in unseren Tagen sicherlich eine größere als in irgend einem der voraufgehenden Zeitabschnitte und an dem Mangel von kommunalen Rechten und Befugnissen liegt es gewiß nicht, wenn der heutige niederländische Städtebau im Vergleich mit dem der älteren Zeit nicht eben günstig abschneidet.

Allerdings, nicht in gerader Linie verlief die Entwicklung; zunächst mußte die Periode des reinen Individualismus überwunden und die Zuständigkeit der Gemeinde neu begründet werden. Im Verlauf der 70er Jahre hat die niederländische Gemeinde das Recht der Geländeerschließung, der Bodenaufteilung und des Straßenbaues, sowie die Grundsätze der Bauordnung entwickelt. Gegenüber der Nichteinmischung während der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde schrittweise die Regelung des Bauwesens durch die Gemeinde durchgeführt. Die alte Immunität der Binnenlanderschließung fiel gänzlich weg; das System der öffentlichen Straße gelangte allgemein zur Anwendung. So vollständig waren die neuen Anschauungen vom Straßenbau durchgedrungen, daß mit Ablauf der 80er Jahre die Anlegung der altüberlieferten Hofgassen in den Städten glattweg abgelehnt wurde. Den Abschluß bilden das Wohnungsgesetz von 1902 und die auf seiner Grundlage erlassenen Bauordnungen, die die Herrschaft der Gemeinde im Bauwesen bestätigen.

Alle Faktoren schienen zusammen zu wirken, um die Gemeinde auf den Höhepunkt ihrer Macht emporzutragen. Die einflußreichen Theorien des Städtebaues in Frankreich und in Deutschland begünstigten das Eingreifen und die Betätigung der Gemeinden. Große Aufwendungen auf die Äußerlichkeiten, kostspielige Anlagen wurden in den Städten allgemein gewünscht. In der Bodenerschließung wurden die Anforderungen an die Ausstattung der Straßen, die Breite, die Pflasterung, die Landabtretung immer höher geschraubt. Der Bodenwert stieg; die Bodenspekulation verdiente; sie gab gern, solange sie billig

1) Peters, Nederlandsche Stedenbouw, S. 316.



kaufen konnte und sich in den Großstädten durch Stockwerkshäufung schadlos halten durfte. Das neue Baugewerbe, in der Hauptsache ein abhängiger Stand, hatte sich willig in den Gang der Dinge gefunden. Alle Einrichtungen fügten sich passend zueinander in der neuen, durch die Gemeinde geleiteten Periode des Städtebaues.

Auf dieser Stufe größter Machtvollkommenheit scheint sich ein Umschwung vorzubereiten. Die Macht der Gemeinde ist im Städtebau zu groß geworden. Und wer ist ihr Feind? Der gehätschelte Günstling der ganzen Entwicklung ist es, der private Grundbesitz, mitunter auch Bodenspekulation genannt. Er, der von der ganzen Bewegung den größten Vorteil hatte, dem alle Einrichtungen vorzugsweise zugute kamen, führt den ersten Schlag. In dem Augenblick, in dem die Auftreibung der Bodenwerte bei der Knappheit des Realkredits schwierig wird, die Belastungen fühlbar und die Gewinne kleiner werden, wendet sich der private Grundbesitz — nicht etwa gegen den schlechten Städtebau, nein, gegen die Macht der Gemeinde. Hierbei zeigt sich eine merkwürdige Duplizität der Ereignisse. Wie Holland in den Stadterweiterungsanlagen seiner Großstädte im Fahrwasser des deutschen Straßenbausystems segelte, so tritt gleichzeitig in beiden Ländern die Gegnerschaft der Grundbesitzer gegen die Gemeindeverwaltung auf. Die gleichen Vorschriften, wie sie die Novelle zum holländischen Wohnungsgesetz bringt, werden jetzt eben im Preußischen Landtag durch einen Ergänzungsantrag der Parteien zum Preußischen Wohnungsgesetz gefordert. Das Schlagwort von der Freiheit der Selbstverwaltung und ihrer Unantastbarkeit ist für den Augenblick verstummt.

Für unsere Erörterung scheiden die parteipolitischen Gesichtspunkte aus. Wir haben nur zu fragen: entspricht die Rückbildung der Gemeindeherrlichkeit den allgemeinen Interessen; und welche sachlichen Ziele verfolgt die neueste Machtverschiebung im Städtebau? Auf dem hier in Frage stehenden Gebiet — Geländeerschließung, Stadterweiterung und Straßenbau — ist das Sündenregister der Gemeinde gewiß nicht klein. Der Schematismus hat einen breiten Raum eingenommen; die notwendigen Zusammenhänge zwischen dem System der Bodenaufteilung, dem Bodenpreis und der Bauweise wurden in den Großstädten nicht genügend beachtet. Es steckt doch eine gewisse Wahrheit in dem Worte von Peters, das wir diesem Abschnitt voranstellten; zwar nicht das Recht, wohl aber die Leistung mancher Gemeinden bestand zum großen Teil darin, anderer Leute Geld auszugeben. Die eigentliche Kunst der Verwaltung und des vorausschauenden Gestaltens der städtischen Entwicklung wurde weniger geübt. Über die wirtschaftlichen und wohnungstechnischen Folgen der hohen, bei der Geländeerschließung gestellten Ansprüche ist man sich wohl nicht klar

gewesen. Der „Kultus der Straße“ war allmächtig und schloß, wenige neuere Ausnahmen abgerechnet, jede andere Erwägung aus. Man erkannte nicht, daß für den Kleinwohnungsbau der Normalbaublock von 36 m Tiefe, auf vier Seiten mit kostspieligen Straßen umgeben, eine unerfüllbare Forderung ist. Die ungünstigen Wirkungen des Bebauungsplanes waren sichtbar; man glaubte indes das städtische Interesse gewahrt, wenn man dem Bodenbesitzer einen Teil seines Nutzens durch Lasten und Anforderungen wieder abnahm und durch das Bauverbot die Widerstrebenden gefügig machte.

An diesem Punkt setzt nun die Gegenbewegung ein. Wir dürften ihr alle Sympathie entgegenbringen, wenn sie — auf eine Besserung des Städtebaues als ihr sachliches Ziel ausginge. Aber eine solche Bestrebung ist nicht erkennbar; von einem neuen Programm ist nichts zu verspüren; der private Grundbesitz wendet sich nur gegen gewisse übergeordnete Befugnisse. Damit aber wäre für die Sache wenig gewonnen; wenn das System das alte bleibt, so ist der Streit um Macht und Vorteil ziemlich belanglos.

Ich glaube, daß der gegenwärtige Zeitpunkt in Holland überhaupt kein abschließendes Urteil über das Verhältnis zwischen Gemeinde und Grundbesitz gestattet. Die Intensität des Privatinteresses ist in Holland nicht entfernt so stark wie in Deutschland. So weit sind die Dinge nicht einmal in Amsterdam gediehen, daß an der äußersten Grenze des Gemeindebezirkes der Quadratmeter Bauland für Arbeiterwohnungen mit 60 fl. bezahlt wird. Auch sind Einfluß und Teilnahme der Allgemeinheit in Holland größer. Die Lahmlegung der Gemeindeverwaltung ist unter solchen Voraussetzungen ein gefährliches Experiment. Man wird zunächst abwarten dürfen, ob die Gemeinde willens ist, zu besseren Methoden der Bodenerschließung überzugehen; ob sie einen wirtschaftsgemäßen Städtebau durchführen will, der den Interessen der Gesamtheit, wie denen des privaten Grundbesitzes am besten dient. Kann dieser Fortschritt aber nicht durch den freien Willen der Gemeinde erreicht werden, dann ist es Zeit, in die Selbstverwaltung einzugreifen.

Anders als auf den Gebieten des Städtebaues und der Verwaltungstechnik zeigt sich die Stellung der Gemeinde in der kommunalwirtschaftlichen Frage des städtischen Grundbesitzes. Hinsichtlich der Maßnahmen der Bodenpolitik haben wir allgemein zu scheiden zwischen den großen Gemeinden und den mittleren und kleinen. In den Mittelstädten und in den kleinen Gemeinden bestrebt sich die Gemeindeverwaltung vielfach, Grundbesitz zu erwerben und

Gelände für den Bau von Volkswohnungen zur Verfügung zu stellen, wobei im einzelnen das Enteignungsgesetz die besten Dienste leistet. Wir haben eine ganze Reihe von Fällen kennen gelernt, in denen die hierher gehörenden Gemeinden sich in der Beschaffung von Baugelände betätigen. Eine nicht geringe Zahl von Gemeinden hat eigenen bebauungsfähigen Grundbesitz und sucht ihn durch freihändigen Ankauf zu vermehren. In anderen Fällen wurde das Enteignungsgesetz zugunsten gemeinnütziger Bauvereinigungen angewendet und zwar hier zumeist mit gutem Erfolg. In den Gemeinden, in denen die Bodenpreise nicht spekulativ hochgetrieben sind, wurde im Enteignungsverfahren den Grundeigentümern eine ausreichende Entschädigung zugesprochen, die jedoch die für den Kleinhausbau zulässige Höhe im allgemeinen nicht überschritt. Auch in den Mittelstädten mit lebhafter Spekulation gelang es, Gelände zu angemessenem Preise zu erwerben, der im einzelnen wohl nur durch unangebrachte Straßenbaulasten auf die das Einfamilienhaus ausschließende Höhe gesteigert wurde.

In den Großstädten sind die Erfahrungen sowohl hinsichtlich der kommunalen Bodenpolitik wie des Enteignungsgesetzes keine einheitlichen. Die führende Stellung kommt nach beiden Richtungen der Hauptstadt Amsterdam zu, deren Maßnahmen allgemein Beachtung verdienen. Die Bodenpolitik von Amsterdam ist großzügig, zielbewußt und gänzlich frei von den — in manchen holländischen Städten wahrnehmbaren — Schwankungen. Die Gemeinde sucht in sicherem Vorgehen den Gemeindegrundbesitz im Stadterweiterungsgebiet sowie in den künftig einzugemeindenden Bezirken auszubreiten und ihm möglichst die Vorherrschaft zu sichern. Trotzdem fehlt es nicht an Einwendungen gegen die praktische Durchführung der Amsterdamer Bodenpolitik. Der Bodenbetrieb einer Großstadt bedarf einer vorausschauenden Leitung, der stetigen Fühlung mit dem Grundstücksmarkt und der besten Informationen. Wenn ich sachkundigen Mitteilungen folgen darf, scheint es, wie dies bei der Zersplitterung der Zuständigkeiten innerhalb der Gemeindeverwaltung erklärlich, in Amsterdam mitunter an der rechtzeitigen Entschließung gefehlt zu haben. Die Zwangsenteignung ist in einer Großstadt mit bedeutender Bodenspekulation im allgemeinen nur ein Notbehelf, wie sich dies auch neuerdings bei dem vielbesprochenen Erwerb des südlichen Ausbreitungsgeländes gezeigt hat.

Die Gemeinde Amsterdam hat die anfänglich verweigerte Enteignung durchgesetzt, indes gegen eine Entschädigung von 7 fl. für den Quadratmeter, ein Preis, der mir selbst von seiten privater Grundbesitzer als übermäßig und vermeidbar bezeichnet wird und der, wenn die Gemeinde ihren vorliegenden Bebauungsplanentwurf auf dem Gelände durchführen wollte, infolge der unzweckmäßigen Bodenerschließung auf

eine Höhe wachsen würde, die eine sozial günstige Bebauung ausschließt. Aus den Kreisen der Gemeindeverwaltung wird entgegnet, daß der Bebauungsplan lediglich vorläufig aufgestellt wurde, um die notwendige Grundlage für den Enteignungsantrag zu schaffen. Der Plan hat diesen Zweck nur unvollkommen erfüllt und seine Ersetzung erscheint empfehlenswert.

Auch hinsichtlich der Verwertung des städtischen Grundbesitzes werden manche Bedenken geäußert. Es scheint, daß die Gemeinde auf diesem Gebiete Grundsätze verfolgt, die sich von denen des bekämpften privaten Grundbesitzes nicht allzuviel oder nicht genügend unterscheiden und vielleicht von einem mißverständlichen Fiskalismus eingegeben sind. Die Innehabung des öffentlichen Grundbesitzes soll der Förderung einer sozial zuträglichen Besiedelung dienen; die Gemeindefinanzen werden bei Anwendung richtiger Aufteilungsformen (vgl. dagegen S. 160/161) nicht zu kurz kommen. Es handelt sich indes in allen diesen Punkten um Maßnahmen, die abstellbar sind und bei denen, wie sich im einzelnen gezeigt hat, eine Umbildung der Auffassungen zu erwarten steht.

In der unmittelbaren Förderung der Wohnungsbautätigkeit entfalten die niederländischen Gemeinden eine bedeutende Tätigkeit. In einer ganzen Reihe von Fällen finden wir den Bürgermeister als Begründer, den Gemeinsekretär als Geschäftsführer gemeinnütziger Bauvereine. Eine Anzahl von Gemeinden hat den Bau von Kleinwohnungen selbst unternommen; in größerem Umfang wurde die Bautätigkeit gemeinnütziger Vereinigungen durch die im Wohnungsgesetz vorgesehene Übernahme von Darlehensbürgschaften unterstützt. Die Stadtverwaltung von Amsterdam — der Verdienste des Leiters des Bau- und Wohnungsamtes wurde bereits gedacht — ist noch weiter gegangen und hat solchen Vereinigungen, denen die Erleichterungen des Wohnungsgesetzes nicht zugänglich sind, aus eigenen Mitteln Darlehen gewährt. Doch auch auf diesem Gebiet der sozialen Fürsorge erhebt sich neuerdings der Streit der Meinungen, und die Frage wird aufgeworfen, ob die Tätigkeit der Gemeinden hier eine angemessene und ob sie als ersprießlich anzusehen sei.

#### IV.

In der Mehrzahl der niederländischen Städte wird Beschwerde geführt, daß die Herstellung von Kleinwohnungen der billigsten Preisstufen ungenügend sei und hinter dem Bedarf zurückbleibe. Regelmäßig werden, je nach dem Standpunkt des Beurteilers zwei Ursachen angegeben; einmal: das Wohnungsgesetz ist schuld. Die gemeinnützigen Vereinigungen sind durch den billigen Realkredit und eine Reihe sonstiger Vorteile begünstigt; der private Bauunternehmer, sagt man, kann diesem Wettbewerb nicht begegnen und zieht sich von dem Bau der billigen Wohnungen zurück. Als zweite Ursache wird genannt

die Höhe und das Steigen des Bodenpreises, der die Errichtung billiger Kleinwohnungen unlohnend und unmöglich macht.

Es ist nicht schwer zu zeigen, daß die erste Auffassung, die nach dem Grundsatz *post hoc ergo propter hoc* dem Wohnungsgesetz die Schuld zuschiebt, irrtümlich ist. Richtig ist, daß der Rückgang des Kleinwohnungsbaus, namentlich der unteren Mietsstufen, seit 1903 eingetreten ist und sich in der Folgezeit verschärft hat. Indes dieser Rückgang zeigt sich auch in solchen Städten, in denen der *Woningwetbouw*, wie die mit den Mitteln des Wohnungsgesetzes unterstützte Bautätigkeit in Holland kurzweg bezeichnet wird, gar nicht anzutreffen ist, z. B. in Utrecht; er ist ferner in zahlreichen Gemeinden längst vorhanden gewesen, ehe die Gemeindeverwaltung sich, zum Teil nach langem Zögern, entschloß, Bauvereinigungen ins Leben zu rufen und zu fördern. Selbst in den Städten aber, in denen sich die Bauvereinigungen stärker betätigen, sogar in Amsterdam, bleibt dauernd ein großer Teil des stetigen Bedarfs ungedeckt. Schon aus diesem Grunde versagt die Erklärung. Weiter aber ist zu bemerken, daß die gemeinnützigen Vereinigungen fast ausnahmslos nicht in eigener Regie bauen, sondern durch Vergebung an Bauunternehmer, die bei diesem Geschäft auf das beste gedeihen. Hinsichtlich der Baukosten ist also der Wettbewerb überhaupt nicht vorhanden; im Gegenteil, das Baugewerbe findet hierbei seinen vollen Verdienst, der ihm sonst vielfach geschmälert oder entzogen wird. Es bleiben also nur die Gebiete des Realkredits und der Baulandbeschaffung, auf denen die Zustände derartige sein müssen, daß sie die Betätigung des privaten Bauunternehmers behindern.

Ganz anders die zweite Auffassung, die die Bodenpreise für die Abkehr der Bauunternehmer vom Kleinwohnungsbau verantwortlich macht. Die Wirkungen der Bodenpreissteigerung auf den Bau billiger Wohnungen sind in der Tat in den meisten Städten mit den Händen zu greifen und die Folgen treten allgemein deutlich hervor. Indes das Wort „Bodenpreis“ deckt wiederum eine Reihe von Vorgängen; es verschiebt für uns nur die Erklärung, und wir müssen fragen, welche Einzelmomente die Bodenpreisbildung bestimmen. Im Wohnungswesen zeigt es sich stets, daß die Zustände nicht aus einer vereinzelter Ursache hervorgehen, sondern sich als das Ergebnis des Zusammenwirkens verschiedener Faktoren darstellen.

Seit den 80er Jahren steigt der Bodenpreis in den holländischen Städten. Die Bewegung nimmt während der 90er Jahre zu und erreicht nach 1900 ihre größte Stärke, die sich in dem Anschwellen der Hypothekenziffern und in der Begründung von kapitalkräftigen Immobiliengesellschaften kundgibt. Die Bodenspekulation breitet sich mächtig

aus. Es ist nicht angängig, und ich bin dem stets auf das entschiedenste entgegengetreten, den Willen des einzelnen Bodenspekulanten für die Preissteigerung verantwortlich zu machen. Die Institutionen des Städtebaues sind vielmehr das entscheidende; an erster Stelle steht hier das seitens der Gemeinden angewandte System der Stadterweiterung. Die uns bekannten Formen der Geländeerschließung und des Straßennetzes machten seit den 80er Jahren ihre preissteigernde Wirkung geltend; die Folgen im Bauwesen traten alsbald hervor. In einzelnen Städten hörte der Bau des überlieferten Kleinhauses plötzlich auf; wir konnten mitunter das genaue Jahr feststellen, hier war es 1890, dort 1895. Man kümmerte sich nicht darum. In anderen Städten wurde die Stockwerkshäufung unvermittelt eingeführt oder sie steigerte, wo sie bereits eingedrungen war, ihren Umfang und ihre Intensität<sup>1)</sup>. Selbst in Großstädten wie Haag und Rotterdam lag bis in die 90er Jahre noch kein Anlaß vor, die Stockwerkshäufung in der Stadterweiterung allgemein anzuwenden. In Amsterdam erhielten die neuen Stadtteile die gleiche Bevölkerungsdichte wie die der Sanierung überlieferten altstädtischen Verfallsbezirke. Wir müssen uns gegenwärtig halten, daß es sich in Holland in der Hauptsache um ein Flachbaugebiet handelt und daß die Verteuerung der Bodenpreise durch das Straßensystem hier, worauf zuvor hingewiesen wurde, eine ganz andere Wirkung hat als in den kasernierten Städten Deutschlands. Die Stockwerkshäufung bietet bei dem Kleinwohnungsbau, wie wir noch näher sehen werden, dem Bauunternehmer keinen hinreichenden Ausgleich; vielmehr bildet sie erst recht den Anreiz, den Bau besserer Wohnungen zu betreiben. In dem fehlerhaften System der Bodenerschließung haben wir die erste nachweisliche Ursache für den Rückgang des Kleinwohnungsbaues.

Der Bauunternehmer beginnt nunmehr mit dem Bau. Hierbei hat er zunächst für die Begleichung des Baustellenpreises zu sorgen. Es ist dies eine Folge des kontinentalen Systems des Wohnungsbaues, das wir hier nicht nach seinen Vorzügen oder Mängeln, sondern nur nach seinen tatsächlichen Wirkungen zu betrachten haben. In England ist es bei dem allgemein herrschenden Baupachtssystem Sache des Bodeneigentümers, seine Grundrente zu verkaufen, wenn er sie kapitalisieren will; der Bauunternehmer hat sich darum nicht zu kümmern<sup>2)</sup>.

1) Vgl. die anschaulichen Abbildungen bei D. E. Wentink, De Bouwverordening 1912, S. 2 fg. S. auch oben S. 100, 177 und 180.

2) Vgl. Eberstadt, Die städtische Bodenparzellierung in England, Berlin 1908. Auch die Gegner des privaten Grundeigentums sind in England Anhänger des Bodenpachtens und verlangen nur, daß die Gemeinde an die Stelle des privaten Besitzers treten soll.

Anders auf dem Festland, wo Boden und Bauwerk in einen Betrag zusammenschmelzen und die Bodenleihe für den städtischen Wohnungsbau in der Hauptsache auf öffentliches Gelände beschränkt und dem privaten Bauunternehmer nicht zugänglich ist. Der Bauunternehmer muß vielmehr Baugelder in solcher Höhe beschaffen, daß er einen erheblichen Teil zur Bezahlung der Baustelle abzweigen kann. Wenn er kein eigenes Vermögen besitzt, und bei den kleinen Unternehmern ist dies regelmäßig der Fall, ist sein erstes Mittel — die Übertaxierung.

Eine geraume Zeit hindurch floß dieser Quell reichlich. Es waren die guten Jahre der Bodenspekulation und des unvermögenden Bauunternehmers. Mit dem Jahre 1906 wandten sich die Dinge in Holland ziemlich plötzlich. Die Hypothekenbanken traten zusammen und machten der Übertaxierung — wenigstens für einen großen Teil des spekulativen Baubetriebes — ein Ende. Jetzt war der Bauunternehmer außerstande, aus dem empfangenen Kapital den Bodenpreis zu decken. Hier haben wir die zweite gewichtige Ursache für die Stockung des Kleinwohnungsbaues. Wiederum wurde der Bau billiger Wohnungen ganz anders getroffen als die Herstellung der besseren und teureren Wohnformen. Bei den hochwertigeren Wohnungen, die einen höheren Bodenpreis trugen, fanden sich Leute, die ein Interesse hatten, den fehlenden Betrag an Realkredit aufzubringen. Übrigens war hier immer noch eher eine kleine Übertaxierung von 10—15 Proz. zu erzielen, als bei dem ganz einfachen und leicht nachzurechnenden Kleinwohnungsbau (s. oben S. 341). Endlich blieb auf dem begünstigten Gebiet der vermögende Bauunternehmer tätig und baute weiter die besseren Wohnungen, die beim Verkauf einen höheren Preis und bei eigener Verwaltung eine bessere Rente brachten. Nur der kleine Bauunternehmer für den Bau der billigsten, gesuchtesten Wohnungsklasse fiel aus.

An dritter Stelle kommen die Einrichtungen für die Kapitalzufuhr und den Realkredit in Betracht. Es hilft kein Ausweichen mehr gegenüber der Erkenntnis, daß die Einrichtungen des Realkredits im wesentlichen dem Besitzkredit dienen und dem Produktionskredit nicht genügend gerecht werden. Für die neuzeitliche, auf die vorteilhafteste Hervorbringung neuer Güter gerichtete Wirtschaft ist dies ein auf die Dauer unzuträglicher Zustand. Die Zeit dürfte nicht mehr fern sein, in der auch der Bodenbesitzer zu der Einsicht gelangt, daß eine Anpassung der Realkrediteinrichtungen an die Erfordernisse der Produktion mit seinem Interesse am besten übereinstimmt. In der städtischen Bodenbebauung fanden wir, daß nur da, wo der Bodenpreis so niedrig ist, daß er für den Hausbau nicht in Betracht kommt, die heutigen Ein-

richtungen genügen. Übersteigt der Bodenpreis eine gewisse Untergrenze, so ergibt sich die glatte Unmöglichkeit, den Hausbau mit dem für den privaten Unternehmer erhältlichen Realkredit fertigzustellen.

Wir wollen die zahlreichen Fälle ausscheiden, in denen der Bauunternehmer seinem Schicksal überlassen bleibt und mit der Möglichkeit oder der Erwartung der Subhastation gerechnet wird. Für das solide Baugeschäft hat sich in Holland die Übung herausgebildet, daß der Bodenbesitzer in irgendeiner Form dem Bauunternehmer behilflich ist. Der Hausbau ist es, der die Baustelle zu Wert und Ertrag bringt, und diese Tatsache wird im Geschäftsverkehr anerkannt. Der Grundeigentümer wird Bürge für den dem Bauunternehmer gewährten Kredit oder er tritt mit einem Teil des Baustellenpreises hinter die Vorhypothek zurück<sup>1)</sup>. Dieses von der Praxis bereits bekräftigte Verhältnis bedarf der gesetzlichen Festlegung. Es wäre zu erwägen, daß für die Eintragung in die Hypothekenregister, eine vom Staat geschaffene und für die Staatsgesamtheit verwaltete Einrichtung, bestimmt wird, welcher Teil des Betrags der ersten Hypothek für den Bau und welcher Teil für die Bodenforderung zu verwenden ist. Jedem berechtigten wirtschaftlichen Interesse könnte eine solche Regelung entsprechen. Die reichliche und vorteilhafte Zufuhr von Produktionskapital, die vor allem auch dem Bodenbesitzer dient, würde gesichert sein.

Fragen wir endlich, welche Bauformen das Baugewerbe unter den gegebenen Verhältnissen herstellen kann, so finden wir heute bereits in den verschiedenen Landesteilen eine große Anzahl günstiger Lösungen herausgearbeitet, die der üblichen Normalmiete angemessen sind. Die Wohnungsmieten sind in Holland trotz der neueren Erhöhungen durchschnittlich erheblich niedriger als in Deutschland. Die Wahrung dieses allgemeinen Preisstandes der Mieten und die Fernhaltung einer durch unwirtschaftlichen Städtebau bewirkten Steigerung ist eine wesentliche Aufgabe. Unter Berücksichtigung der normalen Miete zeigt es sich, daß für das Einfamilienhaus wie für das Zweiwohnungshaus aus der jüngsten Zeit für jedes Bedürfnis der Großstadt wie der kleinen Gemeinde gute Vorbilder vorhanden sind. Bauten, wie sie Leliman für Amsterdam, wie eine Reihe künstlerisch geschulter Architekten sie für Arnheim, Enkhuizen, Enschede, Sneek, Aalsmeer und für eine ganze Zahl anderer Gemeinden geschaffen hat, dürften zu dem besten gehören, was für den Kleinwohnungsbau zu fordern ist. Betrachten wir die verschiedenen Gruppen der neuesten Kleinbauten, von denen unsere Darlegung die Einzelheiten aufgeführt hat, so finden wir, wenn wir von der einfachsten ländlichen Arbeiterwohnung absehen,

1) S. oben S. 355.



in ländlichen Bezirken das geräumige Einfamilienhaus zu 1350 fl. in Woudsend, das Einfamilienreihenhaus der Plattelandsgemeinde mit 1550 fl. Baukosten in Aalsmeer. Die städtischen Ausführungen des Reihenbaus dagegen, durchweg in trefflichen Anlagen, ergeben in Enschede, Sneek, Enkhuizen einen Kostpreis von 1450 bis 1750 fl.; als durchschnittlicher Kostpreis des Haupttypus des Einfamilienreihenhauses nach unseren Abbildungen sind 1700 fl. für mittelstädtische Verhältnisse anzusetzen. Die reichlich ausgestatteten Einfamilienhäuser in Arnheim kosten 2037 fl. Bei dem Zweiwohnungshaus sind die Bauwerte der erörterten Typen 2560 fl. für das Haus oder 1280 fl. für eine Wohnung in Groningen, in Amsterdam 2217 fl. auf eine Wohnung, in Arnheim 3992—4260 fl. auf ein Haus oder 2000—2100 fl. auf eine Wohnung. In allen den vorerwähnten Fällen handelt es sich nicht um Entwürfe und Vorschläge, sondern um Bauten, die mit ausreichendem Gewinn für den Bauunternehmer ausgeführt wurden. Nicht allen, wohl aber den meisten dieser Formen hat das zu unrecht angeschuldigte Wohnungsgesetz zur Durchführung verholten; die Frage nach der Verallgemeinerung der Ergebnisse wird nicht verstummen. An den Baukosten liegt es nicht, wenn die Bauten, die in Massen gebraucht und dauernd gefragt werden, nicht in genügender Zahl errichtet werden; das Hindernis ist an anderer Stelle zu suchen, und hier sind die tief eingewurzelten systematischen Fehler zu beseitigen. Das Baugewerbe kann jeden der erforderlichen Haustypen herstellen, wenn wirtschaftsgemäße Einrichtungen auf den Gebieten des Bebauungsplanes, des Straßenbaues und des Realkredits geschaffen werden.

Unsere Darstellung hat sich bemüht, den Bereich des Städtebaues und des Wohnungswesens in seinen Zusammenhängen zu schildern und einer Betrachtungsweise den Weg zu bahnen, die das Einzelne zu erkennen strebt, aber es stets einzuordnen sucht in die Einheit der staatlichen und wirtschaftlichen Organisation. Nicht wie die Dinge an die Oberfläche treten, sondern wie sie durch ihre inneren Grundlagen bestimmt werden, wollten wir ermitteln. Wir mußten weit zurückgreifen in dem Gang unserer Erörterungen. Zeitalter nach Zeitalter ist an uns vorübergezogen, seine eigenen Einrichtungen schaffend. Wir konnten die Tatkraft hervorheben, mit der die Praxis in unser Gebiet eingriff und die Dinge zu formen oder umzuformen suchte. Aber nicht minder mächtig, vielleicht gewaltiger noch, trat uns der Einfluß der Theorie entgegen, der festgeschlossenen Lehrmeinung, die die Anerkennung ihres Willens fordert und erreicht. Nichts erscheint auf unserem Gebiet zufällig geworden, alles ist der Ausfluß geistiger Bewegungen, künstlerischen Gestaltens, wissenschaftlicher Arbeit. Die Bestandteile,

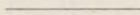
aus denen sich das herrschende System der Gegenwart zusammensetzt, sind zahlreich; die Bedeutung der Einrichtungen klarzustellen und ihren rechten Gebrauch zu lehren, ist deshalb nur die geschichtliche Untersuchung imstande.

Was aber sollen wir als Geschichte bezeichnen? Geschichte ist, was wir als vollendet und geschehen zu erkennen vermögen, das Tagewerk von gestern. Zukunft ist, was wir mit neuem Vorsatz und frischer Entschliebung beginnen, das Werk des neuen Tages. Kein weit zurückliegender Abschnitt soll uns die Geschichte sein, so wenig wie die Zukunft uns eine ferne Zeit bedeuten darf. Das heute auf unserem Gebiet herrschende System neigt seinem Ende zu; es hat die lebendige Kraft verloren und wird bald der Geschichte angehören. Für den neuen Städtebau gilt es, die Erkenntnisse und die Kräfte zu sammeln.

---



Anhang.





# Anhang I.

## Anmerkungen und Urkunden.

### I.

#### Anmerkung über den mittelalterlichen Garnhandel.

Die Tuchmacherei, das vornehmste Gewerbe des Mittelalters (oben S. 5 fg.), war in ihren zahlreichen arbeitsteiligen Betrieben (Weber, Walker, Färber, Tuchscherer usw.) zunftmäßig organisiert. In einzelnen Städten wurde allerdings den Stadtbürgern allgemein das Recht des Tuchmachens durch Privilegien zugestanden; vergl. Eberstadt, Gewerberecht, S. 95 und 276; für Holland das Privileg für die Bürger von Middelburg und Bewesterschelde vom Jahre 1285, Oorkondenboek van Holland en Zeeland, Bd. II, S. 246. Der wichtige Bezug des Rohmaterials war durch Ordnungen und Stapelrechte genau geregelt.

Der einheimische Garnhandel dagegen vollzieht sich im 13. Jahrhundert als freier und als marktmäßiger Handel. Über die Formen des geschäftlichen Verkehrs finde ich eine Aufzeichnung in einem Privileg Wilhelm II. vom Jahre 1246 für Delft:

Si uxor oppidani fila lanea vel linea emere vel vendere consuevit, is pondus filorum quod lapis dicitur potest amittere. Si vero uxor negotiari non consuevit maritus ejus dampnum quatuor denariorum tantum per eam publice incurret<sup>1</sup>).

Die Stelle wird näher erläutert durch eine inhaltlich gleichlautende, aber deutlicher gefaßte Vorschrift in einem Privileg für Medemblik vom Jahre 1289:

Si uxor alicujus fila lanea vel linea emere vel vendere consueverit is poterit per eam pondus filorum quod lapis vocatur perdere. Si vero uxor alicujus non soleat negotiari publice, vir ipsius dampnum quatuor denariorum per eam poterit incurere<sup>2</sup>).

Die beiden Stellen unterrichten uns sowohl über den Betrieb des Garnhandels wie über die eherechtlichen Verhältnisse der Handelsfrauen. Der Garnhandel lag darnach üblicherweise in der Hand der Frauen; die „herkömmlich und geschäftsmäßig“ Kauf und Verkauf von Garn betrieben. Die Frau ist es, die öffentlich, d. h. auf dem Markt oder in offenem Laden das Geschäft führt. Aber auch in nicht gewerbsmäßigem Verkauf von Garn betätigt sich die Frau; sie befaßt sich ohne einen öffentlichen Laden oder Marktstand zu halten mit dem Verkauf von Webgarn, sei es, daß sie selbstgesponnenes oder daß sie gelegentlich eingehandeltes Garn absetzt und sich damit einen Nebenverdienst schafft.

1) Oorkondenboek van Holland en Zeeland, Bd. I, S. 226.

2) a. a. O. Bd. II, S. 291.

Bei diesem Gewerbebetrieb war nun die Haftung des Ehemanns, der sich um das Garngeschäft gar nicht kümmerte, zu regeln. Die Urkunden unterscheiden zwischen dem gewerbsmäßigen Betrieb und der gelegentlichen oder häuslichen Nebenbeschäftigung im Garnhandel. Für das Geschäft der Gewerbefrau haftet der Ehemann bis zu einem Betrag von 1 Stein Garn<sup>1)</sup>. Bei dem nicht gewerbsmäßigen Handel dagegen soll die Haftung des Ehegatten den Betrag von 4 Denaren nicht überschreiten. Gleichartige Vorschriften bezüglich der Haftung des Ehemanns und ihre Begrenzung werden für den Geschäftsbetrieb der Ehefrauen gegeben, die das Backen und das Bierbrauen gegen einen festen Back- oder Braulohn übernehmen. Die selbständige Erwerbstätigkeit der Frau war, wie sich auch aus diesen Belegstellen ergibt, im 13. Jahrhundert nicht unbedeutend. In einzelnen Zünften wurden Frauen als vollberechtigte Meisterinnen (nicht etwa nur in der Eigenschaft der Witwe eines ehemaligen Zunftgenossen) aufgenommen; vgl., Gewerbe-recht, S. 100.

## II.

### Anmerkung zu der Amsterdamer Brandordnung von ca. 1400, oben S. 39.

Für die oben S. 39, Absatz 1 und Anm. 1 erörterte Stelle gibt die seitherige Auslegung keine zureichende Erklärung. Es handelt sich um die Bedeutung des Ausdrucks „cleemde“. Das Zeitwort clemen kommt nach Verdam, Middelnederlandsch Woordenboek und Oudemans, bijdragen, in drei Bedeutungen vor.

1. clemen = bestrijken bepaaldelijk met Kleem of leem (bestreichen mit Kleem, d. h. Lehm);
2. clemen, clemmen = klimmen (steigen);
3. clemmen = intrans. kleven (kleben); trans. vasthouden, knijpen, klemmen (einklemmen, einkneifen).

Bezüglich unserer vorliegenden Urkunde nimmt Verdam an, daß cleemde in Anlehnung an die unter 1. genannte Bedeutung durch „bestreichen“ wiederzugeben und daß an Stelle von cairsen (= Kerzen) kaarsvet, d. h. Kerzenfett zu lesen sei. Die Stelle würde alsdann lauten: „Wer Kerzenfett bestreicht an die Wände seines Hauses oder an Holz, wovon das Gericht oder dessen rechter Bote Spuren finden, der verwirkt eine Buße von III *tt.* Hollans“.

Gegen die Auslegung wird man einwenden müssen, daß sie von dem Wortlaut der Urkunde abweicht und zudem keine annehmbare Deutung gibt. Es erscheint zunächst nicht angängig, das Wort Kerzen schlechthin durch einen anderen Ausdruck zu ersetzen und weiter dem bautechnisch feststehenden Ausdruck des Lehmewurfs eine veränderte Bezeichnung zu geben. Ferner ist nicht abzusehen, welchen Zweck es haben sollte, „an die Wände des Hauses oder an Holz“ Kerzenfett zu streichen. Für eine derartige Handlung liegt kein Anreiz vor. Unter allen Umständen aber wäre es unmöglich, die Spuren eines solchen Verfahrens zu beseitigen. Die Tatsache, daß die Wände eines Hauses mit

1) Der Stein wird bei Garngewicht zu 12—14 Pfund gerechnet; Du Cange v. Petra.

Kerzenfett bestrichen wurden, läßt sich nicht verdecken und der Vorbehalt des Nachweises von Merkmalen hätte in unserer Verordnung keinen Sinn. Bei der Auslegung einer Rechtsvorschrift kann eine derartige Fehlbestimmung aber nicht vorausgesetzt werden.

Die Amsterdamer Brandordnung behandelt die Regelung des Umgehens mit Feuer und Licht, und nur eine Handlung, die sich auf diese Punkte bezieht, kann hier in Frage kommen. Noch deutlicher wird die Richtung der Amsterdamer Vorschrift durch eine zweite Belegstelle, die Verdam a. a. O. anführt: Waeret dat yement enich vletquaet in sijne hofstede droghe off dat yemant stodkte off keersen kleemde dattet bernde, soo detter loope off gheruft off quaem, den soudmen aff panden III poirt ponden; Verslagen en Mededeelingen Vereeniging tot uitgave der bronnen v. h. Oude Vaderl. Recht II, S. 156. Hier dürfte wohl die obige Deutung durch den Wortlaut ausgeschlossen erscheinen. Zudem geht der Stelle unmittelbar eine Vorschrift voraus, die jede Feuerung verbietet, die nicht gegen Brand gut gesichert ist<sup>1)</sup>. Endlich ist noch eine dritte Stelle aus den Keuren van Geervliet a. a. O. S. 91 zu erwähnen: Wat huysen die wachter vande keersen oft ongelijs vier usw. (ongelijs = contrarius, nicht übereinstimmend mit dem Recht). Aus allen diesen Stellen ergibt sich übereinstimmend, daß sich die Urkunde nur auf fahrlässige, bei Holzbau feuergefährliche Hantierung mit Kerzen bezieht.

Für die sprachliche Auslegung unserer Verordnung gibt Verdam selbst an einer anderen Stelle, was mit Dank hervorzuheben ist, einen Hinweis; es geschieht dies unter dem Stichwort cleven = kleven (kleben), doen kleven, *affigere*. Hier findet sich aus der Servatius-Legende des Heinrich von Veldeken eine Wendung erwähnt, die unseren Ausspruch in der richtigen Bedeutung enthält. Ich gebe die betreffende Stelle nach dem Original und mit einer kurzen Erläuterung wieder. Eine Anzahl übelberatener Kinder hatte den Weinberg des Servatius verwüstet und die Trauben abgerissen. Der Heilige, anstatt hart zu strafen, tat nur den Wunsch, daß die Kinder einen Tag lang an den Weinberg gebannt bleiben möchten, bis ihre Eltern sie wiederfinden würden. Die Legende fährt dann fort:

- v. 1695 Sy bleven alleghemeyne  
Ane de wyngaert *clevende* . . . .
- v. 1714 Teghen die avontstonden  
Quamen sij, daer sij se vonden  
*Clemmende* aen die stucke<sup>2)</sup>.

1) Der Ausdruck vletquaet ist unverständlich, kann aber nicht, wie Verdam vorschlägt, durch Vloervuil (Kehricht) ersetzt werden. Vgl. eine Parallelstelle aus Geervliet, a. a. O. S. 90: wie vieryge colen oft asschen of daer roeck vuytginge vuyt syne huysen droge usw. In der unlesbaren Stelle wurde offenbar verboten, Glut oder glühende Asche auf den Hof zu schütten.

2) Sie blieben allesamt

An dem Wingert klebend . . . .

Gegen die Abendstunden

Kamen sie (die Eltern), da sie sie fanden

Klebend an den Weinstöcken.

Sinte Servatius-Legende van Heineric van Veldeken, Ausgabe I. H. Bormans, Maastricht 1858, S. 227, II. v. 1695 und v. 1714 f.



Wir finden hier in unmittelbarer Folge die Form cleven und clemen in der Bedeutung von haften, kleben angewandt. Es wird demnach nicht zweifelhaft sein, daß in unserer Verordnung zu lesen ist clemen = affigere, d. i. kleben, befestigen. Hiermit erhält unsere Stelle den richtigen Sinn: „Wer Kerzen befestigt an den Wänden seines Hauses oder an Holz, wovon das Gericht oder sein rechter Bote Spuren finden, der verwirkt“ usw. Die Vorschrift wendet sich gegen die Unsitte, ein brennendes Licht in die Holzwände zu stecken, wodurch — und deshalb steht es in der Brandordnung — große Feuersgefahr entstand. Der Nachweis der verbotenen Handlung wurde durch die Spuren geführt, die das Herabtropfen von Wachs oder Talg, die Berußung der Decken und der Holzpfosten und ähnliches hinterließ. Auch die zweite, obenangeführte Stelle erhält hierdurch ihre Erklärung.

## III.

**Verkaufsbedingungen der Grundstücke am Grachtengürtel, Stadterweiterung Amsterdam 1663. Vgl. oben Text S. 120.**

Myne Heeren de Burgermeesteren en Thresorieren dezer Stede willen van wegen ende ten behoeve derselver Stede vercopen de navolgende Erven in de Leidschestraat in de uttrechtsche Straet.

## 1.

De copers sullen de voorschr. Erven terstont mogen aenvaerden, so verre die ledigh leggen maer ter plaetse daer eenige opstallen op de grond mochten staen, sullen de Copers gehouden syn te wachten so lange tot dat de grond daer van ontbloot sal syn, 't welck de Heeren vercopers sullen presteren dat binnen de maend november eerstcomende sal syn gedaen. —

## 2.

De voorschr. Erven sullen niet mogen werden gesplits (sic) ofte gesmaldeelt tot Slopjes off steegjes, oock sullen op de voorschr. Erven gelegen tusschen de oude Stad en de oostsyde van keysersgracht, deselve oostsyde van de keysersgracht daer mede on der begrepen niet mogen gedaen worden, eenige Ambacht 't ambeelt gebruykende, noch oock 't ambacht van cuypen, noch oock Brouweryen, Seepsiederyen, Suykerbakeryen, Glasblaseryen, Verweryen, Geelgietyen noch Smeersmelteryen gestelt mogen werden, oock geen Steenhouwers, heete parssehouwers, Campher en Vermilioen branders, Olijslagers, en de Wassmelters mogen wonen.

## 3.

De uytgeloofde Cooppenningen sullen betaelt worden de 1<sup>e</sup> pay op May eerstevmende de 2<sup>e</sup> op Allerheyiligen en de 3<sup>e</sup> op May daer aenvolgende; doch by aldien de Copers mochten genegen syn, de uytgeloofde Cooppenningen contant off voor de acht dagen op te brengen so sullen sy nu beloopedes tyts mogen rabatteren tegens vier ten hondert in 't Jaer.

## 4.

En sullen de Copers vermogen de II laatste derdeparten derselver cooppenningen op rente te houden tegen den penningh vyf en twintigh vrygelt, sonder eenige cortinge van honderste en de vyftigste

penningh off eenige andere impositien en de lasten die nu syn of namaels opgesteld sullen mogen werden niettegenstaande eenige ordonnantien off placcaten al eer gemaect off noch te maken ter contrarie dicterende, daer van de Cooper alsdan sul moeten renunciëren.

5.

De Copers sullen gehouden wesen datelyck te stellen twee suffisante borgen voor 't effect van de Coop.

6.

En de voor May eerstcomende moeten passeren ende leveren be hoorlycke brieven van custinge ontfangende alsdan weder van de Stad hunne quyttscheldinge.

7.

Doch by aldien de Copers in gebreken bleewe, voor't effect van de coop datelyck Borgen te stellen off de brieven in maniere als voren te passeren, soo sal men het vercofte Erv tot allen tyde van den Jare sonder eenige rechtsvordering daeromme te doen, tot laste van de coper wederomme mogen opveylen en de vercope meerder geldende sal daervan niets proffiteren en de evenwel in gerede gelden moeten betalen 't gunt by sodanige twee de vercoping te cort soude mogen comen.

8.

De Coopers sullen gehouden wesen te betalen het halve rantsoen.

9.

Ymand een van de voorschr. Erven mynende sal ten selve pryse vermogen nog te nemen het navolgende mits dat het sy van deselve groote, uytgesondert alleenlyck de hoeck Erven, en de sodanige Erven als by de eerste eygenaers aengehouden werden, 't welck de Copers ilico aengeseght en bekent gemaect sal werden. —

## IV.

**Bauordnung für den Bezirk des Grachtengürtels Amsterdam, aufgezeichnet i. J. 1663. Vgl. oben Text S. 122.**

Handvesten ofte Privilegien en de Octroyen, mitsgaders Willekeuren, Costumen, Ordonnantien en Handelingen der Stad Amsterdam samengesteld door Harmanus Noordkerb Derde deel 9<sup>o</sup> Boek. Folio 984 en 985.

Op hyuden is by myne Heeren van den Gerechte (ampliërende den Willekeure by hare E. E. gemaect en op den 9 Maert 1650) alhier gepubliceert, raeckende de timmeragie der gemeene mueren, van dat de selve sullen moeten syn ter dichte van anderhalve steen en niet minder verstaen en geordonneert dat de geseyde muren gemaect sullen moeten werden van Leckse, Leytse, Vechtse of Rynse Steenen. Hebben vorders gemelte myne Heeren mede geordonneert, gestatueert en gewillekeurt soo als hare E. E. ordonneren, statuieren en willekeuren by desen.

I.

Eerstelych, dat niemant op de Nieuwe Heeregraft ofte nieuwe Keyzers-graft dieper sal mogen timmeren dan hondert roeten, doch sullen de geerfdens aldaer achter aen't eynd van hare Erven mogen

maken een Speel-huys ter breete yder van syn Erf, maer niet dieper dan 15 voeten, noch hoger dan 12 voeten uyt de Decksteen, sullende tusschen het Speel-huys en 't groote gebouw geen andre timmeragie mogen werden gestelt of gemaect dan de schuttingen, die oock niet hoger sullen mogen syn dan 9 voeten uyt de Deck-steen voor de huysen op de Heere-graft en de Keysers-graft.

## II.

Wyders dat niemand syn Tuyn hooger sal mogen maken dan de straet op de Heere-graft en de Keysers-graft: Waer na haer oock sullen moeten reguleren alle die genen die in de straten en op de Dwars-graften komen te leggen.

## III.

Dat voorts de stoepen-Hecken en pothuysen in de nieuwe uyt-legginge, beginnende van de suytzyde van de Leytse-graft tot aen den Amstel toe op de Heere-graft en Keysers-graft niet hoger sullen mogen gemaect worden uyt de straet voor yders deur dan 7 voeten, soo voor de oprellen van de Brugh als op het midden van de Graften.

## IV.

En eyndelyck dat op de Erven tussen de noortzyde van de Heere-graft en de suyt-syde van de Keysers-graft niet gedaen sullen mogen werden de Ambachten en Neringen van Smeden, Steenhouwers, Steenkopers; Hout-koopers; Kuypers, noch anderen het Ambeeld gebruyckende.

## V.

### Bebauungsplan der Stadt Mexiko.

#### Aus dem Jahre 1628.

Die Entstehung der neuen Lehren vom Städtebau wurde oben S. 60fg. erörtert. Das mit dem 16. Jahrhundert ausgebildete System der Bodenaufteilung wurde in den verschiedenen europäischen Staaten eingeführt und den Bebauungsplänen zugrunde gelegt. Aber auch in der neuen Welt kam bei der Neuanlage von Städten das planmäßige Schema zur Einführung; hier auf Neuland schienen die Bedingungen für die Anwendung der geometrisch eingetheilten Planfigur besonders günstig.

Auf dem Rathaus von Middelburg wird ein Ölgemälde aufbewahrt, das den Stadtplan von Mexiko aus dem Jahre 1628 wiedergibt. Das Gemälde ist ein Geschenk, das der holländisch-westindischen Kompagnie in den Zeiten der größten Ausbreitung des holländischen Handels übermacht wurde. Ich veröffentliche die beifolgende Abb. 107, die als Beispiel des Städtebaues des 17. Jahrhunderts nicht ohne Interesse ist. Die Grundfigur ist das geometrisch mit größter Regelmäßigkeit gezogene Straßennetz. Die einzelnen Baublockreihen haben, namentlich in den Außenbezirken, verschiedene Abmessungen, wie dies bei den Parzellierungen des 17. Jahrhunderts öfter der Fall war (Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 53fg.). Der rechteckige Baublock bildet indes allgemein das Schema der Aufteilung.

Es bedarf nicht der Hervorhebung, daß die Verpflanzung dieses Planschemas nach der neuen Welt, die für den Bau der Städte keine eigene Überlieferung besaß, für die Entwicklung des kolonialen Bau-systems von bedeutendem Einfluß wurde. — Über die Stadtplanungen des landesfürstlichen Städtebaus vgl. noch A. E. Brinckmann, Städtebaukunst des 18. Jahrhunderts, Berlin 1914.

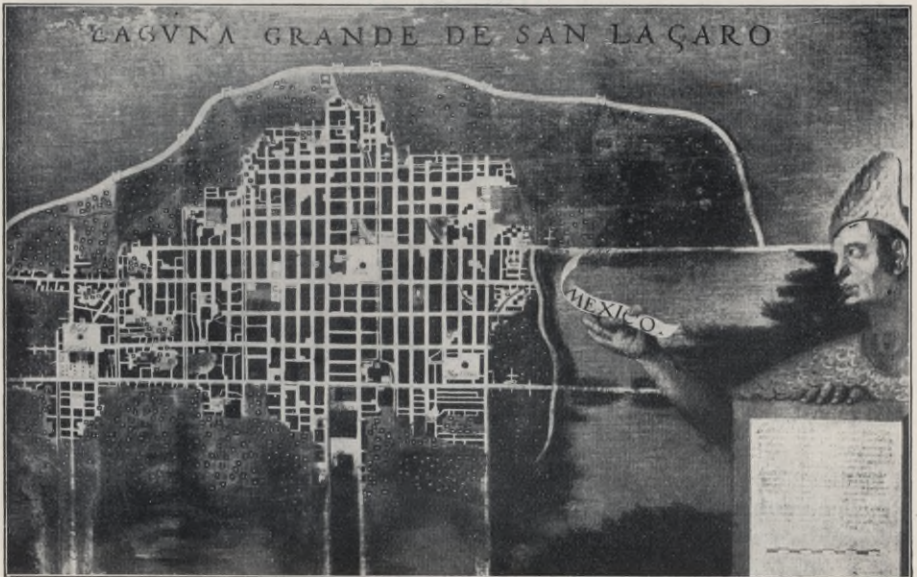


Abb. 107. Bebauungsplan von Mexiko. 1628.

## Anhang II.

### Das Niederländische Wohnungsgesetz vom 22. Juni 1901 nebst den Ergänzungen und Ausführungsverordnungen, sowie die auf die Gemeindeverwaltung bezüglichen Organisationsgesetze.

Übersetzt von Rud. Eberstadt.

#### I.

#### Aus dem Niederländischen Wahlgesetz vom 7. September 1896 nebst Nachträgen.

Art. 1. Die Mitglieder der II. Kammer der Generalstaaten werden gewählt durch die männlichen, die niederländische Staatsangehörigkeit besitzenden Eingesessenen des Reichs, die das 25. Lebensjahr vollendet haben, während des letztvergangenen Etatsjahrs zu einer direkten Staatssteuer veranlagt gewesen sind und diese entrichtet haben und

a) während des letztvergangenen Etatsjahrs zur Grundsteuer mit mindestens 1 fl. Steuerbetrag, zur Vermögenssteuer, zur Gewerbe- und Einkommensteuer oder zu einer der fünf ersten Stufen der Personalsteuer veranlagt waren; oder andernfalls

b) eine der folgenden Bedingungen erfüllen:

1. daß sie als Haushaltsvorstand oder als allein wohnende Person am 31. Januar des letzten Jahres seit dem voraufgehenden 1. August bewohnt haben:

a) gegen Miete: ein Haus oder einen Teil eines Hauses, dessen tatsächlicher Mietspreis zum mindesten dem für die betreffende Wohn-gemeinde durch die dem Gesetz beigefügte Tabelle festgestellten Beträge entspricht;

b) oder auf Grund von Eigentum, Nutznießung oder Miete ein Fahrzeug von mindestens 24 kbm Inhalt oder 24 000 kg Ladefähigkeit.

2. Daß sie am letzten 31. Januar seit dem voraufgehenden 1. Januar bei nicht mehr als zwei Personen, Unternehmungen oder öffentlichen oder privaten Stellungen im Dienstverhältnis oder als im Hause wohnender Sohn im Beruf der Eltern tätig gewesen sind und in dieser Beschäftigung das in der für die betreffende Wohn-gemeinde durch das Gesetz beigefügten Tabelle angegebene Einkommen bezogen haben oder zum 1. Februar des laufenden Jahres im Genuß einer Leibrente oder eines Ruhegehaltes des gleichen Betrages stehen;

3. daß sie am 1. Februar des laufenden Jahres seit einem Jahr das Eigentum und die freie Verfügung haben von mindestens 100 fl.

Staatsanleihe im Staatsschuldbuch eingetragen oder von 50 fl. Einlage bei der Postsparkasse oder einer kommunalen oder bei einer durch eine mit Rechtspersönlichkeit ausgestattete Vereinigung, durch eine Aktiengesellschaft oder Genossenschaft verwalteten Sparkasse;

4. daß sie mit gutem Erfolg eine vorgeschriebene Prüfung abgelegt haben, die zur Amtsanstellung oder zur Ausübung eines Berufs berechtigt.

Art. 6. Für das Wahlrecht zu den Provinzialständen gelten die gleichen Bestimmungen mit dem Zusatz, daß der Wähler zugleich Eingesessener der Provinz sein muß. Hierzu bestimmt Art. 17 des Provinzialständergesetzes: Als Eingesessene der Provinz gelten diejenigen, die während der letzten 12 Monate ihren Wohnsitz in der Provinz gehabt haben.

Art. 7. Für das Wahlrecht zum Gemeinderat gelten die gleichen Bestimmungen mit dem Zusatz, daß der Wähler zugleich Gemeindeingesessener sein muß und daß er — falls er nicht unter die Vorschriften Art. 1a fällt — zu einer direkten örtlichen Steuer veranlagt sein muß zu demjenigen Betrage, der in der zweiten Spalte der dem Gesetz beigegebenen Tabelle für seinen Wohnort aufgeführt ist.

(Für die Gemeindeansässigkeit gelten nach Art. 19 des G. G. die gleichen Fristen wie für die Provinzialansässigkeit.)

Klassifikation der Gemeinden für Art. 1 und 2 des Wahlgesetzes (Auszug).

Gemeinde	Wohnungs-	Mindest-
	miete	einkommen
	fl.	fl.
Amsterdam . . . . .	2,50	550
Eingemeindung von 1896		
und eingem. Teil v. Sloten	2,—	500
eingem. Teil v. Diemen .	1,25	350
Arnhem . . . . .	2,—	500
Arnhem, Außenbezirk . . . . .	1,75	450
Delft . . . . .	1,75	450
Dordrecht . . . . .	1,75	450
Groningen . . . . .	2,—	500
Haag . . . . .	2,25	500
Haarlem . . . . .	2,—	500
Herzogenbusch . . . . .	1,75	450
Leeuwarden . . . . .	1,50	400
Leiden . . . . .	1,75	450
Maastricht . . . . .	1,25	350
Middelburg . . . . .	1,50	400
Nymwegen . . . . .	1,50	400
Rotterdam . . . . .	2,50	550
Kralingerfähre und Charlois	2,—	500
Utrecht . . . . .	2,—	500
Vlissingen . . . . .	1,75	450
Zwolle . . . . .	1,75	450
Verschiedene kleinere } . . . . .	1,—	325—300
Gemeinden } . . . . .	0,80	275

## II.

**Aus dem Gesetz über die Provinzialstände vom 6. Juli 1850  
nebst Nachträgen.**

Art. 1. Die Ständeversammlung einer jeden Provinz besteht aus der festgestellten Zahl von Mitgliedern, ferner Unserem Kommissar als Vorsitzendem und dem Greffier.

Die Mitglieder werden in Wahlbezirken durch die nach Art. 8 des Wahlgesetzes stimmberechtigten Wähler gewählt.

Art. 45. Die Stände ernennen aus ihrer Mitte das Kollegium des Provinzialausschusses.

Das Kollegium besteht aus sechs, in der Provinz Drenthe aus vier Mitgliedern.

Art. 59. Die Mitglieder des Provinzialausschusses werden für einen Zeitraum von 6 Jahren ernannt.

Art. 62. Den Mitgliedern des Provinzialausschusses wird eine Jahresentschädigung gewährt, von der sie die Hälfte als festes Einkommen genießen. Die zweite Hälfte der Beträge wird zusammengelegt und unter die Mitglieder nach Maßgabe der Anzahl von Sitzungen, denen sie beigewohnt haben, verteilt.

Der Betrag der Jahresentschädigung wird durch die Provinzialstände mit Unserer Genehmigung festgesetzt.

Art. 143. Die Beschlüsse der Gemeindeverwaltungen, die die Verfügung über Gemeindeeigentum oder andere, durch das Gemeindegesetz bezeichnete bürgerliche Rechtsverhältnisse betreffen, sind der Bestätigung durch die Provinzialstände unterworfen.

## III.

**Aus dem Gemeindegesetz vom 29. Juni 1851.**

I. Abteilung. Titel I.

**Allgemeine Bestimmungen.**

Art. 1. Die Verwaltung jeder Gemeinde besteht aus dem Gemeinderat, einem Bürgermeister und den Beigeordneten.

Art. 5. Die Mitglieder des Gemeinderats werden in Wahlbezirken durch die nach Art. 8 des Wahlgesetzes stimmberechtigten Wähler gewählt.

Art. 19. Mitglieder des Gemeinderats können sein: männliche Gemeindeeingesessene, die Niederländer sind, denen nicht durch richterlichen Spruch die Verfügung über ihr Vermögen noch die Wahlbarkeit aberkannt ist und die das 23. Lebensjahr vollendet haben.

Unter Gemeindeeingesessenen sind diejenigen zu verstehen, die während der letzten 12 Monate ihren Wohnsitz innerhalb der Gemeinde hatten.

Titel III.

**Von dem Bürgermeister.**

Art. 59. Der Bürgermeister wird durch Uns für einen Zeitraum von 6 Jahren ernannt.

Art. 60. Er kann jederzeit durch Uns abgesetzt werden.

Bei pflichtwidrigem Verhalten und groben Verfehlungen kann er, falls die Sache keinen Aufschub leidet, durch den Provinzialausschuß, der darüber unverzüglich an Uns zu berichten hat, auf einen Monat enthoben werden.

Die Amtsenthebung durch Uns erstreckt sich nicht über eine längere Zeit als 3 Monate.

Art. 66. Der Bürgermeister ist Vorsitzender des Gemeinderats und hat, falls er nicht Mitglied des Rates ist, eine beratende Stimme.

Er sorgt für die Aufrechterhaltung der Ordnung in der Versammlung und ist befugt, bei Störung der Ordnung die Störenden oder alle Zuhörer entfernen zu lassen.

Art. 67. Er empfängt und öffnet alle an den Rat oder an Bürgermeister und Beigeordnete gerichteten Schriftstücke.

Art. 69. Er unterzeichnet alle Schriftstücke, die von dem Rat oder von Bürgermeister und Beigeordneten ausgehen.

Art. 70. Als Oberhaupt des Rates und des Kollegiums von Bürgermeister und Beigeordneten ist er mit der Ausführung der gefaßten Beschlüsse beauftragt.

#### Titel IV.

##### Von den Beigeordneten.

Art. 79. Die Beigeordneten werden durch den Rat aus seiner Mitte ernannt. In Gemeinden bis zu 20 000 Einwohnern sind zwei, bis zu 100 000 Einwohnern drei oder vier, über 100 000 vier bis sechs Beigeordnete vorhanden.

Art. 80. Die Beigeordneten werden für einen Zeitraum von 6 Jahren gewählt.

#### Titel V.

##### Von dem Gemeindesekretär.

Art. 95. Der Sekretär wird durch den Rat, dem durch Bürgermeister und Beigeordnete eine Vorschlagsliste von zwei Personen einzureichen ist, ernannt, sowie enthoben oder entlassen.

#### IV.

##### Niederländisches Sanitätsgesetz.

(Wet houdende regeling van het Staatstoezicht op de Volksgezondheid vom 21. Juni 1901.

Art. 1. Die Staatsaufsicht über das öffentliche Gesundheitswesen umfaßt:

a) Die Untersuchung des Standes des öffentlichen Gesundheitswesens und wenn nötig die Anweisung und Förderung von Mitteln zur Verbesserung;

b) die Anwendung der auf diesem Gebiete erlassenen Gesetze und Verordnungen, soweit hierüber keine anderweitige gesetzliche Regelung besteht.



Art. 2. Sie ist dem Geschäftsbereich Unseres Ministers des Innern unterstellt und übertragen an:

- a) den Zentralen Gesundheitsrat,
- b) die Hauptinspektoren des öffentlichen Gesundheitswesens,
- c) die Gesundheitskommissionen.

Art. 4, Ziff. 1. Die ordentlichen und außerordentlichen Mitglieder des Zentralen Gesundheitsrats sind innerhalb des ganzen Staatsgebietes, die Inspektoren und Mitglieder der Gesundheitskommissionen sind innerhalb ihres Amtsgebietes befugt, sämtliche öffentlichen Gebäude, Schulen, Unterrichtsanstalten, Kinderbewahranstalten, Wohltätigkeitsstiftungen, Waisenhäuser, Herbergen, Schlafhäuser, Fabriken, Werkstätten, Läden, Gefängnisse, Krankenanstalten, Badeanstalten und — soweit dies für die Anwendung der Gesetze und Verordnungen über das Wohnungswesen erforderlich ist — sämtliche Wohnungen zu betreten, Sonn- und Festtage ausgenommen.

Ziff. 2. Gegen den Willen des Bewohners kann eine Wohnung nur betreten werden unter Vorweisung eines schriftlichen besonderen oder allgemeinen Befehls des Bezirksrichters oder des Bürgermeisters und im Beisein des Richters, Bürgermeisters, Beigeordneten oder Polizeikommissars.

Art. 6, Ziff. 1. Beschlüsse und Verordnungen von Gemeinderäten mit Bezug auf das Wohnungswesen, das Abfuhrwesen, die Reinhaltung von Straßen und Gewässern, die ansteckenden Krankheiten, die Trinkwasserversorgung, die Lebensmittelaufsicht und alle übrigen Gebiete des öffentlichen Gesundheitswesens dürfen nicht festgestellt, ergänzt, revidiert oder aufgehoben werden ohne die Einholung des Gutachtens der Gesundheitskommission.

Art. 9, Ziff. 1. Der Zentrale Gesundheitsrat hat seinen Sitz in Utrecht.

Ziff. 2. Er besteht einschließlich der Hauptinspektoren, die von amtswegen Mitglieder sind, aus sieben Mitgliedern, die durch Uns ernannt, enthoben und entlassen werden.

Ziff. 7, 8. In den Rat können außerordentliche Mitglieder aufgenommen werden, die durch Uns ernannt, enthoben und entlassen werden und eine beratende Stimme haben.

Art. 13. Anstellung der Hauptinspektoren wie Art. 9, Ziff. 2. Wohnsitz in der ihnen durch den Minister des Innern angewiesenen Gemeinde.

Art. 18. Anstellung der Inspektoren wie Art. 13.

Art. 23. Eine Gesundheitskommission wird eingesetzt für jede Gemeinde, die mehr als 18000 Einwohner zählt oder in der es nach Königlichem Beschluß aus besonderen Umständen wünschenswert erscheint, und im übrigen für jede durch Uns näher zu bezeichnende Gemeinschaft von zwei oder mehr Gemeinden, die insgesamt nicht mehr als 40000 Einwohner zählen.

Art. 24, Ziff. 1. Jede Gesundheitskommission besteht aus mindestens fünf Mitgliedern; die Zahl wird durch Unseren Provinzialkommissar bestimmt.

Ziff. 2. Die Mitglieder werden durch Unseren Provinzialkommissar ernannt, enthoben und entlassen.

Art. 25, Ziff. 1. Die Gesundheitskommissionen sind befugt, Sachverständige mit beratender Stimme zur Teilnahme an den Sitzungen aufzufordern.

Art. 28, Ziff. 1. Den Gesundheitskommissionen wird durch die Gemeinden ihres Bezirks jährlich ein Betrag zur Bestreitung ihrer Ausgaben zuzüglich der Reise- und Aufenthaltskosten ihrer Mitglieder, des Sekretärs und der Sachverständigen überwiesen.

## V.

### Wohnungsgesetz vom 22. Juni 1901 mit Zusätzen vom 2. Januar 1905.

*Bemerkung. Die wesentlicheren Abänderungsvorschläge nach dem Regierungsentwurf vom 31. Oktober 1913 sind kursive ange-  
merkt. Vgl. oben Text S. 360.*

#### Abschnitt 1.

#### Vorschriften über die an die Wohnungen (*Gebäude*) zu stellenden Anforderungen.

Art. 1. 1. Der Gemeinderat stellt die Vorschriften fest bezüglich der Anforderungen, die zu erfüllen sind:

- a) bei der Erbauung von Wohnungen (*Gebäude*),
- b) bei der vollständigen oder teilweisen Erneuerung von Wohnungen (*Gebäuden*),
- c) bei vorhandenen, nicht unter b) begriffenen Wohnungen.

2. Der Gemeinderat stellt Vorschriften fest bezüglich der gehörigen Benutzung der Wohnungen (*der zur Bewohnung bestimmten Gebäude oder Gebäudeteile*).

Art. 2. 1. Die im Art. 1 genannten Vorschriften können verschieden sein nach Art, Bestimmung und Lage der Wohnungen.

2. Durch die Vorschriften können Bestimmungen getroffen werden hinsichtlich der Beseitigung von Ungeziefer, der Abtrennung von Schlafgelegenheiten, der Anzahl der in einem Gebäude enthaltenen Wohnungen im Verhältnis zu der Anlage des betreffenden Gebäudes, sowie hinsichtlich des Verhältnisses der Wohnräume zu der Anzahl der Bewohner.

3. Die Anforderungen hinsichtlich der für einen Wohnraum zulässigen Bewohnerzahl bleiben außer Anwendung für Wohnungen in denen:

- a) keine anderen Personen wohnen, als die bei Abfassung der Verordnung bereits anwesenden;
- b) die Überschreitung verursacht ist durch die Vergrößerung des Hausstandes infolge von Geburten oder von nachträglicher Wiederaufnahme von zeitweilig abwesenden Haushaltsangehörigen.

4. Unter Hausstand sind zu verstehen die Bluts- und Anverwandten, die nach den Umgrenzungen der Art. 376—378 und 383 des B.G.B. Ansprüche auf Unterhalt haben.

Art. 3. 1. Mit Bezug auf die vollständige oder teilweise Erneuerung oder auf den Neubau von Wohnungen oder auf die als Wohnung zu benutzenden Baulichkeiten werden durch den Gemeinderat Vorschriften festgestellt über:

- a) die Stellung der Gebäude mit Rücksicht auf die öffentlichen Straßen und auf die nachbarlichen Beziehungen,
- b) die Höhenlage des Flurs der Erdgeschoßwohnräume und die Höhe der Gebäude,
- c) die Abmessungen der Wohnräume, Treppen und Zugänge,
- d) Aborte,
- e) Trinkwasserversorgung,
- f) Vorkehrungen bei Feuergefährdung,
- g) Vorkehrungen gegen Feuchtigkeit,
- h) Sicherung der Fundamente, Mauern, Fußböden, Treppen, Böden und Dachanlagen,
- i) Beseitigung von Rauch, Wasser und Abfallstoffen,
- j) Zufuhr von Licht und Luft.

2. Hinsichtlich der teilweisen Erneuerung einer Wohnung finden lediglich die Vorschriften Anwendung, die auf den zu erneuernden Teil Bezug haben.

3. Hinsichtlich von vorhandenen, nicht unter Abs. 1 begriffenen Wohnungen werden durch den Gemeinderat Vorschriften erlassen mit Bezug auf die unter Nr. 1 e—j aufgezählten Punkte.

Art. 4. 1. Mit Bezug auf die in Art. 3 aufgezählten Punkte kann durch den Provinzialausschuß nach Anhörung des Wohnungsinspektors durch einen mit Begründung versehenen Beschluß Dispens für alle oder für einzelne Wohnungen erteilt werden.

2. Durch den Provinzialausschuß kann nach Anhörung des Wohnungsinspektors durch einen mit Begründung versehenen Beschluß Dispens erteilt werden von der Verpflichtung zum Erlaß von Vorschriften über geeignete Wohnungsbenutzung.

3. Der in Abs. 1 und 2 angezogene Dispens wird nicht länger als für 5 Jahre auf Antrag des Gemeinderats erteilt und kann nach Anhörung des Wohnungsinspektors auf Antrag des Gemeinderats durch einen mit Begründung versehenen Beschluß auf eine begrenzte Zeit, jedoch für nicht mehr als fünf Jahre verlängert werden.

4. Der Provinzialausschuß teilt unter Überreichung des Gemeinderatsbeschlusses und des Gutachtens des Wohnungsinspektors seinen Beschluß an den Zentralgesundheitsrat mit. Dieser erstattet darüber, falls er Gründe zur Aufhebung des Beschlusses für gegeben hält, ein Gutachten an Unseren Minister des Innern.

5. Wird der Beschluß des Provinzialausschusses durch Uns aufgehoben, so hat dieser neuerdings eine Entscheidung zu treffen unter Beachtung Unseres Beschlusses.

(6. Bezugnahme auf die Provinzialordnung.)

Art. 5. 1. Es ist verboten, ohne schriftliche Bewilligung von Bürgermeister und Beigeordneten:

- a) ein Gebäude zu errichten oder ganz oder teilweise zu erneuern,
- b) auf Grund irgend eines dinglichen Rechts ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes, das zuvor nicht zu Wohnzwecken benutzt war, als Wohnung in Gebrauch zu nehmen oder als Eigentümer oder in irgend welcher anderen Eigenschaft zu Wohnzwecken zu überlassen.

2. In Gemeinden, in denen baupolizeiliche Vorschriften bestehen, kann die Bewilligung, abgesehen von den Bestimmungen des Art. 6

Ziff. 1, lediglich wegen Nichtbeachtung der baupolizeilichen Vorschriften verweigert werden.

3. Die bedingte Baubewilligung oder die Bauverweigerung sind stets mit einer Begründung zu versehen.

4. Gegen die vorerwähnten Entscheidungen ist Berufung an den Gemeinderat in der durch Ortsstatut festzustellenden Form zulässig.

Art. 6. 1. Wenn eine Bauverordnung an Bürgermeister und Beigeordnete die entsprechenden Befugnisse überträgt, können diese:

a) besondere Anforderungen hinsichtlich der in der Verordnung behandelten Punkte aufstellen,

b) Dispens erteilen hinsichtlich der in der Verordnung aufgestellten Anforderungen.

2. In dem Fall 1a ist Berufung an den Gemeinderat zulässig.

3. Die Entscheidung ist dem Berufungskläger unverzüglich mitzuteilen.

4. Wenn die Entscheidung des Gemeinderats abweicht, so unterliegt die unter 3 erwähnte Mitteilung zugleich der Zustimmung von Bürgermeister und Beigeordneten.

Art. 7. 1. Die Beschlüsse über die Aufstellung, Ergänzung, Erneuerung oder Beschränkung der im Art. 1 angezogenen Vorschriften sind der Bestätigung durch den Provinzialausschuß, dem sie binnen zweimal 24 Stunden nach Feststellung zuzusenden sind, unterworfen.

2. Vor der Beschlußfassung holt der Provinzialausschuß ein Gutachten des Wohnungsinspektors ein.

3. Von der Entscheidung des Provinzialausschusses ist Berufung an die Staatsregierung zulässig.

4. Wie Art. 4 Nr. 4.

5. Wie Art. 4 Nr. 5.

6. Bezugnahme auf das Provinzialgesetz und das Gemeindegesetz.

Art. 8. 1. Wenn innerhalb dreier Jahre nach Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes keine Vorschriften im Sinne des Art. 1 zustande gekommen sind, fordert der Provinzialausschuß Bürgermeister und Beigeordnete auf, entsprechende Vorschriften binnen eines festgestellten Termins zu entwerfen und einzureichen.

2. Zu dem eingereichten Entwurf holt der Provinzialausschuß das Gutachten des Wohnungsinspektors ein und stellt darnach die geeigneten Bestimmungen im Sinne des vorliegenden Gesetzes fest.

3. Bei Unterlassung der Einreichung erfolgt selbständige Feststellung durch den Provinzialausschuß.

4. Bestätigung durch die Staatsregierung.

## Abschnitt 2.

### Angaben über die Anzahl der Bewohner.

Art. 9. 1. Die Vermieter von Wohnungen, die drei oder weniger Wohnräume umfassen, sind gleichviel, ob die Wohnung ein selbständiges Gebäude oder den Teil eines Gebäudes ausmacht, verpflichtet, der Gemeindeverwaltung ihres Bezirks innerhalb einer seitens der Gemeinde festzustellenden Frist Angaben zu machen über:

a) ihre Namen, Vornamen und Wohnung,

b) die Lage des Gebäudes, in dem sich die Mietswohnung befindet, möglichst mit Angabe von Straße und Nummer,

c) die Anzahl der Wohnräume,  
 d) die Anzahl der Bewohner unter Angabe von Namen und Beruf.  
 2. Als Vermieter gelten Personen, die für sich selber oder in irgend einer sonstigen Eigenschaft eine Wohnung schriftlich oder mündlich vermieten.

3. Die ersten Angaben sind innerhalb eines seitens der Gemeindeverwaltung festzusetzenden Termins, spätestens jedoch zwei Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zu machen.

4. Bei Wohnungswechsel sind binnen eines Monats neue Angaben einzureichen.

5. Binnen 4 Jahren nach Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes sind durch die Regierung Vorschriften zu erlassen über die Verpflichtung der Vermieter zur Einreichung von Angaben bezüglich der Kostgänger und der ihnen gleich zu achtenden Personen.

6. 7. Die Formularmuster werden durch den Minister des Innern festgestellt und bei dem Gemeindesekretariat kostenlos verabreicht.

Art. 10. Bürgermeister und Beigeordnete bringen die ihnen während eines Monats zugegangenen Angaben bis zum 15. des nächstfolgenden Monats zur Kenntnis der Gesundheitskommission.

*Art. 9 und 10 sollen nach dem Entwurf wegfallen; (s. oben S. 368).*

### Abschnitt 3.

#### Verbesserung der Wohnungen. Überfüllung.

Art. 11. Die Gesundheitskommission hat durch einen mit Begründung versehenen Bericht der Gemeindeverwaltung diejenigen Wohnungen anzuzeigen:

a) die infolge von Nichtbeachtung der im Art. 1 aufgeführten Vorschriften oder aus anderen Ursachen zur Bewohnung ungeeignet sind, unter Beifügung einer Aufstellung der erforderlichen Verbesserungen, falls die Kommission der Ansicht ist, daß die Wohnung in bewohnbaren Stand gebracht werden kann;

b) in denen, obwohl sie nicht als zur Bewohnung ungeeignet zu bezeichnen sind, die Anbringung bestimmter Verbesserungen erforderlich ist;

c) in denen eine größere Anzahl von Personen als nach Ortsstatut zulässig, untergebracht ist.

Art. 12. 1. Wenn von drei oder mehr volljährigen Gemeingewohnenden eine Beschwerde über Wohnungen hinsichtlich der Punkte a, b, c, Art. 11 eingeht, hat die Gemeindeverwaltung unverzüglich ein Gutachten der Gesundheitskommission einzuholen.

2. Das gleiche gilt, wenn ein Haushaltungsvorstand mit Bezug auf die von ihm bewohnte Wohnung eine Beschwerde einreicht.

3. Mitteilung des Inhalts der Beschwerde an den Hauseigentümer oder Verpflichteten.

4. Die Gesundheitskommission hat über die behaupteten Tatsachen ein mit Begründung versehenes Gutachten an den Gemeinderat binnen Monatsfrist zu erstatten.

Art. 13. 1. Bürgermeister und Beigeordnete beschließen binnen eines Monats über die im Art. 11 und 12 bezeichneten Gutachten.

2. Wenn das Gutachten der Gesundheitskommission auf Unbewohnbarerklärung anträgt, sind Bürgermeister und Beigeordnete verpflichtet, einen Beschluß des Gemeinderats herbeizuführen.

Art. 14. 1. Wenn Bürgermeister und Beigeordnete einen Beschluß bezüglich der Anbringung von Verbesserungen fassen, haben sie an den Eigentümer oder Verpflichteten eine Aufforderung zu richten, die notwendigen Verbesserungen binnen eines Monats bis höchstens eines Jahres anbringen oder die Wohnung räumen zu lassen.

2. Von dieser Aufforderung ist den eingetragenen Hypothekengläubigern Mitteilung zu machen.

Art. 15. Wenn Bürgermeister und Beigeordnete festgestellt haben, daß eine Wohnung durch eine größere als die nach Ortsstatut zulässige Zahl bewohnt wird, so richten sie an den Haushaltsvorstand unter Beifügung einer Abschrift des Berichtes der Gesundheitskommission, eine Aufforderung, den Mißstand binnen einer Frist von mindestens einem Monat und höchstens einem Jahr abzustellen.

Art. 16. Bürgermeister und Beigeordnete sind ebenso wie die Gesundheitskommission zur Feststellung der im Art. 11 umschriebenen Mißstände verpflichtet. Bürgermeister und Beigeordnete haben selbständig, auch ohne daß eine Anregung auf Grund von Art. 11 oder 12 vorliegt, jedoch nach vorgängiger Einholung eines Berichtes der Gesundheitskommission, die in Art. 14 und 15 bezeichneten Aufforderungen zu erlassen.

Art. 17. 1. In dem Fall des Art. 12 können die Gesundheitskommissionen, sowie die Beschwerdeführer nach Verstreichen der im Art. 13 gestellten Frist bei dem Gemeinderat Berufung einlegen.

2. Die gleiche Berufung an den Gemeinderat steht demjenigen zu, an den eine Aufforderung auf Grund der Art. 14—16 gerichtet ist.

#### Abschnitt 4.

##### **Unbewohnbarerklärung, Räumung, Sperrung und Abbruch.**

Art. 18. 1. Wenn eine Wohnung zur Bewohnung ungeeignet ist und nicht durch Verbesserungen in bewohnbaren Zustand gebracht werden kann, wird sie durch Beschluß des Gemeinderats nach Anhörung der Gesundheitskommission als unbewohnbar erklärt.

2. Die gleiche Erklärung wird ausgesprochen, wenn nach Verstreichen der im Art. 14 gestellten Frist die geforderten Verbesserungen nicht ausgeführt und die Wohnung demzufolge ungeeignet zur Bewohnung ist.

3. Der Beschluß der Unbewohnbarerklärung enthält zugleich die Pflicht zur Räumung binnen einer bestimmten Frist.

4. Die Frist wird auf höchstens 6 Monate gestellt, ausgenommen den Fall, daß:

a) eine Wohnung für unbewohnbar erklärt wird, ohne daß eine Außerachtlassung der Anforderungen, die im Art. 1 aufgezählt sind, vorliegt,

b) der Provinzialausschuß nach Anhörung des Wohnungsinspektors einen von dem Gemeinderat festgestellten Plan gutgeheißen hat, in dem die betreffende Wohnung enthalten ist und der die gehörige Räumung binnen einer bestimmten Zeit sicherstellt.

c) die Wohnung zu dem Bereich eines durch den Gemeinderat beschlossenen Enteignungsplanes gehört.

5. Verlängerung der Räumungsfrist ist zulässig um jedesmal 6 Monate durch den Gemeinderat unter Zustimmung des Provinzialausschusses.

6. Der Beschluß laut Nr. 1 ist unverzüglich den Beteiligten mitzuteilen.

7. An der für unbewohnbar erklärten Wohnung wird binnen 14 Tagen nach dem Ablauf der für die Instandsetzung gestellten Frist oder nach der Beschlußfassung über die Unbewohnbarkeit, in der durch Bürgermeister und Beigeordnete zu bestimmenden Form ein Kennzeichen befestigt, auf dem in deutlicher Schrift zu lesen ist: „unbewohnbar erklärte Wohnung“.

8. Nach Anbringung des Kennzeichens darf Niemand (abgesehen von dem Fall des Art. 25) die Wohnung neu beziehen, Angehörige des die Wohnung bewohnenden Haushalts ausgenommen.

*Art. 18a. 1. Mit dem Beschluß der Unbewohnbarkeitserklärung wird zugleich bestimmt, wann die Wohnung, falls sie bewohnt ist, geräumt werden soll, ausgenommen wenn keine andere, für die Bewohner geeignete Wohnung verfügbar ist, in welchem Fall der Räumungsbefehl seitens des Gemeinderats durch besonderen Beschluß gegeben wird, sobald eine andere, für die Bewohner geeignete Wohnung verfügbar ist. Die für die Räumung gestellte Frist beträgt nicht mehr als 12 Monate. Die Frist kann jeweils verlängert werden mit Bestätigung des Provinzialausschusses nach eingeholtem Gutachten des Wohnungsinspektors.*

*2. In dem Beschluß der Unbewohnbarkeitserklärung kann verfügt werden, daß die Wohnung nicht zu räumen ist, solange sie durch die gleichen mit Namen zu benennenden Personen, die sie zurzeit des Beschlusses innehatten, bewohnt wird.*

*3. Der Gemeinderat kann keinen auf den vorliegenden Artikel gegründeten Beschluß fassen, ohne zuvor dem Eigentümer der Wohnung, falls dieser nicht mit dem Bewohner identisch ist, gemäß eines durch Ortsstatut festzustellenden Verfahrens Gelegenheit zur Anbringung etwaiger Beschwerden gegeben zu haben.*

Art. 19. 1. Wenn dem Gutachten der Gesundheitskommission über Unbewohnbarerklärung nicht binnen 3 Monaten seitens des Gemeinderats Folge gegeben wird, können die Kommission und die im Art. 12 genannten Beschwerdeführer bei dem Provinzialausschuß Berufung einlegen.

2. Gleiche Bestimmung für den Fall des Art. 18 Z. 2.

3. Binnen 30 Tagen nach der Unbewohnbarerklärung kann bei dem Provinzialausschuß Berufung eingelegt werden durch die Bewohner, Haushaltsvorstände, Eigentümer oder sonstige Verpflichtete der betreffenden Wohnung.

*Gleiche Berufung ist zulässig gegen den besonderen Räumungsbeschluß auf Grund des § 18a, Ziff. 1.*

4. Beschlußfassung des Provinzialausschusses binnen 6 Wochen.

5. Während der Berufungsfrist bleibt der Beschluß über die Unbewohnbarkeit außer Wirkung.

6. Wird der Beschluß des Provinzialausschusses durch die Staatsregierung umgestoßen, so hat der Ausschuß eine neue Entscheidung unter Zugrundelegung des Regierungsbescheides zu treffen.

Art. 20. 1. Durch Beschluß von Bürgermeister und Beigeordneten kann sofortige Räumung einer für unbewohnbar erklärten Wohnung angeordnet werden, wenn sie im Widerspruch mit den Fristen des Art. 18 Ziff. 3 und mit den Vorschriften Art. 18 Ziff. 8 benutzt wird.

2. Falls erforderlich, ist die Schließung der Wohnung zulässig.

Art. 21. Räumung oder Sperrung sind vorzunehmen unter Vorzeigung des Auftrags in Gegenwart eines richterlichen oder gemeindlichen Beamten oder Polizeikommissars.

Art. 22. Wenn eine für unbewohnbar erklärte Wohnung nach Ablauf der für die Räumung gestellten Frist für andere Wohnungen Gefahr oder wesentliche Belästigung verursacht, verfügen Bürgermeister und Beigeordnete nach Anhörung der Gesundheitskommission den Abbruch des Gebäudes oder des Gebäudeteils oder andere zur Beseitigung der Gefahr oder der Belästigung geeignete Maßnahmen.

Art. 23. Von dem Befehl zur Sperrung oder dem Beschluß zur Ausführung der im Art. 22 bezeichneten Maßnahmen ist dem Eigentümer und den Interessenten Mitteilung zu machen.

Art. 24. Das Abbruchmaterial ist öffentlich zu verkaufen.

Art. 25. Die Aufhebung der Unbewohnbarkeitserklärung ist zulässig im Falle der nachträglichen Ausführung der geforderten Verbesserungen laut Art. 14 und Art. 18 Ziff. 2, nach Anhörung der Gesundheitskommission.

## Abschnitt 5.

### Enteignung.

Art. 26. In dem Enteignungsgesetz vom 28. August 1851 und 15. April 1886 wird eingeschaltet der folgende IV. Titel: „Über die Enteignung für die Zwecke der Volkswohnungen.“

Art. 77. Ohne voraufgehende gesetzliche Feststellung, daß das öffentliche Interesse die Enteignung fordert, ist für die Zwecke der Volkswohnungen die Enteignung zulässig:

1. Zur Räumung von Grundstücken, auf denen infolge ungenügender Zufuhr von Licht und Luft oder in Ermangelung anderer für die Bewohnbarkeit notwendiger Erfordernisse im Hinblick auf den wechselseitigen Zusammenhang oder die Lage der Baulichkeiten die Verbesserung der Wohnungen auf andere Weise schwer durchführbar ist.

2. Zur Beseitigung von einer oder von mehreren Wohnungen, deren Verbesserung im Hinblick auf ihre Lage, ihren wechselseitigen Zusammenhang oder mit Rücksicht auf andere Wohnungen oder Gebäude schwer durchführbar ist.

3. Zur Beseitigung von einer oder von mehreren Wohnungen oder Gebäuden, die, ob sie nun oder ob sie nicht zur Bewohnung geeignet oder bestimmt sind, verhindern, daß angrenzende oder nahe belegene Wohnungen in bewohnbaren Stand gebracht werden.

4. Zur Erlangung der Verfügung über bebaute oder unbebaute Grundstücke, behufs Ausführung eines für die Zwecke des Wohnungswesens und gemäß Abschnitt 6 des Wohnungsgesetzes aufgestellten Bauplanes oder Stadterweiterungsplanes.



5. Zur Erlangung der Verfügung über unbebaute oder bebaute Grundstücke, mit Bezug auf welche der Neubau, die Wiederbebauung und Erweiterung gemäß Art. 28a verboten ist.

In diesen vorgenannten Fällen geschieht die Enteignung gemäß folgender Artikel:

Art. 78. Die Enteignung geschieht zugunsten einer Gemeinde oder von Vereinigungen, Gesellschaften oder Stiftungen, die sich ausschließlich auf dem Gebiet der Verbesserung der Volkswohnungen betätigen und als solche durch Uns nach Anhörung des Provinzialausschusses zugelassen sind.

Die Anforderungen für die Zulassung werden durch die Regierung festgelegt.

Art. 79. Die Enteignung im Interesse der Volkswohnungen tritt (den Fall des Art. 87 ausgenommen) ein auf Grund eines Beschlusses des Gemeinderats, der der Bestätigung durch Uns, unter Anhörung des Staatsrats, bedarf.

In dem durch Art. 77 Ziff. 1 bezeichneten Fall erstattet die Gesundheitskommission einen ausführlichen Bericht über den Zustand der Wohnungen unter Angabe derjenigen unter den zu enteignenden Gebäuden, die den an die Bewohnbarkeit zu stellenden Anforderungen noch genügen.

Art. 80. Vor der Beschlußfassung durch den Gemeinderat ist den Interessenten Gelegenheit zur Vorbringung von Beschwerden zu geben.

Zu diesem Zweck ist ein vorläufiger Plan der Enteignung mit Karten- und Katastermaterial auf mindestens 30 Tage zu jedermanns Einsicht auszulegen. Wenn eine Vereinigung, Gesellschaft oder Stiftung die Enteignung beantragt, hat sie ihrerseits das für die Auslegung erforderliche Planmaterial der Stadtverwaltung zu unterbreiten. Die Auslegung ist in geeigneter Form öffentlich bekannt zu machen.

Art. 81. Die Beschwerdefrist für die Interessenten beträgt 14 Tage nach Ablauf der Auslegungsfrist. Die Beschwerden sind durch Bürgermeister und Beigeordnete der Gesundheitskommission mitzuteilen, mit dem Ersuchen um Begutachtung.

Art. 82. Die Gemeindeorgane haben das Recht des Betretens fremder Grundstücke zum Zweck der Vermessung. Hierbei verursachter Schaden ist zu ersetzen.

Art. 83, 84. Beschließt der Gemeinderat eine Enteignung zugunsten einer Vereinigung usw., so sind die zu enteignenden Grundstücke auf dem Kartenmaterial gehörig zu bezeichnen.

Art. 85. Der Enteignungsbeschluß des Gemeinderats wird unter Beifügung alles Karten-, Plan-, Berichts- und Beschwerdematerials dem Provinzialausschuß eingereicht, der binnen 2 Monaten an Uns zu berichten hat. Der Provinzialausschuß hat vor Abfassung des Berichts die Meinung des Wohnungsinspektors einzuholen.

Art. 86. Die Königliche Entscheidung erfolgt binnen 3 Monaten.

Art. 87. Wenn der Gemeinderat dem Enteignungsgesuch einer Vereinigung, Genossenschaft oder Stiftung keine Folge gibt, kann der Antragsteller binnen 4 Monaten nach der im Art. 81 bezeichneten Frist bei Uns Berufung einlegen.

Wird die Enteignung durch Uns bewilligt, so finden Art. 83 und 84 entsprechende Anwendung.

Unser Entscheid bedarf der Bestätigung durch Gesetz und wird hinfällig, wenn das Gesetz nicht binnen 6 Monaten nach dem Datum Unseres Entscheides veröffentlicht ist.

Art. 88. Art. 3, 4, 7—22, 24, 26—38, 40, 41, 42—47, 49—54 des allgemeinen Enteignungsgesetzes finden entsprechende Anwendung.

Art. 89. Die Akten und Nachweise sind der Gerichtskanzlei mindestens 3 Tage vor der mündlichen Verhandlung vorzulegen.

Art. 90. Bei Nichtbefolgung der Bestimmungen der Art. 89 und 80—84 darf das Gericht die Enteignung nicht verfügen.

Art. 91. Bauliche Veränderungen, die nach der Niederlegung des im Art. 80 bezeichneten Planes ausgeführt wurden, sind bei der Entschädigung nicht zu berücksichtigen.

Art. 92. Als tatsächlicher Wert ist (die Bestimmungen der folgenden Artikel ausgenommen) derjenige Betrag anzusehen, den die zu enteignenden Grundstücke während des Zeitraums von nicht mehr als 18 Monaten und nicht weniger als 6 Monaten vor Auslegung des im Art. 80 bezeichneten Planes jedes für sich hätten bringen können, falls alle in den Enteignungsplan einbezogenen Grundstücke in dem vorbemerkten Zeitraum zum Verkauf angeboten worden wären.

Art. 93. Ist das zu enteignende Gebäude für unbewohnbar erklärt, so wird der Wert des Bodens und der Baumaterialien vergütet, falls das Gebäude für keinen anderen Zweck gebraucht werden kann. Im Fall anderweitiger Verwendung des Gebäudes wird der Wert des Bodens und der Baumaterialien vergütet, zuzüglich einer billigen Vergütung für den aus der anderweitigen Gebäudeverwendung sich ergebenden Nutzen. Art. 92 findet entsprechende Anwendung.

Ist nur ein Teil des zu enteignenden Gebäudes für unbewohnbar erklärt, so ist bei der Wertbestimmung des Ganzen hierauf, sowie auf etwaige anderweitige Verwendung dieses Teiles, Rücksicht zu nehmen.

Art. 94. Falls eine Aufforderung zur Anbringung von Verbesserungen ergangen, jedoch nicht befolgt worden ist, wird derjenige Wert vergütet, den das Gebäude im Fall der Ausführung der Verbesserungen gehabt haben würde, unter Abrechnung der Kosten der Verbesserungen.

Bei Überschreitung der zulässigen Bewohnerzahl bleibt für die Wertermittelung die durch die Überzahl etwa erlangte Steigerung des Mietsertrages außer Ansatz.

Art. 95. Für Mieten von weniger als 1 Jahr wird dem Mieter das Vierfache der Miete, berechnet für die Zeitdauer, für die die Miete festgesetzt ist, höchstens jedoch für 1 Jahr, oder der Wert der stehenden Feldfrüchte (falls dieser mehr beträgt) vergütet<sup>1)</sup>.

Vermietung oder Mietverlängerung nach dem im Art. 91 bezeichneten Zeitpunkt berechtigt zu keiner Schadloshaltung.

Fortsetzung eines Mietsverhältnisses, bei dem die Miete für je eine Woche festgesetzt ist, gilt nicht als Verlängerung im Sinne des vorigen Absatzes.

1) Es handelt sich hierbei insbesondere um die bei der Kleinwohnung übliche kurzfristige Miete, die in Holland meist für eine Woche festgesetzt wird; vgl. den folgenden Absatz 3

Art. 96. Für die Entschädigungen gelten die Bestimmungen des IV. Hauptstücks des Allgemeinen Enteignungsgesetzes.

(Art. 77 und 78 des Gesetzes vom 28. August 1851 erhalten die Nr. 97 und 98).

### Abschnitt 6.

#### Stadterweiterung.

Art. 27. 1. Der Gemeinderat ist befugt, im Interesse der planmäßigen Bebauung zu verbieten, daß Gebäude auf Grundstücken errichtet werden, die gemäß einem früheren Gemeinderatsbeschluß für die nächste Zukunft zur Anlegung einer Straße, eines Kanals oder eines freien Platzes bestimmt sind.

2. Durch den ein Bauverbot enthaltenden Ratsbeschluß ist anzugeben, auf welchen Teil des einem Eigentümer gehörenden Geländes sich das Bauverbot erstreckt und es sind, falls das Bauverbot mehr als den dritten Teil des einem Eigentümer gehörenden Geländes ergreift, die Gründe mitzuteilen, wegen deren nicht zum Ankauf oder zur Enteignung geschritten wird.

3. Art. 7 findet entsprechende Anwendung.

4. Vor Feststellung ist die dem Ratsbeschluß zugrunde liegende Vorlage nebst Plänen für 4 Wochen zu jedermanns Einsicht auszulegen.

5. 6. Die Planauslegung und deren Bestätigung durch den Provinzialausschuß sind öffentlich bekanntzumachen.

Art. 28. 1. In Gemeinden, die mehr als 10000 Einwohner zählen oder deren Einwohnerzahl während der letztverflossenen 5 Jahre um mehr als ein Fünftel zugenommen hat, stellt der Gemeinderat (Enthebung durch den Provinzialausschuß ausgenommen) einen Stadterweiterungsplan fest, durch den das Gelände bezeichnet wird, das in der nächsten Zukunft für die Anlegung von Straßen, Kanälen und freien Plätzen bestimmt ist.

2. Der Plan wird mindestens alle 10 Jahre einer Durchsicht unterzogen.

3. Der Stadterweiterungsplan und seine Änderung unterliegen der Bestätigung durch den Provinzialausschuß. Gegen die Verweigerung der Bestätigung kann der Gemeinderat und gegen die Erteilung der Bestätigung können die Interessenten binnen eines Monats bei Uns Berufung einlegen.

4. 5. Auslegung der Planentwürfe zu jedermanns Einsicht für 4 Wochen. Die bestätigten Pläne können jederzeit von jedermann eingesehen werden.

6. Bekanntmachung der Planauslegung und der Bestätigung in ortsüblicher Weise.

7. Durch die Regierung sind allgemeine Vorschriften über die Aufstellung von Stadterweiterungsplänen zu erlassen.

*Art. 27. 1. Wie der seitherige Art. 28, Fassung redaktionell geändert.*

*2. Der Provinzialausschuß kann anderen als die in Absatz 1 angezogenen Gemeinden die Verpflichtung auferlegen, im Anschluß an den Stadterweiterungsplan einer angrenzenden Gemeinde oder durch gemeinsame Vereinbarung einen Stadterweiterungsplan aufzustellen.*

5. Wird in einem Stadterweiterungsplan dem Grundbesitz eines privaten Eigentümers eine andere Bestimmung als die von Baugelände oder Straßenland zugewiesen, so kann mit Bezug auf ein oder mehrere Grundstücke die Bestätigung durch den Provinzialausschuß oder im Berufungsfall durch Uns mittels eines mit Begründung versehenen Beschlusses bedingungsweise erteilt werden.

6. Die bedingungsweise bestätigte Zuweisung der Geländebestimmung verfällt, falls nicht binnen 6 Monaten von einem bei dem Bestätigungsbeschluß zu bestimmenden Zeitpunkt ab gerechnet, dem Provinzialausschuß ein seitens des Gemeinderats erlassener und das von der Zuweisung betroffene Grundstück einbeziehender Bauverbotsbeschluß eingereicht wird.

Art. 28. I. Der Gemeinderat hat die Vorschriften festzustellen, mit Bezug auf die Stellung der Gebäude oder Gebäudeteile hinsichtlich der für den öffentlichen Verkehr bestimmten Wege und Wasserläufe.

2. 3. 4. 5. Instanzenzug, Bekanntmachung des Verordnungsentwurfes.

Art. 28a. Ziffer 1—3 enthalten die Ziffern 1—3 des seitherigen Art. 27 in erweiterter und neu redigierter Fassung.

4. Die Bestätigung kann durch den Provinzialausschuß oder im Berufungsfall durch die Königliche Regierung mittels eines mit Begründung versehenen Beschlusses in bedingter Weise erteilt werden, falls infolge des Bauverbots ein Schaden zugefügt wird.

5. Eine bedingte Bestätigung verfällt, falls nicht binnen 2 Monaten von einem bei dem Bestätigungsbeschluß zu bestimmenden Zeitpunkt ab gerechnet, die Gemeinde mit dem Eigentümer des geschädigten, von dem Bauverbot betroffenen Grundstücks eine Vereinbarung abgeschlossen oder ein Gemeinderatsbeschluß über die vorläufige Bestätigung eines das betroffene Grundstück einschließenden Enteignungsverfahrens zustande gekommen ist.

Art. 28b. I. Auf ein Ersuchen zur Gestattung der Anlegung von Straßen hat der Bescheid zu erfolgen innerhalb einer Frist, die der Gemeinderat durch Ortsstatut feststellt.

2. Die Abweisung ist mit einer Begründung zu versehen. Der Mangel eines Stadterweiterungsplanes bildet keinen Grund zur Abweisung.

3. Berufung an Provinzialausschuß und Staatsregierung.

Art. 28c. Die Gemeinde ist verpflichtet, für eine gemäß eines auf Grund des Art. 28a ergangenen Beschlusses angelegte Straße den Anschluß an die öffentlichen gemeindlichen Wege zu gestatten. Die Gemeindeverwaltung kann sich die vorweg zu leistende Vergütung der hieraus entstehenden Kosten ausbedingen.

Art. 28d. Insofern für die Anlegung und Benutzung von Straßen und die Errichtung und Benutzung von Gebäuden an Straßen die Mitwirkung der Gemeinde oder eines Gemeindebetriebs gefordert wird und binnen einer, auf Ersuchen des Interessenten durch den Königlichen Provinzialkommissar zu bestimmenden Zeitraums nicht zugestanden wird, kann der Geschädigte vor dem Bürgerlichen Gericht von der Gemeinde die Vergütung der Unkosten, des Schadens und Zinsverlustes verlangen.

## Abschnitt 7.

**Gewährung von Zuwendungen durch die Gemeinde.**

Art. 29. 1. Durch Gemeinderatsbeschluß können demjenigen, an den eine im Art. 14 bezeichnete Aufforderung gerichtet ist, verzinsliche Darlehen gewährt werden.

2. Diese Darlehen dürfen lediglich gegen Hypothek auf Gebäude und Boden und zu dem bestimmten Zweck gegeben werden.

3. Die Darlehen werden ausschließlich unter Bedingung der Tilgung spätestens innerhalb 20 Jahren gegen jährliche Abzahlungen oder Annuitäten gegeben.

4. Bei Auflösung einer Vereinigung usw. und bei Zahlungseinstellung werden die geschuldeten Beträge sofort fällig.

Art. 30. 1. Durch Gemeinderatsbeschluß können unter näheren durch die Regierung allgemein festzusetzenden Bedingungen an Vereinigungen, Gesellschaften und Stiftungen, die sich ausschließlich auf dem Gebiet der Verbesserung der Volkswohnungen betätigen und als solche durch Uns nach Anhörung des Provinzialausschusses zugelassen sind, Darlehen und Zuschüsse für die Zwecke des Wohnungswesens gewährt werden.

2. Der Ratsbeschluß bedarf der Bestätigung durch den Provinzialausschuß.

3. Wie Art. 19 Ziff. 6.

4. Darlehen und Zuschüsse dürfen lediglich unter Bedingung der Tilgung innerhalb 50 Jahren gegen jährliche Abzahlung oder Annuität gewährt werden.

5. Wie Art. 29 Ziff. 4.

Art. 31. 1. Durch Gemeinderatsbeschluß können der Gemeinde gehörende Grundstücke und Gebäude an die in Art. 30 bezeichneten Vereinigungen usw. in Eigentum, Erbpacht und Baurecht übertragen werden zum Zweck der Erbauung von Volkswohnungen; für die gleiche Verwendung können Grundstücke und Gebäude seitens der Gemeinde angekauft werden.

2. Wie Art. 30 Ziff. 2 und 3.

Art. 32. 1. Durch Gemeinderatsbeschluß kann ein Geldbetrag zur Verfügung gestellt werden:

a) zur Durchführung eines im Art. 26 bezeichneten Enteignungsplanes;

b) zur Deckung von Auslagen bei Vorkehrungen für das Volkswohnungswesen eingeschlossen Umzugskosten von Bewohnern unbewohnbar erklärter und enteigneter Gebäude.

c) Zum Ankauf von Gelände und zum Ankauf und zur Erbauung von Wohnungen im Interesse des Volkswohnungswesens für Rechnung der Gemeinde, falls dies für die zureichende Durchführung des vorliegenden Gesetzes notwendig ist.

2. Wie Art. 30 Ziff. 2 und 3.

## Abschnitt 8.

**Gewährung von Geldmitteln durch den Staat.**

Art. 33. 1. An Gemeinden können durch Uns Darlehen aus Reichsmitteln gewährt werden für die im Abschnitt 7 umschriebenen Zwecke.

2. Die Verzinsung und die Tilgung dieser Darlehen muß in höchstens 50 gleichen Jahreszahlungen erfolgen.

3. Den Gemeinden können zur Aufbringung der Jahreszahlungen Zuschüsse aus Reichsmitteln zugesichert werden.

Art. 34. 1. Die Bedingungen der Darlehens- und Zuschußgewährung werden durch die Regierung festgestellt.

Art. 35. 1. Zur Förderung der Durchführung der vorgenannten Bestimmungen wird eine Behörde eingesetzt, die die Anträge auf Darlehen und Zuschüsse untersucht, die richtige Verwendung prüft und die übrigen, regierungsseitig übertragenen Geschäfte ausführt.

2. 3. Die Behörde besteht aus mindestens drei Mitgliedern und einem Sekretär, die durch die Königin ernannt werden.

Art. 36. Der Geschäftskreis dieser Förderungsstelle wird durch die Regierung festgestellt.

*Wegen der Abänderungen Art. 29 bis Art. 36 s. oben Text S. 382.*

#### Abschnitt 9.

##### **Strafbestimmungen.**

Art. 37—44.

#### Abschnitt 10.

##### **Schlußbestimmungen.**

Art. 45—47.

Art. 48. 1. Die in Art. 12—20 bezeichneten Beschwerdeschriften, Eingaben, Beschlüsse, Aufforderungen und Mitteilungen sind von Stempel und Einregistrierung befreit. Das gleiche gilt für die Verwilligungen laut Art. 5 und 49 und die darauf bezüglichen Gesuche.

2. Alle Schriftsätze und Urteile, betreffend die Übertragung von Immobilien nach Art. 26, sowie alle Übertragungen und die Bestellung von Erbpacht- und Baurechten nach Art. 31 sind frei von Einregistrierung und Umschreibungsgebühr.

Art. 49. 1. Art. 1—25 und 27 finden Anwendung auf die zu zeitweiliger Bewohnung bestimmten Anlagen (Zelte, Hütten usw.), falls sie länger als 5 Jahre, wenn auch durch verschiedene Bewohner, bewohnt werden.

2. Anlagen der vorbezeichneten Art dürfen, falls sie nicht dem Staat, den Provinzen oder Gemeinden zugehören, nur mit schriftlicher Bewilligung von Bürgermeister und Beigeordneten zu Wohnzwecken benutzt werden.

Art. 50. 1. Art. 11—25 nicht anzuwenden auf die Staats- und Provinzialgebäude.

2. Auf Wohnwagen und Wohnschiffe findet das Gesetz keine Anwendung.

Art. 51. Örtliche Verordnungen aus dem Gebiet des Wohnungswesens verfallen binnen 4 Jahren nach Inkrafttreten des Wohnungsgesetzes, falls nicht mit dem Gesetz in Übereinstimmung gebracht.

Art. 52. 1. Jährlich haben Bürgermeister und Beigeordnete an den Gemeinderat ausführlich Bericht über das örtliche Wohnungswesen zu erstatten.

2. Der Bericht ist nach der von dem Minister des Innern festzustellenden Einteilung abzufassen.

3. 4. Einreichung des Berichts an Provinzialausschuß und Förderungsstelle; Zusammenstellung der örtlichen Berichte zu einem allgemeinen Bericht durch die Regierung.

Gegeben Schloß Loo, den 22. Juni 1901.

Wilhelmina

Der Minister des Innern  
H. Goeman Borgesius.

Der Justizminister  
Cort v. d. Linden,

Der Finanzminister  
Pierson.

VI.

**Königliche Verordnung vom 28. Juli 1902 über die Ausführung des Wohnungsgesetzes (ergänzt durch die Verordnungen vom 10. November 1903, 5. November 1906, 28. Februar 1907).**

Abschnitt 1.

Formular zur Bekanntmachung von Verordnungen.

Abschnitt 2.

Register für die von Wohnungsvermietern einzureichenden Angaben.

Abschnitt 3.

**Zulassung von Vereinigungen, Gesellschaften und Stiftungen, die sich ausschließlich im Interesse der Verbesserung der Volkswohnungen betätigen.**

Art. 7. Die Zulassung von Vereinigungen usw. erfolgt auf Grund einer an Uns gerichteten Eingabe.

Art. 8. Die Eingabe muß enthalten:

a) beglaubigte Abschrift der Satzungen,

b) Nachweis der den gesetzlichen Vorschriften gemäß erlangten Bestätigung der Satzungen.

Art. 9. Die Zulassung wird verweigert, wenn aus den Satzungen hervorgeht, daß die Vereinigung usw. nicht ausschließlich die Verbesserung der Volkswohnungen zum Ziel hat oder wenn die Satzungen den in den folgenden Art. 10 und 11 gestellten Anforderungen nicht entsprechen.

Art. 10. Abgesehen von den durch sonstige gesetzliche Vorschriften geforderten Bestimmungen müssen die Satzungen enthalten:

a) eine Bestimmung, die den Vorstand ermächtigt, die Zulassung nachzusuchen;

b) die Vorschriften, daß außer einer mäßigen, in keinem Fall 4% übersteigenden Verzinsung des eingebrachten Stammkapitals und der angelehnen Gelder, sowie einer billigen Vergütung für geleistete Arbeit, jeder geldliche Vorteil für die Mitglieder, Anteiligner, Vorsteher und Aufsichtsräte gänzlich ausgeschlossen ist und daß die Überschüsse der Vereinigung usw. zu keiner anderen Bestimmung verwendet werden können als zur Förderung der Vereinszwecke;

c) daß die Liegenschaften der Vereinigung nicht anders veräußert oder belastet werden können als mit Zustimmung der örtlichen Gemeindeverwaltung oder derjenigen Gemeindeverwaltung, die ein Darlehen ge-

geben hat, oder bei Verweigerung dieser Zustimmung nur mit Ermächtigung des Provinzialausschusses;

d) daß die Entziehung der Zulassung die Auflösung der Vereinigung zur Folge hat;

e) daß im Fall der Auflösung die etwa vorhandenen Überschüsse an die Ortsgemeinde fallen und zur Verbesserung des Wohnungswesens Verwendung finden sollen.

f) jährlicher Bericht und die Gewinn- und Verlustrechnung der örtlichen Gemeindeverwaltung einzureichen;

g) von einer etwaigen Auflösung der Vereinigung usw. ist unverzüglich dem Justizminister Kenntnis zu geben;

h) Änderungen und Ergänzungen der Satzungen dürfen erst nach erfolgter Bestätigung bzw. Erneuerung der Zulassung in Kraft treten.

Art. 11. Die Satzungen dürfen keine Bestimmung enthalten, aus der Mitglieder, Anteilseigner oder Dritte das Recht ableiten können, Eigentum an den Liegenschaften der Vereinigung zu erwerben.

Art. 11a. 12. Entziehung der Zulassung bei Zuwiderhandeln gegen Art. 10.

Art. 13. Veröffentlichung der Satzungen.

#### Abschnitt 4.

##### **Aufstellung von Stadterweiterungsplänen gemäß Art. 28 W. G.**

Die Planzeichnungen sind im Maßstab von 1:2500 anzufertigen und müssen genaue Angaben der Grundstücke, Straßen, freien Plätze und Kanäle enthalten.

#### Abschnitt 5.

##### **Gewährung von Geldmitteln durch die Gemeinden.**

Art. 15. Darlehen gemäß Art. 30 W. G. werden unter folgenden Bedingungen gewährt:

a) Das Darlehen ist längstens binnen 50 Jahren in gleichen Jahreszahlungen oder Annuitäten zu tilgen.

b) Bei Zahlungseinstellung oder Auflösung der Vereinigung, sowie bei Nichteinhaltung der Darlehensbedingungen ist das Darlehen sofort rückforderbar.

c) Bei Zuwiderhandlung gegen Art. 10 Ziff. c ist eine Geldbuße zu zahlen, ungeachtet sonstiger Ansprüche der Gemeinde.

Art. 16. Wird ein Darlehen zinslos oder mit einer niedrigeren Verzinsung als  $3\frac{1}{2}\%$  gegeben, so ist daran die Bedingung zu knüpfen, daß die Gemeinde jederzeit mit Zustimmung des Provinzialausschusses oder bei dessen Weigerung mit Unserer Zustimmung das Recht haben soll, sämtlichen Besitz mit den darauf lastenden Verpflichtungen und Schulden der Vereinigung usw. gegen eine bei der Darlehensgewährung festzusetzende Summe zu übernehmen.

Art. 17. Zuschüsse aus Gemeindemitteln gemäß Art. 30 des W. G. dürfen nur zur Deckung der Abzahlungen eines zinsfreien Darlehens gegeben werden.

Diese Zuschüsse dürfen höchstens die Hälfte des Abzahlungsbetrages während der ersten 5 Jahre und höchstens ein Drittel während der folgenden Jahre ausmachen und nur gewährt werden unter der Be-



dingung, daß bei Einforderung des Darlehens auf Grund Ziff. b des vorstehenden Art. 15 die Gemeinde zur Zahlung weiterer Zuschüsse nicht mehr verpflichtet ist.

Art. 18. 18a. Geldbeihilfen aus Staatsmitteln werden an Gemeinden gewährt für die in Abschnitt 7 W. G. (Art. 29—32) bezeichneten Zwecke, wenn es sich ergibt, daß das Interesse der Volkswohnungen durch die Maßregel, zu deren Durchführung die Geldbeihilfe nachgesucht wird, in zureichender Weise gefördert wird.

#### Abschnitt 6.

##### Gewährung von Geldmitteln durch den Staat.

Art. 19. Darlehen aus Reichsmitteln gemäß Art. 33 W. G. werden lediglich gegen Zinsvergütung gewährt. Diese wird festgesetzt gemäß der Verzinsung, die die 3%ige Staatsschuld gemäß dem jeweiligen Kurs an der Amsterdamer Börse abwirft.

Zinsen und Tilgung müssen höchstens 50 gleichen Annuitäten abgetragen werden.

Das Darlehen kann von Uns nach Anhörung des Provinzialausschusses unverzüglich zurückgefordert werden, wenn es sich ergibt, daß die Gelder durch die Gemeinde für einen anderen als den angegebenen Zweck verwendet werden.

Art. 20. Zuschüsse aus Reichsmitteln gemäß Art. 33 W. G., werden in solcher Höhe gewährt, daß das Geldopfer des Staates dem der Gemeinde ungefähr gleich steht.

Ergibt sich in besonderen Fällen die Notwendigkeit eines höheren Zuschusses, so sind die Gründe zugleich mit dem betreffenden Beschluß zu veröffentlichen.

Der Zuschuß darf nicht mehr als die Hälfte der durch die Gemeinde geschuldeten Annuität betragen.

#### Abschnitt 7.

##### Die staatliche Förderungsstelle.

Die Behörde hat ihren Sitz im Haag. Erledigung der Anträge auf Gewährung von Geldmitteln. Überwachung der Verwendung der Darlehen und Zuschüsse.

Schloß Loo 28. Juli 1902.

Wilhelmina.

Der Minister des Innern

Der Justizminister

Kuyper

Ja. Loeff

Der Finanzminister

Harte v. Tecklenburg.

#### VII.

##### Verordnung der Minister des Innern und der Finanzen vom 22. Mai 1907, betreffend den Zinsfuß der staatlichen Darlehen für Wohnungszwecke.

Der Berechnung soll der Kurs der Niederländischen Staatsschuld zugrunde gelegt werden aus der letzten Nummer des Staatsanzeigers, die vor der endgültigen Fassung des Gemeinderatsbeschlusses, zu dessen Durchführung das Darlehen nachgesucht wird, erschienen ist. Wird

indes das Darlehensgesuch mehr als zwei Monate nach dem Gemeinderatsbeschluß eingereicht und ist inzwischen der Kurs der Staatsschuld zurückgegangen, so behalten wir Uns vor, den Zinsfuß des Darlehens gemäß dem niedrigeren Kurs zu bestimmen.

Zinsfuß und Annuität berechnen sich im Verhältnis zum Kurs der Staatsschuld und zu den Tilgungsfristen wie folgt:

Wenn der Kurs der Staatsschuld beträgt	Ist der Darlehenszins	Und die jährliche Annuität für 100 fl. Darlehen bei Tilgung in:		
		30 Jahren	40 Jahren	50 Jahren
$85\frac{3}{4} - 88\frac{7}{8} \%$	$3\frac{1}{2} \%$	fl. 5,437	fl. 4,683	fl. 4,263
$88\frac{15}{16} - 92\frac{1}{4} \%$	$3\frac{3}{8} \%$	„ 5,352	„ 4,592	„ 4,168
$92\frac{5}{16} - 95\frac{15}{16} \%$	$3\frac{1}{4} \%$	„ 5,268	„ 4,503	„ 4,073
$96 - 99\frac{15}{16} \%$	$3\frac{1}{8} \%$	„ 5,185	„ 4,414	„ 3,979
100 % und darüber	3 %	„ 5,102	„ 4,326	„ 3,887

## VIII.

**Das niederländische Besteuerungssystem.**

Obwohl nicht unmittelbar zum Wohnungswesen gehörig, ist doch das Besteuerungssystem eines Landes von wesentlicher Bedeutung für die Lebenshaltung des Volkes. Eine Reihe von Abgaben und Gebühren sind überdies von unmittelbarem Einfluß auf die Preisbildung der Bodenwerte und auf die Wohnungsherstellung. Eine kurze Übersicht der Besteuerungsformen in den Niederlanden erscheint deshalb hier angebracht.

Steuern und Abgaben öffentlicher Verbände werden seitens des Niederländischen Staates, der Provinzen und der Gemeinden erhoben. Der Gemeinde steht die Erhebung einer Anzahl selbständiger Steuern und Gebühren zu. Ferner ziehen einzelne Gemeinden erhebliche Einkünfte aus gewinnbringenden Betrieben, wie Gas- und Elektrizitätswerke, Straßenbahnen sowie aus eigenem Grundbesitz. Ein großer Teil des Haushaltsbedarfs der Gemeinde wird im übrigen durch Zuschläge zu den Staatssteuern (Opcenten) und durch Staatsbeiträge gedeckt.

I. Grundsteuer wird erhoben von Grundstücken und Gebäuden, deren steuerpflichtiger Ertrag durch periodische (etwa in Zwischenräumen von 20 Jahren stattfindende) Einschätzung festgestellt wird. Der Steuersatz beträgt für Gebäude 4,86 %, für Grundstücke 6 % des eingeschätzten Wertes. Für die Urbarmachung ertragsfähig gewordener Grundstücke wird eine Anzahl Freijahre gewährt.

II. Personalsteuer (Personee Belasting) wird erhoben auf Grund des sichtbaren Besitzes und der äußerlichen Kennzeichen der Lebenshaltung, zu deren Beurteilung sieben Maßstäbe (Grondlagen) gegeben werden: 1. Mietwert der Wohnung, 2. Anzahl der Feuerstellen, 3. Mobiliar, 4. Dienstboten, 5. Luxuspfeder, 6. Fahrräder, 7. Kraftfahrzeuge.

Für die Anlegung des ersten Maßstabs werden die Gemeinden des Königreichs in 9 Mietwertklassen eingeteilt. Vollständig befreit sind die Inhaber von Wohnungen mit einem Mietwert bis zu einer Untergrenze, die für die verschiedenen Gemeindeklassen abgestuft durch

das Gesetz festgesetzt wird; ferner wird bei den steuerpflichtigen Wohnungen ein fester Mietwertabzug gestattet. Die Sätze sind die folgenden:

Gemeindeklasse . . . . .	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Steuerfreie Wohnungsmiete .	125	112,50	100	87 $\frac{1}{2}$	75	62 $\frac{1}{2}$	50	37 $\frac{1}{2}$	25 fl.
Mietwertabzug . . . . .	100	97,50	85	72,50	60	47,50	35	22 $\frac{1}{2}$	10

Ferner findet ein Abzug statt für jedes Kind, Enkelkind oder Mündel, das dem Hausstand des Steuerpflichtigen angehört und noch nicht das 20. Lebensjahr erreicht hat. Die Abzüge sind gleichfalls nach Gemeindeklassen und nach Mietwertklassen abgestuft; sie betragen z. B. in einer Gemeinde der ersten Klasse bei einem Mietwert von 250 fl. 12 % und sinken bei 875 fl. bis auf 2 %; in der Gemeinde 7. Klasse bei einem Mietwert von 100 fl. 12 %, abgestuft bis zu 2 % bei 350 fl. Miete. Größere Gemeinden sind in mehrere Mietklassen eingeteilt, so daß z. B. Amsterdam zum Teil der I. Klasse, zum größeren Teil der IV. Klasse und in den Außenbezirken der VI. Klasse angehört.

Die jährliche Steuer beträgt 8 % von dem nach Abrechnung des festen Mietwertabzugs verbleibenden Betrag.

Als zweiter Maßstab dient die Anzahl der Feuerstellen; für jedes zwischen 31. Oktober und 1. April geheizte Zimmer wird eine Feuerstelle gerechnet. Steuerfrei sind die Inhaber von Wohnungen, deren Mietswert nach 9 Klassen abgestuft 200 fl. in der I. bis zu 40 fl. in der IX. Klasse nicht übersteigt. Der Steuersatz beginnt bei 2 Feuerstellen mit 1 fl. und steigt bei 9 Feuerstellen auf 36 fl.

Nach ähnlichen Grundsätzen wird bei dem dritten Maßstab der Wohnungseinrichtung verfahren. Die Wohnungsinhaber innerhalb der für die Feuerstellen gegebenen Mietwertgrenze sind auch hier befreit; die Abgabe beginnt im übrigen bei einem Mobilienwert von 200 fl. mit 60 Cents. Das Kinderprivileg findet auf die Steuersätze für Mobilien und Feuerstellen die gleiche Anwendung wie beim Maßstab I. Die Veranlagung nach den übrigen Maßstäben der Lebenshaltung (Dienstboten, Pferde, Fahrräder, Kraftwagen) bedarf hier nicht der näheren Darlegung.

III. Vermögenssteuer. Steuerfrei sind alle Vermögen unter 13 000 fl. Die Steuersätze betragen bei

13 000 fl.	2 fl.
14 000 „	4 „
15 000 „	6,25 „
18 000 „	10 „
für je 1000 fl. um	1,25 „ steigend bis
200 000 fl.	237,50;
für je weitere 1000 fl. um	2 fl. steigend.

Zur Vermögenssteuer werden keine Gemeindezuschläge erhoben.

IV. Steuer auf Gewerbe-, Berufs- und sonstiges Einkommen. Steuerpflichtig ist alles Einkommen von physischen Personen oder Aktiengesellschaften, das aus Geschäftsunternehmungen, Beruf, Amt und sonstigen Ansprüchen erzielt wird. Die Steuerpflicht beginnt für diejenigen, die nicht zur Vermögenssteuer veranlagt sind, bei 650 fl. Einkommen mit 1 fl. Steuer und steigt bis 1500 fl. auf

14 fl. Steuer. Bei Vermögenssteuerpflichtigen beginnt die Steuer bei 250 fl. Einkommen. Außer den vorgenannten 4 Steuern, die als direkte Steuern zusammengefaßt werden, erhebt der niederländische Staat noch Akzisen (von Wein, Branntwein, Bier, Zucker, Salz, Schlachtvieh, Seife) und die indirekten Abgaben, zu denen die Register- und Hypothekengebühren gerechnet werden; vgl. über diese S. 322.

V. Gemeindesteuern. Außer den Zuschlägen zu den unter I und II genannten Steuern sind die Gemeinden berechtigt, eine Einkommensteuer zu erheben. Die Steuersätze sind in den einzelnen Gemeinden je nach dem Steuerbedarf verschieden abgestuft; bei den unteren Stufen wird ferner eine Steuerermäßigung auf Grund des Kinderprivilegs gewährt. Nach der Steuerordnung für den Haag sind Einkommen bis 600 fl. gänzlich steuerfrei; für die folgenden Stufen besteht eine Ermäßigung von 1,21 fl. für jedes Kind bis zur Höchstzahl von drei Kindern, so daß sich für ein Einkommen von 700 fl. bei drei Kindern Steuerfreiheit, bei 1 bis 2 Kindern eine wesentliche Steuererminderung ergibt. Der Ertrag der Gemeindeeinkommensteuer stellt sich auf 100 fl. veranlagtes Einkommen berechnet in Utrecht auf 3,36 fl., in Amsterdam 3 fl., im Haag 2,58 fl., Rotterdam 2,17 fl. An sonstigen Steuern und Abgaben erheben die Gemeinden Hundesteuern, Lustbarkeitssteuern, Ausschankgebühren u. a. m. Die direkten Steuern ergeben insgesamt für das Reich 8,5 fl., Provinz 0,8 fl., Gemeinde 7,1 fl., zusammen 16,4 fl. auf den Kopf der Bevölkerung im Jahre 1911.

Auf die Bedeutung der Schullasten für die Besiedelung des Landes wurde oben S. 293 hingewiesen. Das niederländische Gesetz über den Volksschulunterricht unterscheidet die allgemeinen öffentlichen Schulen, die von der Gemeinde verwaltet werden, und die besonderen Schulen (*bijzondere scholen*), die von einem anerkannten, mit Rechtspersönlichkeit begabten Verbands errichtet werden. Die besonderen Schulen werden zumeist von kirchlichen oder religiösen Verbänden geleitet und sind fast in jeder größeren Landgemeinde anzutreffen. Der Staat zahlt für sämtliche Volksschulen, öffentliche und besondere, Beiträge an die Schulleitung, und zwar für das Gehalt der Lehrer und für den Bau oder die Beschaffung der Schulkale. Als Vergütung für das Lehrpersonal werden seitens des Staates an die Gemeinden oder an die Schulverbände gezahlt das Minimum-Jahresgehalt eines Hauptlehrers und der Lehrer, wobei ein Hauptlehrer für 24 bis 41 Schulkinder und im allgemeinen eine Lehrkraft auf je 55 Schulkinder gerechnet wird. Ferner vergütet der Staat den Gemeinden 25 % der Bau- und Einrichtungskosten der Schulgebäude, einschließlich der Auslagen für den Bodenerwerb; steht das Baugelände im Eigentum der Gemeinde, so wird der Bodenwert durch Schätzung ermittelt. Den besonderen Schulen wird ein jährlicher Beitrag, nach der Kopffzahl der Schulkinder berechnet, zur Beschaffung der Schulkale, deren Einrichtung der öffentlichen Schulen entsprechen muß, gewährt. Weitere Beiträge werden für Zulagen an die Oberlehrer und für den Fortbildungsunterricht gezahlt. Die Gemeinden haben das Recht ein Schulgeld zu erheben, das 20 Cents für den Schulmonat beträgt; unermögenden Eltern ist die Zahlung des Schulgeldes ganz, mindervermögenden teilweise zu erlassen.

Die Anforderungen hinsichtlich des Baues, der Einrichtung und Ausstattung der Schulbauten werden seitens der Regierung festgestellt (Königlicher Beschluß vom 4. Mai 1883, 30. August 1884 und 12. September 1905). Ein Schulgebäude soll in allen Teilen gediegen und einfach sein; het schoolgebouw is in allen deele stevig en eenvoudig, sagt Art. 9 der Regierungsanweisung. Die Pläne sind der Bezirksschulaufsicht einzureichen. Die Regierungsvorschrift behandelt die Raumgröße, Höhe, Belichtung, die Innenausstattung einschließlich des Musters der Schulbänke. Die Ausgaben für den Volksschulunterricht verteilen sich für das Jahr 1911 folgendermaßen:

Eigene Aufwendungen der Gemeinden . . . . .	10 653 961 fl.
Zuschüsse des Staats für Lehrgehälter . . . . .	12 114 862 „
Zuschüsse für Wiederholungsunterricht . . . . .	151 367 „
Besondere Beihilfen des Staats an leistungsunfähige Gemeinden . . . . .	690 930 „
Aus Beiträgen anderer Gemeinden . . . . .	80 892 „
Aus besonderen Geldern . . . . .	50 306 „
Schulgeld . . . . .	2 327 865 „
	26 070 183 fl. <sup>1)</sup>

Die Zuschüsse des Staates an die besonderen Schulen (oben S. 441) betragen 6 787 700 fl. In diese Staatsbeiträge sind nicht eingerechnet die Aufwendungen für Ruhegehälter und für Lehrerseminare. Die Einnahmen der Gemeinden für Schulgeld erscheinen nicht hoch; ein erheblicher Teil der Kinder (fast 40 %) ist in den Gemeindeschulen vom Schulgeld befreit; vgl. die folgende Übersicht:

	Zahl der in den Volksschulen unterrichteten Kinder 1912.			
	Öffentliche Schulen	Vom Schulgeld befreit	Besondere Schulen	Vom Schulgeld befreit
Knaben . . . . .	318 087	116 929	161 597	26 727
Mädchen . . . . .	248 780	93 475	204 290	39 910
	566 867	210 404	365 887	66 637

## IX.

## Nachtrag zu Seite 315.

## Tab. 30.

Arbeiterwochenkarten für einzelne Strecken der Niederländischen Staatsbahngesellschaft.

Von	nach	1912	1913
Utrecht	Amsterdam	13 626	16 804
Amsterdam	Utrecht	2 941	1 407
Dordrecht	Rotterdam	6 279	5 297
Rotterdam	Dordrecht	3 391	2 968
Gouda	Rotterdam	931	1 030
Rotterdam	Gouda	1 970	2 768
Enschede	Gronau	16 657	13 262

1) Jaarcijfers 1913, S. 42.

Von	nach	1912	1913
Enschede	Hengelo	2 691	3 114
Hengelo	Enschede	4 457	4 417
Roermond <sup>1)</sup>	Hoensbroek	1 326	4 770
"	Heerlen	—	380
"	Schaesberg	—	150
Maasbracht	Hoensbroek	55	734
"	Heerlen	193	639
"	Schaesberg	—	274
Echt	Hoensbroek	438	2 172
"	Heerlen	619	820
"	Schaesberg	172	1 439
"	Kerkrade-Rolduc	542	988
Susteren	Hoensbroek	264	296
"	Heerlen	1 832	3 184
"	Schaesberg	59	663
"	Kerkrade-Rolduc	25	185
"	Herzogenrath	358	766
Nieuwstadt	Hoensbroek	76	630
"	Heerlen	1 617	1 713
"	Schaesberg	113	872
"	Eijgelshoven	45	334
"	Herzogenrath	358	583
Sittard	Hoensbroek	842	1 707
"	Heerlen	8 509	8 627
"	Schaesberg	7 080	6 861
"	Eijgelshoven	3 239	3 306
"	Kerkrade-Rolduc	754	564
"	Herzogenrath	5 555	7 334
Geleen	Hoensbroek	425	431
"	Heerlen	2 085	2 598
"	Schaesberg	4 784	4 244
"	Eijgelshoven	2 187	1 822
"	Kerkrade-Rolduc	195	261
"	Herzogenrath	1 640	1 367
Spaubeek	Hoensbroek	103	217
"	Heerlen	2 524	2 089
"	Schaesberg	4 372	4 957
"	Eijgelshoven	607	433
"	Kerkrade-Rolduc	2 902	2 870
"	Herzogenrath	1 886	2 630
Maastricht	Heerlen	1 718	2 228
"	Hoensbroek	251	1 551
"	Simpelveld	3 509	5 875
Rothem	"	811	1 298
Meerssen	"	3 387	3 413
Valkenburg	"	2 957	3 365
Wylre Gulpen	"	2 145	2 054

## Gesamtzahl der abgegebenen Arbeiterwochenkarten.

	Niederländische Staatsbahn	Niederländische Zentralbahn
1910	391 583	25 712
1911	431 840	30 449
1912	460 552	31 760
1913	511 165	24 782

1) Die folgenden Gemeinden der Spalte 1 bis zum Schluß der Tabelle sind sämtlich in der Provinz Limburg gelegen.



## Sachregister.

- Aalsmeer** 304, 306 f., 386, 406.  
**Abbeville** 59a.  
**Abbruch von Häusern** 81, 82, 252; s. Niederlegung.  
**Abfall** 28.  
**Abfuhr** 27, 28.  
**Abgaben** 6.  
**Abort** 42, 114, 168, 176, 183, 211, 226, 245, 249, 255, 265, 280.  
**Absatzvergütung** 342 f.  
**Abschlußprovision** 343.  
**Absolutismus** 67, 391, 392.  
**Abstand von Nachbargrenze** 38, 216, 260, 273, 279, 300, 394; — der Gebäude 112, 224 f., 229, 244, 279, 300, 394.  
**Abstufung der Bebaubarkeit** 182.  
**Abtrag** 338; s. Tilgung.  
**Abtretung von Straßenland** 26, 103, 113, 213, 397.  
**Abwanderung** 293.  
**Abwässer** 22, 28, 35.  
**Abzeichen** 8.  
**Abzucht** 22, 28.  
**Abzugsgraben** 22, 28, 35.  
**Accountant** 342.  
**Achtkarspelen** 302, 386.  
**Adel** 12, 15, 41.  
**Afdocht** 22.  
**Aktiengesellschaft** 340, 347, 350.  
**Aktienkapital** 333 f., 348 f.  
**Akzise** 6, 46.  
**Alberti, L. B.** 28, 61, 62, 66, 74, 75.  
**Albrecht, Herzog** 47.  
**Alkmaar** 34 f., 68, 72, 76, 77, 78, 81, 245 f., 250, 352, 386.  
**Alkoven** 136, 167, 183, 186, 197, 205, 227, 387.  
**Almelo** 352.  
**Alt-Charlois** 173, 174, 180.  
**Altstadt** 52, 69, 77, 92, 116 f., 124 f., 172, 174 f., 179, 181, 189 f., 214, 236, 250, 260, 273, 371, 394.  
**Ambos** 120, 414.  
**Amersfoort** 53, 78, 352.  
**Amortisation** 338; s. Tilgung.  
**Amsterdam** 3, 7, 10, 22, 23, 37, 39, 48, 49, 60, 69, 70, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 116 f., 178, 181, 182, 183, 186, 239, 244, 289, 304, 306, 311, 315, 334, 338, 343, 352, 364, 376, 386, 392, 394, 399, 401, 402, 405, 407, 412.  
**Amt** 287, 414.  
**Amtsherrlichkeit** 287 f., 288, 304.  
**Anbau, rückwärtiger** 109, 137 f., 142, 143, 160, 166, 205, 218, 223, 247.  
**Anbaufertige Straßen** 170, 227, 244, 376.  
**Anpassung** 246, 390.  
**Anschluß** 21, 25.  
**Ansetzen von Bauunternehmern** 354.  
**Ansiedelung** 314, 382.  
**Anteile** 333, 350.  
**Antike** 28, 31a, 61.  
**Antwerpen** 60, 116.  
**Anzahl der Wohnungen** 364.  
**Arbeit** 55.  
**Arbeiterbevölkerung** 7, 10, 34, 241, 393.  
**Arbeiterstand** 393.  
**Arbeiterwochenkarten** 312 f., 443.  
**Arbeitgeber** 281.  
**Arbeitslöhne** 261, 302.  
**Arbeitsort** 312 f.  
**Architektur** 16. Jahrh. 61 f.; 17./18. Jahrh. 234.  
**Architettura civile e militare** 61, 66.  
**Arme-Leute-Geruch** 153.  
**Armenpflege** 79, 260, 292, 296, 297.  
**Arnheim** 27, 81, 214 f., 352, 386, 406.  
**Assen** 352.  
**Ästhetische Wirkungen** 55, 235; s. Schönheit, künstlerische Wirkungen.  
**Aufhöhung des Straßenlandes** 213, 267, 275, 308.  
**Aufteilung** s. Bodenaufteilung.  
**Aufteilungsstraßen** 12, 13, 31 f., 55, 67, 212, 220, 226, 255, 264.  
**Auftreibung der Bodenpreise** s. Preistreibung.  
**Ausbauten** 27, 225.  
**Ausbesserung** s. Wohnungsverbesserung, Instandsetzung.

- Ausgußrinne 77, 224.  
 Ausländer 6, 7, s. Zuwanderer.  
 Auslandsbanken 331f.  
 Ausnutzung der Baugrundstücke 112, 120, 165, 166, 182, 210, 227, 279, 305, 354; übermäßige 182; Verhältnis zur Gebäudehöhe 210, 305; s. Hoffläche.  
 Äußerlichkeiten 397.
- B**ack-to-back s. Rücken an Rücken.  
 Bahnhofstraße 266.  
 Balkon s. Küchenbalkon.  
 Bastei 62.  
 Bastion 52, 63a, 73, 74, 75, 250.  
 Batavia 74.  
 Banken 328, 343, 346.  
 Bauaufsicht 162f., 169f., 227.  
 Baubeschränkungen 42f.  
 Baublock 12, 14, 20, 34f., 52, 54, 64, 73, 80, 95f., 120f., 160f., 166, 210, 213, 218, 232, 244, 245, 250, 255, 271, 280, 391, 392, 399, 416.  
 Baudichte 13, 69, 80, 141, 172, 251.  
 Bauernhaus 168, 293, 295, 297, 302, 305, 307.  
 Bauernstand 290f.  
 Baufälligkeit 225.  
 Bauflicht 37, 159, 244, 265; s. Rückwärtige B.  
 Baugeld 321, 346, 353, 355, 356, 404.  
 Baugenossenschaften s. Kooperative V.  
 Baugesellschaften 202, 348; s. Gemeinnützige B.  
 Baugewerbe 104, 322, 353, 397, 402.  
 Bauhandwerker 396.  
 Bauklassen 96.  
 Baukosten 148, 150, 184, 185, 206, 211, 254, 268, 270, 271, 275, 281, 299, 302, 308, 309, 386, 402, 406.  
 Baukredit 359; s. Baugeld.  
 Baumaterial 31, 164, 254, 415.  
 Baumbestand 282.  
 Bauordnungen I bis 1870: 94, 120, 162, 167, 223; II nach 1870—1890: 112, 136, 226; III 1900 fg.: 108, 112, 160, 161f., 182f., 203, 210f., 226, 244, 249, 255, 264, 300, 354, 363f., 366, 397; ältere B. s. Baupolizei.  
 Bauperiode, mittelalterlich-kommunale 9; landesfürstliche 67.  
 Baupolitik 67.  
 Baupolizei 37f., 55, 363f., 415.  
 Bauruhm 67.  
 Bauschwindler 353.  
 Baustelle 54, 391; Normalmaß 33, 120, 245, 255, 389; Breite 108f., 138f., 142f., 159f., 167, 205f., 210, 218, 223, 239, 245, 247, 254, 261f., 267, 269, 276, 280, 309; B. und Straßenbreite 160, 167, 210, 280; Recht an wüsten B. 37.  
 Baustellenblock 391.  
 Baustelleneinheit 391.
- Baustellenverkauf 203, 213, 278, 328, 346, 353, 373, 379, 405.  
 Baustellenwert 47, 304, 308, 378.  
 Bausystem I 1850—1860: 94, 97, 99, 177, 193, 217, 267, 273, 393, 398; II 1870 bis 1890: 101, 136, 159, 216f., 396; III 1900f.: 101f., 137f., 160, 188, 204f., 243, 279, 403; s. Straßenbau, Hofbebauung, Bodenaufteilung, Geländerschließung, Bautätigkeit Stockwerksbau; Flachbau.  
 Bautätigkeit s. Privatgewerbliche, Gemeinnützige B.  
 Bauunternehmer 108, 202, 209, 278, 279, 322, 346, 353f., 401, 402, 403, 405, 406; bewirkt die Ertragsfähigkeit 355, 405.  
 Bauverbot 113, 376f., 399.  
 Bauweise 41, 103, 253, 391; s. Gemischte, Ländliche B.  
 Bayern 285f.  
 Bebaubarkeit s. Ausnutzung.  
 Bebauung engräumig 10, 80; weiträumig 10, 12, 13.  
 Bebauungsplan 104, 125, 160, 161, 169, 204, 213, 220, 226a, 243, 249, 250, 265, 281, 350, 374, 377, 392, 400, 406; vorzeitige Aufstellung 378.  
 Bebowde Kom 285a, 297, 300.  
 Bedachung s. Dach.  
 Bedingte Genehmigung 377  
 Bedstede 183, 212a.  
 Befestigung 13, 22, 27, 43, 45, 49, 52, 53, 61f., 72; Kosten 54, 72, 73; s. Festungsbau.  
 Behausungsziffer 78f.  
 Beigeordnete 361f.  
 Beihilfen zur Dachdeckung 39; zum Festungsbau 73; s. Zuschüsse.  
 Beischlag 27; s. Stufe.  
 Beirat 169.  
 Beklemmung 321, 334a.  
 Beleihungen 339, 341, 342, 344, 383.  
 Belgien 160, 359, 370, 382, 383.  
 Bergen op Zoom 352.  
 Bergwerksbetrieb 315.  
 Berlin 100, 153, 176, 314.  
 Berufstätige 290, 324.  
 Beschäftigungsort 314.  
 Beschränkung des Gewerbebetriebs 42, 43.  
 Beschwerderecht 368f, 372.  
 Besiedlung 21, 56, 80, 173, 258, 281, 289, 292, 309, 314, 392, 401.  
 Besitzkredit 321, 404.  
 Besserung der Wohnverhältnisse 159, 295, 300.  
 Besserungsabgabe 75, 119f.  
 Besteuerung 58, 82, 253, 268, 292, 300, 310, 360, 414, 439.  
 Betriebsgröße 290.  
 Betriebskredit s. Produktionskredit.  
 Bevölkerungsdichte 258, 292, 304, 324; s. Wachstum.



- Bewegliches Gut 38a.  
 Billige Wohnung s. Kleinwohnung, billige, Privatgewerbliche Bautätigkeit.  
 Binnengelände s. Innenflächen.  
 Binnengrachten 15, 22, 47, 49, 50, 73, 74, 87.  
 Blocktiefe 36, 96, 120, 161, 166, 210, 232, 244, 255, 280, 305, 399; vorge-schrieben 37, 210.  
 Blumenzucht 236, 306, 308.  
 Boden und Bauwerk 404.  
 Bodenaufteilung 9, 10f., 15f., 21f., 25, 31, 32f., 54, 55, 69, 92f., 100f., 108, 123, 126, 159, 161, 188, 193f., 202, 213, 215f., 232, 236, 245, 250, 260, 273, 278, 282, 350, 377, 379, 380, 389, 391, 397, 416; s. Private Grund-stücksaufteilung.  
 Bodenbesitzer s. Grundeigentümer.  
 Bodengesellschaften 103, 202, 204f., 278, 340, 347f.  
 Bodennutzung 291, 292.  
 Bodenpacht 290, 295, 297, 403a; s. Erb-baupacht.  
 Bodenpolitik 72, 214, 229, 249, 281, 305, 308, 314, 379, 395, 399; s. Ent-geignung.  
 Bodenpreis 47, 48, 71, 72, 73, 103, 122, 185, 209, 213, 218, 223, 243, 248, 249, 254, 257, 261, 266, 267, 269, 270, 271, 272, 275, 278f., 281, 282, 304, 305, 308, 353, 399, 401, 402, 404; Einfluß auf Bausystem 159, 204, 213, 217, 243, 270, 276, 279, 351, 401, 403, 404; Steigen 257, 270, 278, 351, 353, 397, 402; niedriger B. belang-los 404.  
 Bodenspekulation 72a, 122, 202, 213, 270, 278, 344, 350, 351, 352, 353f., 373, 378, 397, 400, 402, 404.  
 Bodenverschuldung 322f., 331, 402.  
 Bodenwert 372.  
 Bogengang 31, 193.  
 Bolsward 81, 258.  
 Börse 343, 350.  
 Brabant 6, 60.  
 Brandgasse 36, 40.  
 Brandleiter 40, 41.  
 Brandordnung 39, 40, 41, 412f.  
 Bremen 265a.  
 Brügge 5.  
 Bürgerhäuser, ältere 124, 159, 393.  
 Bürgerliche Baukunst 62, 66.  
 Bürgerliches Gesetzbuch 273, 394.  
 Bürgermeister 361f.  
 Bürgerrecht 28, 50a.  
 Bürgerstand 55.  
 Bürgersteig 27, 243, 264, 282.  
 Bürgerschaft des Eigentümers 355, 405; B. bei Grundstückskauf 415.  
 Bürgerschaftsfonds 333.  
 Bussum 352.
- Canada** 335.  
 Cataneo P. 64.  
 Chester 32a.  
 Città ideale 64.  
 Citybildung 394; s. Geschäftsbezirke.  
 Code civil 319.  
 Coevorden 74.  
 Colbert 59.
- Dach**, weiches 39f.; hartes 39f., 41; s. Strohdach.  
 Dachgeschoß 245, 274, 276, 308.  
 Dampferverbindung 310.  
 Danzig 7.  
 Darlehen zum Wohnungsbau 151, 380.  
 Darlehensgröße 329, 336f.  
 Dauerbefestigung 53.  
 Dauerhypothek 319, 320.  
 Deichbauten 4, 46a, 291, 306, 309.  
 Delfshaven 172, 174f.  
 Delft 7, 22, 78f., 234f., 411.  
 Delve 22.  
 Dempen s. Zuschüttung.  
 Depositenbanken 331, 346.  
 Deutschland 58, 61, 65, 74, 103, 123, 139, 141, 159, 183, 203, 204, 266, 280, 285, 292, 314, 315, 319, 322, 324, 331, 336, 337f., 339, 344, 347, 360, 365, 375, 392, 397f., 405.  
 Deventer 75, 352.  
 Dezentralisation 314, 339.  
 Diele 269, 276, 297.  
 Direktes Wahlrecht 360.  
 Dirnen 42.  
 Dividende 335, 336, 349.  
 Dispens s. Freistellung.  
 Dogmatismus 390.  
 Dordrecht 5, 6, 45, 52, 78, 230f.  
 Dorestad 4, 5.  
 Dorf 43, 285, 286, 289.  
 Dreiwohnungshaus 276.  
 Drenthe 286, 324f.  
 Drittelfläche 279, 376.  
 Durchfahrt 161.  
 Durchgang 17, 161, 231, 232, 248, 260.  
 Durchgehende Straßen 25, 31.  
 Durchlüftung s. Querlüftung.
- Eckgrundstücke** 36, 92, 122, 149, 220, 222, 254.  
 Effekte 27, 30, 52, 55, 66, 222, 230, 234, 235, 246, 266, 272, 390.  
 Eigenbau 295, 296, 297, 298.  
 Eigenbesitz 34, 65, 239, 241, 382.  
 Eigenhaus 33, 68, 92.  
 Eigenproduktion 302, 308.  
 Eigentümerhypothek 320.  
 Einbauten 27, 69, 225.  
 Einfachheit der Bauausführung 139, 164, 267, 297, 304.  
 Einfamilienhaus, 77, 79, 92, 95, 100, 108, 155, 159, 184, 185, 186, 204, 205f.,

- 210, 211, 217, 221, 224, 227, 232, 235, 239, 241, 243, 245, 246 f., 256, 259, 261 f., 269, 276, 279, 300, 305, 330, 386, 389, 403, 405; s. Zweiwohnungshaus, Mehrwohnungshaus, Unwirtschaftliche Bauweise, Verdrängung, Vordringen.
- Eingang s. Hauseingang
- Eingemeindung 46, 50, 171, 280, 287.
- Eingriff 389, 395.
- Einheitliche Straßenfront 31.
- Einheitlichkeit 54, 63, 118, 220, 390, 391.
- Einkommen 361.
- Einräumige Wohnung 157, 158, 176, 387.
- Einschnürung 53, 62.
- Einschreibung 319, 322.
- Einseitige Straße, Bebauung 23, 196, 216, 235.
- Einteilung der Besiedelung 119 f., 126, 159.
- Eintragung 320, 322.
- Einwirkungsbereich der Großstädte 289, 312, 352.
- Einzelaufteilung 378.
- Einzelmaßnahmen 388, 406.
- Einzimmerwohnung s. Einräumige W.
- Eisenbahnen 171, 193, 265, 310 f.
- England 7, 58, 78, 285, 292, 319, 331, 346, 359, 370, 403.
- Enkhuizen 27, 75, 250 f., 386, 405, 406.
- Enschede 280 f., 352, 386, 405, 406.
- Enteignung 44 f., 56, 70, 75, 119 f., 128 f., 152, 276, 279, 308, 370 f., 377 f., 378, 383, 400 f.; s. Entschädigung.
- Entschädigung 45, 47 f., 122, 372, 373, 374, 400.
- Entvölkerung, plattes Land 292; Innenstadt 394.
- Entwässerung 22, 27, 35, 38, 275, 351.
- Erbbaupacht 112, 152, 223, 266, 308, 383, 385, 403 a.
- Erbmiete 321, 334 a.
- Erbpacht 305, 321.
- Erholungsplätze 81.
- Erleichterung für Stockwerksbau 113, 115, 182, 183; für Reihensbau 249, 255.
- Erneuerung 319 f.
- Errichtung von Neubauten 113, 169, 181, 210, 224 f., 227, 244, 249, 255, 265, 366, 375 f.; s. Private Grundstücksaufteilung, Bauverbot, Straßenbau.
- Erschwerung s. Mehrwohnungshaus.
- Erweiterung des Stadtgebietes 53, 60.
- Etagenhaus 6S.
- Fabrikbetrieb** 60, 83.
- Fahrdamm, wegfallend 264.
- Fahrrad 310.
- Fahrverkehr 271; s. Verkehrsgesperrt.
- Fenster 168, 227, 297.
- Fensterrecht 21, 24, 41.
- Fernverkehr 312.
- Feste Häuser 12, 15, 16.
- Festung 53, 61, 72, 73.
- Festungsbaumeister 62, 70, 250, 391, 392.
- Feuergeschütz 62.
- Feuersbrünste 39, 52.
- Feuersgefahr 34, 39, 40, 412 f.
- Feuerstätte 40, 42 a, 413.
- Figur 63.
- Filarete, Anton. Av. 61, 64.
- Fischerei 4, 250.
- Fiskalismus 74, 401.
- Flachbau 41, 100 f., 129, 146 f., 161, 177, 179, 182, 203 f., 351, 403; bis 1890 101, 177; s. Verdrängung, Vordringen, Erleichterung, Erschwerung, Hausformen.
- Flandern 3, 5, 7, 8, 49, 50, 60.
- Floris V. 6, 45.
- Förderungsstelle, staatliche 384.
- Francker 10 f., 17, 38, 270 f., 386, 391.
- Frankreich 57, 58, 59, 60, 62, 65, 67, 78, 83, 123, 141, 159, 171, 287, 392, 393, 397.
- Freiburg i. Br. 33.
- Freiflächen 10, 12, 13, 20, 37, 52, 53, 61 a, 80, 81, 194, 197, 201, 221, 237, 281, 298, 389; Verbauung 69, 80, 94, 194, 251, 389; s. Hofffläche, Ausnutzung, Innenflächen.
- Freiheitsbewegung 388.
- Freilegung 246 a.
- Freistehende Häuser 20, 55, 297.
- Freistellung 168, 170, 227, 244, 249, 255, 279, 300, 376.
- Freistreifen 42 f.
- Fremde 30, 50 a, 66; s. Zuwanderer.
- Friedrich I. 4.
- Friesland 257 f., 286, 294 f., 324 f.
- Frühkarten 152.
- Fundament 38, 151, 162 f., 181, 354.
- Fürstenabsolutismus 392.
- Fußgänger 27, 161, 233, 282.
- Gang** s. Hofgang.
- Garnhandel 411.
- Garten 12, 14, 49, 52, 53, 72, 80, 169, 195, 197, 220, 237, 247, 271, 276, 281, 289, 308, 309.
- Gartendorf 282.
- Gartenstadt 186, 220.
- Gartenweg 263 f.
- Gasse 22.
- Gebäudearchitektur 28, 31, 65.
- Gebäudefront 31.
- Gebäudegattungen 181, 364.
- Gebäudehöhe 40 f., 70, 112 f., 165, 167, 181, 210, 211, 227, 244, 249, 264, 279, 300; an Höfen früher ungeregelt 166, 244 a.
- Gebäudestellung 30, 52.
- Gebühren 322, 385.
- Gedeputeerte Staaten 362 f.
- Gegründete Städte 3.
- Gehwege 27.

- Geländeaufteilung s. Bodenaufteilung.  
 Geländeerschließung 21, 25 f., 32 f., 54, 55, 67, 69, 92 f., 100 f., 161, 202 f., 212, 215 f., 220, 250, 264, 281, 350, 377, 379, 380, 397, 398, 403.  
 Geländevorrat 12, 13, 20, 53, 61 a, 73, 195.  
 Geländezufuhr 53.  
 Gelderland 286, 325 f.  
 Geistlichkeit, geistlicher Grundbesitz 15, 20, 24, 27, 68.  
 Gemeinde 285, 350, 359 f., 363, 364, 378 f., 397 f., 420 f.  
 Gemeinde, Darlehnsbürgschaft 157, 219, 248, 273, 299, 381, 401.  
 Gemeindefinanzen 401.  
 Gemeindegebiet 285 f., 297, 302, 304, 360.  
 Gemeindegesetz 288, 360.  
 Gemeinderat 360 f.  
 Gemeindeverwaltung 152, 219, 229, 360 f.  
 Gemeindlicher Wohnungsbau 111, 267, 271, 383.  
 Gemeinnützige Baugesellschaften 100, 101 f., 129, 139, 170, 184, 198, 200, 214, 218 f., 238, 260, 273, 282, 294, 393, 400, 401.  
 Gemeinnützige Bautätigkeit 101 f., 129, 139, 141 f., 183 f., 198, 214 f., 218 f., 235, 238, 247, 253, 256, 260 f., 274, 281, 299 f., 302, 305, 308, 373, 376, 380 f.; s. Kooperat. Ver.  
 Gemeinsames Dach 33, 249, 255.  
 Gemeinsames Eigentum 142, 239, 382.  
 Gemeinsamer Hauseingang 184; s. Hauseingang.  
 Gemeinsame Mauer 33, 38, 160.  
 Gemischte Bauweise 96, 97.  
 Gemischte Bezirke 289, 305.  
 Gent 5, 93, 197, 215 a.  
 Geometrie, geometrische Figur 61, 63, 64, 74, 118, 331, 416.  
 Geradelegung von Straßen 68, 69, 75.  
 Geradlinige Straßen 29, 30, 66, 68, 250.  
 Gerichtsbarkeit 287.  
 Geringe Wohnungen 194.  
 Gerüststraßen 29, 378; s. Kardinalstraßen.  
 Geschäftsbezirke 99, 172, 175, 394; s. Umgestaltung.  
 Geschäftsstraße 66, 395.  
 Geschichte 392, 407.  
 Geschlechter 15.  
 Geschlossene Bauweise 220; s. Umbauung.  
 Geschlossene Siedlung 297, 300.  
 Geschoßhöhe 40, 41; s. Zimmerhöhe.  
 Geschoßzahl 40, 166, 167.  
 Gesundheitliche Zustände 393.  
 Gesundheitskommission 363 f., 421 f.  
 Gesundheitspflege s. Öffentliche Hygiene.  
 Gewachsene Städte 4.  
 Gewerbe 5 f., 43, 49, 57 f., 82.  
 Gewerbebetriebe, störende, s. lästige Betriebe.  
 Gewerbegassen 42.  
 Gewerbspolitik 6.  
 Gewerbsmäßiger Hausbesitz 209, 215.  
 Gewinnlose Bautätigkeit 352; s. gemeinnützige, Öffentlicher Grundbesitz, Gemeindlicher Wohnungsbau kooperativ.  
 Gilden 5.  
 di Giorgio Martini Franc. 61.  
 Gleichwertige Straße 36, 391.  
 Goslar 22.  
 Gottfried, Herzog 53.  
 Gouda 78 f., 280, 315, 352.  
 Graben 22, 35, 44, 45.  
 Grachten 12, 15, 22, 23, 27, 34, 43, 47, 49, 50, 118, 189 f., 234, 246.  
 Grachtengürtel 80, 116 f., 122, 134, 165, 414.  
 Groeve 22.  
 Gronau i. W., 280.  
 Groningen, Stadt 22, 52, 72 f., 75, 81, 272 f., 339, 352, 379, 386, 394, 406; Provinz 286, 324 f.  
 Große Wohnung 394.  
 Großgrundbesitz, städtischer 9, 12, 15; ländlicher 290 f.  
 Großhaus 339; s. Mietkaserne.  
 Großhausbesitz 209, 278, 356.  
 Großindustrie 34, 52.  
 Großkapital 353.  
 Großstädte 257, 304, 314, 315, 339, 351, 353, 398; s. Einwirkungsbereich.  
 Grundbesitz s. Großgrundbesitz, geistlicher G., Öffentlicher G.  
 Grundbesitzer, Geländedenutzung 94; s. Bausystem, Bauordnung.  
 Grundbuch 319 f.  
 Grundeigentümer 354, 355, 378, 379, 395, 398, 403, 405; Bürge 355, 405; s. Bodenaufteilung.  
 Grundformen der Stadtanlage 9, 52, 63.  
 Grundriß 54, 92, 364, 456.  
 Grundsteuer 82.  
 Grundstücksschätzer s. Schätzung.  
 Grundstücksteilung 21, 32 f., 37.  
 Grünfläche 141.  
 Güterverkehr 315.  
**Haag** 7, 8, 43, 78 f., 80, 87 f., 177, 178, 203, 289, 315, 339, 352, 364, 379, 394.  
 Haarlem 6, 7, 10, 43, 46, 53, 60, 69, 71, 78 f., 235 f., 304 f., 352, 394.  
 Haarlemer Polder 304, 305.  
 Haarlemmermeer 292.  
 Hafen 13, 44, 172, 230, 255.  
 Hallen 48.  
 Handel 3, 4, 5, 6, 7 f., 13, 57 f., 70, 82, 118, 171, 230, 290.  
 Handelsfrau 411.  
 Handlungsbuch 340.  
 Handwerk 5, 6, 50, 60, 79, 120, 231.  
 Handwerker 17, 41, 42, 414.  
 Handwerkerassen 42.  
 Hannover 258.  
 Hanse 7, 8, 22, 52, 58.

- Harderwijk 81.  
 Harlingen 12.  
 Hauptstraße 10, 13, 22, 30, 34, 61 f., 66.  
 Hausbesitz, eigener 34, 65, 241; s. gewerbsmäßiger.  
 Hausbesitzgesellschaften 202, 209, 348, 349.  
 Hauseingang, gesonderter 100, 105, 114, 164, 183, 184, 207, 210, 211, 222, 227, 245, 249, 274, 279, 300, 364.  
 Häuserbau 9, 322.  
 Hausformen 9, 55, 68, 104, 155, 218, 243, 339, 364, 389, 393, 405; s. Flachbau, Stockwerksbau, Bausystem, Einfamilienhaus.  
 Hausgarten 12, 14, 52, 80, 250, 271, 282.  
 Hausgrundriß 54, 103, 456.  
 Haushaltsvorstand 368.  
 Hausindustrie 60.  
 Hausparzelle 9.  
 Hauspreis 186.  
 Hausreihe 20, 33, 222.  
 Hausstandsziffer 79.  
 Hausteilung 27 a, 71, 77, 99, 124, 128 f., 159, 176; verboten 36 a.  
 Hebung der Unterklassen 396; s. Verbesserung.  
 Heemstede 304, 386.  
 Heerstraße 9, 22, 29, 66.  
 Heimraden 46 a.  
 Helder 352.  
 Hembrug 313.  
 Hengelo 282.  
 Herabminderung der Geschoßzahl 146, 167; s. Flachbau.  
 Herrenhäuser 270; s. feste Häuser.  
 Herrensitz 289.  
 Herzogenbusch 53, 352.  
 Hilversum 314, 352.  
 Hinterland 12, 80, 225.  
 Hochmoor 292.  
 Hofbebauung 10, 17, 25, 31, 33, 80, 92, 96 f., 109, 163, 216, 224 f., 229, 235, 238, 244, 251, 267, 389; s. Innenflächen, Freiflächen, Ausnutzung.  
 Hofffläche 36, 80, 112, 120, 165, 166, 178, 182, 201, 210, 216, 227, 244, 247, 254, 270, 277, 302, 305.  
 Hofgänge 10, 17, 22, 195 f., 229, 232, 238, 260, 267, 389, 414.  
 Hofgasse 17, 31, 80.  
 Hofje s. Wohnungsstiftungen, Wohnhof.  
 Hofreihe 197, 216, 267.  
 Hofstraße 93 f., 100 f., 215 f., 229, 245, 251, 260, 267, 273, 389; untersagt 121, 226, 398, 414.  
 Hofwohnung 184.  
 Höhe der Gebäude s. Gebäudehöhe.  
 Holländische Eisenbahngesellschaft 232 a, 312.  
 Holland. Westind. Comp. 416.  
 Holzbau 37, 38, 39, 412 f.  
 Holzfachwerk 211, 253, 301.  
 Hoogheemradschap 4.  
 Hoorn 37, 68, 255 f., 352.  
 Hygiene s. öffentliche Hygiene.  
 Hypothek, erste 320, 345, 381, 405; durchschnittliche Größe 329 f., 336 f.; zweite 279, 320, 345, 346, 405; feste H. 322, 346, 355, 356.  
 Hypothekenbanken 328, 331 f., 345, 354 a, 404; Sicherheit 339; Betrieb 340; Aufsicht 340 f.; Verband 341.  
 Hypothekenbankpfandbriefe 331 f., 340, 342, 343; Absatzvergütung 342.  
 Hypothekengläubiger 368.  
 Hypothekenobligationen 219.  
 Hypothekenregister 319 f., 322, 405.  
 Hypothekenstatistik 322 f.  
 Hypothekentilgung 338; s. Tilgung.  
 Hypothekenwesen 319 f., 402, 405.  
 Hypothekenzinsen 202, 330.  
 Idealstadt 64.  
 Immobiliargesellschaften 202, 340, 348, 402.  
 Immobilien 321.  
 Individualhaus 34, 55, 68, 103, 386, 389.  
 Individualismus 225, 397.  
 Individuum 55.  
 Industrie 3, 7 f., 34, 57 f., 73, 82, 202, 241, 244, 273, 280, 290, 315, 324.  
 Industriearbeiter 241, 314 f.  
 Industriestädte 6, 7, 10, 280.  
 Industrieverbote s. Städtische Gewerbe.  
 Industrieviertel 119, 202.  
 Innenflächen 10, 12, 13, 17, 21, 24, 31, 33, 34, 36, 54, 69, 73, 80, 92 f., 120, 193 f., 197 f., 215, 220, 224 f., 236, 244, 245, 250, 271.  
 Innengärten 80, 95, 120, 145, 148, 237.  
 Innengrachten s. Binnengrachten.  
 Innenstadt 15, 69, 75, 92 f., 99, 193 f., 260, 371 f., 393.  
 Instandhaltung der Häuser 92 f., 100, 101, 196, 197 f., 215, 216, 217, 238, 273, 297; Prämien 200.  
 Instandsetzung 113, 214, 215, 226, 273, 367, 395.  
 Institutionen 9, 54, 56, 67, 76, 103, 162, 213, 224, 279, 285 f., 319, 340, 359, 389, 394, 397, 403, 405, 406; s. Niederlande.  
 Intensiver Betrieb 292, 304, 306.  
 Italien, Gewerbe 56, 57; Städtebau 60 f., 74, 390; Kriegstechnik 62; Staatsrecht 67.  
 Kaiserswert 33.  
 Kamp 297.  
 Kampen 48, 53, 81.  
 Kanäle 4, 12, 118, 235, 310.  
 Kanalisation 170, 351, 378.  
 Kapital 55, 321.  
 Kapitalismus 324.

- Kapitalzuführung 55, 321 f., 352, 353 f., 383, 393, 404.  
 Kardinalstr. 9, 22, 29, 34.  
 Karl V. 81.  
 Karl VII. 59 a.  
 Karl VIII. 59, 62.  
 Kassiers 342.  
 Kataster 319 f.  
 Kaufmannshaus 41, 190, 191, 234, 253.  
 Kellerwohnung 168, 245.  
 Kiesweg 271.  
 Kinder 298.  
 Kirche 9, 12, 31, 48, 66, 174, 234.  
 Kirchhof 81.  
 Kleinbahnen 311.  
 Kleine Mitgliederzahl 240, 269.  
 Kleines Darlehen 329, 336, 339.  
 Kleingrundbesitz 290, 294.  
 Kleinhaus 12, 16, 21, 33, 92 f., 216, 232, 238, 302, 339, 364, 386, 403; s. Verdrängung, Vordringen.  
 Kleinkapital 203, 278, 339, 340, 347, 350; s. Kooperat. Ver.  
 Kleinteilung des Bodens 54.  
 Kleinwohnung 12, 77, 79, 81, 87, 99, 103, 124, 152 f., 159, 161, 187, 202 f., 216 f., 239 f., 246, 248, 253, 261 f., 273, 276, 281, 314, 353, 356, 371, 386, 392, 399, 406; Anteil 394; für Landarbeiter 293 f., 406; zu Anfang des 19. Jahrh. 193, 393; selbständige Form 188; s. Privatgewerbl. Bautätigkeit.  
 Kleinwohnung, billigste, Altstadt 97, 99, 124, 127, 174, 175, 243, 371, 395 f.; Neubau 206, 256, 262, 401.  
 Kleinwohnungsbezirke 210 f., 264.  
 Kleinwohnungsstraße 264.  
 Kollum 296 f., 386.  
 Köln 3, 33, 44.  
 Kolonialstädte 74.  
 Kolonien 83, 289, 291, 416.  
 Konjunktur 349.  
 Kontorhäuser 174.  
 Konzentrische Anlage 64, 65, 87.  
 Kooperative Vereinigungen 207 f., 239 f., 247, 262, 268, 272.  
 Kraftfahrzeuge 310.  
 Kralingen 173, 178.  
 Krankenversicherung 241.  
 Kredit 321, 339, 355; s. Besitzkredit, Produktionskredit.  
 Kreditbanken 346.  
 Kredithypothek 278, 321.  
 Krisis 257, 294, 339, 340, 344.  
 Küchenbalkon 137, 138, 274, 277.  
 Kuilenburg 9, 51, 52.  
 Kultus der Straße 21, 141, 399.  
 Künstlerische Wirkungen 27, 30, 52, 55, 389.  
**L**adestraße 15, 49, 192, 255, 260 a.  
 Lagerhäuser 124, 128 f., 194, 255, 393.  
 Land 285 f., 328 f.  
 Landabtretung 103, 126, 350, 397; s. Straßenland.  
 Landarbeiter 293, 295 f., 301 f.  
 Landesfürstlicher Städtebau 67, 70.  
 Landgemeinde 285 f., 292.  
 Landhausbezirke 281.  
 Ländliche Bauweise 204, 293 f.  
 Landschaften 334 a.  
 Landstraße 29.  
 Landwirtschaft 34, 257, 285 f., 324 f., 328 f., 338, 339, 345.  
 Landwohnung, verschieden von Stadt-  
 wohnung 296, 298.  
 Längsstraße 161.  
 Lansink 282.  
 Lästige Betriebe 42, 120.  
 Laubengang 31, 66.  
 Lebenshaltung 82, 315, 396.  
 Lebensmittel 315.  
 Lebensversicherungsgesellschaften 346.  
 Leerwohnungen 209, 243.  
 Leeuwarden 12, 38, 81, 212 a, 257 f., 352, 386.  
 Leichtigkeit der Stadterweiterung 53.  
 Leiden 7, 8, 10, 22, 23, 28, 39, 40, 42, 43, 46, 48, 49 f., 69, 71, 78 f., 81, 253, 280, 352.  
 Leitungsnetz 275, 281, 378.  
 Lichthof 166.  
 Lichtrecht 21.  
 Lichtzufuhr 182, 387, 394.  
 Lijntrekker 27 a.  
 Limburg 286 f., 315, 325 f.  
 Liquidationsgesellschaften 203.  
 Literatur, Städtebau 61 f., 65.  
 Lokalisation der Bevölkerung 42, 119, 126.  
 London 78, 395.  
 Loneker 282.  
 Löschgerät 40.  
 Löschung der Hypotheken 323.  
 Lübeck 9.  
 Ludwig XI. 58, 59.  
 Luft 168, 227, 249, 298, 387, 394.  
 Luftrecht 21.  
 Luifel s. Vordach.  
 Lüttich 278.  
 Luxusindustrie 59.  
**M**aas 3, 395.  
 Maastricht 53, 81.  
 Machtbereich 55.  
 Madrid 43 a.  
 Malta 64.  
 Mannheim 118 a.  
 Mansio 33.  
 Marienburg 32 a.  
 Marktplatz 10, 33, 43 f., 76, 81, 246.  
 Maß 390.  
 Material 354.  
 Materiallieferanten 353, 355, 356.  
 Mathematik 61, 74.

- Mauerstärken 112 f., 163, 181, 210, 227, 245, 249, 255, 265, 280, 301, 354.  
 Medemblik 411.  
 Mehrwohnungshaus 108, 137 f., 142 f., 160, 183 f., 245, 259, 386; Erschwerungen 210, 245, 364.  
 Meliorationsbesteuerung s. Besserungsabgabe.  
 Merkantilismus 58.  
 Mexico 335, 416.  
 Middelburg 6, 12 f., 17, 22, 59 a, 60, 72, 78, 352, 391, 416.  
 Mietausfälle 215, 272.  
 Mieterschaft 94, 96, 97, 100, 395.  
 Mietaufschlag 175.  
 Mietskaserne 153, 164, 168, 203, 339, 364.  
 Mietssteigerung 136, 155.  
 Mindestgröße f. Wohnräume 42, 114, 167, 183, 211, 224, 225, 245, 249, 255, 301.  
 Mindesthöhe der Gebäude 70.  
 Mindestmaß, Verzicht 364, 365.  
 Mitgliederbestand 240  
 Mittelalter 3 f., 54, 62, 67, 70, 235, 250, 260, 388 f., 391, 393, 411; Verteilung der Produktion 8; Selbständige Entwicklung der Städte 8.  
 Mittelkammer 136, 160, 167, 186, 387.  
 Mittelstädte 304, 399, 406.  
 Mittelwohnung 87, 139, 209, 277, 282; Anteil 394.  
 Mittlere Hausformen 364.  
 Möbel 152 f.  
 Morgen 49 a.  
 Municipaliteiten 287.  
 Münster i. W. 32 a.  
  
**Naamlooze Vennootschap** 340; s. Aktiengesellschaften.  
 Nachbarliche Beziehungen 37, 38, 38 a.  
 Nachbarrecht 21, 25, 27 a, 41.  
 Nachfrage 243, 353, 404, 406.  
 Nachhypotheken 320.  
 Nachschußpflicht 331, 339, 343.  
 Nachträgliche Verbauung s. Freiflächen.  
 Napoleon I. 319.  
 Napoleon III. 393.  
 Naturalbezüge 302.  
 Nebenstraßen 10, 12, 31, 34, 103, 179, 264.  
 Neu Amsterdam 74.  
 Neubau s. Errichtung.  
 Neubautätigkeit 124, 127, 135 f., 142, 153, 159, 167, 175, 177 f., 375, 401; s. Privatgewerbliche Bautätigkeit.  
 Neugründung von Immobiliengesellschaften 348 f.  
 Neuzeit 56, 57 f.  
 Niederlande, Übertragung im Städtebau 60, 64, 65, 67, 70, 103, 119, 141, 359, 392; national 68, 70, 119, 159, 235, 359, 392; s. Institutionen.  
 Niederländische Staatsbahngesellschaft 315.  
  
 Niederlegung 97, 128 f., 134, 177, 200, 238, 260 f., 273, 370 f., 383, 393, 394 f.; s. Wiederbehausung, Verfallswohnung.  
 Nichteinmischung 397.  
 van Niftrik 125.  
 Nordamerika 335.  
 Nordbrabant 286, 288, 325 f.  
 Nordholland 304 f., 324 f.  
 Normalbaustelle 33, 389.  
 Normalmiete 155, 396, 405.  
 Normalstadt 63 f., 118.  
 Normaltypus der Bebauung 155, 164.  
 Notar 320, 345, 349.  
 Notrecht 45, 48.  
 Nymwegen 9, 78, 81, 280, 352.  
  
**Öffentliche Gebäude** 31, 221.  
 — Hygiene 94, 99, 188, 363, 371, 379, 383, 393.  
 — Straße 9, 17, 21, 23 f., 32, 55, 113, 224 f., 244, 249, 265, 376; private 21, 30, 55.  
 Öffentlicher Grundbesitz 112, 151, 215, 229, 247, 249, 266, 267, 281, 299, 308, 321, 352, 380, 399, 404; s. Erbbaupacht.  
 Oldenburg 258.  
 Oldenzaal 53, 81.  
 Opstal 321.  
 Orientierung 234.  
 Örtlicher Kredit 339.  
 Ortsstatut 377, 378.  
 Ostsee 7.  
 Overijssel 280, 325 f.  
  
**Pacht** 290, 295, 297, 403 a.  
 Palisaden 43.  
 Palladio 66.  
 Palma Nova 65, 75.  
 Parallelnstraße 9, 34, 49, 52, 231.  
 Paris 78.  
 Park 111, 157, 178, 254, 377.  
 Parzellierung s. Grundstücksaufteilung.  
 Perspektive 27, 30.  
 Pfahlrammung 38, 150, 162, 181, 184, 185, 266, 278, 309.  
 Pfandbriefe 331 f., 342.  
 Phantasiestädte 61, 64.  
 Philipp II. 13, 58.  
 Piazza d'armi 63, 64, 66.  
 Planmäßigkeit fehlt 12, 17, 50, 62, 96, 273; angewandt 30, 32, 33, 50, 74, 118, 220, 391, 417.  
 Plattelandsgemeinde 285, 292.  
 Plätze 31, 64, 66, 81, 351, 377.  
 Polder 22, 50 a, 119, 291, 293, 309.  
 Politische Verhältnisse 61, 67, 393.  
 Portaalhuis 105 f., 140.  
 Postsparkasse 151, 344.  
 Pothuizen 27, 224.  
 Prämien für Instandhaltung 200; s. Beihilfen.

- Praxis 406.  
 Preistreibung 204, 243, 351.  
 Preußen 258, 285 f., 334a.  
 Priorität 405.  
 Private Grundstücksaufteilung 22, 24, 26, 33, 94, 113, 125, 197 f., 226a, 266, 278, 377 f., 380, 389, 394, 401.  
 Privatgewerbliche Bautätigkeit 106, 135 f., 182, 186 f., 205 f., 212, 217 f., 223, 241, 246, 261, 276, 278, 282, 296, 302, 308 f., 322, 352, 353, 354 f., 375 f., 393, 396a, 401, 404, 406; Abkehr von billigen Bautypen 183, 243, 247, 282, 314, 356, 401; s. Unwirtschaftliche Bauweise, Bausystem.  
 Privatkapital 345, 346.  
 Privatstraße 21, 29, 29a, 32.  
 Privatversicherungsanstalten 338.  
 Privilegien 6.  
 Produktionskredit 321, 355, 405.  
 Provinzialausschuß 360 f., 420.  
 Provision 342, 343.  
 Prozesse 379.  
 Publizität 320.  
  
**Querverkehr** 161.  
 Querlüftung 101, 153, 184, 216, 224, 254.  
 Querstraße 12, 13, 36, 161, 231.  
  
**Radialstraße** 118; s. Strahlstraße.  
 Randbebauung 12, 14, 36, 54, 80, 94, 96, 220, 250 f.  
 Randstraße 36.  
 Rang der Hypotheken 320, 405.  
 Rathaus 31, 266, 271, 293, 304, Raum 153.  
 Räumzahl s. Wohnungsgröße.  
 Rayon 42 f.  
 Realkredit 319 f., 355, 398, 401, 402, 407.  
 Rechnungsprüfer 342.  
 Rechtsphilosophie 67.  
 Reformation 15.  
 Refugiés 60, 79.  
 Regelmäßigkeit 50, 63, 119.  
 Register der Grundstücksschätzer 341.  
 Registrierung 322, 385.  
 Reihenhause 33, 55, 92 f., 183, 197, 220, 222, 246, 249, 253.  
 Reinhaltung der Wasserläufe 27, 42; der Straße 28, 32; des Baugrundes 113.  
 Reklame 166.  
 Renaissance 28, 65, 67, 391.  
 Rente s. Zinsfuß.  
 Reserven 336, 339, 344.  
 Revolutionsbauer 353 f.  
 Rhein 3, 4.  
 Rheinland 33, 100, 168.  
 Rijkwoningcollege 384, 386.  
 Ringstraße 64 f., 118, 126.  
 Rinnstein 28.  
 Rohbau 354.  
 Rom 28, 29, 391.  
 Römische Recht 29, 32, 390, 391.  
 Roosendaal 352.  
 Rothenburg 9.  
 Rotterdam 3, 43, 52, 60, 78 f., 171 f., 230, 289, 315, 334, 338, 343, 352, 364, 379, 386, 387, 394, 395.  
 Rücken an Rücken 96, 97, 177, 267, 394.  
 Rückgang der Bevölkerung 81, 123, 251; s. Entvölkerung, Wachstum.  
 Rückwärtige Baulinien 80, 120, 165 f., 244.  
 Rußland 8.  
 Rute 23, 490.  
  
**Sackgasse** 13, 17, 22, 216, 251, 273.  
 Sammelplatz 63.  
 Sanierung s. Niederlegung, Verfallswohnung, Wiederbehausung.  
 Sanitätsgesetz 421.  
 Sarphati 125.  
 Schablone des Bebauungsplans 205.  
 Schachbrettsystem 63, 64 ff.  
 Schaffhausen 45.  
 Schätzung 47, 48, 72, 76.  
 Schätzungswesen 339, 341, 342, 344, 347.  
 Scheidemauer 33.  
 Schichtung der Bevölkerung 236.  
 Schiebungen 353.  
 Schieferdach 39.  
 Schifffahrt 7, 10, 17, 27, 34, 123, 153, 171, 192, 250, 273, 306, 316.  
 Schiffshypothekenbanken 331 f.  
 Schlafverschlüge 168, 183, 212, 364.  
 Schlitz 38.  
 Schönheit 67, 68, 70, 74, 119, 134, 235, 391.  
 Schrank s. Wandschrank.  
 Schulgebäude 282, 351, 441.  
 Schullasten 292, 441.  
 Schuppen 41, 194.  
 Schutzzoll 258, 294.  
 Schweifung der Straße 12.  
 Seeland 325 f.  
 Selbständige Formen des Kleinwohnungsbaues 188, 212, 393, 405.  
 Selbsthilfe 294.  
 Selbstverwaltung 361, 364, 365, 379, 398.  
 Seidenindustrie 58, 60.  
 Seitenstraße 12, 17, 31, 231.  
 Sichtbare Gebäude 216, 225.  
 Siebener 25a.  
 Sittard 315.  
 Sloot 22, 28, 50.  
 Slop 22, 120, 226, 260, 414.  
 Sneek 258, 266 f., 386, 405, 406.  
 Sonderrecht 56.  
 Sonderinteresse 360, 366, 399.  
 Spanien 58, 60, 65, 116.  
 Sparkasse 219, 344, 346, 361.  
 Speckle, D. 65.  
 Spekulationsbau 353, 396.  
 Sperrung der Straße 26.  
 Sportplatz 282.  
 Staatliche Mittel 383 f., 386.

- Staatsaufsicht 334, 340, 344, 360 f., 365.  
 Staatsbeihilfe 385.  
 Staatsgewalt 67.  
 Staatsrente 384.  
 Staatsregierung 360 f.  
 Stadtanlage 10, 29, 50, 55, 62 f.; s. Normalstadt.  
 Städtebau, mittelalterlich-kommunaler 9, 30, 54, 246, 388; 16. und 17. Jahrhundert 61 f., 116 f., 389; landesfürstlicher 67, 70, 118, 123, 392, 416; Mitte 19. Jahrhunderts 94, 159, 393; Ende 19. Jahrhunderts 101; Gegenwart 279, 350, 392, 396, 398 406; s. Bausystem, Effekte, Straßenbau, Unwirtschaftliche Bauweise.  
 Stadterweiterung 13, 15, 22, 23, 34, 44 f., 48, 49 f., 53, 56, 62, 70 f., 94, 99, 125, 141, 159, 167, 172, 177, 202 f., 215, 239 f., 243, 246, 250, 265, 279, 370, 374 f., 393, 394, 396, 400, 403.  
 Städtewesen 3, 6, 57; allgemeines Erstarke 8; selbständige Entwicklung 8, 55.  
 Stadtgebiet 3, 43, 46 f., 62; s. Stadtumfang.  
 Städtische Gewerbe 43, 83.  
 Städtischer Grundbesitz; s. Öffentlicher Grundbesitz.  
 Stadtkern 12, 13, 17, 52, 172.  
 Stadtmauer 12, 13, 43, 44 f., 62.  
 Stadtmitte 99.  
 Stadtorganismus 63.  
 Stadtpläne 10, 13, 77, 80.  
 Stadtplanung 62 f., 67.  
 Stadtrat 361.  
 Stadtteil 44.  
 Stadtumfang 3, 49, 53, 71, 73, 87, 116, 127, 172, 204, 214; s. Gemeindeumfang.  
 Stadtverordnete 360.  
 Stadtverwaltung 21, 24.  
 Staffelbauordnung 96.  
 Staffelung der Gebäude 27, 52, 308; der Bauordnungen 364.  
 Stall 41, 197, 297.  
 Stand 56, 393.  
 Stapelrecht 6.  
 Stavoren 266.  
 Steg 13, 17, 22, 121, 260.  
 Steiger 231.  
 Steinbau 37, 38 a, 39.  
 Stempel 385.  
 Sterbeziffer 188, 259, 298.  
 Sterne huizen s. feste Häuser.  
 Sternplätze 103.  
 Steuerstufen 360.  
 Steuerumgehung 349.  
 Stillstand der Bevölkerung 271.  
 Stockwerk s. Geschoß.  
 Stockwerksbau 115, 146, 160; seit 1890 101, 177; s. Erleichterung.  
 Stockwerkhäufung 146, 151, 178, 179, 180, 182, 203, 398, 403.  
 Stoepe s. Stufe.  
 Störende Betriebe s. Lästige Betriebe.  
 Strahlensystem 63, 64, 75, 118.  
 Strahlstraße 64, 65, 103, 118, 120.  
 Straßburg 45, 65.  
 Straßenanlage 9, 10 f., 15, 16, 21 f., 29 f., 48, 54 f., 61 f., 66, 68 f., 101 f., 140, 160, 178, 181, 204, 210 f., 220, 231, 243, 282, 389, 416.  
 Straßenbahn 152, 311.  
 Straßenbau 21 f., 28 f., 45, 48, 55, 61 f., 67, 93, 101 f., 140, 160, 167, 178, 181, 205, 210 f., 217, 222, 243, 255, 275, 279, 350, 377 f., 389, 397, 406; s. Bausystem, Wirtschaftlichkeit.  
 Straßenbaukosten 93, 103, 140, 160, 167, 207, 212 f., 264 f., 275, 279, 351.  
 Straßenbaurecht 21 f., 32, 46.  
 Straßenbenutzung 26.  
 Straßenbild 30 f.  
 Straßenbreite 22 f., 27, 30, 53, 66, 70, 97 f., 140, 160, 178, 201, 205, 210, 225, 229, 239, 243 f., 255, 264, 280, 305, 397; s. Wohnstraße.  
 Straßeneigentum 25, 26.  
 Straßenführung 12, 13, 27, 28 f., 52, 61 f., 66, 73, 87, 222, 236, 245, 260, 270, 282.  
 Straßengattungen 55, 66, 211, 264.  
 Straßengerüst 9, 29, 55, 61 f., 230, 378.  
 Straßenkreuzung 9, 141.  
 Straßenkrümmung 12, 20, 29, 52, 68, 141, 230, 232, 392.  
 Straßenland 25, 103, 191, 351; s. Abtretung.  
 Straßename 15, 22, 28.  
 Straßennetz 101, 159, 161, 178, 204, 279, 351, 403, 416.  
 Straßenpflasterung 27, 32, 69, 140, 212, 229, 265, 351.  
 Straßenreinigung 28, 32, 93.  
 Straßensperrung 26.  
 Straßenstern 102, 135, 141.  
 Straßensystem 10, 12, 21 f., 28 f., 34, 55, 61 f., 66, 101, 140, 160, 178, 205, 210, 231, 234, 243, 255, 276, 389, 391, 403, 416.  
 Straßenunterhaltung 93, 212, 264, 275, 279, 351.  
 Straßenverbreiterung 27, 68, 70, 75 f.  
 Straßenzoll 351.  
 Streifenenteilung 34, 54, 122, 245.  
 Strohdach 39, 295, 297 f., 301; s. Dach.  
 Stückelung der Hypotheken 329, 337.  
 Stufe 26, 225, 253, 302, 416.  
 Substation s. Zwangsversteigerung.  
 Südafrika 335.  
 Südholland 288, 324 f.  
 Superfizies 321.  
 Taxierung s. Schätzung.  
 Teilbarkeit 9, 21, 37, 37 a.



- Teilgrundstück 27 a, 37.  
 Teilhaus 55.  
 Teilzahlung der Aktien 331, 339, 343.  
 Theorie 406.  
 Tiel 5, 352.  
 Tilgung 338, 342, 381, 384.  
 Toegang s. Zugang.  
 Tote Aufwendungen 103, 108.  
 Trasrahmen 163, 181, 227.  
 Treppe 100, 106, 140, 153, 160, 164,  
 210, 218, 227, 254, 255; Zahl Woh-  
 nungen 144, 184, 227.  
 Treuhandgesellschaft 342.  
 Trockenlegung 4, 34, 291.  
 Trustee 342.  
 Tuchmacherei 5 f., 7, 8, 49, 50, 58, 81,  
 191, 411.  
**Überbeileihung** 341, 342, 347, 383, 404.  
**Überdachführung** 211.  
**Überfüllung** 298; s. Wohnungsüberfüllung.  
**Überlieferung** 246, 293.  
**Übernahme von Grundstücken** 202, 342.  
**Überschätzung** 341, 342, 347, 383, 404.  
**Überseebanken** 334.  
**Übertragung** 322, 385.  
**Uferstr.** 23, 35, 191, 230, 235.  
**Umbauung, geschlossene und unter-  
 brochene** 92, 93.  
**Umfang s. Stadumfang, Gemeindegebiet.**  
**Umgestaltung der Innenstadt** 99, 124 f.,  
 128 f., 172, 174 f., 194 f., 389, 395.  
**Umsatzabgaben** 82.  
**Umsatzgebühr** 322, 385, 414.  
**Umschreibung** 322.  
**Umwallung** 22, 43, 45, 53, 62.  
**Umzug s. Wiederbehausung.**  
**Unbelichtete Räume** 136, 167, 182, 387.  
**Unbewohnbarkeitserklärung** 99, 129 f.,  
 197, 200, 234, 367 f.  
**Unsolidität** 354.  
**Unteilbarkeit** 9, 37 a.  
**Unterhaltung s. Straßenunterhaltung.**  
**Unternormale Wohnung s. Verfallswoh-  
 nung.**  
**Unterscheidung Stadt und Land** 285,  
 287, 289.  
**Unwirtschaftliche Bauweise** 103 f., 108,  
 160, 243, 275, 279, 351, 405.  
**Urbarmachung** 291, 294, 339.  
**Urbesitzer** 278, 356.  
**Utopie** 61, 391.  
**Utrecht** 3, 15 f., 22, 24, 27, 28, 34, 37,  
 38 a, 39, 41, 42, 60, 68, 69, 73, 75,  
 78, 80, 81, 189 f., 289, 311, 339, 352,  
 364, 379, 391, 392, 402.  
**Utrecht Provinz** 288, 324 f.  
**Veendam** 339, 343.  
**Verbauung s. Freifläche.**  
**Verbesserung der Wohnverhältnisse** 159,  
 295, 300, 396.  
**Verbot des Gewerbetriebs** 42, 43.  
**Verdrängung des Einfamilienhauses und  
 des Flachbaus** 101, 177, 218, 243,  
 276, 279, 403; s. Vordringen, Un-  
 wirtschaftliche Bauweise, Wirtschaft-  
 lichkeit, Bausystem.  
**Vereinzelte Siedelung** 300, 305.  
**Verfallswohnung und unternormale** 94, 96,  
 97, 99, 120, 124 f., 141, 175, 177,  
 182, 194 f., 200, 215, 226, 229, 234,  
 238, 260, 267, 272, 273, 295, 297,  
 393, 395, 396.  
**Verkehrsgesperrte Wohnstraßen** 101, 198,  
 233.  
**Verkehrsmittel** 171, 310 f.  
**Verkehrsstraße** 10, 21, 24, 29 f., 33, 55,  
 125, 161, 177, 220, 264, 375, 378.  
**Verkehrszeichen** 8.  
**Verordnungsrecht** 362.  
**Verpflanzung der Mieter** 396; s. Wieder-  
 behausung.  
**Verpflanzung von Industrie** 58, 59.  
**Verpöndung** 82.  
**Verschuldung** 322 f., 331, 402.  
**Verschuldungsursachen** 327.  
**Versicherungsanstalten** 338, 346.  
**Versteigerung s. Zwangsversteigerung.**  
**Versteigerungshallen** 307.  
**Verunstaltung** 166.  
**Verwaltung** 54, 56, 398.  
**Verzehrssteuern** 82.  
**Via militaris** 29 a.  
**Vielwohnungshaus** 103, 164, 211, 339.  
**Vierlande** 168.  
**Vierwohnungshaus** 155, 164.  
**Villapark** 111.  
**Vlaardingen** 352.  
**Vlissingen** 352.  
**Volkswohnungen** 386, 392, 394, 400,  
 406; Anteil 394.  
**Vollkommene Staatsgewalt** 67.  
**Vorbauten** 27.  
**Vorbeugung** 398.  
**Vordach** 37, 41 a, 191, 224.  
**Vorderhaus** 13, 17, 95, 96, 197.  
**Vordringen des Flachbaus und des Ein-  
 familienhauses** 146, 220, 259; s. Ver-  
 drängung.  
**Vorgarten** 97, 169, 210, 227, 244, 249,  
 255, 263, 265, 376.  
**Vorkragung** 37.  
**Vorortverkehr** 315.  
**Vorschußkassen** 346.  
**Vorstädte** 43, 44, 52, 53, 289.  
**Wachstum der Städte, der Bevölkerung**  
 34, 49, 79, 83, 118, 123, 125 f., 161,  
 193, 250, 258, 271, 280, 289, 323,  
 324, 353, 394.  
**Waffen** 62.  
**Wahlrecht** 360, 418.  
**Wahrheit** 55.  
**Walker** 42.  
**Walmdach** 302.

- Wälsche Maurer 65.  
 Wandschränke 140, 254.  
 Wasserablauf 38.  
 Wasserableitung 22, 28.  
 Wassergasse 231.  
 Wasserspiegelung 134, 191, 230, 235.  
 Wasserversorgung 170, 211, 378.  
 Weber 5, 49, 50, 231.  
 Weiträumigkeit 10, 13, 20, 53, 195, 220.  
 Weltmarkt 7, 57, 70, 81, 118.  
 Werkwohnungen 393.  
 Westfalen 100.  
 Wethouder 285, 361, 420.  
 Wiederbehausung 132, 134, 371, 396.  
 Wiederkaufsrecht 77.  
 Wijk bei Duurstede 4.  
 Wijnbriteradeel 302.  
 Wildes Bauen 376.  
 Wilhelm I. 74.  
 Wilhelm V. 46.  
 Willemstad 74.  
 Winschoten 352.  
 Winterswijk 352.  
 Wirtschaftliche Faktoren 4 f., 55, 57 f., 81.  
 Wirtschaftlichkeit 213, 276, 351, 399, 406; s. Bausystem, Unwirtschaftliche Bauweise.  
 Wirtschafts balkon s. Küchenbalkon.  
 Wirtschaftsweg 218, 247, 248, 254.  
 Wirtschaftsweise 324 f.  
 Wissenschaft 61, 67, 74, 118, 406.  
 Wochenkarten 312 f.  
 Wohnbezirk 395.  
 Wohndichte s. Wohnungsbenutzung, Baudichte.  
 Wohnung 17, 22, 93 f., 232; s. Hofgang.  
 Wohnhof 17, 34, 92 f., 112, 197 f., 232 f., 237 f., 246, 398.  
 Wohnküche 143, 269.  
 Wohnort 312 f.  
 Wohnsitten 188.  
 Wohnstraße 10, 13, 17, 55, 93 f., 97 f., 101, 177, 178, 197 f., 220 f., 255, 262, 264, 271, 280, 351; schmale 211, 255, 262, 264; s. Straßenbau, Bausystem.  
 Wohnungsabschluß 168, 183.  
 Wohnungsaufsicht 99, 110, 113, 129, 169 f., 225, 363 f.; s. Verfallswohnung.  
 Wohnungsbenützung 158, 188, 364 f., 367 f.  
 Wohnungseinrichtung 140, 152.  
 Wohnungsfrage 393.  
 Wohnungsgesetz 142, 151, 184, 220, 226, 247, 259, 262, 274, 295, 354, 359 f., 397, 401, 406, 423 f.; Aufwendungen 386.  
 Wohnungsgröße 152 f., 157, 364 f., 387, 394.  
 Wohnungsgrundriß 103, 106 f., 136 f., 186, 205 f., 281, 364.  
 Wohnungsherstellung 353, 356, 396, 397, 406.  
 Wohnungsinspektion 363 f.  
 Wohnungsklassen 394.  
 Wohnungsmangel 124, 126 a, 314.  
 Wohnungsmiete, ältere 79; neuere 96 f., 100 f., 108 f., 127 f., 134, 136 f., 143 f., 154 f., 174 f., 186 f., 201, 205 f., 216 f., 223, 239 f., 246 f., 254, 256, 261, 267 f., 274 f., 281, 298 f., 305 f., 308 f., 405.  
 Wohnungspolizei 42.  
 Wohnungsstiftungen 78, 88 f., 197, 199, 233, 236, 396.  
 Wohnungsteilung 176.  
 Wohnungsüberfüllung 298, 367.  
 Wohnungsverbesserung 113, 367, 380; s. Instandsetzung.  
 Wohnungsverfall s. Verfallswohnung.  
 Wohnungszahl 364.  
 Wohnviertel, vermögende Klassen 12, 395.  
 Wohnweise 77 f.  
 Wolkenkratzer 181.  
 Wollindustrie 7, 49, 58, 231; s. Tuchmacherei.  
 Woningwetbouw 386, 402.  
 Woudsend 302, 406.  
 Wüstungen 37.  
**Y**pern 5, 49.  
**Z**aandam 312 f., 352.  
 Zahl, Zahlensymbolik 74 f., 250 a, 390.  
 Zaltbommel 81, 311.  
 Zehnten 321.  
 Zentralgesundheitsrat 362, 421.  
 Zentrum s. Geschäftsbezirk, Altstadt, Innenstadt.  
 Zerstreute Siedlung 300, 305.  
 Zeventuig 25 a.  
 Ziegeldach 39; s. Dach.  
 Ziegelpreis 39.  
 Zierplätze 81.  
 Zierrat der Stadt 70, 71, 81.  
 Zimmerhöhe 168, 183, 301; s. Geschoßhöhe.  
 Zimmerleute 40.  
 Zimmermeister 353.  
 Zins, Bodenzins 33.  
 Zinsfuß 330, 346, 381, 382, 384, 439.  
 Zollschutz 258.  
 Zolltarif 59; s. Schutzzoll.  
 Zonderwinst s. Gewinnlos.  
 Zonenbauordnung s. Einteilung, Staffellaubordnung.  
 Zugang 13, 17, 24, 95, 197, 200 a, 216, 221, 225, 264.  
 Zugelassene Vereinigungen 381 f., 401.  
 Zughaken 154.  
 Zugstraße 22, 375, 378.  
 Zuiderzee 250.  
 Zünfte 5, 6, 412.  
 Zusammenlegung von Gemeinden 287, 288.

Zusammenwirkung 388.	Zweckgedanke 55.
Zuschüsse 274, 380.	Zweiwohnungshaus 100, 101, 155, 160,
Zuschüttung von Gräben und Grachten 28, 34, 69, 87, 253, 255, 260.	179, 185, 204, 207 f., 209, 210, 218,
Zutphen 53, 352.	219 f., 223, 232, 239, 246, 249, 255,
Zuwanderer 6, 7, 50, 60, 71.	261, 270, 274, 276, 300, 386, 405, 406.
Zwangsent eignung s. Enteignung.	Zwischengeschöß 191.
Zwangsversteigerung 342, 355, 404.	Zwischenstädtische Bahn 315.
	Zwolle 43, 44, 53, 280, 352.

### Berichtigungen.

- S. 52 Z. 18 v. o. statt Leek lies Lek.  
 „ 111 Z. 12 v. o. die Zeile: Mit der . . . . . worden ist zu streichen.  
 „ 137 Z. 5 v. u. hinter 280 M. ist einzuschalten: für die Obergeschosse.  
 „ 143 Z. 5 v. o. lies Frederik Hendrikstraat.  
 „ 148 Z. 8 v. o. lies: umschließt zwei ganze Baublöcke, die je auf usw.  
 Z. 8 v. u. lies: Grund- und Straßensteuer.  
 „ 161 Z. 2 v. u. lies J. W. C. Tellegen.  
 „ 169 Z. 16 v. o. openbare zu streichen.

Sämtliche Hausgrundrisse, ausgenommen die Nummern 50/52, sind nach dem Maßstab 1:200 gezeichnet.

**Unser Bodenrecht.** Eine k

Inhalt: Einleitung. — Entwicklung. — Juristische Begründung der heutigen Wirtschaftslage und ihre Bedeutung. — Das künftige Bodenrecht. — Schlußwort.

Technisches Gemeindeblatt

Wir können das eingehende Studium empfehlen.

WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA

III 17679  
L. inw.

Druk. U. J. Zam. 356. 10,00

**Wesen und Technik der heutigen Wirtschaftskämpfe.** Von Arnold Wagemann. (IV, 44 S.) 1913. Preis: 1 Mark 50 Pf.

Inhalt: I. Allgemeiner Teil: Identität von wirtschaftlichen und ethischen Zielen. II. Spezieller Teil: A. Das Bodenproblem; B. Das Kapitalproblem.

**Die Sparpflicht für Minderjährige und die Wohnungsfrage.**

Ein Versuch ihrer Lösung von Freiherrn Marschall v. Bieberstein, Landrat des Unterwesterwaldkreises. (VI, 130 S. gr. 8<sup>o</sup>) 1914. Preis: 2 Mark 50 Pf.

Inhalt: Notwendigkeit einer Fortführung der Sozialpolitik. — Die „Wohnungsfrage“ als das wichtigste soziale Problem unserer Zeit. — Mittel zur Abhilfe. — I. Teil: Die Sparpflicht für Minderjährige. Analogie zu den staatlichen Zwangsversicherungen. — Der Zwang gegen die Jugendlichen gerechtfertigt. — Widerlegung etwaiger Bedenken. — Befreiungen von dem Sparzwang. — Praktische Durchführung der Sparpflicht. — Dem Sparzwang parallel gehende Versuche der bisherigen Gesetzgebung. — Der Sparzwang in Literatur und Praxis. — Der finanzielle Erfolg der Sparpflicht in der vorgeschlagenen Form. — II. Teil: Die Wohnungsreform. Die Reichstagsresolution vom 22. Mai 1912 über das weitere Vorgehen behufs Besserung der Wohnungsverhältnisse und der preußische Wohnungsgesetzentwurf. — 7 Leitsätze über die Einhaltung und Verwendung der Spargelder. — Einfamilienhaus und Etagenhaus. — 1. Städtische Wohnungsreform. Die Schwierigkeiten eines behördlichen Eingreifens zugunsten billigerer Mieten. Die gemischt-wirtschaftliche Unternehmung. Die Organisation der Baugesellschaften. Die Rentabilitätsausichten der Baugesellschaften. a) Die Mithilfe der Stadt. b) Billiger Hypothekenkredit. c) Die Baugesellschaft als großkapitalistisches Erwerbsunternehmen. Die Beteiligung des Privatkapitals an den Baugesellschaften. Das Verhältnis der drei Gruppen der Aktionäre zueinander. Die Heranziehung der Großindustrie zu Beiträgen. Die Geschäftstätigkeit der Baugesellschaften. Territoriale Abgrenzung der Baugesellschaften. Die wichtigsten Einwendungen gegen diese Art des Vorgehens. Erläuterungen der Leitsätze, insbesondere die Einbehaltung der Zinsen zur Mietzahlung. Die Auszahlung der Sparguthaben nur für den Erwerb eines Eigenhauses. — 2. Ländliche Wohnungsreform. Innenkolonisation. Eintreten der Kreise. Zusammengehen mit den gemeinnützigen Baugenossenschaften. Heranziehung der Großbetriebe. — Schlußkapitel. Eintreten des Reichs und der Einzelstaaten für die Wohnungsreform.

Eine Idee — den Plan der gesetzlichen Statuierung einer Sparpflicht für Minderjährige zu besonderen sozialen Zwecken — wirft diese Schrift in die Debatte und will damit schließlich der Wohnungsreform als der wichtigsten Verwaltungsaufgabe der Gegenwart dienen. Es ist ein kühner Gedanke, der hier ausgesprochen und bis in seine praktische Durchführung im einzelnen dargelegt wird — ein Gedanke, der dem Zuge der Zeit nach immer größerem Individualismus nicht entspricht, der aber, je mehr man ihn durchdenkt, um so lebhafter Zustimmung finden wird. Verwaltungsbeamte, Sozialpolitiker und Parlamentarier müssen diese flott geschriebene Studie lesen.

**Das Holzpflaster in London.** Von Heinrich Freese. Mit 31 Abbildungen im Text. (XIV, 184 S. 8<sup>o</sup>) 1914. Preis: geb. 6 Mark.

Inhalt: Vorwort. — 1. Englische Holzpflastersysteme. 2. Die Holzpflasterungen in London. 3. Die Versuche mit Hartholzpflaster. 4. Die Holzpflasterungen im letzten Jahrzehnt. 5. Die Herstellung der Pflasterklötze. 6. Das Verlegen des Holzpflasters. 7. Die Art der Unterhaltung. 8. Der Einfluß des Klimas. 9. Die Wirkungen des Verkehrs. 10. Schlußwort. — Namen und Sachregister.

**Boden- und Hypothekenprobleme.** Kritische Abhandlungen. Von Ludwig Eschwege. 1913.

Preis: 2 Mark 50 Pf., geb. 3 Mark 50 Pf.

Inhalt: 1. Wie Rente entsteht. — 2. Das Recht der Priorität. — 3. Hypothekenrecht und Baumarkt. — 4. Das Gesetz zur Sicherung der Bauforderungen. — 5. Banken für zweite Hypotheken. — 6. Hypothekenunrecht. — 7. Terrainaktien. — 8. Zur Naturgeschichte der Terraingesellschaften. — 9. Hausbesitz und Grundbesitz. — 10. Häuser als Kapitalsanlage. — 11. Kaufmann und Wertzuwachssteuer. — 12. Bauspekulation und Bankwelt. — 13. Terrainkrise und Wertzuwachssteuer. — 14. Ethisierung des Terraingeschäfts. — 15. Theorie und Praxis im Aktienwesen.

Der Tag, Nr. 127 vom 3. Juni 1913:

Der Verfasser der 15 Aufsätze, die in dem uns vorliegenden Bande vereinigt sind, ist Bodenreformer. Aber er besitzt die schätzbare Eigenschaft, nicht auf graue Theorien zu schwören, sondern die Praxis zur Grundlage seiner Weltanschauung zu machen. Eschwege kennt den Grundstücks- und Baumarkt, mit seinen Kulissen und Schiebern, ebenso genau wie das Börsen- und Bankgeschäft. Er hat sich, mit kräftiger Initiative und vollem Verständnis für Lebensbedingungen und Notwendigkeiten, aller Probleme angenommen und sie, an der Hand praktischer Fälle, bis in ihre letzten Schlupfwinkel durchforscht. Er ist bekannt dafür, daß er sich nicht scheut scharfe Kritik zu üben, wo er Dinge sieht, die der Remedur bedürfen. So drehen sich die Abhandlungen meist um Vorgänge; und diese Beziehungen zum praktischen Leben fördern das Verständnis ungemein. Die Aktualität des Gegenstandes versteht sich aus den Erörterungen über die Prinzipienfragen des Grundbesitzes von selbst. Gerade jetzt findet eine Auseinandersetzung zwischen zwei Weltanschauungen im Bereich von Grund und Boden statt, für die man in dem Eschwegeschen Buch reiches informatorisches und die Erkenntnis förderndes Material findet.

Schriften der Gesellschaft für Soziale Reform. Ortsgruppe Berlin.

**Fragen der kommunalen Sozialpolitik in Groß-Berlin. I.**

1. Sozialpolitik im Berliner Verkehr. Von Stadtrat Prof. Dr. Preuß-Berlin.
2. Das Charlottenburger Wohnungsamt. Von Stadtrat Seydel-Charlottenburg.
3. Der gegenwärtige Zustand und die nächsten Aufgaben des Berliner Fortbildungsschulwesens. Von Stadtschulrat Carl Michaelis-Berlin. 1911. Preis: 90 Pf.

**Fragen der kommunalen Sozialpolitik in Groß-Berlin. II.**

Die sozialpolitischen Aufgaben des Zweckverbandes Groß-Berlin. Fünf Vorträge. 1912. Preis: 1 Mark 50 Pf.

Inhalt: 1. Die Aufgaben der Groß-Berliner Wohnungspolitik. Von Dr. R. Kuczynski-Schöneberg. — 2. Die Kommunalverbände als Bodeninteressenten. Von Stadtrat Dr. Alfred Glücksmann-Neukölln. — 3. Wald- und Wiesengürtel für Groß-Berlin. Von Oberbürgermeister Zietzen-Lichtenberg. — 4. Die sozialpolitischen Forderungen des Verkehrs. Von Prof. Dr. ing. Blum-Hannover. — 5. Sozialpolitische Möglichkeiten für den Zweckverband. Von Oberbürgermeister Dominicus-Schöneberg. — 6. Die Entwicklung des städtebaulichen Gedankens in Groß-Berlin seit 1848. Von Dr. Werner Hegemann-Grünwald. — Wortlaut des allgemeinen Zweckverbandsgesetzes vom 19. Juli 1911. — Wortlaut des Zweckverbandsgesetzes für Groß-Berlin vom 19. Juli 1911.

Die in diesen Heften veröffentlichten Arbeiten sind Vorträge, die in Versammlungen der Ortsgruppe Berlin der Gesellschaft für Soziale Reform gehalten worden sind. Es sind sozusagen dokumentarische Arbeiten über neue Fragen, die nicht nur für den Interessentenkreis Groß-Berlin, sondern analog für die Stadträte und Kommunalpolitiker in allen anderen bestehenden und werdenden Großstädten von Bedeutung sind, wo alle diese Fragen früher oder später in ähnlicher Form zur Verhandlung kommen müssen.

**Die Entwicklung der Grundstückspreise in der Stadt Posen.**

Beiträge zur allgemeinen Theorie der städtischen Bodenrente und zur Wohnungsfrage. Von Dr. Georg Jopke. Mit 1 Plan. (VIII, 106 S. gr. 8<sup>o</sup>.) 1914. Preis: 3 Mark.

Das Buch behandelt an der Hand einer Lokalstudie im besonderen die Zusammenhänge, die zwischen der städtischen Bodenrente im Randgebiet unserer Städte und den gesamten Baukosten der Wohngebäude bestehen, und betritt damit ein Gebiet, welches der technischen Schwierigkeiten wegen vom Volkswirt wenig durchforscht werden konnte. Das Buch bietet dem Volkswirt, dem Kommunalpolitiker und dem Historiker vieles Neue und wird bei der im Vordergrund des Interesses stehenden städtischen Boden- und Wohnungsfrage eines der wichtigsten Mittel der Erkenntnis sein.







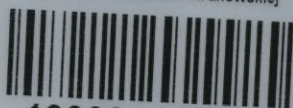


Biblioteka Politechniki Krakowskiej



III-17679

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000305522