

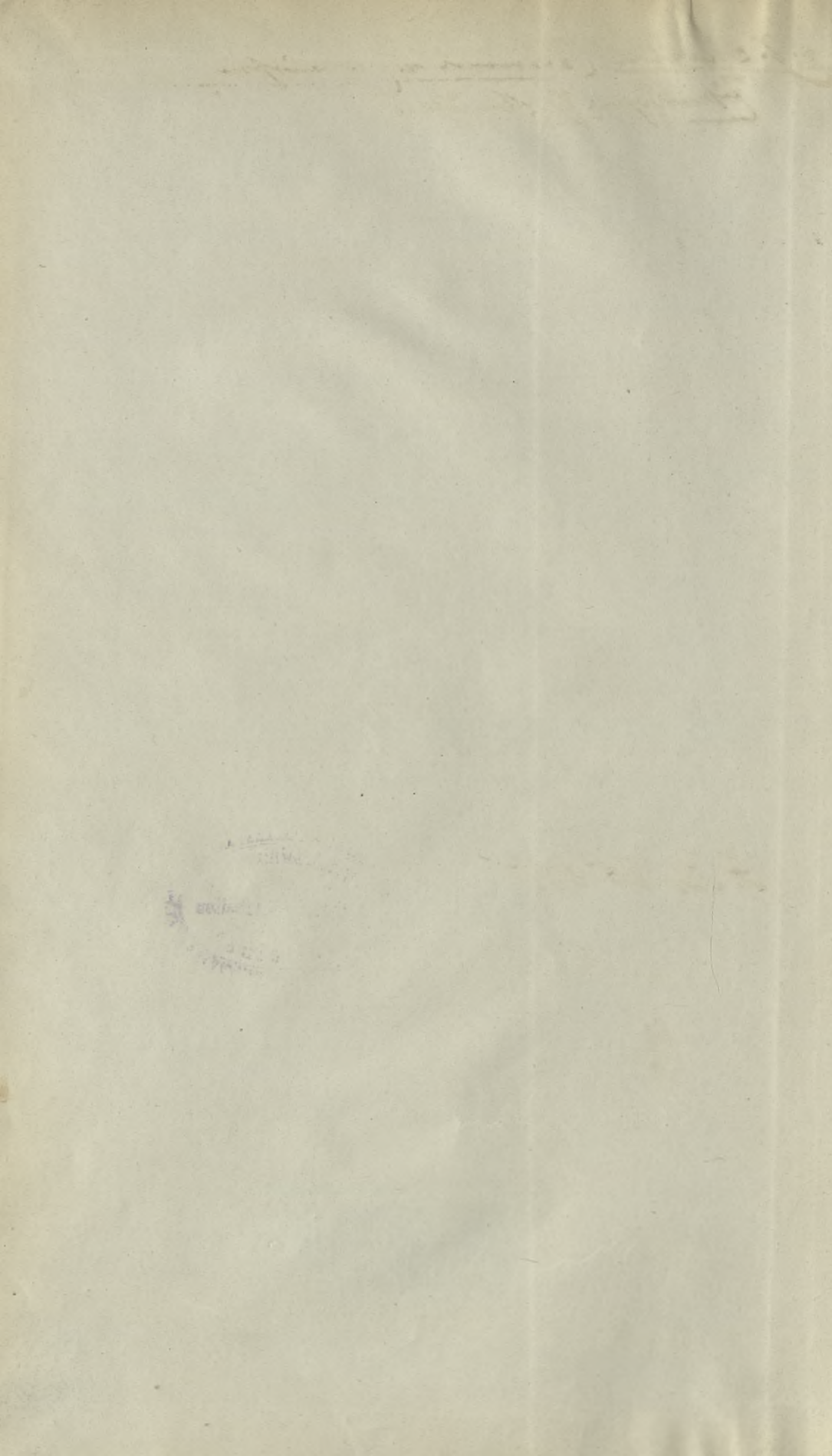


Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000298907

x  
95/d



*By J. V. Moecke (Veruml. v. Julius für  
Eigenschaft - Großbauten).*

# ENGLISCHE ARBEITERWOHNUNGEN

IHRE SOZIALEN UND  
GESETZLICHEN BEDINGUNGEN,  
GESCHICHTE UND BAULICHE  
GESTALTUNG

VON

WALTER LEHWESS

MIT 44 ABBILDUNGEN  
IM TEXT UND 5 TAFELN

*F. Nr. 2568*



BERLIN 1904  
VERLAG VON WILHELM ERNST & SOHN

*G. 27. 23*

*Prof. Dr. Ing. Muthesius*  
*Landbauinspektor*

Sonderdruck aus der Zeitschrift für Bauwesen,  
Jahrgang 1904.

Mit Benutzung eines Teiles des vom Landbauinspektor  
Dr.-Ing. Muthesius gesammelten und zur Verfügung  
gestellten Materials.

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA  
KRAKÓW

III 15789

Akc. Nr.

3767/49

HERRN Dr.-Ing. HERMANN MUTHESIUS  
IN DANKBARER VEREHRUNG





## I n h a l t.

---

	Seite
I. Gesetzgebung . . . . .	11
1. Wohnungspflege . . . . .	11
2. Beseitigung schlechter und Bau neuer Wohnungen . .	16
II. Tätigkeit auf Grund der Wohngesetze . . . . .	25
1. Städtische Verwaltungen . . . . .	25
2. Gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften . .	37
III. Die verschiedenen Arten der Arbeiterwohnungen mit Bei- spielen . . . . .	41
1. Allgemeine Logierhäuser . . . . .	41
2. Stockwerkhäuser . . . . .	50
3. Einzelhäuser . . . . .	84
IV. Gartenstädte der Zukunft . . . . .	96

---



Die Lösung der Wohnungsfrage für die wirtschaftlich Schwachen ist eine Aufgabe, die seit langer Zeit das Nachdenken aller Menschenfreunde beschäftigt. In den Ländern, in denen sich der Übergang vom Ackerbautreibenden zum Industriestaat vollzieht, nimmt es das Interesse aller maßgebenden Kreise, der Staatsbehörden, wie der Gemeinden, der Ärzte, wie der Architekten, der Parlamentarier wie der Gewerbetreibenden in Anspruch.

In all diesen Staaten läßt sich die gleiche Erscheinung beobachten: Die ländlichen Arbeiter strömen, angezogen von der Hoffnung auf höheren Verdienst, der ihnen eine bessere Lebenshaltung zu versprechen scheint, von der Aussicht auf ein ungebundenes, der Bevormundung der Familie entzogenes, anscheinend freieres Leben, oder von der Sucht nach den Zerstreungen der großen Städte, diesen letzteren, den rasch emporwachsenden Industriezentren, in hellen Haufen zu. Die dort vorhandenen und zur Deckung des augenblicklichen Bedürfnisses eilig errichteten Bauten reichen für eine menschenwürdige Unterbringung der Hunderte und Tausende nicht hin. Unerwartet und unvorhergesehen treten die furchtbaren Mißstände hervor, welche die Anhäufung unbemittelter, oft unter Verdienstmangel leidender Massen mit sich bringt. Da dient eine Stube einer ganzen Familie mit Kindern, zuweilen noch mit Schlafgängern oder gar mehreren Familien als einzige Unterkunft für Tag und Nacht. Und solche Stuben finden sich im Häusermeer der Großstädte zu Dutzenden zusammengedrängt in baufälligen, schmutzigen Häusern an engen Straßen und noch engeren luft- und lichtlosen Höfen.

Dies Wohnungselend ist ein Herd der Seuchen, die die Bevölkerung dahinraffen, birgt Gefahren in sich für die Sittlichkeit der Familien und besonders des heranwachsenden Geschlechts und kann zu einer Brutstätte des Verbrechens werden.

Während in Deutschland diese Mißstände erst in den letzten Jahrzehnten des verflossenen Jahrhunderts und nur in einzelnen, für die gewerbliche Entwicklung günstig gelegenen Bezirken hervorgetreten sind, setzte in England die angedeutete Bewegung und die daraus hervorgehende Übervölkerung der großen Städte mit dem Ende des 18. Jahrhunderts ein, als die Erfindung der Dampfmaschine der gewerblichen Tätigkeit dieses Landes einen ungeahnten Aufschwung gab. Die schlimmen Wirkungen wurden vermehrt und vergrößert durch verschiedene von den angedeuteten Verhältnissen unabhängige Umstände. Erstens bewirkten die damals England völlig beherrschenden einseitig freiheitlichen Anschauungen, daß die staatlichen und städtischen Behörden sich von jedem Eingreifen fernhielten, weil man die Freiheit, die vollständig freie Betätigung eines jeden Einzelnen höher schätzen zu müssen glaubte, als eine aufgezwungene Verbesserung seines Lebenszustandes. Zweitens kommt hier die niedrige Stufe in Betracht, auf der der englische Arbeiter im Durchschnitt steht. Man ist in Deutschland gewohnt, anzunehmen, die Lebenshaltung der Engländer sei höher und besser, als in den entsprechenden Bevölkerungsschichten bei uns, und das mag zutreffen für die höheren Klassen und den gesamten Mittelstand bis zum gelernten Arbeiter hinab. Das Verhältnis ist aber umgekehrt bei der großen Masse der Gelegenheitsarbeiter und dem Proletariat. Schon ihre äußere Erscheinung lehrt, daß sie weit weniger Sorgfalt auf ihre Kleidung legen, als dies bei uns in diesen Klassen geschieht. Das gleiche ist der Fall mit ihrer Wohnung; ein häusliches Leben gibt es für sie so gut wie gar nicht, die Frauen kochen fast nie das Mittagessen zu Haus, sondern kaufen sich fertig zubereitete Speisen beim Krämer, die sie kalt verzehren. Das dritte ist der Alkoholmißbrauch, der hier

weiter verbreitet ist, als irgendwo anders, und dem — das ist das Eigentümliche in England — auch die Frauen fast durchgängig verfallen sind. Gemeinnützige Gesellschaften, Volksaufklärer und religiöse Sekten — nicht zum mindesten die Heilsarmee — haben viel getan, um diesem Übel zu steuern. Aber Millionen glauben noch, nicht ohne Alkohol leben zu können, und die Verwüstungen, die dieser Feind der menschlichen Gesellschaft besonders im Proletariat anrichtet, das seinem verderblichen Einfluß kein Gegengewicht durch gute Ernährung entgegenzusetzen hat, sind geradezu schauderhaft.

Endlich standen gewisse Eigentümlichkeiten des englischen Grundbesitzrechtes der Besserung der Wohnungsverhältnisse im Wege. Das Land, auch der Grund und Boden der Städte, gehört im allgemeinen wenigen großen Besitzern (landlords). Ganze Stadtteile von London z. B. sind im Besitze der Herzöge von Westminster und von Bedford. Sie haben das Land stückweis an Unternehmer verpachtet, die entweder Ackerbau darauf treiben oder, wie in den Städten, Häuser darauf bauen und weitervermieten; ein derartiger Pachtvertrag heißt lease, der Pächter leaseholder oder lessee. Die Pachtzeit ist meist 99 Jahre; nach Ablauf dieser Zeit fällt das Land mit allen darauf errichteten Gebäuden an den Grundherrn zurück, und zwar ist der Pächter verpflichtet, alle Gebäude in gutem Zustande zu übergeben. Gewiß haben diese Besitzverhältnisse auch ihre guten Seiten. Ihnen ist es zum Teil zu danken, daß die Engländer bis in die jüngste Zeit am Wohnen im Einzelhause festhalten konnten, denn durch sie wurde das Aufkommen des Bodenwuchers verhindert, der anderwärts die Grundstückspreise in die Höhe trieb. Infolgedessen können die wohlhabenden und mittleren Klassen noch heut in London für dasselbe Geld weit besser wohnen als in Berlin.

Für die wirtschaftlich Schwächsten aber wurde dieser Segen zum Fluch. Denn entweder wurden beim Beginn der industriellen Entwicklung schlechte Häuser auf bisher unbebautem Gelände von gewissenlosen Pächtern rasch, schlecht und möglichst billig errichtet, sie zu bessern hatte

weder Pächter noch Inhaber ein Interesse, da sie ja schließlich an den Grundherrn fielen; die Verpflichtung sie dann in „gutem Zustande“ an ihn abzugeben, drückte bei so geringwertigen Gegenständen weniger als bei wertvollen, zumal der Pachtinhaber bis dahin meist mehrmals wechselte. Oder der andere fast noch schlimmere Fall trat ein, daß ursprünglich bessere, für eine Familie bestimmte Häuser mit reichlichem Hof und Gartenlande an Wert verloren, weil der Zeitpunkt des Ablaufs ihres Pachtvertrages nicht mehr allzufern war; es ist festgestellt, daß dies Niedergehen des Wertes bei 99jährigem Pachtvertrage etwa nach 50 Jahren beginnt. Der Pächter sucht dann seinen Pachtvertrag möglichst an einen andern abzuschieben, um mit der Instandsetzung zur Übergabe nichts zu tun zu haben; dieser sucht so viel als möglich durch Mieten herauszuschlagen und das Haus dann wieder los zu werden. Und so fort. Die Folge ist, daß es — besonders wenn die Nachfrage nach kleinen Wohnungen stark ist — zu kleinen Teilen, schließlich zimmerweis an lauter verschiedene Parteien vermietet wird, da dies ein Mittel ist, einen höheren Mietsertrag zu erzielen; Zubehör und Nebenanlagen, mögen sie auch für eine Familie ausreichend gewesen sein, genügen dann in gesundheitlicher Hinsicht nicht mehr. Sie zu verbessern, fällt niemand ein. Hof und Garten wurden vielleicht ebenfalls noch bebaut, um das Land besser auszunutzen. So entstanden jene abscheulichen engen Wohnhöfe, die sich in London und andern Städten Englands so viel finden und unter dem Namen „slums“ bekannt sind. Sie sind in der Regel nur durch einen Torweg oder schmalen Gang mit der Straße verbunden, selten breiter als 2 bis 3 m und von drei- oder vierstöckigen Häusern umgeben. Zieht man dazu die an sich nachlässigen Lebensgewohnheiten ihrer Bewohner in Betracht, so kann man sich vorstellen, was diese dunklen Schmutzhöhlen für die Gesundheit der Stadt bedeuten. Die Sterblichkeitsziffern bestätigen dies. Folgende Tabelle zeigt die Zahl der Todesfälle auf 1000 Bewohner für London und einige der schlimmsten Gebiete in verschiedenen Jahren:

	1889	1894	1896—99	1898	1899
Ganz London . . . . .	18,40	17,70	18,4	18,3	19,3
Boundary street . . . . .	40,13	—	—	—	—
Ungesundes Gebiet im Strand- bezirk . . . . .	—	41,36	—	—	—
Webber-row . . . . .	—	—	30,6	—	—
Aylesbury place . . . . .	—	—	48,6	—	—

Mit diesen hier genannten Gebieten ist seitdem glücklicher Weise aufgeräumt worden.

## I. Gesetzgebung.

### 1. Wohnungspflege.

Das Cholerajahr 1831 brachte die geschilderten Mißstände zuerst zur öffentlichen Kenntnis. Damals wurden in London „Haus-zu-Hausbesuche“ der Ärzte eingerichtet, um jeden Krankheitsfall sofort zu entdecken; die Ärzte richteten natürlich ihre Aufmerksamkeit auch auf die Umgebung der Kranken. Daraus entwickelte sich eine Überwachung der Wohnungen, die aber nicht einheitlich geregelt war, weil London damals keine zentrale Verwaltung besaß, sondern in die City und 42 Bezirke oder Kirchspiele zerfiel, an deren Spitze je eine aus Wahlen hervorgegangene Behörde, Bezirksausschuß (district board oder vestry) stand. Daher blieben die Überwachungen auch ziemlich erfolglos. So waren es denn ganz haarsträubende Zustände, die endlich, 1851, auf Betreiben des Earl of Shaftesbury (später Lord Ashley) zum Erlaß von Gesetzen führten, die unter dem Namen der Shaftesburyschen Gesetze bekannt sind; sie befaßten sich mit den Miethäusern (lodging-houses) und den allgemeinen Logierhäusern (common lodging houses) der ärmsten Klassen, gaben Vorschriften über Anmeldung dieser letzteren Art von Häusern und wollten den Bau neuer, besserer Häuser der ersten Art erleichtern. Der wesentliche Unterschied zwischen Miet- und Logierhäusern wird darin gesehen, daß im allgemeinen Logierhaus Menschen, die einander fremd sind, einen gemeinsamen Raum bewohnen und eine Küche gemeinsam benutzen, während im Miethaus Zimmer oder Zimmergruppen

mit besonderem Küchenfeuer an Familien einzeln vermietet werden.

Die Rede, mit der Lord Shaftesbury seinen Gesetzesvorschlag im Parlament unterstützte, wirft grelles Licht auf die Mißstände, die um 1850 herrschten. Die durchschnittliche Wochenmiete für einen Raum betrug  $2\frac{1}{2}$  Schilling, der Zustand in den Hospitälern und allgemeinen Logierhäusern wird grauenerregend geschildert; er führt den Bericht eines Stadtmissionars, wonach in einem Zimmer von etwa 5,50 m zu 3 m Fläche 58 Menschen, Männer, Frauen und Kinder und drei Hunde die Nacht zubrachten; „es wimmelt von Ungeziefer; atmen ist fast unmöglich, und die Missionäre bekommen Anfälle von Erbrechen oder Ohnmacht beim Betreten dieser Häuser“. In einem andern Zimmer desselben Hauses, nur 3 zu 4 m groß, schliefen 32 Menschen! Andere Fälle werden aufgeführt, wo drei Familien in einem Zimmer wohnten, und ähnliches mehr. Erst seit Erlaß der Shaftesburyschen Gesetze kann man von einer Wohnungspflege in England reden.<sup>1)</sup> Zunächst blieb ihr Erfolg freilich gering, weil es an einer einheitlichen und machtvollen Behörde fehlte, sie durchzusetzen; ein Teil von ihnen war zudem sogenanntes „Adoptiv“-Gesetz, d. h. es blieb jeder Stadtverwaltung überlassen, ihn nach Gutdünken anzunehmen und anzuwenden oder nicht. Es wurde erst besser zunächst in London, als im Jahre 1855 der Hauptstädtische Arbeitsausschuß in London (Metropolitan Board of Works) gebildet und ihm die Fürsorge für die Arbeiterwohnungen übertragen wurde. Dieser Arbeitsausschuß, aus Abgeordneten der Bezirksausschüsse gebildet, wurde zunächst nur zur Durchführung bestimmter Straßenbauaufgaben ins Leben gerufen und war wohl gar nicht als dauernde Einrichtung gedacht. Im Laufe der Zeit wurden ihm aber immer mehr Aufgaben

---

1) Die eigentliche Wohnungspflege im Gegensatz zum Bau neuer Wohnungen ist hier nur ganz kurz beleuchtet. Sie ist eingehender behandelt in dem Reisebericht von H. Olshausen und Dr. Reinke, Über Wohnungspflege in England und Schottland (Braunschweig Friedrich Vieweg u. Sohn).



und Machtbefugnisse dauernder Natur zugeteilt und mit ihm den übrigen Stadtverwaltungen im Lande auch.

Verschiedene Gesetze aus den Jahren 1855, 1866 und 1874 gaben den Stadtverwaltungen Befugnisse zur Beseitigung von Mißständen, zum Erlaß von Vorschriften für Miethäuser usw., aber erst 1875 wurde durch das öffentliche Gesundheitsgesetz (Public Health Act) die gesundheitliche Überwachung der Städte endgültig geregelt, nachdem für Schottland bereits 1868 ein ähnliches Gesetz erlassen war. Das Gesetz schuf für jede Stadt eine aus Gemeindevertretern gebildete Gesundheitsbehörde (Local Sanitary Authority), die einen Stadtarzt (Medical officer of Health) anzustellen hat. (In London hat jedes Kirchspiel einen besonderen Stadt- oder Bezirksarzt neben dem officer of Health des Arbeitsausschusses oder des Grafschaftsrates.) Die Stadtärzte und ihre etwaigen Assistenten sind medizinisch vorgebildete Beamte, die in der Regel keine ärztliche Praxis, abgesehen von solcher an Krankenhäusern, ausüben. Ihnen zur Seite steht der Obergesundheitsaufseher (Chief Sanitary Inspector) mit einem Stab von Gesundheitsaufsehern (Sanitary Inspectors), die durch Unterrichtskurse vorgebildet sind und von denen jeder ein bestimmtes Gebiet (Fleisch- und Fischverkauf, Tierkrankheiten, Desinfektion, Logierhäuser usw.) unter sich hat. Diesen Gesundheitsbehörden, deren Personal oft sehr umfangreich ist, z. B. in Liverpool 62, in Glasgow 82 Mann beträgt, ist unter andern die Wohnungsaufsicht übertragen.

Das Gesetz von 1875 enthält genaue Bestimmungen über das Maß der Anforderungen, die in gesundheitlicher Beziehung gestellt werden sollen, sowie Strafordnungen für Zuwiderhandelnde. Es zerfällt in vier Teile, die sich mit den Kellerwohnungen, den öffentlichen Logierhäusern, den Mietwohnungen und den „Mißständen“ (nuisances) befassen.

In bezug auf Kellerwohnungen sind die Bestimmungen weniger streng, als die entsprechenden in Deutschland; es wird eine lichte Höhe von 7 Fuß = 2,14 m verlangt, die 1895 durch das Londoner Baugesetz, das für alle Wohnräume eine Mindesthöhe von 2,60 m vorschreibt, erhöht

wurde. Die Decke soll 3 Fuß = 0,92 m über dem angrenzenden Boden liegen, ein Lichtgraben wird gefordert. Ferner sind Bestimmungen über die Ent- und Bewässerung, über die Größe der Fenster u. a. erlassen.

Die Vorschriften über die öffentlichen Logierhäuser (common lodging houses) verlangen, daß die Häuser als solche angemeldet werden müssen; der Leiter muß ein vertrauenswürdiger Mann sein und darf sein Amt nur mit Genehmigung der Behörde ausüben, deren Beamte jederzeit freien Zutritt haben. Zweimal im Jahre müssen die Wände aller Räume mit Kalk geweißt werden; die aufgenommenen Personen sind auf Erfordern der Behörden zu melden. Hausordnungen (bylaws) über die Zahl der aufzunehmenden Personen, Trennung der Geschlechter usw. sind den Ortsbehörden vorbehalten.

Bemerkenswert ist, daß die Aufsicht nur die gesundheitliche Seite im Auge hat, nicht die kriminalpolizeiliche, und daß die Gesundheitsbeamten in Wohltätigkeitsanstalten, z. B. denen der Heilsarmee, nicht ohne weiteres jederzeit freien Zutritt hatten.

Bestimmungen über Mietwohnungen sind wiederum größtenteils den Ortsbehörden überlassen, für die im Jahre 1888 eine Mustervorschrift (model-by-law) herausgegeben wurde.

Die Anwendbarkeit dieses Gesetzes ist auf Häuser beschränkt, deren Jahresmietertrag eine gewisse Summe übersteigt, bei denen aber die Wochenmiete jedes einzelnen Mieters unter einer gewissen Summe bleibt. Vorschriften über Anmeldung der Häuser, Meldung der Einwohner auf Erfordern der Gesundheitsbehörde ermöglichen die Überwachung; solche über den erforderlichen Luftraum für jeden Bewohner (etwa  $8\frac{1}{2}$  cbm für einen Erwachsenen und halb so viel für ein Kind), über Wasserabornanlagen (je einer auf 12 Personen), über Lüftung, Höfe und Reinigung stellen das Maß der gesundheitlichen Anforderungen fest.

Der letzte Teil des Gesetzes handelt von „Mißständen“ (nuisances), und zwar wird näher dargelegt, was alles als

Mißstand anzusehen ist: z. B. ungesunde Abortanlagen, übelriechende Pfützen und Gossen, Anhäufungen von Schutt und dergleichen, ferner Teile von Häusern oder ganze Häuser, Fabriken oder Werkstätten, die in ihrer Anlage Gefahren für die Gesundheit mit sich bringen. Die Ortsbehörden werden angewiesen, von Zeit zu Zeit ihren Bezirk auf solche Mißstände hin zu besichtigen, jeder Privatperson wird die Befugnis erteilt, bemerkte Mißstände zur Anzeige zu bringen. Überzeugt sich die Behörde von der Notwendigkeit, einzuschreiten, so wird zunächst die etwa für verantwortlich erachtete Persönlichkeit — also meist der Besitzer oder Wohnungsinhaber — durch eine Mahnung (notice) des Gesundheitsamtes aufgefordert, den Mißstand innerhalb einer bestimmten Zeit zu beseitigen. Bleibt dies ohne Erfolg, so wird ein richterlicher Befehl erwirkt. Kann die Verantwortlichkeit einer bestimmten Person nicht nachgewiesen werden, so beseitigt die Ortsbehörde den Mißstand selbst. Weitere Paragraphen behandeln Strafandrohungen.

Es ist ersichtlich, daß das Gesundheitsgesetz starke Eingriffe in die persönliche Freiheit des Einzelnen unternimmt, und es läßt auf die Unhaltbarkeit der Zustände schließen, daß sich das englische Parlament, das sich sonst gegen jede Einmischung der Behörden in das Privatleben aufs heftigste wehrte, gezwungen sah, zu so strengen Maßnahmen seine Zustimmung zu geben! England ist überhaupt jetzt längst nicht mehr das gepriesene Land vollkommener persönlicher Freiheit; gerade auf dem Gebiete der Wohnung treten zu den Bestimmungen des Gesundheitsgesetzes noch recht verwickelte und gesundheitlich sehr strenge Baupolizeibestimmungen, die der früheren Willkür auf diesem Gebiete ziemlich straffe Zügel anlegen. Aber es verdient bemerkt zu werden, daß alle diese Eingriffe in die häuslichen Verhältnisse in der schonendsten Weise gehandhabt zu werden pflegen. Obwohl die Beamten freien Zutritt haben, bitten sie doch stets erst um Erlaubnis, bevor sie eine Wohnung betreten. Meist soll das Erscheinen des Gesundheitsaufsehers, der durch Erziehung und Herkunft dem großen Publikum

näher steht, als ein medizinischer Beamter, allein schon genügen, einen Mißstand zu beseitigen. Was er nicht erreicht, pflegt die Mahnung des Gesundheitsamtes zu bewirken, so daß ein richterlicher Befehl nur sehr selten nötig wird.

Die Bestimmungen des Gesundheitsgesetzes für London von 1891 sind fast wörtlich dieselben, wie die des 1875 erlassenen allgemeinen; von den abweichenden Bestimmungen ist besonders bemerkenswert, daß schon bloße Übervölkerung in einem sonst guten Hause als „Mißstand“ im Sinne des Gesetzes anzusehen ist. Weitere Bestimmungen regeln die Verteilungen der Verpflichtungen auf die verschiedenen Londoner Verwaltungsbehörden.

## 2. Beseitigung schlechter und Bau neuer Wohnungen.

Nachdem man in England mit dem alten Grundsatz des völligen Gehenlassens einmal gebrochen hatte, ging man, was das Wohnungselend anbetrifft, schon bald zu tatkräftigem Einschreiten über, in erster Linie durch Schließung baufälliger oder sonst nicht verbesserungsfähiger Häuser. Hierzu war zunächst den Stadtverwaltungen verschiedener Städte durch Ortsgesetze die Befugnis erteilt worden. Das erste allgemeine Gesetz, das sich mit der Regelung dieser Frage befaßt, erlangte im Jahre 1868 die Bestätigung des Parlaments; es wird nach seinem Urheber das Torrenssche Gesetz genannt und beruht auf dem Grundsatz<sup>1)</sup> „daß die Verantwortung für die Erhaltung eines Hauses in ordentlichem Zustand auf den Besitzer (owner) fällt und daß, wenn er seine Pflicht vernachlässigt, die Behörde dem Gesetze gemäß berechtigt ist, einzuschreiten und ihn zur Durchführung der notwendigen Verbesserungen zu zwingen.“ Unter Besitzer ist an dieser Stelle nicht der Eigentümer des Grund und Bodens, sondern der Besitzer des Hauses, der Hauptpächter des Grund und Bodens zu verstehen. Das Gesetz gibt zunächst Bestimmungen über die Überwachung der Wohnungen und über die Auffindung und Abstellung von Mißständen, Bestimmungen, die

1) Sieh Bericht der Königl. Kommission 1884/5, S. 12.

später in das Gesundheitsgesetz übergegangen sind (siehe oben). Der Hauptwert des Gesetzes besteht aber darin, daß es den städtischen Behörden die Befugnis erteilt, die Niederreißung solcher Häuser, die durch Verbesserung nicht mehr bewohnfähig zu machen sind, vom Besitzer zu verlangen oder auf seine Kosten selber durchzuführen. Wenn ein Gesundheitsbeamter solche Häuser in seinem Bezirk findet oder eine Anzeige von mindestens vier Hausbesitzern erhält, die auf solche Zustände hinweist, hat er einen Bericht darüber (first representation) an die Stadtverwaltung, in London an den Bezirksausschuß, der die Stadtverwaltung in dieser Beziehung vertritt, zu erstatten und diese Behörde hat dann zu entscheiden, ob bauliche Verbesserungen oder Niederreißen vom Besitzer verlangt werden soll.<sup>1)</sup> Eine Abänderung erfuhr dieses Gesetz im Jahre 1879 durch das sogen. zweite Torrenssche Gesetz. Danach kann der Besitzer eines Hauses, der von der Ortsbehörde den Befehl erhalten hat, bauliche Veränderungen vorzunehmen oder sein Haus abzubrechen, binnen drei Monaten nach Empfang des Befehles verlangen, daß die Behörde das Haus kaufe, der Preis wird durch einen von der Regierung ernannten Schätzmänn festgesetzt; der Schätzung soll der Marktwert unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes des Besitztums zugrunde gelegt werden, jedoch ohne eine Vergünstigung wegen Zwangsverkaufs zu gewähren. Ein zweiter Nachtrag von 1882 dehnte die obigen Befugnisse der Ortsbehörden auch auf Häuser aus, die zwar an sich nicht unbewohnbar waren, aber andern Häusern Licht und Luft raubten oder sie sonst zum Bewohnen ungeeignet machten oder ihrer Verbesserung im Wege standen (obstructive buildings). Jedoch schon wenige Jahre nach Erlaß des ersten Torrensschen Gesetzes begann man einzusehen, daß in vielen Fällen mit der Niederreißung einzelner Häuser wenig gebessert war; denn eins der Hauptübel der „unge-sunden“ Wohnungen bestand darin, daß sie an engen Straßen

---

1) Von einer Wiedergabe der sich hieran anschließenden Vorschriften geldlicher Natur ist, weil dem Zwecke dieser Arbeit fern liegend, bei diesem und anderen Gesetzen abgesehen worden.

oder in den oben beschriebenen trostlosen Wohnhöfen (slums) lagen, in denen jede Lüfterneuerung um so mehr mangelte, als auch die benachbarten Nebenstraßen in der Regel nur 3—4 m, die Hauptstraßen 8—10 m breit waren. Dem war nur abzuhelfen, wenn ein ganzer Block solcher gesundheitswidriger Bauten abgerissen wurde, um neue, breitere Straßen anzulegen, in denen auch von vorn herein für eine gesundheitsgemäße Kanalisation gesorgt war.

So erschien denn auf Grund dieser Erkenntnis im Jahre 1875 das „Arbeiterwohnungsverbesserungs-Gesetz“ (Artisans' and Labourers' Dwellings Improvement Act), nach seinem Urheber Sir Richard Cross kurz Crosssches Gesetz genannt.

Die Ortsbehörden — in London nicht die Bezirksausschüsse, wie beim Torrensschen Gesetz, sondern der Städtische Arbeitsausschuß und für die City der inzwischen aufgehobene Kanalisierungs-Ausschuß der City (City Commissioners of sewers) — wurden dadurch ermächtigt, „ganze Gebiete (areas), in denen die Häuser so baufällig sind, daß sie nicht wiederhergestellt werden können, und so ungünstig in ihrer Stellung zu einander, daß, sie in einen ordentlichen gesundheitsgemäßen Zustand zu bringen, nur durch Niederreißen und Wiederaufbauen möglich ist“, auf dem Wege der Zwangsenteignung unter Ablösung aller darauf ruhenden Pachtverträge und sonstigen Verpflichtungen zu erwerben, einen neuen verbesserten Bebauungsplan (improvement scheme) dafür aufzustellen und die neuen Straßen danach anzulegen. Das Verfahren, das dafür vorgeschrieben wurde, ist folgendes. Jeder Gesundheitsbeamte ist verpflichtet, entweder auf eigene Wahrnehmung oder auf die Anzeige von mindestens zwei Friedensrichtern oder zwölf Steuerzahlern hin einen Bericht (representation) über solche etwa in seinem Bezirk befindlichen Gebiete an die Ortsbehörde einzureichen. Diese soll den Fall untersuchen und gegebenenfalls einen Verbesserungsplan aufstellen, der die Unterbringung von ebensoviel Personen ermöglicht, als vorher dort gewohnt haben. Der Entwurf ist dem Ministerium (Secretary of State) vorzulegen,

das ihn durch einen vorläufigen Bescheid genehmigt. Dieser muß zwar durch einen Parlamentsbeschluß erst endgültig bestätigt werden, doch kann die Ortsbehörde schon mit der Enteignung beginnen und zwar zunächst durch dreiwöchige öffentliche Bekanntmachung des Entwurfes; der Kaufpreis, sowie die an die Pächter und Unterpächter zu zahlenden Entschädigungen sollen von einem von der Ortsbehörde oder der Zentralstelle für Ortsverwaltung dazu bestimmten Schätzmänn festgesetzt werden. Dabei ist der Marktwert zugrunde zu legen. Die Pächter und sonstigen Interessenten können darauf ihre etwaigen Einwürfe und Beschwerden vorbringen, denen durch Verhandlungen oder, wenn solche erfolglos, durch ein Verfahren vor einer Art Schöffengericht Rechnung getragen wird. Danach hat die Behörde die alten Häuser abzureißen und die neuen Straßen mit den nötigen Kanalisationen anzulegen; den Baugrund soll sie aber in der Regel wieder an Unternehmer verkaufen, die sich verpflichten müssen, den behördlichen Vorschriften entsprechende Arbeiterhäuser darauf zu erbauen und diese Häuser für eine bestimmte Zeit auch zu keinen anderen Zwecken zu verwenden oder zu verkaufen. Der große Mangel dieses Enteignungsverfahrens besteht in der Überweisung der Beschwerden an ein Laiengericht. Diese Leute stehen — wie die Erfahrung in England gezeigt hat, immer auf Seite der Verkäufer, weil sie oft selbst Grundbesitzer oder Pächter sind. Und so müssen die Behörden bei Enteignungen in England stets viel zu hohe Preise zahlen.

Von den geldlichen Bestimmungen ist die wichtig, daß die Behörde Geld zur Durchführung der Entwürfe leihen darf; die geliehenen Summen müssen aber in 60 Jahren getilgt werden.

Der Unterschied des Torrensschen und des Crossschen Gesetzes besteht also in folgendem:

1. im Umfang des zu behandelnden Gegenstandes;
2. beim Verfahren nach dem Crossschen Gesetz ist die durch Parlamentsbeschluß bestätigte Genehmigung des Ministeriums nötig;

3. die Kosten trägt bei einem Verfahren nach dem Torrensschen Gesetz der Besitzer des Gebäudes (weil der Ortsbehörde keine Enteignungsrechte verliehen sind), bei einem Verfahren nach dem Crossschen Gesetz die Behörde.

Es stellte sich nun in der Praxis heraus, daß die Zugrundelegung des Marktwertes bei der Festsetzung des Preises für ein „ungesundes Gebiet“ unpraktisch war; denn nach Bekanntwerden eines Verbesserungsgesetzes schnellte der Marktwert in die Höhe. Daher wurde in einem Nachtragsgesetz vom Jahre 1879 gestattet, daß bei Festsetzung des Preises Abzüge vom Marktwert im Hinblick auf die schlechte Beschaffenheit der Häuser gemacht werden dürften. Ferner konnte die Behörde von der Bestimmung entbinden, alle vorher auf dem betreffenden Gebiet ansässigen Personen wieder dort oder in nächster Nähe unterzubringen, und erlauben, daß ein Bruchteil anderwärts untergebracht würde. Endlich wurde das sehr langwierige Verfahren bei Einsprüchen der Beteiligten vereinfacht.

Mit dem zweiten Nachtrag zum Torrensschen Gesetze von 1882 wurde auch das Crosssche Gesetz nochmals ergänzt (Artisans' Dwellings Act 1882) und zwar dahin, daß der Bruchteil der aus ihren Wohnungen vertriebenen Bevölkerung, der mit Erlaubnis des Ministeriums anderwärts untergebracht werden durfte, nicht mehr als die Hälfte betragen sollte; ferner wurde außer einigen formalen, Vereinfachung des Verfahrens bezweckenden Änderungen bestimmt, daß mit Gebäudegruppen, die nicht mehr als 10 Häuser umfaßten, nach dem Torrensschen Gesetz verfahren werden sollte.

Da aber trotz dieser Gesetze immer noch keine wesentliche Besserung der Verhältnisse eintrat, wurde 1884 eine Königliche Kommission zur eingehenden Untersuchung der Wohnungsfrage eingesetzt; den Vorsitz führte Sir Charles Dilke, zu Mitgliedern zählte sie außer dem Prinzen von Wales hervorragende Politiker und Parlamentarier, darunter Sir Richard Cross und Mr. W. T. M. Torrens. Das Ergeb-



nis ihrer Untersuchung legte die Kommission 1885 in einem ausführlichen Bericht nieder, worin sie gleichzeitig Verbesserungsvorschläge machte. Es wird darin u. a. ausgeführt: Die Übervölkerung würde oft gerade durch die behördlichen Verbesserungspläne verschlimmert, weil die vertriebenen Bewohner die Nachbarschaft überschwemmen und es oft Jahre dauerte, bis, nach Niederreißung der alten, neue Häuser gebaut seien; viele Stadtverwaltungen und Bezirksausschüsse in London hätten von der Ermächtigung, Wohnungsgesetze (bylaws) zu erlassen, noch keinen Gebrauch gemacht; sie sollten veranlaßt werden dies zu tun; das Personal der Gesundheitsbehörden müßte verstärkt werden; die Eisenbahngesellschaften müßten für die zu ihren Zwecken enteigneten Häuser Ersatz schaffen; ferner verbreitet sich der Bericht über billige Arbeiterzüge, geldliche Fragen usw. Als Ergebnis des Kommissionsberichtes darf — nächst einem unbedeutenden Gesetze von 1885, das sich hauptsächlich mit der Erweiterung der Miet- und Logierhausgesetze von 1851 bis 1867 befaßte — das sehr wichtige Stadtverwaltungs-Gesetz (Local Government Act) von 1888 angesehen werden. Denn nicht nur war in dem Bericht das lässige Verfahren des Arbeitsausschusses in der Arbeiterwohnungsfrage einer abfälligen Beurteilung unterzogen worden, sondern die Kommission hatte auch aufgedeckt, daß mehrere Mitglieder sich schlimmer Bestechlichkeit schuldig gemacht hatten. Daher räumte das Verwaltungsgesetz ganz mit dieser Behörde auf und verwandelte ganz London mit Ausnahme der City, die ihre alte Verwaltung behielt, in eine Grafschaft (county), an deren Spitze ein Grafschaftsrat (county council) steht, der aus allgemeinen, unmittelbaren Wahlen hervorgeht, und der die Interessen der unbemittelten Klassen weit besser vertritt, als der bisherige Arbeitsausschuß. Er besteht aus 118, alle drei Jahre neu zu wählenden Mitgliedern — zwei für jeden Parlamentswahlbezirk — und 19 Ältesten, die von den Mitgliedern für je sechs Jahre zu wählen sind. Den Vorsitz, der ein unbezahltes Ehrenamt ist, führte von 1889 bis 1891 Lord Rosebery. Der Grafschaftsrat bildet aus seinen Mit-

gliedern Ausschüsse für die einzelnen Zweige seiner Tätigkeit, die die nötigen Unterbeamten, Schreiber und sonstigen Hilfskräfte anstellen. Da ihm auch die Fürsorge für die Arbeiterwohnungen übertragen war, wurde ein Ausschuß für Arbeiterwohnungen (Housing of the Working Classes Committee) gebildet, der aus fünfzehn Mitgliedern und drei Vorstandsmitgliedern besteht.

Mit der Bildung dieses Londoner Grafschaftsrates kam in ganz England neues Leben in die Behandlung der Wohnungsfrage. Der Anregung dieser Behörde ist es zu danken, daß das Arbeiterwohnungsgesetz (Housing of the Working Classes Act) von 1890 die Bestätigung des Parlaments fand; dies von dem segensreichsten Einfluß für ganz England begleitete Gesetz ist eine Zusammenfassung aller bisher erlassenen Wohnungsgesetze mit wichtigen Verbesserungen, besonders der Torrensschen Gesetze.

Es zerfällt in sieben Teile mit folgenden Überschriften: 1. Ungesunde Gebiete. 2. Ungesunde Wohnungen. 3. Logierhäuser für die arbeitenden Klassen. 4. Ergänzungen. 5. und 6. Anwendung in Schottland und Irland. 7. Aufhebung bestehender Gesetze und Übergangsbestimmungen.

Der erste Teil gibt das schon bestehende Crosssche Gesetz fast unverändert wieder. Unterschiedlich vom früheren Gesetz enthält es strengere Bestimmungen hinsichtlich der Festsetzung der Entschädigungen an die Pächter, um zu verhindern, daß für diese die Enteignung eines ungesunden Gebietes ein gutes Geschäft wurde. Und außerdem — und das ist bei der im allgemeinen noch immer bestehenden Abneigung der englischen Behörden gegen tätiges Eingreifen in Privatangelegenheiten sehr wichtig — Bestimmungen, die den Steuerzahlern ermöglichen, nicht nur die Aufmerksamkeit der Ortsbehörde auf Mißstände zu lenken, sondern sie auch zu zwingen, etwas dagegen zu tun, indem ihnen das Recht der Berufung an die Zentralstelle für Ortsverwaltung (Local Government Board) gegeben wird. Der zweite Teil enthält eine Zusammenfassung der drei unter Torrens' Namen bekannten Gesetze mit einigen Erweiterungen. Von

denen ist die wichtigste die, daß für den Fall der Anwendung dieses Teils des Gesetzes auf kleinere Grundstücke — also bei Gruppen von nicht mehr als zehn Häusern — den Ortsbehörden ähnliche Machtbefugnisse hinsichtlich der Zwangsenteignung erteilt werden, wie sie das Crosssche Gesetz für den Fall der Behandlung eines Gebietes festgesetzt hat. In London muß der neue Bebauungsplan für solche durch einen Bezirksausschuß gesäuberte Gebiete vom Grafschaftsrat ausgearbeitet und festgestellt werden, bedarf jedoch eines Parlamentsbeschlusses zu seiner Bestätigung nicht. Auch darf der Grafschaftsrat statt eines säumigen Bezirksausschusses selber einschreiten und den Bezirksausschuß zu einem Teil der Kosten heranziehen. Umgekehrt kann der Grafschaftsrat zur geldlichen Unterstützung von Entwürfen eines Bezirksausschusses herangezogen werden. Bei Streitigkeiten entscheidet die Zentralstelle für Ortsverwaltung (Local Government Board), eine Behörde, die in mancher Beziehung unserm Ministerium des Innern entspricht. Außerdem sind Bestimmungen getroffen über das Verfahren, das in dem Fall einzuschlagen ist, daß ein Sanierungsprojekt während der Bearbeitung über die Grenzen hinauswächst, innerhalb deren es nach dem Torrensschen Gesetz behandelt werden darf.

Es hatte sich nämlich herausgestellt, daß in London gerade solche kleineren „ungesunden“ Gebiete, die auf der Grenze zwischen der Anwendbarkeit beider Gesetze liegen, oft unverbessert blieben, weil die Bezirksausschüsse die Sache und somit die Kosten auf die Zentralbehörde abschieben wollten, diese sie aber auf den betreffenden Bezirksausschuß zu wälzen geneigt war; da keine von diesen Behörden auf die andere einen Zwang auszuüben vermochte, eine beiden vorgesetzte Behörde aber nicht vorhanden war, so unterblieb die Verbesserung ganz.

Der dritte Teil des Gesetzes ist eine Zusammenfassung der Logierhausgesetze von 1851 bis 1885 und enthält somit Paragraphen des Gesundheitsgesetzes, nur mit dem Unterschiede, daß, wenn nach jenem Gesetz verfahren wird, der Besitzer die Kosten trägt, während dies Gesetz sie dem

Stadtsäckel auflegt. Danach entscheidet sich meist, welches Gesetz zur Anwendung gelangt. Ferner ist den Ortsbehörden das Recht zur Zwangsenteignung von Land, auch ohne daß dies „ungesundes Gebiet“ ist, zum Zwecke der Erbauung von öffentlichen Logierhäusern oder Wohnhäusern für die arbeitenden Klassen gegeben und dazu die Pflicht auferlegt, auf so erworbenem Land selber solche Gebäude zu errichten, zu unterhalten und zu leiten. Ähnliche Bestimmungen, wie im ersten und zweiten Teil, regeln das öffentliche Bekanntmachen der Pläne und die Berücksichtigung etwa dagegen erhobener Einwürfe, sowie die Bestreitung der Kosten.

Aus dem vierten Teil, der Strafbestimmungen und dergleichen enthält, ist § 78 von Wichtigkeit, der eine Entschädigung für Mieter vorsieht, die durch ein Sanierungsprojekt aus ihrer Wohnung verdrängt werden; die Entschädigung bleibt aber auf die Mieter beschränkt, deren Mietvertrag auf weniger als ein Jahr lautet; damit nur die wirtschaftlich Schwachen, deren Mietverträge in der Regel wöchentliche sind, den Vorteil der Entschädigung genießen.

Der fünfte, sechste und siebente Teil enthalten Sonderbestimmungen für Irland und Schottland, sowie Übergangsbestimmungen, erfordern also kein näheres Eingehen.

Nach diesem Gesetz vollzieht sich zur Zeit die obrigkeitliche Fürsorge für die Wohnbedürfnisse der arbeitenden Klassen in England.

Ergänzungen erfuhr es erstens 1894 durch die Londoner Bauordnung, mit Nachtrag von 1898, enthaltend Bestimmungen über die zulässige Höhe von Arbeiterwohnhäusern und über die Größe des freien Luftraumes vor und hinter dem Hause, die etwas strenger sind als die für andere Häuser geltenden. Zweitens in finanzpolitischer Beziehung durch das Arbeiterwohnungsgesetz 1894, und endlich durch ein Nachtragsgesetz 1900; dieses erweitert die unter Teil III des Gesetzes gegebene Machtbefugnis der Ortsbehörden dahin, daß sie auch Land außerhalb ihres Verwaltungsgebietes zum Bau von Arbeiterwohnungen erwerben dürfen.

## II. Tätigkeit auf Grund der Wohngesetze.

### 1. Städtische Verwaltungen.

Wie aus diesem Abriß der einschlägigen Gesetzgebung ersichtlich, ist in der englischen Arbeiterwohnungspolitik nirgends von unmittelbarem Eingreifen der Staatsgewalt die Rede, sondern diese Tätigkeit und die dazu nötigen Machtmittel sind ganz den Stadtverwaltungen übertragen. Es entspricht nicht der englischen Auffassung des Staates, ihm derartige Aufgaben zuzuweisen; daher hat es auch in England der Staat niemals unternommen, etwa selbst Gebiete zu sanieren oder Arbeiterkolonien anzulegen, sondern was geschehen ist, ist von den Städten und von Privaten oder Gesellschaften getan worden.

Unter den Städten bietet natürlich London das bei weitem größte Interesse; hier tauchte die Wohnungsfrage zuerst auf, hier war das Elend am größten, hier hat auch die behördliche Tätigkeit den größten Umfang erreicht. Von 1855 bis 1889 lag, wie erwähnt, die Fürsorge für die Arbeiterwohnungen in den Händen des städtischen Arbeitsausschusses. Dieser hat auf Grund des Crossschen Gesetzes 16 Sanierungsprojekte durchgeführt, die zusammen ein Gebiet von etwa 17 ha umfaßten, die Wohnungen für 27 780 Personen verbesserten und einen Kostenaufwand von 1 323 415 Pfund Sterling = rd. 26 $\frac{1}{2}$  Mill. Mark erforderten. Zur Neubebauung wurde das Land dann an Gesellschaften, meist an den Peabody Trust verkauft; von seiner Befugnis, selbst zu bauen, hat der Arbeitsausschuß keinen Gebrauch gemacht. Von einer bemerkenswerten Tätigkeit der Bezirksausschüsse auf Grund des Torrenschen Gesetzes ist in dieser Zeit nichts zu spüren; sie begnügten sich mit Schließung oder Ausbesserung einzelner Häuser, nur einige von ihnen übten eine ordentliche Überwachung der Logierhäuser aus, viele erließen nicht einmal Vorschriften für diese.

Wenn nun trotz dieser den Zahlen nach immerhin ganz achtungswerten Tätigkeit des Arbeitsausschusses zu Beginn der achtziger Jahre die Verhältnisse sehr wenig oder gar

nicht gebessert waren, so hatte das mehrere Gründe. Der erste ist wohl in dem fortwährend vermehrten Zufluß der Bevölkerung nach London zu sehen, demgegenüber die Tätigkeit der Behörden verschwindend war. Zweitens aber trug der Arbeitsausschuß auf andere Weise wieder selbst zur Verschlimmerung der Übervölkerung bei und zwar durch Arbeiten, die zwar für das Wohl aller bestimmt waren, allzu oft aber der ärmeren Bevölkerung nur Schaden brachten. Dahin gehören hauptsächlich die Straßenbauten und Straßenerweiterungen des Arbeitsausschusses, ferner der Bau von öffentlichen Gebäuden, Schulen usw. Es wurden dadurch oft bedeutende Gebiete, auf denen bisher Wohnungen der Armen standen, enteignet und die Häuser darauf niedrigerissen, aber versäumt, den so Vertriebenen neue Unterkunftsstätten zu errichten. So waren sie gezwungen, in den umgebenden Stadtteilen Wohnung zu suchen, und verschlimmerten dort die Übervölkerung. Der dritte Grund, der verhinderte, daß die verausgabten Millionen mehr Segen stifteten, liegt in der Lässigkeit, mit der die Sanierungsarbeiten vom Arbeitsausschuß betrieben wurden; die Verhandlungen zogen sich endlos hin, so daß es Jahre und Jahre dauerte, bis die von den alten Häusern gesäuberten Gebiete neu bebaut wurden. Hieran mochten die gesetzlichen Bestimmungen zum Teil schuld sein. Der Bericht der Königlichen Kommission von 1885 stellt jedoch fest, daß der Fehler mehr bei der Verwaltung lag, als der Gesetzgebung zur Last fiel. Die ganze politische Richtung des Arbeitsausschusses war überhaupt keine arbeiterfreundliche, wie denn auch die Wohngesetzgebung bis 1889 zum Teil gegen seinen Willen erfolgt ist. Das ist bei einer aus indirekten Wahlen hervorgegangenen Behörde auch erklärlich, setzten sich doch die Bezirksausschüsse, aus deren Abgeordneten der Arbeitsausschuß bestand, aus Kreisen zusammen, deren Interessen meist denen der arbeitenden Klassen entgegengesetzt waren und denen dabei die Höhe der Lebensanschauung fehlte, die die Interessen der arbeitenden Klassen als Interessen der Allgemeinheit ansieht: nämlich aus dem kleinbürgerlichen, gewerbetreibenden

Mittelstand. Viele dieser Leute waren selber Pächter oder Unterpächter auf solch ungesunden Gebieten, und ihr natürlicher Wunsch war daher, daß alles beim alten bliebe.

Dies wurde anders, als der Grafschaftsrat das Erbe des Arbeitsausschusses antrat. Wie erwähnt, geht dieser aus direkten Wahlen hervor und ist daher eine ausgesprochen demokratische Behörde. Er übernahm sechs unvollendete Sanierungsprojekte von seinem Vorgänger und schlug bei ihrer Durchführung sofort einen neuen Weg ein, indem er bei fünf Projekten den Neubau der Häuser selbst in die Hand nahm, bei dem sechsten beschloß, das sanierte Gebiet als freien Platz auszugestalten; denn das bisherige Verfahren, die sanierten Gebiete zum Verkauf zu stellen, hatte sich als aussichtslos erwiesen, da keine annehmbaren Kaufgebote eingingen. Auch bei seinen weiteren Unternehmungen blieb er der Regel des Selberbauens durchweg treu. Er hat bis 1900 zwölf weitere Sanierungsprojekte ausgeführt, von denen das größte ein an der Boundarystreet im Kirchspiel Bethnalgreen gelegenes Gelände betraf; dort sind 5719 Personen aus ihren Wohnungen verdrängt und 5524 wieder untergebracht worden, mit einem Gesamtkostenaufwand von etwa 5 600 000 Mark. (Über Einzelheiten siehe den nächsten Abschnitt.) Vor der Verbesserung war die ungefähr 6 ha fassende Fläche mit etwa 20 engen Straßen und 730 Häusern bedeckt. 2128 Personen wohnten in 752 Einzimmerwohnungen; 2265 in 506 Zweizimmerwohnungen, und 1183 in 211 Wohnungen von drei und mehr Zimmern; die Sterblichkeitsziffer betrug 40,13 auf 1000 Bewohner. Wie eng die Bebauung war kann man aus Abb. 1 Bl. 1 ersehen; Abb. 2 Bl. 5 zeigt die Neuanlage.

Die Abb. 6 Bl. 1 stellt ein kleineres, das Churchway-Projekt dar; die punktierte Linie bezeichnet die neuen Straßenzüge, die starke schwarze Linie umgrenzt das angekaufte Gebiet. Diese Straßen werden meist 9,15 m bis 15,25 m breit angelegt, nur in wenigen Fällen breiter.

So hat der Grafschaftsrat an verschiedenen Stellen der Stadt ausgezeichnete Häuserviertel errichtet. Dazu hat

er von dem dritten Teil des Wohnungsgesetzes, der ihm gestattet, Land, auch ohne daß es ein „ungesundes Gebiet“ ist, für Arbeiterwohnungszwecke auf dem Enteignungswege anzukaufen, ausgiebigen Gebrauch gemacht. Er kaufte einen großen Teil des vom früheren Millbankgefängnis eingenommenen Grundstücks hinter der Tategallerie für beinahe 445 000 Mark und errichtete darauf eine ähnliche Anlage wie in Bethnalgreen, ferner zwei Grundstücke vom Herzog von Bedford in Herbrandstreet für 800 000 Mark und ein großes, der aufs Land verlegten Reidschen Brauerei gehöriges Gelände für rund 4 Millionen Mark, dessen Bebauung der Vollendung nahe ist. Seine neueste Politik geht dahin, große Gelände in der Umgebung der Stadt zu erwerben, wozu ihn das Nachtragsgesetz von 1900 ermächtigt, und dort Einfamilienhäuser zu bauen. So hat er die sogenannten Totterdownfelder zu Tooting, ein Gebiet von etwa  $15\frac{1}{2}$  ha für rund 890 000 Mark gekauft und mit dem Bau der Häuser bereits begonnen; ferner ein anderes Gelände bei Norbury von  $12\frac{1}{2}$  ha mit guter Ziegelerde für 400 000 Mark, auf dem er eigene Ziegelbrennerei betreibt. Das größte Unternehmen aber ist der Erwerb eines 91 ha umfassenden Gebietes, White Hart Lane bei Tottenham, für das rund 1 820 000 Mark bezahlt sind; doch ist mit der Bebauung desselben noch nicht begonnen.

Für die durch seine Tunnel- und Brückenbauten (Blackwall-Tunnel und Battersea-Brücke) aus ihren Wohnungen vertriebene Bevölkerung baute er Häuser mit einem Kostenaufwand von 132 100 Mark, löste ein altes Versprechen ein, das der frühere Arbeitsausschuß den Hökern und kleinen Händlern des Kirchspiels St. Lukas gegeben hatte, und baute ihnen ein Wohnhaus mit Lagerräumen und Läden, und errichtete und leitet ein ausgezeichnetes Musterlogierhaus für 324 Personen in der Parkerstreet; ein zweites, größeres Musterlogierhaus für 804 Personen, das über 1 Million Mark kosten soll, ist geplant.

Auch die Bezirksausschüsse entfalteten nunmehr eine rege Tätigkeit: bis 1900 hatten sie zwölf größere und kleinere



Sanierungsprojekte in Angriff genommen und zum Teil schon durchgeführt, die im ganzen etwa 3 600 000 Mark erfordern; der Grafschaftsrat trug einen Teil, bis zur Hälfte, der Kosten; der Bezirksausschuß von Shoreditch baute auch selber auf dem so gesäuberten Gebiet; sonst befolgten die Ausschüsse die Regel, die Grundstücke zur Bebauung zu verkaufen, bisweilen an den Grafschaftsrat. Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die gesamte behördliche Sanierungs-Tätigkeit in London von 1855 bis 1900.

Es ist also gewiß eine außerordentlich rege und umfassende Tätigkeit, die der Grafschaftsrat entwickelt hat. Daß er ganz das erreicht hat, was er wollte, kann allerdings nicht behauptet werden. Es hat sich herausgestellt, daß die neuen Wohnungen für die aus den alten ungesunden Behausungen verdrängte Bevölkerungsklasse kaum in Betracht kommen, einmal weil sie, wie weiterhin erörtert werden wird, teuer sind, dann auch, weil immer zwischen dem Abbruch der alten und der Vollendung der neuen Häuser einige Jahre liegen, während deren die Leute doch wohnen müssen. So fanden sich bei einer Umfrage vor einigen Jahren nur zwanzig Personen in allen Grafschaftsrathäusern, die vorher auf demselben Gelände gewohnt hatten. Die verdrängten Bewohner wandern in die Nachbarbezirke und verursachen dort neue Übervölkerung. Ja, manche sollen mit Vorliebe solche Bezirke aufsuchen, aus denen sie in kurzem wieder verdrängt werden, in Erwartung der ihnen gewährten Abstandssumme. Die Bewohner der neuen Häuser sind meist von auswärts zugezogen. Viele Leute, die früher in „slums“ wohnten, wollen gar nicht in die neuen gesunden Wohnungen ziehen, weil sie vor der Hausordnung und der vermehrten Arbeit, die ihre Instandhaltung erfordert, zurückschrecken. Es soll Leute geben, die einen feuchten Lehmestrich einem Holzfußboden, der Fegen und Scheuern verlangt, vorziehen. Wollte der Grafschaftsrat also seine Sanierungsbestrebungen in dem bisherigen Sinne fortsetzen, so hätte er immer neue Gebiete abzubereiten und würde so allmählich ganz London mit Arbeiterkasernen besetzen. Dabei hat der frühere

Name der Behörde	Größe des Gebietes ha	Anzahl der verdrängten Personen	Zahl der neuerbauten Wohnungen von					Anzahl der untergebrachten Personen	Geschätzte Kosten der Sanierungsarbeiten. M	Geschätzte Kosten der Gehäude einschl. Land-erwerb M
			1 Z.	2 Z.	3 Z.	4 Z.	5 Z.			
Städtischer Arbeitsausschuß	20,68	290056	—	—	—	—	—	27780	32101760	—
Grafschaftsrat (zum Teil mit Unterstützung eines Bezirksausschusses) . . . . .	14,12	16277	134	2314	1539	257	8	4352	22296000	25811470
Bezirksausschüsse (meist mit Unterstützung d. Grafschaftsrates) . . . . .	3,25	4042	—	25	50	—	—	75	80840	546220
Zusammen	38,05	49375	134	2339	1589	257	8	4427	54478600	26358190

Grafschaftsarchitekt Blashill berechnet, daß der Grafschaftsrat etwa 1120 Mark auf den Kopf der verdrängten und wieder untergebrachten Bevölkerung bezahlt, oder mit Abzug der Kosten für gleichzeitig erreichte Straßenverbesserung rund 1000 Mark.

Es ist also erklärlich, daß der Grafschaftsrat neuerdings ein anderes Verfahren einschlägt und Gelände außerhalb der Stadt ankauft, um Arbeitereinzelhäuser darauf zu bauen und dadurch das Innere der Stadt zu entvölkern. Er hat dabei allerdings mit einer andern Schwierigkeit zu rechnen, nämlich der Abneigung des englischen Arbeiters, weit von seiner Arbeitsstätte zu wohnen. Das war früher auch durch die hohen Fahrpreise der englischen Eisenbahnen sehr erschwert; erst seit nicht allzulanger Zeit haben sich die Gesellschaften dazu verstanden, Arbeiterzüge zu ermäßigten Preisen einzurichten. Die Zukunft wird lehren, ob es dem Grafschaftsrat gelingt, die Arbeiterbevölkerung an ein solches Wohnen, das die anderen Klassen schon völlig angenommen haben, zu gewöhnen, und ob er, bei den billigeren Grundstückspreisen der Vororte, imstande sein wird, dort gute und geräumige Wohnungen auch für die Leute zu schaffen, deren Wochen-einkommen nicht über 20 *£* beträgt. Ein Teil der Arbeiterbevölkerung wird und muß natürlich in der Stadt bleiben, die Gelegenheitsarbeiter, die im Innern der Großstadt und besonders in den Docks mehr Aussicht auf Beschäftigung haben und, um sie zu erhaschen, stets zur Hand sein müssen. Es scheint, als ob jede Großstadt, besonders mit starkem Handelsverkehr, ein Heer solcher Leute brauchte, die darauf warten, einzuspringen, wo gerade ein Paar Arme gebraucht werden. Aber wenn die eigentliche gelernte Industriearbeiterschaft die Stadt verläßt, wird natürlich für die Gelegenheitsarbeiter mehr Raum und damit billigere Unterkunftsmöglichkeit geschaffen. Diese bilden aber noch nicht die unterste und elendeste Schicht des englischen Volkes. Das ist der wandernde Teil der Bevölkerung, Leute, die meist nichts ihr Eigen nennen, als was sie auf dem Leibe haben, und fast nie in ihrem Leben Miete bezahlen. Sie wohnen im Sommer

meist unter freiem Himmel, im Winter entweder auf Kredit in einem gerade leeren Hause, bis sie ausgewiesen werden, oder finden notdürftig Unterkunft in Asylen für Obdachlose oder — im Gefängnis. Arbeit und Verdienst haben sie sehr selten — suchen auch wohl kaum danach —, sie leben von Bettel und Diebstahl, und es wird dem Kulturmenschen schwer, sich einen Begriff davon zu machen, wie sie überhaupt leben. Alle Versuche, sie auf eine höhere Stufe zu heben, prallen an ihnen ab. Werden sie durch ein Sanierungsprojekt irgendwo verdrängt, so verschwinden sie, niemand weiß, wohin, da in England keine Meldepflicht besteht. Die große Menge solcher Leute — die durch den Auswurf anderer Länder noch vermehrt wird — erschwert den englischen Behörden ihre Arbeit ungemein; Wohnungen für sie zu schaffen, ist unmöglich.

Nächst London ist wohl Liverpool die Stadt, in der die Tätigkeit der Stadtverwaltung den größten Umfang erreicht hat. Hier fanden sich besonders viele sogenannte back-to-back-Häuser, d. h. Häuser, die überhaupt keinen Hof besitzen, sondern mit den Rückseiten aneinanderstoßen, so daß sie, da sie auch seitlich eingebaut sind, überhaupt nur von einer Seite Licht und Luft bekommen können; dadurch ist eine Durchlüftung ausgeschlossen. Die städtische Verwaltung begann zunächst damit, diese Häuser umzubauen; entweder wurde je ein derartiges Häuserpaar durch Durchbruch von Türen vereinigt, oder es wurde jedes dritte Häuserpaar abgebrochen und den dazwischen stehenbleibenden Häusern seitliche Fenster gegeben; außerdem Aborte auf den so entstandenen Hofräumen gebaut, da vorher oft für eine ganze Häuserreihe von zehn oder mehr Häusern nur ein einziger Abort vorhanden war.

Daneben aber errichtete die Stadt bereits 1869 einen Block von drei- und vierstöckigen Gebäuden mit 123 Wohnungen von zwei bis drei Zimmern mit einem Kostenaufwand von 358 600 Mark, einschließlich Landerwerb, unternahm seit 1875 Sanierungsprojekte größeren Maßstabes und baute auf den sanierten Gebieten größtenteils selber; 1885 wurde

eine zweite große fünfstöckige Gebäudegruppe am Victoria-square vollendet, die einschließlich des gesäuberten Grundes einen Wert von rund  $1\frac{1}{2}$  Millionen Mark bedeutet und 269 Wohnungen von ein bis drei Zimmern nebst zwölf Läden enthält. Später ist die Stadt mehr und mehr von dem Bau dieser großen Mietskasernen abgekommen und hat Einzelhäuser oder eine Art Zwischending zwischen Einfamilien- und Stockwerkhäusern gebaut, für drei bis fünf Familien, deren jede einen besonderen Eingang von der Straße hat. (Genauerer darüber siehe nächsten Abschnitt.) Im ganzen besitzt Liverpool jetzt 1618 größtenteils auf saniertem Gebiet gelegene Wohnungen (zum Teil noch nicht ganz vollendet), von denen die neueren in Anlage und einfacher Gediegenheit der Ausführung ganz hervorragende Muster sind. Die Mieten sind so berechnet, daß sie ungefähr die Baukosten decken, die Kosten für den Erwerb des Landes und die Sanierung, jedoch den Steuerzahlern auferlegt werden, in der Erwägung, daß diese Arbeiten der ganzen Stadt in gesundheitlicher und künstlerischer Beziehung zugute kommen. Es entfallen jährlich etwa 420 000 Mark auf die Steuerzahler, und diese werden durch eine Vermehrung der Steuern um etwa 0,8 vH. gedeckt; die auf ihnen ruhende Last ist also nicht sehr beträchtlich. Die Hälfte des großen Plans der Stadtverwaltung, die ganze Stadt zu sanieren, ist jetzt etwa durchgeführt; die andere Hälfte soll allmählich ausgeführt werden und wird auf etwa 5 Millionen Mark für Landerwerb und Niederreißung der alten Häuser und 18 Millionen Mark für Neubauten veranschlagt. Nicht mehr als 700 Häuser — es ist dabei an die kleinen englischen Häuser zu denken — sollen jährlich niedergerissen werden, um nicht zu viele Leute auf einmal zu verdrängen, deren Unterbringung dann nicht möglich wäre und die neue Übervölkerung in andern Stadtteilen schaffen würden. Sonach verfolgt das Stadtbauamt in Liverpool entschieden die weitschauendsten und gründlichsten Verbesserungspläne, hat sehr gute und sehr billige Wohnungen geschaffen und somit wirklich denen geholfen, denen Hilfe not tat. Aber der Stadtbaumeister gibt selber zu, daß die

Allerärmsten dort nicht wieder untergebracht seien. Wenn aber schon Wohnungen in Ein- oder Vierfamilienhäusern mitten in der Stadt zu so billigen Mieten hergestellt werden können, so sollte man doch glauben, daß richtige Stockwerkhäuser noch niedrigere Mieten ermöglichen würden, so daß man einer völligen Lösung der Wohnungsfrage noch näher käme. Die Abneigung der Liverpooleser Stadtverwaltung gegen solche Häuser für Arbeiter erscheint unberechtigt. Bei guter Bauart sind sie ebenso gesund, wie kleinere Häuser, wie die Sterblichkeitsziffern in den Londoner Häuservierteln beweisen (siehe nächsten Abschnitt).

Sehr alt ist die Tätigkeit der Stadt Glasgow auf dem Gebiet der Arbeiterwohnungen, doch ihre Geschichte ist eine wesentlich andere, als in den andern Städten. Die gesundheitlichen Verhältnisse in den von der Arbeiterbevölkerung bewohnten Vierteln waren auch hier sehr schlimm, weil die Flut der gewerblichen Arbeiter „die städtische Verwaltung ganz unvorbereitet antraf“, wie Baille Samuel Chisholm in seinem Bericht über die Tätigkeit des Stadtverbesserungstrusts bemerkt. 1864 kamen 32,5 Todesfälle auf 1000 Bewohner der ganzen Stadt, 1874 betrug die Sterblichkeitsziffer für einen der schlimmsten Bezirke, den sogenannten Bridgegatebezirk 48,2 auf 1000. Der oben erwähnte Bericht vergleicht dieses Hinsterben mit „den Schreckenstagen der Revolution, als das Fallbeil der Guillotine seine Todesernte hielt“. Der erste Anstoß zur Verbesserung ging hier von Privaten aus; mehrere hochherzige Männer, an ihrer Spitze Lord Provost Blackie, taten sich zusammen, um Land zur Durchführung von Sanierungsprojekten zu kaufen. Es fehlte ihnen zwar an Geld, ihre Absichten zu verwirklichen, aber sie lenkten wenigstens die öffentliche Aufmerksamkeit auf die bestehenden Mißstände und veranlaßten die Stadt 1865 ein Stadtverbesserungsgesetz zu erlassen, das 1866 die Bestätigung des Parlaments und des Königs erhielt. Lord Provost Blackie und die städtischen Behörden bildeten nach diesem Gesetz einen Trust zur Verbesserung der Stadt, der mit gewissen Enteignungsrechten

ausgestattet war. Mangel an Erfahrung und vielleicht Überlegung beeinträchtigten das Wirken dieses Trustes in den ersten Jahren, besonders für die arbeitenden Klassen; man führte Parkanlagen und Straßenerweiterungen, die zur Gesundung der Stadt beitragen sollten, aus und sanierte große Gebiete, verkaufte sie aber weiter an Bauunternehmer, ohne an die Unterbringung der wohnungslos gewordenen Bevölkerung zu denken. Der Eifer des Trustes aber, der sich auch durch geldliche Enttäuschungen nicht abschrecken ließ, muß anerkannt werden. 1872 hatte er bereits Land im Werte von über 20 Millionen Mark (einschließlich der Gebäude) in seinen Besitz gebracht. Seine neuen Straßenanlagen sind ausgezeichnet und haben das Stadtbild von Glasgow wesentlich verbessert. 1870 begann er mit dem Bau von Arbeiterwohnungen und zwar zuerst mit zwei öffentlichen Musterlogierhäusern, eins für Männer und eins für Frauen, weil diese Art der Unterkunft für die Glasgower Verhältnisse am nötigsten war. Jetzt besitzt die Stadt sieben solcher Logierhäuser, davon eins für Frauen, die 2200 Personen fassen und eine Verzinsung ihres Anlagekapitals (etwa 2 Millionen Mark) von über 5 vH. ergeben, und außerdem ein Familienheim für Witwer und Witwen mit Kindern. Dadurch sahen sich die privaten Unternehmer veranlaßt, des Wettbewerbs halber, ihre Logierhäuser auch besser und gesünder einzurichten. Eigentliche Arbeiterwohnungen aber wurden erst — außer einigen ganz unerheblichen Versuchen — im Jahre 1888 „mit Zittern und Zagen“, wie der erwähnte Bericht von B. S. Chisholm sagt, begonnen. Der Erfolg war überraschend gut, und so wurde die Bautätigkeit kräftig fortgesetzt, besonders nach Erlaß des Wohngesetzes von 1890, so daß 1897 etwa 40000 Menschen in städtischen Häusern einschließlich der Logierhäuser wohnten. Durch diesen ausgedehnten eigenen Besitz hat die Stadt eine verderbliche Bodenspekulation sehr in Schranken gehalten.

Es würde zu weit führen, die geschichtliche Entwicklung der Arbeiterwohnungsfrage in allen größeren englischen Städten vorzuführen. Es sei nur noch kurz erwähnt, daß in Edin-

burg die Stadtverwaltung 1807 ebenfalls einen Trust zur Beseitigung schlechter Wohnungen und Anlegung neuer Straßen bildete und ein großes Sanierungsprojekt für nahezu 2 Millionen Mark ausführte, das Land zuerst an Unternehmer wieder verkaufte, später auch zum eigenen Bau von Arbeiterwohnungen übergang, aber nur für eine bessere Klasse von Arbeitern geeignete Wohnungen schuf, während für die Allerärmsten ungesorgt blieb; die Stadt besitzt keine eigenen Logierhäuser und hat Teil III des Wohnungsgesetzes nicht angenommen.

In Manchester sind vier Sanierungsprojekte durchgeführt, von denen das Oldham Road-Projekt, dessen Plan in Abb. 5 Bl. 1 zu sehen ist, das größte ist. Es umfaßt ungefähr 16100 qm, der Preis für Grund und Boden betrug nahe an 2 Millionen Mark. Die Stadt hat nicht erst versucht, das gesäuberte Land wieder zu verkaufen, sondern von Anfang an selbst gebaut. Auf dem Oldham Road-Gebiet allein sind 1250 Personen in 284 Wohnungen untergebracht. Alle diese gesäuberten Gebiete liegen im Innern der Stadt, wo private Tätigkeit durch die hohen Bodenpreise ausgeschlossen war. In den Außenbezirken hat die Stadt zahlreiche Einzelhäuser gebaut; außerdem besitzt sie ein Musterlogierhaus für 363 Personen.

Ein großes Sanierungsprojekt für nahezu 10 Millionen Mark hat ferner Birmingham ausgeführt; hier sind nicht alle Häuser niedergerissen, sondern manche durch Umbau bewohnbar gemacht; ein Teil des Gebiets ist zur Errichtung von Geschäftshäusern verkauft, also nur ein Bruchteil der verdrängten Bevölkerung auf dem Gebiete selbst wieder untergebracht, die übrigen anderwärts, meist in Einzelhäusern. Doch hat Birmingham seit einigen Jahren überhaupt den Bau von Arbeiterhäusern den Privatunternehmern überlassen.

Endlich haben auch viele kleinere Städte eine rege Tätigkeit auf diesem Gebiete entfaltet: Sanierungsprojekte sind, soviel ich erfahren habe, in Southampton, Sheffield, Portsmouth und Bristol, Douglas, Greenock, Nottingham, Salford, Wolverhampton, Dublin ausgeführt oder in der Ausführung begriffen. Viele, z. B. Lancaster und Southampton,



besitzen städtische Logierhäuser; die meisten sind auch mit dem Bau eigener Arbeiterhäuser vorgegangen; die Londoner Vorstadt Richmond hat Einzelhäuser gebaut, die sich sehr gut verzinsen und den Steuerzahlern keinen Pfennig gekostet haben; der Stadtälteste Thompson meint, es sei eine gute Kapitalanlage für die Vorstädte der Industrie-Mittelpunkte, deren Arbeiter natürlich lieber in den Vorstädten als inmitten der Stadt wohnen würden, wofern die Art ihrer Arbeit dies gestattet und die vorstädtische Miete mit dem Fahrpreis für Hin- und Rückfahrt zusammen nicht höher ist als die Miete im Stadtinnern.

## 2. Gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften.

Es ist leicht erklärlich, daß in England, wo stets und auf allen Gebieten menschlicher Tätigkeit dem privaten Unternehmungsgeist möglichst freier Spielraum gelassen wird und die Behörden nur im alleräußersten Notfalle eingreifen, auch in der Arbeiterwohnungsfrage die Wirksamkeit Privater einen großen Raum einnimmt. Es gibt eine bedeutende Anzahl gemeinnütziger Vereine (Trusts), d. h. solcher, die nicht auf Gewinn ausgehen, sondern nur ihre Kosten decken wollen und einen etwaigen Überschuß zur Vermehrung ihres Grundkapitals verwenden, und daneben ebenfalls sehr zahlreiche und bedeutende Aktiengesellschaften, die den Bau billiger und gesunder Arbeiterwohnungen rein geschäftsmäßig betreiben und sich dabei sehr gut stehen und Hervorragendes leisten. Reine Wohltätigkeitsunternehmungen, die ihre Kosten wesentlich durch Sammlungen, milde Gaben und dergleichen decken, gibt es auch, doch ist ihre Tätigkeit verschwindend gegenüber der der Truste und Erwerbsgesellschaften.

Die private Wirksamkeit übertrifft, wenigstens in London, an Ausdehnung die behördliche weit. In dem Jahrzehnt von 1891 bis 1901 sind in London neue Kleinwohnungen (worunter allerdings manche sind, die über die Ansprüche eigentlicher Arbeiterwohnungen hinausgehen) im ganzen für über eine Million Menschen geschaffen, davon auf Kosten des Grafschaftsrates etwa Wohnungen für nur 60 000 Menschen. Natürlich

sind die Leistungen der Gesellschaften sehr ungleichmäßig und stehen durchaus nicht immer auf der Höhe, die für gesunde Arbeiterwohnungen zu verlangen ist, weil die unzureichenden Bestimmungen der Baupolizei nicht scharf genug das in dieser Beziehung Unerläßliche fordern. Daher erscheint es auch nicht nötig, die private Tätigkeit einer so eingehenden Betrachtung zu unterwerfen, wie es ihr ihrer Ausdehnung nach zukommen würde, vielmehr wird es genügen, wenn die Entwicklung der auf diesem Gebiete hauptsächlich tätigen Stiftungen und Gesellschaften hier kurz geschildert wird.

Von gemeinnützigen Gesellschaften sind es vor allen zwei, die eine sehr segensreiche Wirksamkeit, hauptsächlich in London, ausgeübt haben: die Peabody-Stiftung und der Guinness Trust.

Die erste ist 1862 von dem bekannten Menschenfreunde Mr. Peabody mit einem Grundkapital von 3 Millionen Mark begründet worden, das er 1866 um 2, 1868 abermals um 2, und 1873 durch seinen Nachlaß um 3 Millionen Mark vermehrte, so daß es am 31. Dezember 1902 10 Millionen Mark und einschl. der zum Grundkapital geschriebenen Einnahmen aus Mieten und Zinsen 11800 000 Mark betrug. Für Landerwerb und Bauten sind bis zu diesem Zeitpunkt 27200 000 Mark verausgabt worden. Der Stiftung gehören

101	Wohnungen	von	4	Zimmern	einschließlich	Küche,
1828	„	„	3	„	„	„
2572	„	„	2	„	„	„
806	„	„	1	„	mit	Kochgelegenheit,

mit dem nötigen Zubehör an Aborten, Bädern, Waschküchen und freiem Gebrauch von Wasser, zusammen 5387 Wohnungen mit 11918 Zimmern, die fast ausschließlich von Angehörigen der Arbeiterklasse bewohnt werden, wie daraus zu schließen ist, daß das Wocheneinkommen eines Familienhauptes im Durchschnitt 22,29 *M* beträgt. Über die Höhe der Mieten finden sich Angaben im nächsten Abschnitt. Eine Tabelle im Jahresbericht gibt über die Beschäftigungen der in den Häusern wohnenden Personen Auskunft. Nach dieser die größte Gruppe die der ungelerten Arbeiter, näm-

lich 752 Mann, dann kommen 504 Pfortner, 465 Scheuerfrauen, 263 Näherinnen, 245 Kutscher, 238 Warenhausarbeiter, 136 Schutzleute und so fort. Daß die Wohnungen wirklich recht gesund sind, zeigen die Sterblichkeitsziffern, die ebenfalls dem Jahresbericht entnommen sind, jedoch behördlich beglaubigt sein sollen. Auf 1000 Bewohner kamen, einschließlich der in Krankenhäusern Gestorbenen, 13,6 Todesfälle, oder 4,1 weniger als der Durchschnitt für ganz London, die Kindersterblichkeit betrug 97,5 auf 1000 Geburten oder 43,5 weniger als in London im allgemeinen.

Der Guinness Trust, von dem Brauereibesitzer Sir E. C. Guinness, jetzt Lord Iveagh 1889 begründet, besteht aus einem Londoner und einem Dubliner Fond; der Londoner Fond bestand ursprünglich aus 4 Millionen Mark und ist durch weitere Zuwendungen und Vermehrung des Grundkapitals aus Zinsen und Überschüssen bis Ende 1902 auf rd. 6879000 Mark angewachsen. Der Trust besitzt

	37 Wohnungen von 4 Zimmern,		
619	„	3	„
1416	„	2	„
502	„	1	„

zusammen 2574 Wohnungen mit im ganzen 5339 Zimmern, alle in Stockwerkhäusern, bewohnt von 9517 Personen. Er versorgt seine Mieter ohne Vergütung mit heißem Wasser für Bäder und Waschwäsche, desgleichen morgens und abends zum Teekochen, hat außerdem mit Zeitungen und Büchern ausgestattete Klubräume in mehreren seiner Häuser eingerichtet und verkauft ihnen Kohlen, die er im Sommer im großen anschaft, im Winter zum Selbstkostenpreise. Das Durchschnittseinkommen eines Familienhauptes betrug 20,50 *ℳ*, die Sterblichkeitsziffer 15,6 auf 1000 Bewohner.

Der Dubliner Fond betrug Ende 1902 1300000 Mark; es waren 20 Wohnungen von 3, 208 von 2 und 108 von 1 Zimmer, zusammen 336 Wohnungen mit 584 Zimmern und einer Einwohnerzahl von 1066 Personen vorhanden. Dieser Fond soll aber in Zukunft mit einem in Dublin be-

stehenden Iveagh Trust vereinigt werden und also aus der Vereinigung mit dem Londoner Fond ausscheiden.

Von den Erwerbsgesellschaften ist die Handwerker-, Arbeiter- und Allgemeine Wohnungsgesellschaft (Artisans', Labourers' and General Dwellings Company Limited) die größte. Gegründet 1867 mit einem Kapital von 5 Millionen Mark, wofür 25 000 Aktien von je 200  $\mathcal{M}$  ausgegeben waren, hatte sie Ende 1901 (der Jahresbericht über das letzte Jahr ist noch nicht erhältlich) ein Grundkapital von nahezu 50 Millionen Mark, und bezahlte 5 vH. Gewinnanteil (Dividende). Sie besaß Ende 1901 1467 Wohnungen mit zusammen 3495 Zimmern und 153 Läden in Stockwerkhäusern und außerdem etwa 115 Hektar Land an vier verschiedenen Stellen der Umgegend Londons, auf denen 4947 Einfamilienhäuser und 315 Häuser für zwei Familien errichtet waren nebst 231 Läden.

Jünger, aber nicht weniger erfolgreich ist die Ostendwohnungsgesellschaft (Eastend Dwellings Company Limited), die 1884 mit einem Grundkapital von 4 Millionen Mark gegründet wurde, wofür 15000 Aktien von 200  $\mathcal{M}$  und 5000 von 80  $\mathcal{M}$  ausgegeben wurden. Ihr Ziel ist, besonders Wohnungen für die Allerärmsten zu bauen, was ihr auch bis zu einem gewissen Grade gelungen zu sein scheint. Sie steht im Begriff ihr Kapital um 2 Millionen Mark zu vermehren. Sie besitzt Häuser im Werte von über 2 Millionen Mark einschließlich des Grund und Bodens und ist Pächterin (leaseholder) von einer weiteren Anzahl von Häusern, die einen Wert von über 5 Millionen Mark darstellen.

Andere Gesellschaften sind die Hauptstädtische Vereinigung zur Verbesserung der Wohnungen der arbeitenden Klassen (Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes), die Stockwerkhäuser in der Stadt und Kolonien von Einzelhäusern in den Vorstädten besitzt; ferner die Südlondoner Wohnungsgesellschaft (South London Dwellings Company Limited), die unter der Leitung von Miss Cons steht, einer Dame, die früher mit der bekannten Miss Octavia Hill zusammen gewirkt hat und viel Einfluß

auf die Lebenshaltung der Bewohner haben soll; endlich die Gesellschaft für Verbesserung der Arbeiterwohnungen (Improved Industrial Dwellings Company Limited), sie hat ein Aktienkapital von rd. 12 Millionen Mark, eingeteilt in Aktien von 20 *ℳ* und soll regelmäßig 5 v.H. Gewinnanteil gezahlt haben. Sie beschränkt sich aber nicht auf die Wohnungen für die Ärmsten, der Durchschnitt des Wocheneinkommens eines Oberhauptes der bei dieser Gesellschaft wohnenden Familien war 28,50 *ℳ*. Ganz auffallend ist die niedrige Sterblichkeitsziffer in ihren Häusern, sie soll 1894 nur 9,67 auf 1000 Einwohner betragen haben, bei einer Dichtigkeit der Bevölkerung von 17,50 Personen auf das Ar (in ganz London beträgt die Bevölkerungsdichtigkeit nur 1,43 Personen auf das Ar).<sup>1)</sup>

### III. Die verschiedenen Arten der Arbeiterwohnungen mit Beispielen.<sup>2)</sup>

Die gesamten Arbeiterwohnungen lassen sich in drei Hauptgruppen zusammenfassen:

1. Allgemeine Logierhäuser (common lodging houses);
2. Stockwerkhäuser mit einzelnen Wohnungen, von denen in der Regel mehrere von einer gemeinsamen Treppe zugänglich sind (lodging houses oder block dwellings);
3. Einzelhäuser (cottages), d. h. solche, die für eine, höchstens für zwei Familien bestimmt sind.

#### 1. Allgemeine Logierhäuser.

Die Logierhäuser oder Ledigenheime spielen in England eine bedeutend größere Rolle, als bei uns, da hier das Schlafgänger- oder Einlogiererwesen nur wenig entwickelt ist. Früher standen diese Häuser in schlechtem Ruf; sie waren Höhlen des Lasters und des Verbrechens, nahmen zum Teil Männer und Frauen, ohne die geringste Berücksichtigung der Anforderungen der Sittlichkeit auf, ihre gesundheitlichen Einrichtungen und

1) Nach Bowmaker, The Housing of the Working Classes.

2) In den Grundrißzeichnungen bedeutet: *A* = Ausguß, *As* = Asche, *B* = Bett, *H* = Hof, *K* = Küche, *Ka* = Kammer, *Kl* = Kohlen, *KS* = Kochstube, *M* = Müllschacht, *S* = Stube, *Sp* = Speisekammer, *SpK* = Spülküche, *Sr* = Schrank, *W* = Wohnstube.

die Reinlichkeitsmaßnahmen waren höchst mangelhaft; es gab kein Gesetz, das die Aufnahme kranker Personen verhindert oder ihre Überführung in ein Krankenhaus angeordnet hätte. Die weiter vorn aus einer Rede Lord Shaftesburys angeführten Fälle beziehen sich auf solche Logierhäuser; Baillie Samuel Chisholm schildert die Glasgower Logierhäuser der 60er Jahre ähnlich. Erst seitdem die Stadtverwaltungen, zuerst mit Gesetzen, dann mit dem Bau und der Erhaltung eigener Logierhäuser vorgegangen sind, ist es damit besser geworden, da die Privatunternehmer nun gezwungen wurden, um im Wettkampf ihre Häuser gegen die städtischen halten zu können, sie auf eine annähernd gleiche Stufe zu bringen.

Es ist gegen die Errichtung städtischer Muster-Logierhäuser eingewandt worden, sie trügen dazu bei, den Mann seiner Familie zu entziehen oder seine Neigung zur Gründung einer Familie zu verringern, indem sie dem Junggesellen zu viel Annehmlichkeit böten. Dagegen ist zu bemerken, daß erstens, wenn selbst einige wenige in dieser Richtung beeinflußt werden sollten, der Segen, der auf der andern Seite dadurch gestiftet ist, daß Tausende, für die auch vorher das Logierhaus die einzig erreichbare Unterkunft war, nunmehr für denselben Preis in gesunden, luftigen und sauberen Räumen leben können, diesen Nachteil reichlich aufwiegt. Und zweitens, daß, wie wir vorher gesehen haben, in allen englischen Städten mit der Errichtung von Logierhäusern der Bau städtischer Arbeiterhäuser mit Mietwohnungen Hand in Hand ging; daß also für die Familien doch auch gesorgt wurde. Auch wird man, meine ich, denen beipflichten müssen, die dem guten Einfluß einer strengen Hausordnung, wie sie in diesen Häusern nötig ist, größeren Wert beimessen.

Die Mehrzahl der Logierhäuser ist nur für Männer, also vornehmlich für Junggesellen bestimmt, einige auch für einzelne Frauen.

Endlich ist auch der Versuch von Behörden und von Privaten gemacht worden, Familienheime zu errichten, in denen in Brettverschlägen eine Familie für sehr geringes Entgelt Unterkommen finden kann; doch bei dem allgemein

in den englischen Logierhäusern befolgten Grundsatz, jeden aufzunehmen, ohne zu fragen Wer und Woher?, wurden diese Familienheime allzu leicht zu Absteigequartieren für Prostituierte niedrigster Sorte, und man scheint von ihnen abzukommen.

Die früheren und auch noch die meisten jetzigen Logierhäuser sind nicht eigens für diesen Zweck errichtete Gebäude, sondern Wohnhäuser, die einst bessere Tage gesehen haben und nun mehr oder minder notdürftig für ihren neuen Zweck hergerichtet sind. Seit den Shaftesburyschen Gesetzen, dem Gesundheitsgesetz von 1875 und besonders seit die Ortsbehörden und Bezirksausschüsse durch das Wohngesetz von 1890 gezwungen sind, Vorschriften für diese Häuser zu erlassen, können nicht mehr so schlimme Zustände vorkommen, wie früher. Es wird im allgemeinen 8,50 cbm freier Luftraum für jeden Bewohner in den Schlafräumen und ein Abort für je 20 Personen gefordert; aber die Überwachung soll, wie Bowmaker in seinem Buch: „The housing of the working classes“ klagt, sehr ungenügend „mit einem großen Aufwand von Elastizität“ gehandhabt werden, so daß die Zustände in vielen dieser privaten Unternehmungen durchaus nicht zufriedenstellend sind. Die Forderung, daß der Hausmeister ein Mann von gutem Rufe sei und von der Behörde die Genehmigung zur Ausübung seines Amtes haben müsse, wird oft dadurch umgangen, daß der der Behörde als Hausmeister Genannte dies nur dem Namen nach ist, in Wirklichkeit das Haus aber von einem Vizehausmeister verwaltet wird, hinsichtlich dessen Anstellung keine solchen Vorschriften bestehen.

Ganz ausgezeichnet und sehr lehrreich sind dagegen die städtischen und einige von Wohlfahrtsgesellschaften oder hochherzig gesinnten reichen Privatmännern errichteten Muster-Logierhäuser. Ihre Anordnung ist gewöhnlich so, daß im Erdgeschoß ein großer Speisesaal mit Küche und Abwaschräumen und ein zweitergroßer Saal, der als Tage- oder Erholungsraum bezeichnet wird, liegen; in den Obergeschossen sind dann, meist über diesen Sälen, die Schlafsäle angeordnet;

die Betten stehen in Kojen, die in der Regel durch etwa 2 m hohe Zwischenwände gebildet werden. In vielen sind Zeitungen und eine kleine Bücherei im Tageraum, bisweilen findet sich ein besonderes Lesezimmer und Rauchzimmer. Die Abortanlagen sind durchgängig gut und umfangreich, Wasch- und Badestuben sowie Waschküchen, in denen die Besucher ihre Sachen selbst waschen können, fehlen nirgends.

Die Preise schwanken zwischen  $3\frac{1}{2} - 6\frac{1}{2} d$  (Pence) = 30 und 55 Pf. für eine Nacht; für ständige Bewohner wird in der Regel die Woche zu sechs Nächten gerechnet, so daß sie eine Wochenmiete von 1,88 *£*. bis 3,30 *£*. zu bezahlen haben. In diesen Preisen ist Benutzung des Küchenfeuers zum Wärmen mitgebrachten Essens, der fast immer mit Warmwasserleitung versehenen Wascheinrichtungen, eines Handtuchs, bisweilen eines Stücks Seife und der etwaigen Bücherei sowie auch das erste Frühstück einbegriffen. Für ein Bad pflegt eine Gebühr von  $1 d = 8\frac{1}{2}$  Pf. erhoben zu werden, desgleichen eine Kleinigkeit für einen verschließbaren Schrank zum Aufbewahren von Speisen.

Eins der besten Musterlogierhäuser ist das dem Londoner Grafschaftsrat gehörige, in der Parkerstreet, Drury Lane, gelegene Logierhaus für Männer, dessen Grundrisse Abb. 3 und 4 Bl. 1 zeigen. Es ist in den Jahren 1891 bis 1893 nach den Zeichnungen der Architekten Gibson und Russell, die in einem Wettbewerb den ersten Preis erhielten, mit einem Kostenaufwand von 453 784 Mark einschließlich Landerwerb und innerer Einrichtung errichtet. Es faßt 324 Personen, ist durchweg feuersicher gebaut, hat Sammelheizung und außerdem Kamine im Speisesaal und Tageraum, teils weil solche dem Engländer unerläßlich dünken, um ein Zimmer wohnlich zu machen, teils zur Lüftung. Der Preis für ein Nachtlager betrug ursprünglich  $5 d = 42\frac{1}{2}$  Pf. und wurde dann auf  $6 d = 51$  Pf. erhöht, worin alle oben angeführten Annehmlichkeiten und sogar noch die Benutzung der Musikinstrumente und Spiele im Tageraum einbegriffen sind. Ein Bad kostet  $1 d = 8\frac{1}{2}$  Pf., die Wochenmiete für einen verschließbaren Speiseschrank im Schrankzimmer oder einen



Kleiderschrank in den einzelnen Abteilen der Schlafsäle 50 Pf. Das Haus wird verwaltet von einem Hausmeister mit seiner Frau und ihrem Mädchen, einem Heizer, einem Oberaufseher und fünf Aufsehern, einer Waschfrau und vier Reinmachefrauen. Es ist mit Ausnahme einer kurzen Zeit in den Sommermonaten jede Nacht voll besetzt. Trotz der hohen Anlagekosten und des recht zahlreichen Personals brachte das Unternehmen bei einem Preise von 5 *d* für das Nachtlager eine Verzinsung von  $1\frac{3}{4}$  vH., die nach Erhöhung des Preises auf 6 *d* bis zu 3 vH. stieg.

Zwei andere sehr gute Musterlogierhäuser in London sind die von Lord Radstock 1887 und 1890 eröffneten Victoriaheime in Whitechapel, einem der verrufensten Stadtteile. Sie sind insofern anders, als sie ein Nachtlager in Einzelzimmern zu Preisen von  $3\frac{1}{2}$  bis 9 *d* = 34 bis 78 Pf. und Beköstigung für den ganzen Tag für 8 *d* bis 1 *s* (Schilling) = 70 Pf. bis 1 *ℳ*. gewähren, die sehr gut sein soll. Der Überschuß wird zu weiterer Ausdehnung der Anlagen verwandt.

Ganz vorzüglich und auch in ihrer äußeren Erscheinung sehr reizvoll sind die in London von Lord Rowton erbauten Häuser in Vauxhall, in Churchyard Walk und in Hammer-smith. Das erstgenannte hat 500 000 *ℳ* gekostet und bietet Unterkunft für 470 Mann; alle Einrichtungen sind äußerst vollkommen; es sind Schlafsäle mit Abteilungen vorgesehen, in jeder ein sehr gutes Bett und ein Stuhl; die Höhe der Schlafsäle beträgt 3 m, die der Zwischenwände 2 m; im ersten Stock hat jeder Bewohner einen Luftraum von etwa 15 cbm, im zweiten etwa 14, und im dritten, wo die Schlafsäle nur 2,75 m hoch sind, 13 cbm. Das Haus bringt eine Verzinsung von 6 vH. Diese unter dem Namen „Rowton“-häuser sehr bekannten Anstalten sind für viele andere, so auch für das geplante neue Logierhaus des Londoner Graf-schaftsrates zum Muster genommen, nicht nur hinsichtlich der Grundrißanordnung und Bauart, sondern auch hinsichtlich der Verwaltung. Auf die Vorführung des Grundrisses eines von ihnen ist verzichtet, da dem Grundgedanken nach die

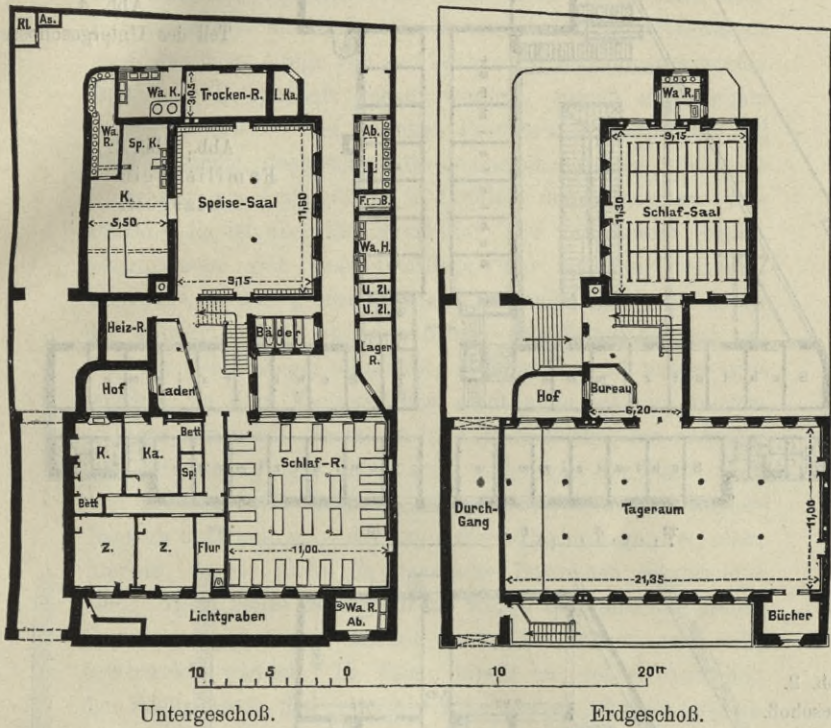
meisten anderen Musterlogierhäuser ähnlich angelegt sind, besonders das weiter unten besprochene Glasgower.

Die Abb. 8 u. 9 Bl. 1 zeigen die Grundrisse eines der Stadt Salford (bei Manchester) gehörigen, sehr guten Logierhauses für 285 Personen. Es besteht aus zwei fünfstöckigen Blöcken, die durch die einstöckige Eingangshalle miteinander verbunden sind; die Wohnung des Hausmeisters ist seitlich in einem besonderen Bau untergebracht. Der Luftraum für jeden Insassen beträgt etwa 20 cbm, die Schlafverschlüge enthalten außer dem Bett einen Stuhl, ein Schränkchen, Kamm und Spiegel; die Zwischenwände sind aus Stahl, alle Konstruktionen durchaus feuerfest; die Kosten betragen mit Grund und Boden und innerer Ausstattung 297 000 *M.*, der Preis ist  $3\frac{1}{2} d = 34$  Pf. für ein Nachtlager oder  $2 s = 2,05$  *M.* die Woche.

Von den sieben städtischen Logierhäusern in Glasgow ist das neueste und beste das in Clydestreet gelegene Calton-Logierhaus. Es ist im allgemeinen nach dem Muster der Rowtonhäuser angelegt, und seine Grundrifanordnung ist aus der Text-Abb. 1 ersichtlich. Die Bettverschlüge sind hier nach dem sogenannten Bunksystem gebaut, d. h. es sind zwei Betten übereinander, das untere von dem einen, das obere vom Nachbarverschlüge aus zugänglich, eine Anordnung, die wegen der Raumersparnis recht empfehlenswert erscheint, aber keine große Verbreitung gefunden hat, da die Baupolizei ihre Anwendung an manchen Orten nicht gestattet.

Ein sehr beachtenswerter Versuch ist ferner in Glasgow mit einem Familienheim für Witwer und Witwen mit Kindern gemacht worden. Die Grundrifanordnung ist aus den Text-Abb. 2 bis 4 zu ersehen. 176 Schlafzimmer bieten Raum für je einen Vater oder eine Mutter mit höchstens drei Kindern. Die wöchentlichen Mietspreise sind folgende: für eine Mutter mit 1 Kind  $3 s 2 d = 3,24$  *M.*, mit 2 Kindern  $3 s 10 d = 3,92$  *M.*, mit 3 Kindern  $4 s = 4,10$  *M.* Ein Mann hat in jedem Falle 1 *s* mehr zu bezahlen. Die Kinder werden den Tag über, sofern sie nicht in der Schule sind, überwacht und beköstigt für  $1 s 10 d = 1,87$  *M.* die Woche für ein Kind,

$3 s 2 d = 3,24 \text{ } \mathcal{M}$ . für 2 Kinder und  $4 s = 4,10 \text{ } \mathcal{M}$ . für 3 Kinder.  
 Nachts schlafen sie bei ihrem Vater oder Mutter, mit Ausnahme der allerkleinsten, die in einem gemeinsamen Raum unter der Obhut von Kinderwärterinnen untergebracht sind.  
 Für die größeren sind Tageräume sowie Speise- und Spiel-



Untergeschoß.

Erdgeschoß.

Abb. 1. Calton-Logierhaus in Glasgow.

zimmer eingerichtet; auch für die Eltern wird Frühstück und Abendessen gegen geringes Entgelt in der Anstalt besorgt. Das Haus ist noch nicht lange genug in Gebrauch, um über seine Verzinsung etwas sagen zu können.

Andere gute Musterlogierhäuser finden sich in Manchester, ebenfalls nach dem Muster der Rowtonhäuser gebaut, in Edinburgh, in Leith, in Huddersfield und in manchen andern Städten. Das in Huddersfield ist eins der ältesten, für Männer,

Abb. 2.  
Obergeschoß.

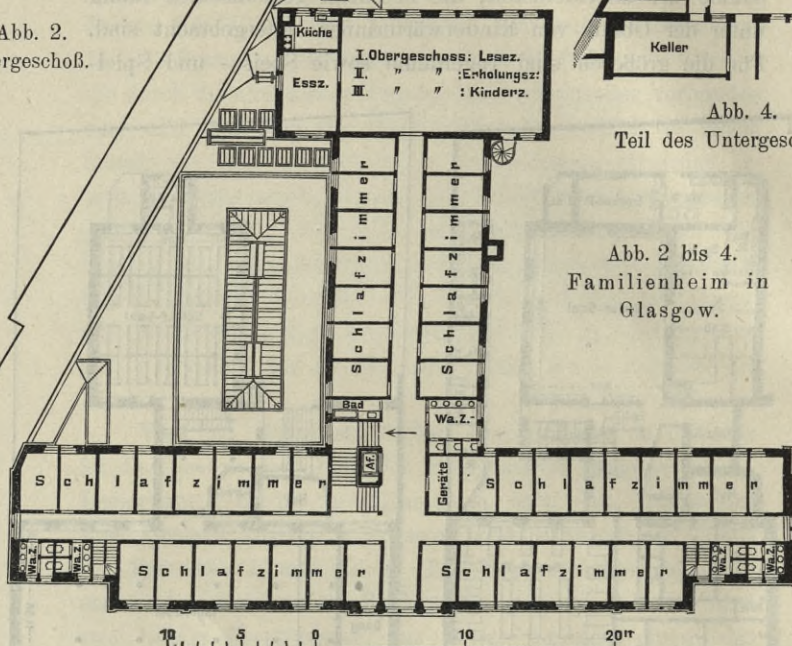


Abb. 4.  
Teil des Untergeschosses.

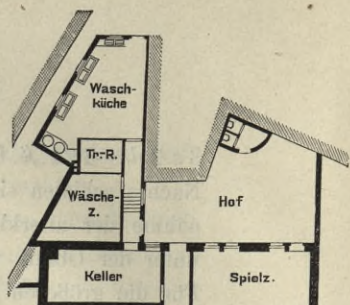
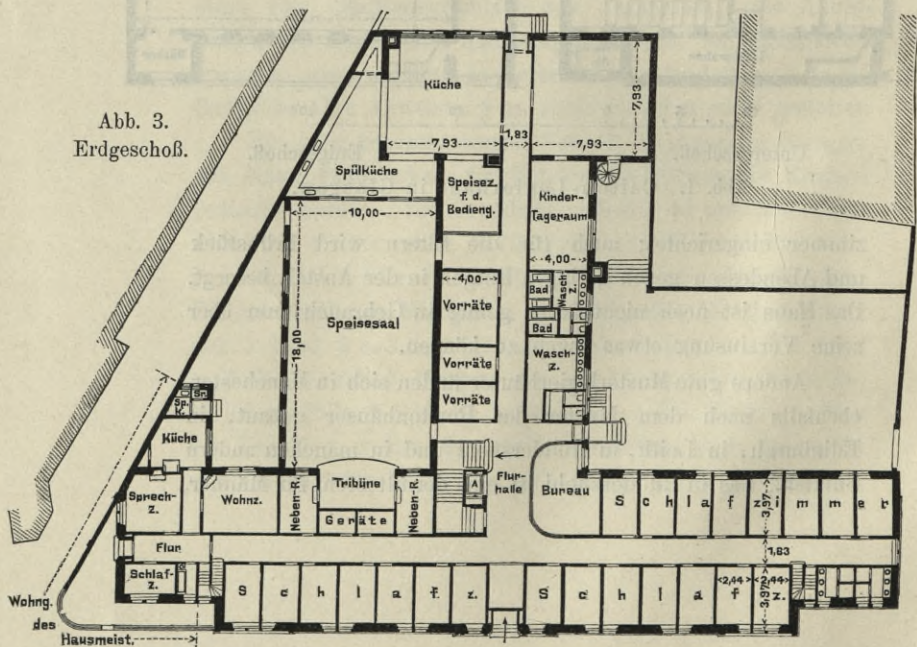


Abb. 2 bis 4.  
Familienheim in  
Glasgow.

Abb. 3.  
Erdgeschoß.



Frauen und Ehepaare eingerichtet. Es ist bereits 1853 für 100 000 *M.* errichtet und 1878 mit einem Kostenaufwande von 30 000 *M.* erweitert. Ein Ehepaar hat 6 *d* = 51 Pf., eine einzelne Person 3 *d* = 25 Pf. für die Nacht zu bezahlen.

Die Einrichtungen dieser Logierhäuser sind deshalb für uns besonders beachtenswert, weil sie in Deutschland noch fast unbekannt sind. In den Bergwerksbezirken Westfalens sind allerdings einige von den Zechen für den unverheirateten Teil ihrer Belegschaft gebaut worden, ebenso auf einigen großen Gütern in den östlichen Provinzen Preußens für die Sachsengänger, doch sollen die deutschen Arbeiter meist eine Unterkunft als Schlafgänger in Familien dem Logierhaus vorziehen. Es ist aber längst erkannt, daß mit diesem Schlafgängerwesen viel gesundheitliche und sittliche Gefahren, besonders in den großen Städten, verbunden sind, die durch die Annehmlichkeit und den Nutzen des Familienlebens, an dem der Schlafgänger teilnimmt, doch wohl nicht aufgewogen werden, da dies Familienleben nicht allzu oft ein muster-gültiges sein wird. Trotzdem ist z. B. in Berlin, das ungefähr 100 000 Schlafgänger haben soll, weder von der Stadt, noch von privater Seite versucht, ein größeres, derartiges Logierhaus zu unterhalten — die Asyle für Obdachlose gehören nicht hierher, da sie nicht für dauerndes Bewohnen eingerichtet sind. Hier, sollte man glauben, würde sich eine auf breiter Grundlage aufgebaute Anstalt dieser Art lohnen und sehr segensreich wirken. Es käme darauf an, solche Anstalten den Bedürfnissen des deutschen Arbeiters so sehr als möglich anzupassen. Dazu muß einerseits vermieden werden, die Logierhäuser als Wohltätigkeitsanstalten erscheinen zu lassen, die den Besucher zum Almosenempfänger herabdrücken, und andererseits durch zu strenge Hausordnungen die Leute abzuschrecken oder in politischer oder religiöser Hinsicht beeinflussen zu wollen. Hausordnungen müssen natürlich sein aber sie müssen sich mit den Bestimmungen begnügen, die zur Aufrechterhaltung von Ordnung und Ruhe unbedingt nötig sind. Ein Auszug aus der Hausordnung des Salforder Logierhauses dürfte von Wert sein:

„1. Nur Männer werden zugelassen, und zwar in den Stunden zwischen 6 Uhr morgens und 11 Uhr abends. — 2. Nur Personen von sauberem und anständigem Aussehen und solche, die der Hausmeister für offenbar nüchtern hält, frei von Krankheit und Schmutz und geistig gesund, haben Zutritt. — 3. Kein Besucher darf den Tageraum ohne Eintrittskarte betreten, die der Hausmeister ausgibt. — 5. Das Logierhaus wird geschlossen und alle Lampen werden ausgelöscht um 11<sup>30</sup> Uhr abends an Wochen- und um 12<sup>30</sup> Uhr an Sonntagen. — 6. Kein Besucher darf länger als 8<sup>30</sup> Uhr morgens an Wochen- und 9<sup>30</sup> Uhr morgens an Sonntagen im Schlafsaal bleiben; ein allgemeines Wecken findet an Wochentagen um 8 Uhr, an Sonntagen um 9 Uhr morgens statt. Besucher, die zu irgend einer Nachtstunde geweckt zu werden wünschen, haben die Zeit und die Nummer ihres Verschlages dem Aufseher anzugeben, bevor sie in den Schlafsaal gehen. — 7. Rauchen ist verboten auf den Treppen, in den Schlafsälen, im Eßsaal und in der Küche. — 8. Niemand darf auf den Fußboden spucken, zum Gebrauch sind Spucknapfe aufgestellt. — 9. Geistige Getränke dürfen nicht ins Haus gebracht werden. Glückspiel, Zank, gemeine oder anstößige Reden sind verboten, sowie alles, was darauf ausgeht, den Frieden und die Ordnung des Hauses oder die Ruhe der Bewohner zu stören; Zuwiderhandelnde werden ausgewiesen, ihre Eintrittskarten sind verfallen. — 10. Die Wände, Tische, Bänke, Stühle, Betten oder Bücher des Hauses dürfen nicht durch Einschneiden, Beschreiben oder auf andere Weise verunstaltet, verdorben oder beschädigt werden, noch darf das Eigentum des Hauses in irgend welcher Weise verletzt werden. Niemand darf absichtlich Verunreinigungen vornehmen oder in irgend einem Teile der Anstalt Schmutz verursachen.“

Es folgen dann noch einige Paragraphen über das Kochen mitgebrachter Speisen und das Waschen der Sachen.

## 2. Stockwerkhäuser.

Im mittleren Teil der großen Städte war der Grund und Boden natürlich zu teuer, um Einzelhäuser, die dem Eng-

länder der besseren Klassen eigentlich als einzig mögliche Art des Wohnens erscheinen, darauf zu bauen, und so wurden schon lange, besonders auf den durch ein Sanierungsprojekt gesäuberten Gebieten, Stockwerkhäuser mit Wohnungen, die eigens den Bedürfnissen der arbeitenden Bevölkerung angepaßt waren, errichtet. In diesen Häusern haben eine Anzahl Wohnungen einen gemeinsamen Zugang von der Straße und eine gemeinsame Treppe, sie unterscheiden sich von gewöhnlichen Miethäusern für Wohlhabendere dadurch, daß sie der Gesundheitsbehörde angemeldet werden müssen und diese eine Aufsicht über sie ausübt; desgleichen erfordern die Lebensgewohnheiten ihrer Bewohner eine strenge Hausordnung und eine gewisse Überwachung durch die Gesellschaft oder die Behörde, der das Haus gehört, zur Durchführung dieser Hausordnung. Die älteren dieser Häuser, wie sie unter andern in London in großer Zahl vom Peabody Trust erbaut sind, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen in gesundheitlicher und anderer Hinsicht und bieten daher weder vom technischen, noch vom künstlerischen Standpunkt irgend ein Interesse. Im folgenden sind daher nur die neueren Erscheinungen auf diesem Gebiete in Betracht gezogen worden.

Die Größe der einzelnen Wohnungen wechselt zwischen solchen, die nur aus einem Raum bestehen, bis zu größeren von 3, 4 und 5 Räumen. Dazu kommt stets eine Spülküche und ein Abort. Ersparnisrücksichten machen es bisweilen notwendig, diese beiden letztgenannten Räume für den gemeinsamen Gebrauch mehrerer Wohnungen anzulegen; es geschieht aber verhältnismäßig selten, weil es mit der englischen Vorstellung von der Abgeschlossenheit (*privacy*) der Wohnung nicht vereinbar ist. Man unterscheidet danach selbständige Wohnungen (*selfcontained tenements*), das sind solche, die alle Reinigungs- und Gesundheitseinrichtungen für sich allein haben, und unselbständige Wohnungen (*associated tenements*), deren Insassen Spülküche oder Abort oder beides in Gemeinschaft mit andern benutzen. In besseren Häusern finden wir aber nie mehr als höchstens drei Wohnungen zu

solcher Gemeinschaft vereinigt. Auf eine eigentliche Küche ist fast in allen Fällen von Arbeiterwohnungen in Stockwerkhäusern verzichtet; der größte Raum der Wohnung, bei Einzimmerwohnungen der einzige, wird mit einem etwas größeren Kamin ausgestattet, in den nach englischer Sitte eine Art Herd oder auch nur ein Rost über dem offenen Feuer eingebaut ist, und wird als livingroom bezeichnet. Er ist in den Grundrissen Kochstube genannt, weil er als Küche und als Wohnraum zugleich dient. Unerlässlich erscheint dem englischen Gefühl dagegen eine besondere mit einem Ausguß und einem Waschkessel ausgestattete Spülküche, selbst für die kleinsten Verhältnisse, da man es nicht für angängig hält, in demselben Raum zu kochen und Reinigungsarbeiten vorzunehmen. Zum mindesten wird eine Art Alkoven vom Zimmer zu diesem Zweck abgetrennt oder, wie gesagt, eine gemeinsame Spülküche für mehrere Wohnungen angelegt. Die Größe der Kochstube wechselt zwischen 13 und 16 qm, die der Schlafkammern zwischen 8,5 und 10 qm; vereinzelt kommen auch größere Schlafkammern vor, wenn der Grundriß es gerade ergibt. Für die Höhe der Wohnräume ist durch das Baugesetz von 1894 ein Mindestmaß von 2,60 m gefordert, vorher trifft man, selbst bei guten städtischen Bauten, geringere Höhen an; dasselbe Baugesetz fordert eine lichtgebende Fläche der Fenster von einem Zehntel der Zimmergrundfläche, wovon die Hälfte zu öffnen sein muß. (Es handelt sich stets um Schiebefenster.)

Großer Wert wird natürlich darauf gelegt, den Häusern von allen Seiten Licht und Luft in ausreichender Menge zuzuführen, doch scheint es, daß die Anforderungen des Londoner Baugesetzes von 1894 hierin für dichtbewohnte Häuserblocks zu gering sind. Die höchste zulässige Höhe für ein Wohnhaus ist danach 24,40 m, der Hof muß mindestens 14 qm groß sein und sich längs der ganzen Hinterfront des Hauses in einer Breite von mindestens 3,05 m erstrecken; kleinere Bauten, Aborte, Müllgruben usw. dürfen auf diesem Hofe errichtet werden; doch dürfen sie, sowie die Umfassungsmauern, höchstens 2,75 m hoch sein. Der Londoner Graf-



schaftsrat hat denn auch das Unzureichende dieser Abmessungen erkannt und die Höhe seiner eigenen Häuser auf fünf Stockwerke, also auf etwa 16 m bis zur Traufe, beschränkt und seine Höfe alle viel breiter angelegt, als das Gesetz es vorschreibt. Außerdem hat er und ebenso viele andere Gesellschaften meistens nur zwei Seiten eines von vier Straßen eingeschlossenen Häuserblocks bebaut, so daß der Hofraum zwischen den Häusern an zwei Seiten offen und eine rege Lüfterneuerung möglich ist. Wie gut eine solche Anordnung ist, wird jeder empfinden, der eine Zeitlang im Häusermeer einer Großstadt gelebt hat und sich erinnert, wie schwer nach heißen Sommertagen die schwüle Luft aus rings von hohen Häusern eingeschlossenen Hof- oder Gartenräumen weicht, selbst wenn sie ziemlich groß sind. Da die Breite der neuangelegten Straßen in der Regel für unsere Begriffe nicht bedeutend ist, so erscheinen große und gut gelüftete Hofräume um so notwendiger.

Das mildere Klima erlaubt in England manche Einrichtungen, die bei uns nicht möglich sind. So wird nichts dagegen eingewendet, ein Zimmer im Erdgeschoß unmittelbar von der Straße aus zugänglich zu machen, ohne Vorplatz oder Windfang, und aus dem gleichen Grunde hat das „Balkonsystem“, bei dem die Treppen auf einen langen gallerieartigen Balkon münden, der an Stelle eines inneren Flurs am Hause entlang läuft und von dem aus man in die einzelnen Wohnungen gelangt, hier so großen Anklang gefunden; bei uns kommt es zwar, so viel ich weiß, auch vor, erfordert aber einen Windfang für jede Wohnung, was die Sache sehr verteuert. Auch wo dies System nicht angewandt ist, sondern Flure oder ein erweiterter Treppenabsatz zu den Wohnungen führen, sind häufig die Treppenhäuser nach außen ganz offen und nur durch ein Geländer abgeschlossen, wodurch sie natürlich sehr gut gelüftet sind. Das wäre in Deutschland wohl bedenklich, da im Winter hineingetriebener Regen oder Schnee zu leicht gefährliche Glätte erzeugen könnte. Auf Lüftung und besonders auf die Möglichkeit, eine Wohnung von vorn nach hinten durchlüften zu können,

ist bei der Grundrißgestaltung meist Bedacht genommen; die Kamine mit ihren breiten Rauchröhren und auch im Sommer zu Kochzwecken fast immer brennendem Feuer, bilden außerdem ein vorzügliches Mittel der Lufterneuerung.

Die Bauart der besseren Arbeiterhäuser ist stets feuerfest, die Treppen sind meist aus Beton; Flure, Spülküchen, Aborte pflegen massiven Fußboden zu haben, die Wohnzimmer dagegen Holzfußboden; in den Häusern des Londoner Grafschaftsrates und auch in vielen andern sind die Wände durchweg mit Leimfarbe gestrichen, doch sollen die Leute selbst stets den Wunsch nach Tapeten äußern. Tapeten bilden aber bekanntlich Schlupfwinkel für Ungeziefer. Die Fenster sind stets Schiebefenster nach englischem Brauch, deren Undichtigkeit bei dem dortigen Klima nicht so lästig, dagegen für den Luftwechsel sehr förderlich ist. In manchen Häusern ist mit Erfolg ein flaches Dach zum Wäschetrocknen und als Spielplatz für Kinder angeordnet worden.

Von den Wohnungen sind die zwei- und dreizimmerigen d. h. solche mit einer Kochstube und einer oder zwei Schlafkammern, die gesuchtesten und daher auch von allen Städten und Gesellschaften am meisten gebaut. Einräumige kommen nach dem Wohngesetz nur für kinderlose Leute oder solche mit einem Kind unter sieben Jahren in Betracht und sind daher nur in geringerer Anzahl erforderlich. Häufig, besonders in Schottland, finden sich bei ihnen Bettnischen oder Alkoven, die die Benutzung des Zimmers als einzigen Raum für eine Familie erträglicher machen. Solche Bettnischen sind auch mit Erfolg in den Kochstuben der größeren Wohnungen angewandt worden, die ja natürlich fast immer auch zum Schlafen für ein oder mehrere Familienmitglieder dienen. Die Hausordnungen beschränken, um Übervölkerung zu vermeiden, die für jede Wohnung zulässige Zahl von Bewohnern, und zwar werden gewöhnlich zwei Personen auf ein Zimmer gerechnet.

Es gibt eine solche Fülle von Arbeitermiethäusern verschiedener Grundrißbildungen, daß im folgenden nur je einige Beispiele für die verschiedenen Arten zu näherer Betrachtung

herausgegriffen werden konnten. Sie bilden auch nicht annähernd eine Übersicht über alles, was in den letzten 10 bis 15 Jahren auf diesem Gebiete in England geleistet ist.

Eine der umfangreichsten und besten Anlagen ist die vom Londoner Grafschaftsrat auf dem gesäuberten (s. Abb. 1 Bl. 1) Boundary Gebiet im Kirchspiel Bethnalgreen errichtete Gebäudegruppe. Abb. 2 Bl. 1 zeigt den neuen Bebauungsplan mit einem kreisförmigen Platz mit Gartenanlagen in der Mitte von etwa 82 m Durchmesser, auf den alle Straßen einmünden. Die Hauptzufahrtstraße ist 18,30 m breit, die andern 12,20 und 15,25; die Höfe sind alle, nach dem vorher erläuterten Grundsatz, an zwei Seiten offen. Um nicht alle Bewohner auf einmal zu verdrängen, wurde die Bebauung in verschiedenen Abschnitten vorgenommen; daher zeigen die Gebäude große Verschiedenartigkeit, weil die gemachten Erfahrungen stets für die neueren Bauten verwertet wurden. Es sind 142 unselbständige und 892 selbständige Wohnungen in dem oben erläuterten Sinne hergestellt; von den 142 haben aber nur 35 außer der Spülküche auch den Abort mit andern gemeinsam. Im Lauf der Arbeiten wurde beschlossen, statt jeder Wohnung eine besondere Waschküche zu geben, ein allgemeines Waschhaus zu bauen; genaue Berechnungen ergaben, daß bei Fortfall einer besonderen Waschküche oder Wascheinrichtung in der Spülküche jeder einzelnen Wohnung die Wochenmiete für ein Zimmer um  $\frac{1}{2} d$  ermäßigt werden konnte; dem stehen die Kosten für Benutzung eines Standes im Waschhause gegenüber, die stündlich  $1\frac{1}{2} d$  für die beiden ersten,  $2 d$  für die nächsten zwei Stunden beträgt, und  $3 d$  für jede weitere Stunde (der Staffeltarif ist eingeführt, um gewerbsmäßige Wäscherinnen auszuschließen). Eine Familie, die drei Zimmer hat, kann also wöchentlich zwei Stunden waschen, ohne mehr zu bezahlen, als sie an Miete für eine Waschküche im Haus zahlen würde und spart das Feuerungsmaterial. Das Waschhaus enthält 42 Waschstände, jeder aus einem Waschkessel mit kaltem und heißem Wasser und einem dampfgeheizten Kochkessel bestehend, ebenso 42 Trockengestelle, drei Wringmaschinen und vier Rollen. Ein ver-

heirateter Maschinenmeister, ein Schürer (Stoker) und eine Gehilfin der Frau des Heizers bilden die Verwaltung des Waschhauses. Mit der Anstalt verbunden sind 12 Wannenküchen und ein Brausebad; das Obergeschoß enthält zwei Klubräume für die Bewohner des Areals. Die Text-Abb. 5 und 6 zeigen eine Grundform der Häuser mit selbständigen Wohnungen und eine solche für Häuser mit unselbständigen Wohnungen; das Äußere der Häuser (s. Text-Abb. 7, 9, 12, 14, 16) macht einen sehr guten Eindruck; die Fassaden sind aus rotem Backstein, bei einigen mit wagerechten Streifen von gelbem Backstein,

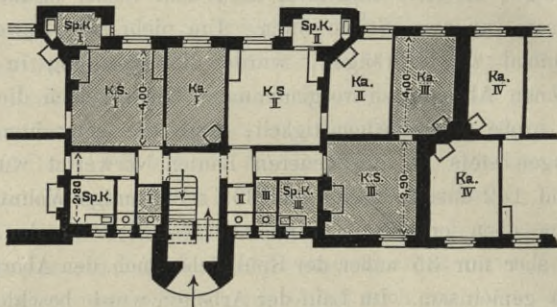
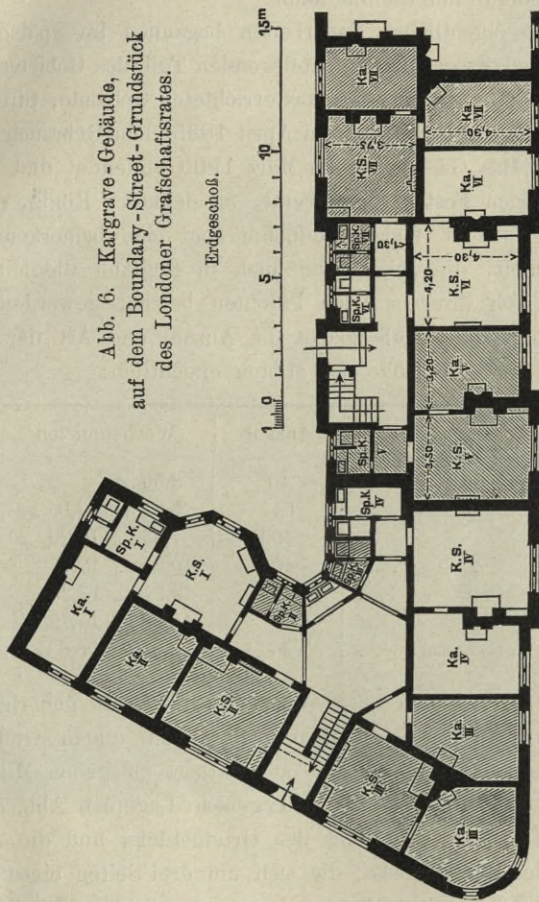


Abb. 5. Hedsor-Gebäude, auf dem Boundary-Street-Grundstück des Londoner Grafschaftsrates.  
Erdgeschoß. 1:300.

stein; für das Untergeschoß sind in einigen Fällen glasierte, aber nicht sehr auffallend glänzende Steine verwandt. Irgend welche Schmuckformen sind nicht vorhanden, die Flächen sind nur durch das weißgestrichene Holzwerk der Fenster und durch Vor- und Rücksprünge, die der Grundriß ergab, belebt, nicht selten auch durch flache Erker, wie sie in England seit altersher üblich sind; die Dächer bestehen zum Teil aus den kleinen englischen Flachziegeln, zum Teil aus Schiefer. Da die Häuser alle verschieden sind und die Straßen nicht parallel laufen, bietet das Ganze ein anziehendes, abwechslungsreiches Bild, besonders für den, der auf dem hübschen, etwas erhöhten Gartenplatze steht. Nichts Erdrückendes und Ermüdendes haben diese fünf Stockwerk hohen Mietskasernen, atmen aber ernste Behaglichkeit, lassen ihren Zweck deutlich

erkennen, und, was als besonderes Verdienst des Künstlers, der sie entworfen hat, hervorzuheben ist, sie haben durchaus englischen Charakter. Die Straßen haben Asphaltpflaster, die Höfe und Bürgersteige Granitplatten.



Das Innere ist natürlich ganz einfach, aber freundlich gehalten. Die Treppen sind sämtlich aus Beton, die Wände der Treppenhäuser zeigen die gefugten Ziegel ohne Putz. Das Holzwerk der Türen usw. ist in einigen Häusern grün gestrichen, in anderen hellbraun lasiert. Text-Abb. 17 zeigt eine

Kochstube mit den einfachen, aber fest gearbeiteten Schränken und Börtern neben dem Kamin und dem in den Kamin eingebauten Kochherd. Dieser ist so eingerichtet, daß man auch ein offenes Feuer nach Entfernung eines Teiles der Kochplatte darauf unterhalten kann.

Die eigentlichen Bauarbeiten begannen im Spätsommer 1893 und zwar auf dem abliegenden Teil des Gebietes, östlich von Mountstreet; die dort errichteten Gebäude, Streatleyhäuser genannt, wurden im April 1895 dem Gebrauch übergeben. Das Ganze war im März 1900 vollendet und wurde durch einen Festakt eingeweiht, an dem der König, damals noch Prince of Wales, teilnahm und eine bemerkenswerte Rede hielt, die zeigt, wie auch in England die leitenden Kreise sich ihrer sozialen Pflichten bewußt geworden sind.

Folgende Tabelle macht die Anzahl und Art der Wohnungen und die Höhe der Mieten ersichtlich:

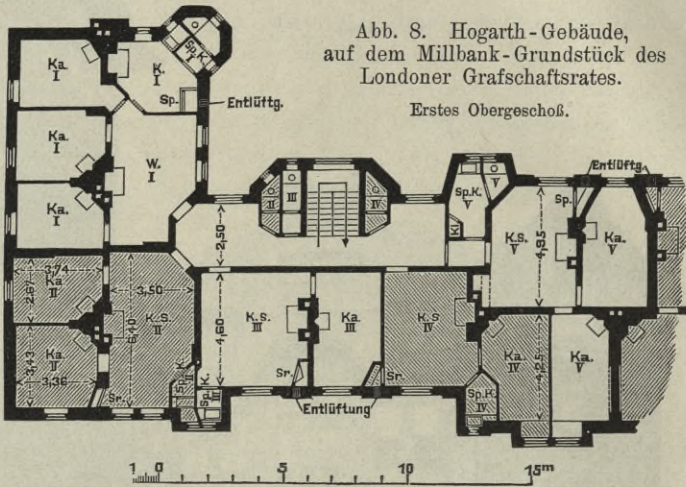
Wohnungen von	Anzahl	Wochenmieten
1 Zimmer . . . .	15	3,56 <i>£</i>
2 Zimmern . . . .	541	5,61 bis 7,65 <i>£</i>
3 „ . . . .	400	7,65 „ 10,20 „
4 „ . . . .	103	10,20 „ 12,75 „
5 „ . . . .	7	12,24 „ 13,26 „
6 „ . . . .	3	14,28 „ 14,79 „
Werkstätten . . . .	77	3,65 „ 6,63 „

Eine zweite größere dem Grafschaftsrat gehörige Gebäudegruppe steht auf dem früher von einem Gefängnis eingenommenen, hinter der Tate Gallery gelegenen Millbankgrundstück (s. S. 28). Der beigegebene Lageplan Abb. 7 Bl. 1 zeigt die neue Aufteilung des Grundstücks und die Anordnung der Häuserblöcke, die sich um drei Seiten eines rechteckigen Platzes mit Gartenanlagen gruppieren. Die Straßenbreiten wechseln zwischen 15,25 und 18,30 m, die Höfe öffnen sich auch hier stets nach zwei Seiten gegen die Straße. Nachdem einige Blöcke schon geplant und im Bau waren, beschloß der Grafschaftsrat 1897 für die übrigen einen Wettbewerb auszuschreiben, in dem die Architekten Spalding u.



Abb. 7. Hofansicht einer Gebäudegruppe auf dem Boundary-Street-Grundstück des Londoner Grafschaftsrates.

Cross den ersten Preis errangen; deren Entwürfe sind dann auch den späteren Bauten, von denen Text-Abb. 8 eine Grundrißprobe bietet, zugrunde gelegt worden. Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf über  $2\frac{1}{2}$  Millionen  $\mathcal{L}$ .



Über Anzahl der Räume und Mieten gibt folgende  
Tabelle Auskunft:

Wohnungen von	Anzahl	Wochenmieten
1 Zimmer . . . .	2	—
2 Zimmern . . . .	455	7,14 bis 8,16 $\mathcal{L}$
3 „ . . . .	392	8,67 „ 10,71 „
4 „ . . . .	16	12,75 „ 13,26 „

Eine Waschanstalt und Badeeinrichtungen schienen hier nicht nötig, da eine städtische öffentliche Wasch- und Badeanstalt in unmittelbarer Nähe liegt. Das Äußere der Gebäude, von denen einige auf Text-Abb. 20, 22, 25, 29 dargestellt sind, ist fast noch besser, als das der Boundaryhäuser, besonders freundlicher. Das ist wohl nicht dem Umstand zuzuschreiben, daß sie noch neuer sind und also noch weniger von dem Londoner Ruß geschwärzt, sondern auch dem helleren Material und den



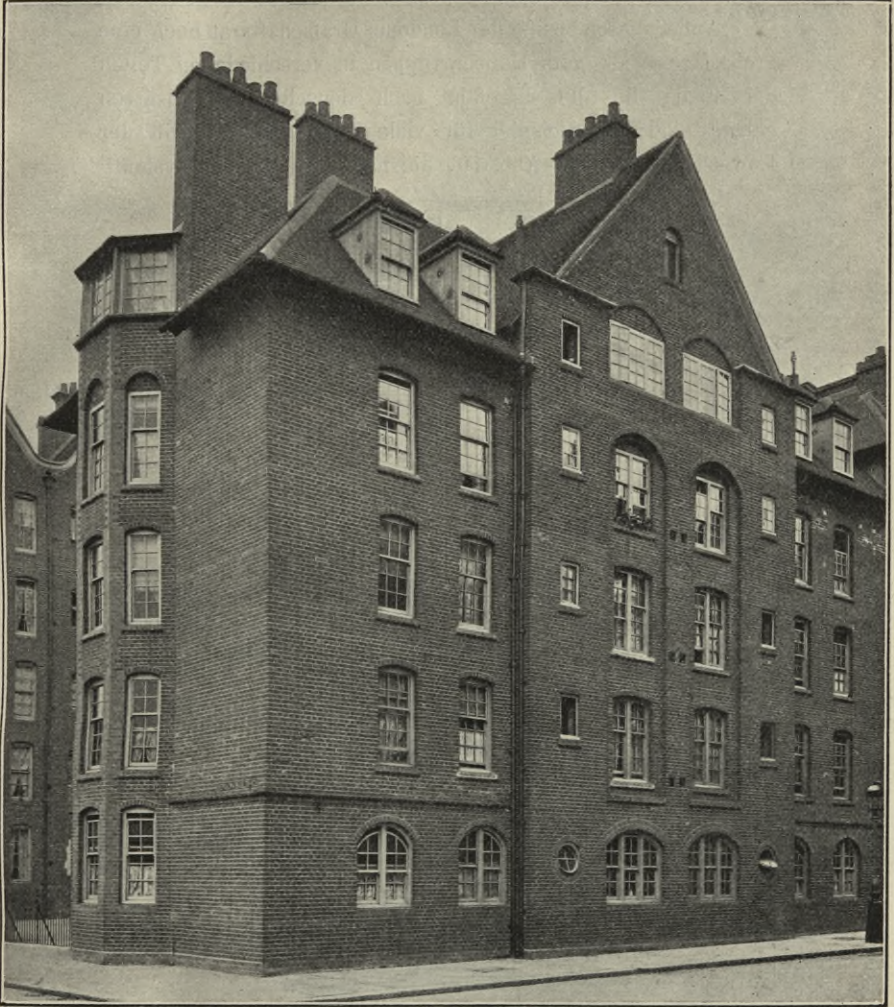


Abb. 9. Gebäudegruppe auf dem Boundary-Street-Grundstück  
des Londoner Grafschaftsrates.

hie und da im obersten Geschoß und an einzelnen Giebeln angewandten Putzflächen.

Außer diesen besitzt der Londoner Grafschaftsrat noch eine große Menge kleinerer Häusergruppen in verschiedenen Teilen der Stadt, die alle ungefähr nach denselben Grundsätzen gebaut sind; ein Beispiel für viele bilde der Grundriß der Lowoodhäuser, Text-Abb. 10, die nach dem „Balkonsystem“

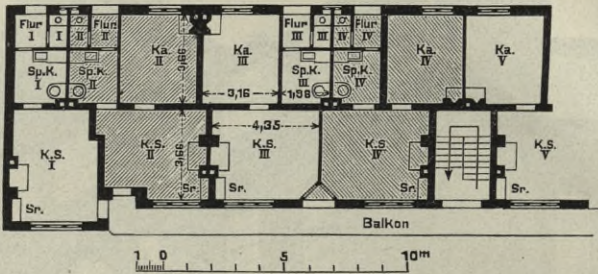


Abb. 10. Lowood-Gebäude, Cable Street, London.

Erstes Obergeschoß.

Balkonsystem, selbständige und in sich abgeschlossene Wohnungen.

gebaut sind. Sie bieten nicht nur Tausenden ein gutes und gesundes Unterkommen, sondern haben auch, wie die Logierhäuser, die privaten Unternehmungen zu bessern Leistungen angespornt.

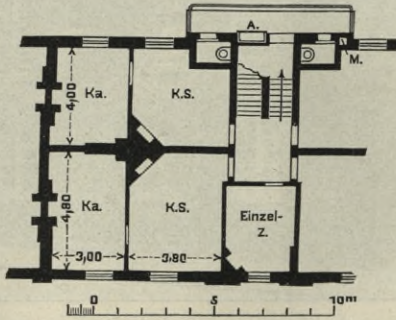


Abb. 11. Midhopehäuser der Ostendwohnungsgesellschaft in London.

Unselbständige Wohnungen.

Von diesen aus privater Tätigkeit hervorgegangenen Anlagen sind hervorzuheben die Midhopehäuser der Ostendwohnungsgesellschaft in London (Grundriß Text-Abb. 11), die

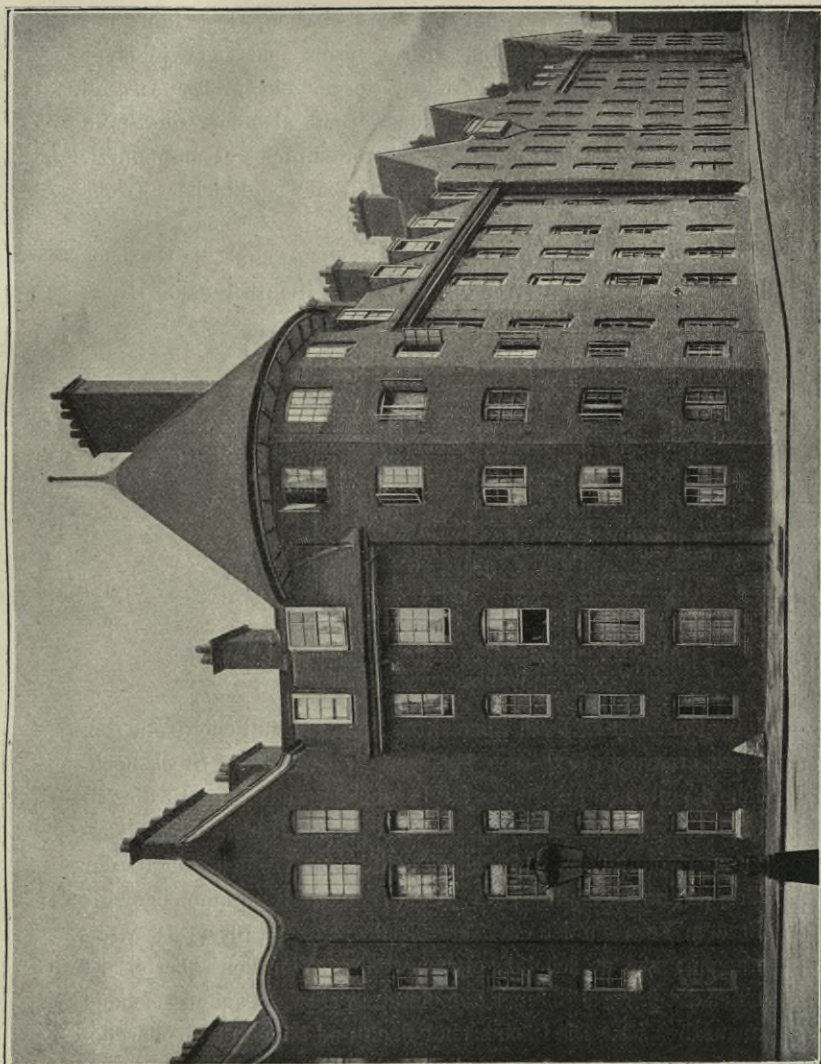


Abb. 12. Gebäudegruppe auf dem Boundary - Street - Grundstück des Londoner Grafschaftsrates.

ein anderes Muster der unselbständigen Wohnungen darstellen. Es sind Wohnungen von einem und von zwei Zimmern, vom Treppenabsatz aus zugänglich; das Zwischenpodest führt auf einen Balkon, an dem die Aborte liegen und zwar je einer für zwei bis drei Mietsparteien, ferner ein großer Ausguß und ein Müllschacht. Der Balkon vertritt also hier die Stelle der Spülküche. Der Raum ist außerordentlich gut ausgenutzt, die Gebäude daher sehr billig und ihr geldlicher Erfolg sehr gut.

Ein gutes Beispiel des Balkonsystems sind die Gebäude der Süd-Londoner Wohnungsgesellschaft (South London Dwel-

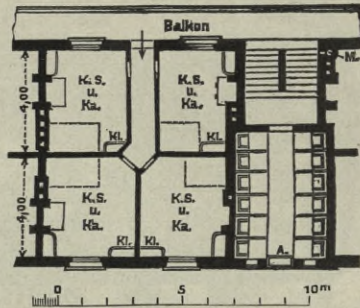


Abb. 13. Einzimmerwohnungen der Süd-Londoner Wohnungsgesellschaft.

lings Company Lt.), am Kensington Road im südlichen Teile der Stadt errichtet (Text-Abb. 13). Die Gebäude, fünf Stock hoch, liegen um einen großen Garten herum und bedecken mit diesem eine Fläche von ungefähr 40 ar. Es sind Ein- und Zweizimmerwohnungen. Die Aborte sind vom Zwischenabsatz der Treppe aus zugänglich, für je ein Stockwerk zusammengelegt; in dem Vorraum ist ein Ausguß, der einzige für je 16 Wohnungen; wie es scheint, etwas wenig. Von den Aborten ist einer auf je zwei Zimmer gerechnet, was wohl als ausreichend anzusehen ist. Die Dächer sind flach und können zum Wäschetrocknen oder anderen Zwecken benutzt werden. Im Erdgeschoß sind Läden eingerichtet, wodurch die Ertragsfähigkeit der Gebäude gesteigert und eine Ermäßigung der Wohnungsmieten in den übrigen Geschossen ermöglicht wird. Dies

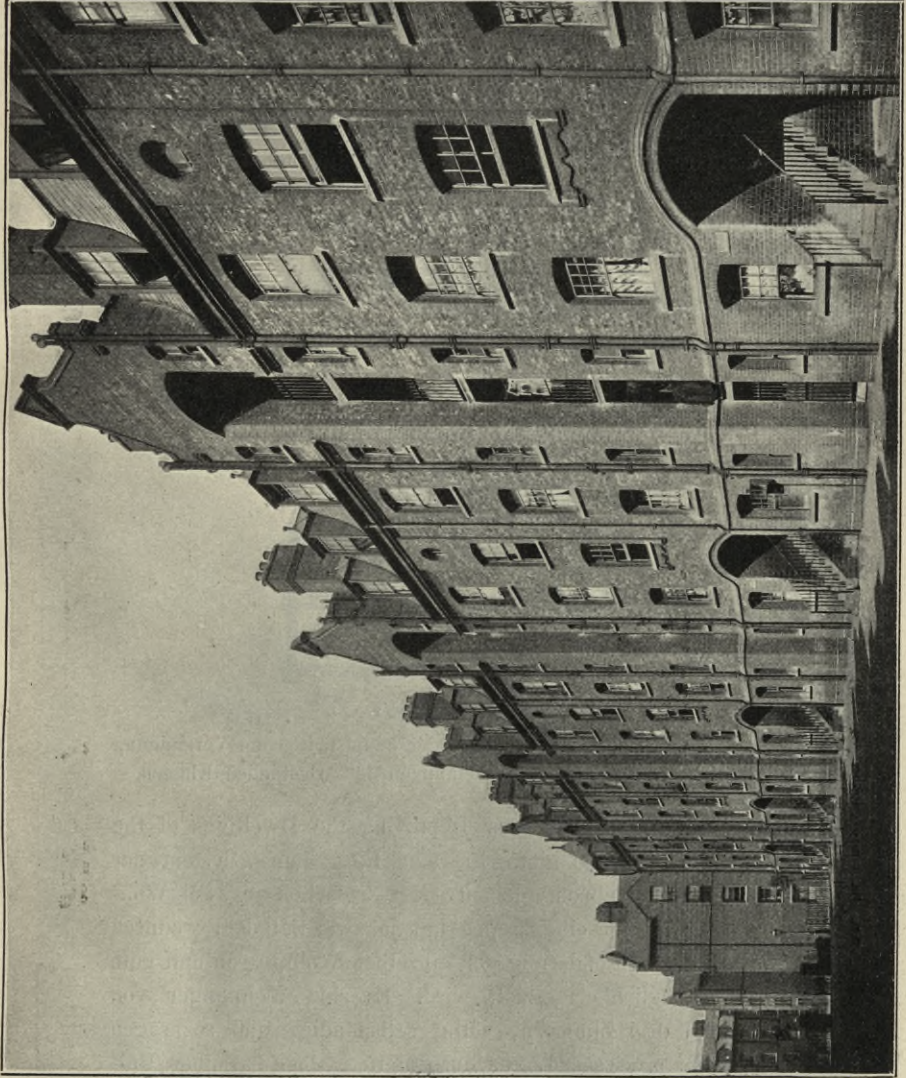


Abb. 14. Gebäudegruppe auf dem Boundary-Street-Grundstück des Londoner Grafschaftsrates.

Verfahren hat sich an vielen Orten bewährt, wo es möglich war, Arbeiterhäuser, wie in diesem Falle, an einer großen Verkehrsader zu bauen. Sehr oft wird man aber der Billigkeit des Baugrundes halber abgelegene Straßen vorziehen und dann hat das Anlegen von Läden keinen Erfolg.

Einen ganz andern Typus veranschaulicht Text-Abb. 15, die den Grundriß der Häuser der hauptstädtischen Vereinigung zur Verbesserung der Wohnungen für die arbeitenden Klassen

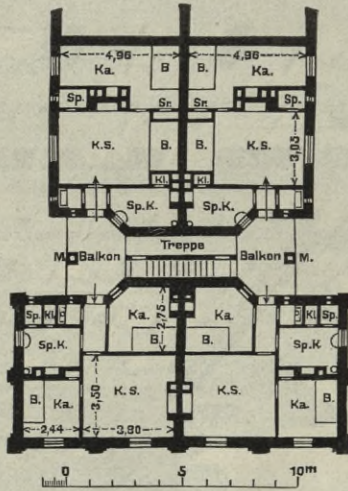


Abb. 15. Selbständige Wohnungen der hauptstädtischen Vereinigung für die Verbesserung der Wohnungen der arbeitenden Klassen.

(Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes) gibt. Sie sind nach dem „System der abgetrennten Treppen“ gebaut, d. h. zwischen je zwei Wohnungspaaren liegt eine Treppe mit je zwei Balkons, wodurch eine größere Absonderung der einzelnen Wohnungen und gute Lüftungsmöglichkeit erzielt wird. Es sind Wohnungen von zwei und drei Zimmern, völlig selbständig, und sozusagen mit einem gewissen Luxus ausgestattet. Jede hat einen Vorplatz, eine geräumige Spülküche, eine Speisekammer oder besser einen mit Fenster versehenen Speiseschrank und einen Kohlenraum. Die Schlafzimmer sind freilich sehr klein. Diese

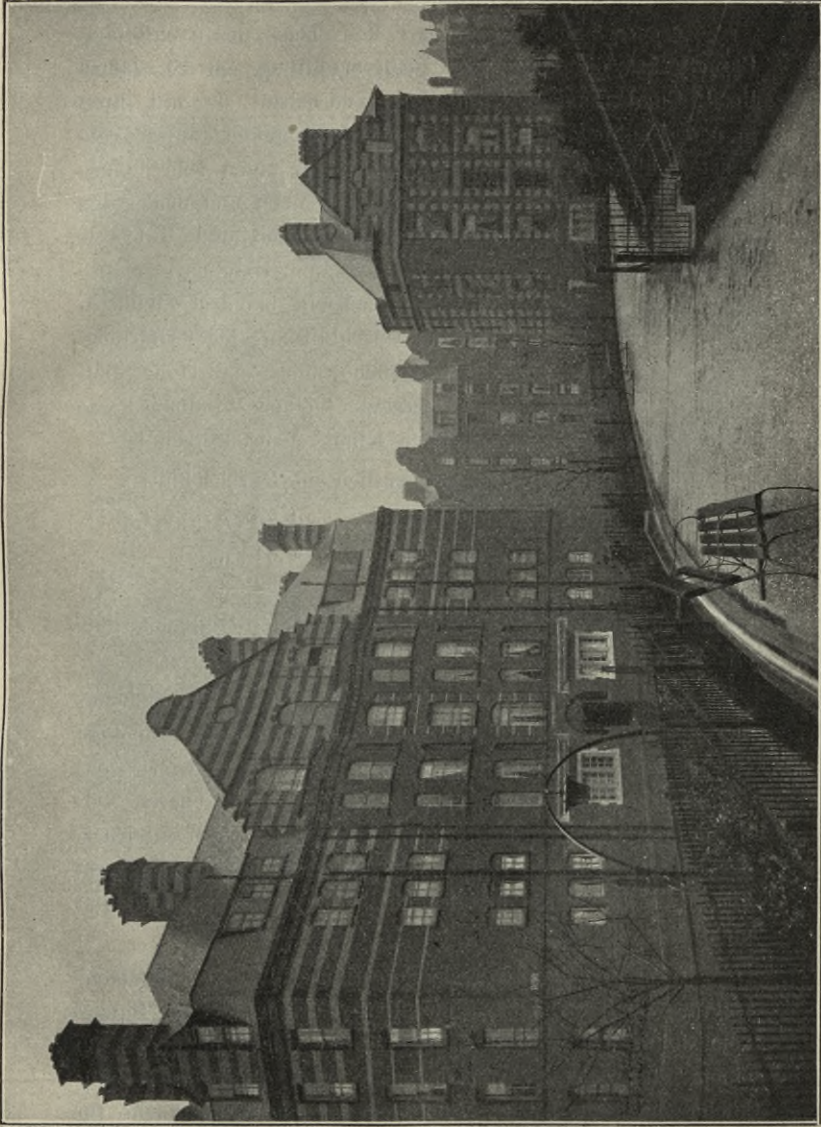


Abb. 16. Gebäudegruppe auf dem Boundary-Street-Grundstück des Londoner Grafschaftsrates.

Häuser haben ebenfalls Läden im Erdgeschoß und bringen eine Verzinsung ihres Anlagekapitals von 6 v. H.

Ausgezeichnete Häuser nach den Plänen des Architekten Barnett hat die Glasgower Stadtverwaltung am St. James Road, Cumberlandstreet und Umgegend gebaut, die mit ihren grauen Rauhputzfassaden, deren Einförmigkeit durch rote Fenstersohlbänke und -Stürze belebt ist, einen sehr eigenartigen und ansprechenden Eindruck machen und denen des Londoner Grafschaftsrates durch Einfachheit und Billigkeit überlegen sind. Sie sind meist nach dem Balkonsystem gebaut und enthalten Wohnungen von ein bis drei Zimmern, überall mit der Möglichkeit der Durchlüftung; jeder Gebäudeblock hat eine besondere Waschküche; meist sind keine Spülküchen angeordnet, jedoch stets ein kleiner Windfang, was wohl dem rauheren schottischen Klima zuzuschreiben ist.

Die Mieten betragen wöchentlich im Durchschnitt:

für 1 Zimmer . . . .	1,89 <i>M</i>
„ 2 „ . . . .	4,61 „
„ 3 „ . . . .	6,74 „

Grundrißtypen einiger dieser Häuser, teils mit Balkons, teils mit Fluren, zeigen die Text-Abb. 18, 19, 21.

Eine etwas andere Anordnung zeigt das große Gebäudeviertel am Oldhamroad in Manchester, dessen sechsstöckige Häuser um einen etwa 40 ar großen Hofraum gelagert sind; doch machen diese Häuser, trotz eines etwas größeren Aufwands von Ornamentformen, einen kasernenartigen Eindruck, der bei den späteren Bauten der Stadt Manchester, die nicht über drei Stockwerke hinausgehen, trotz größerer Einfachheit nicht so auffällig ist.

In Liverpool sind verschiedene Häuserblöcke ohne Balkons von der Stadt errichtet, eine ältere Art am Victoria Square vom Jahre 1885, fünfstöckig mit je vier Wohnungen an einem Flur gelegen, von denen je zwei Aborte und Spülküche gemeinsam haben. Außerdem ist eine Waschküche für je vier Wohnungen zu jedem Stockwerk vorhanden. Für Durchlüftungsmöglichkeit der Wohnungen in sich ist nicht gesorgt.



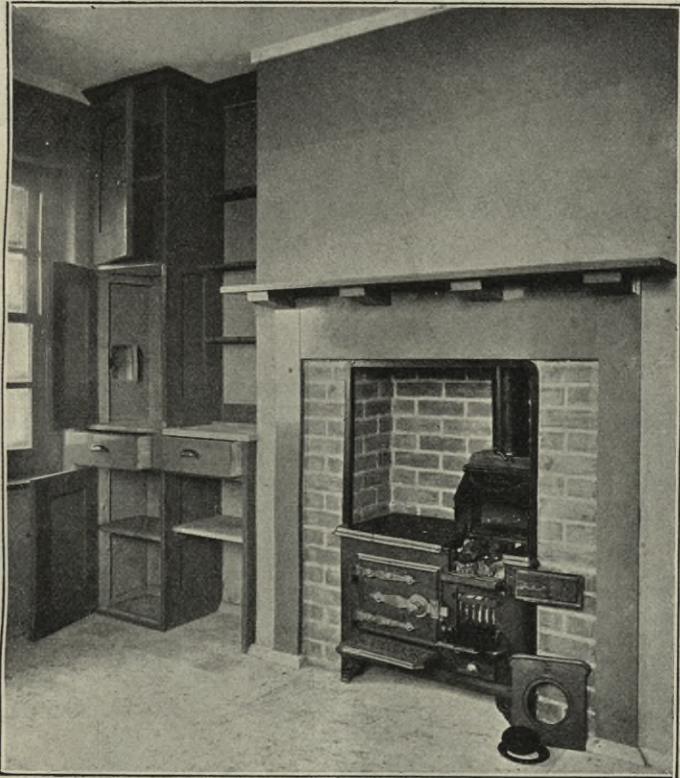


Abb. 17. Inneres einer Kochstube.  
Londoner Grafschaftsrat.

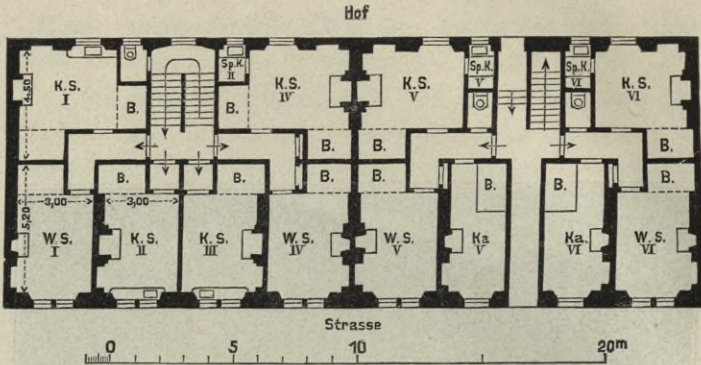


Abb. 18. Städtische Arbeiterwohnungen in Glasgow.  
Erdgeschoß.

Korridorsystem, unselbständige Ein - bis Dreizimmerwohnungen.

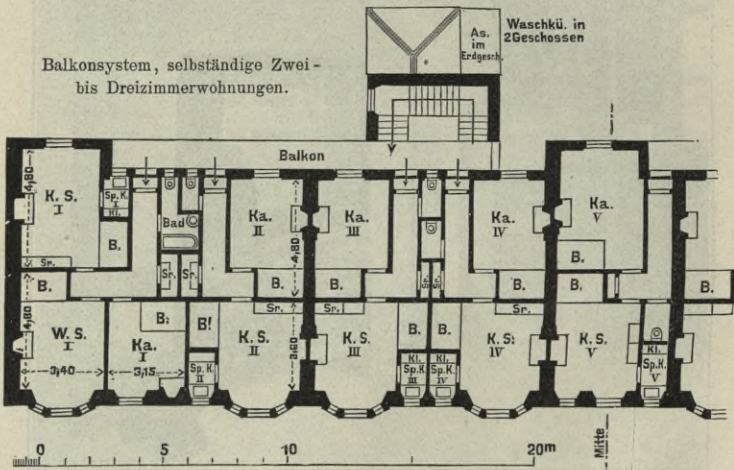


Abb. 19. Städtische Arbeiterwohnungen in Glasgow.  
Obergeschoß.

Die Mieten sind folgende:

86 Dreizimmerwohnungen 4,84 bis 5,61 *M.*

162 Zweizimmerwohnungen 3,06 „ 4,59 „

21 Einzimmerwohnungen 1,79 *M.*

Also erheblich niedriger als die Mieten, die der Londoner  
Grafschaftsrat für seine Wohnungen nimmt.

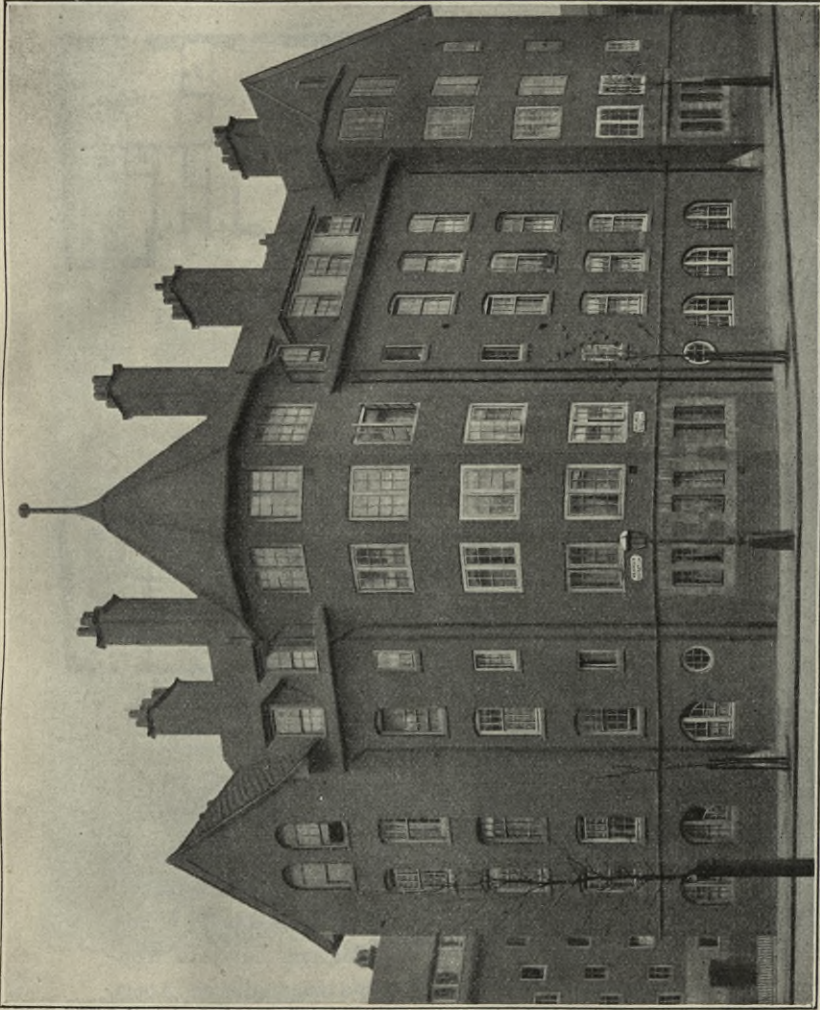


Abb. 20. Gebäudegruppe auf dem Millbank - Grundstück des Londoner Grafschaftsrates.

Ein anderes Muster eines Stockwerkhouses in Liverpool ist etwas besser, wenn es auch ebenfalls an dem Mangel der Durchlüftungsmöglichkeit leidet: es ist ein vierstöckiges Ge-

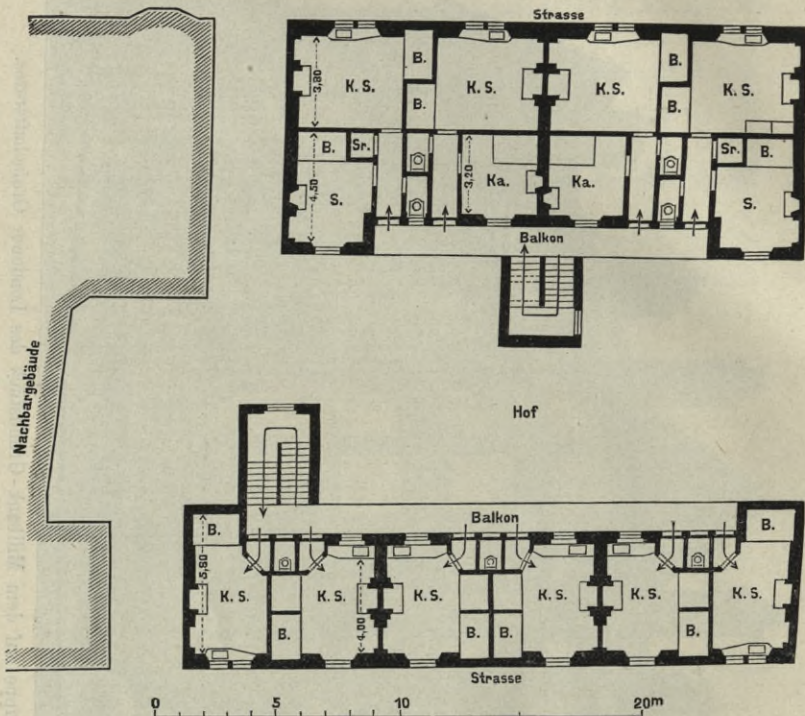


Abb. 21. Städtische Arbeiterwohnungen in Glasgow.  
Erstes Obergeschoß.

Balkonsystem, Ein- und Zweizimmerwohnungen.

bäude in Fontenoystreet und das einzige in seiner Art, weil die Stadtverwaltung später überhaupt von der Errichtung eigentlicher Stockwerkhäuser abgekommen ist (Text-Abb. 23 u. 24). Hier ist keine Waschküche angelegt, dagegen hat jede Wohnung ihren eigenen vom Treppenabsatz zugänglichen Abort, der durch einen an zwei Seiten offenen Vorplatz von dem übrigen Gebäude getrennt ist. Es sind:

8 Vierzimmerwohnungen zu 5,10 bis 6,12 *M.*

8 Zweizimmerwohnungen zu 3,32 „ 4,08 „

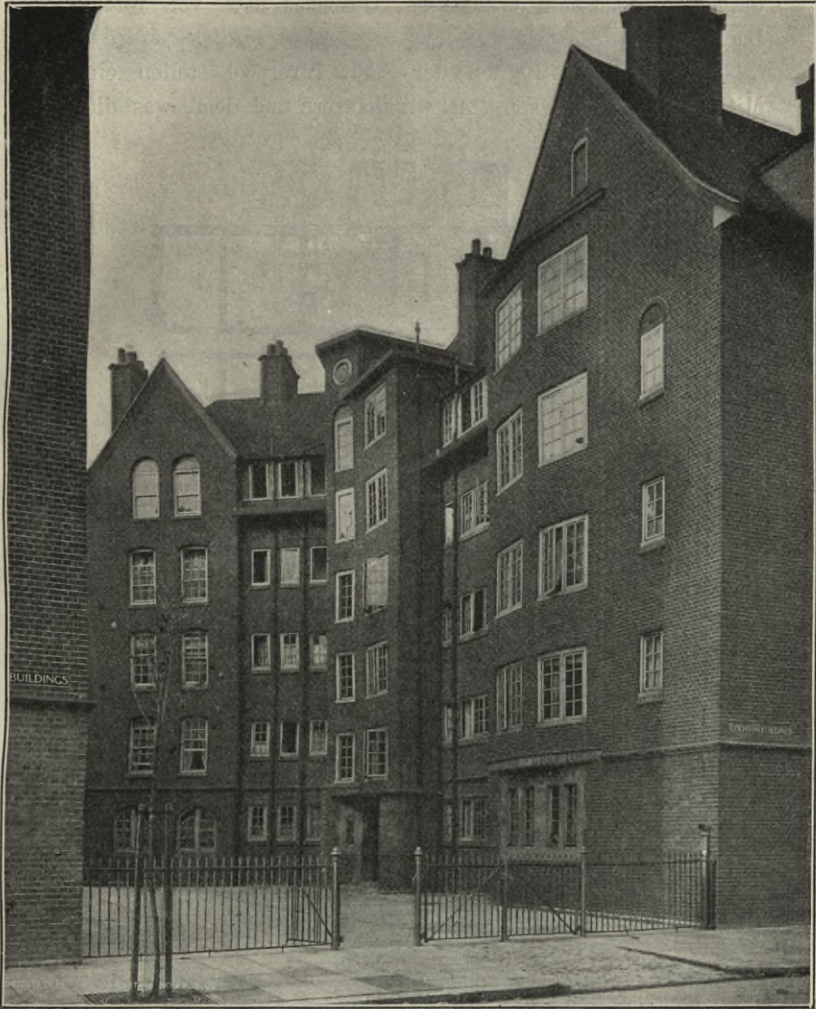


Abb. 22. Gebäudegruppe auf dem Millbank-Grundstück  
des Londoner Grafschaftsrates.

Blick in einen Hof.

Wochenmiete. Das Äußere dieses Hauses ist sehr ansprechend, graugelber Backstein mit Ecken, Gesimsen usw. von rotem Backstein.

Die späteren Bauten der Stadt Liverpool stellen ein Mittelding dar zwischen Stockwerkhäusern und dem, was die

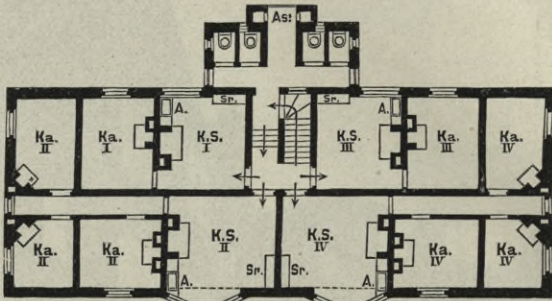


Abb. 23. Obergeschoß.

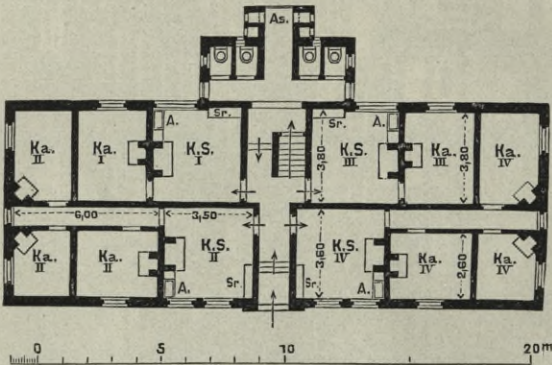


Abb. 24. Erdgeschoß.

Abb. 23 u. 24. Städtische Arbeiterwohnungen in Liverpool, Haus in der Fontenoystreet.

Engländer cottages nennen. Ihrer äußeren Erscheinung und auch der Leichtigkeit der Bauart nach gehören sie zu diesen, der Anzahl der darin wohnenden Familien aber zu dem Stockwerkhäusern. Ihre Entstehung verdanken sie der Abneigung der Liverpooler Bevölkerung gegen die Stockwerkhäuser; und man muß gestehen, daß die Aufgabe, die sich die Stadtverwaltung hier gestellt hat, außerordentlich gut gelöst ist. Es

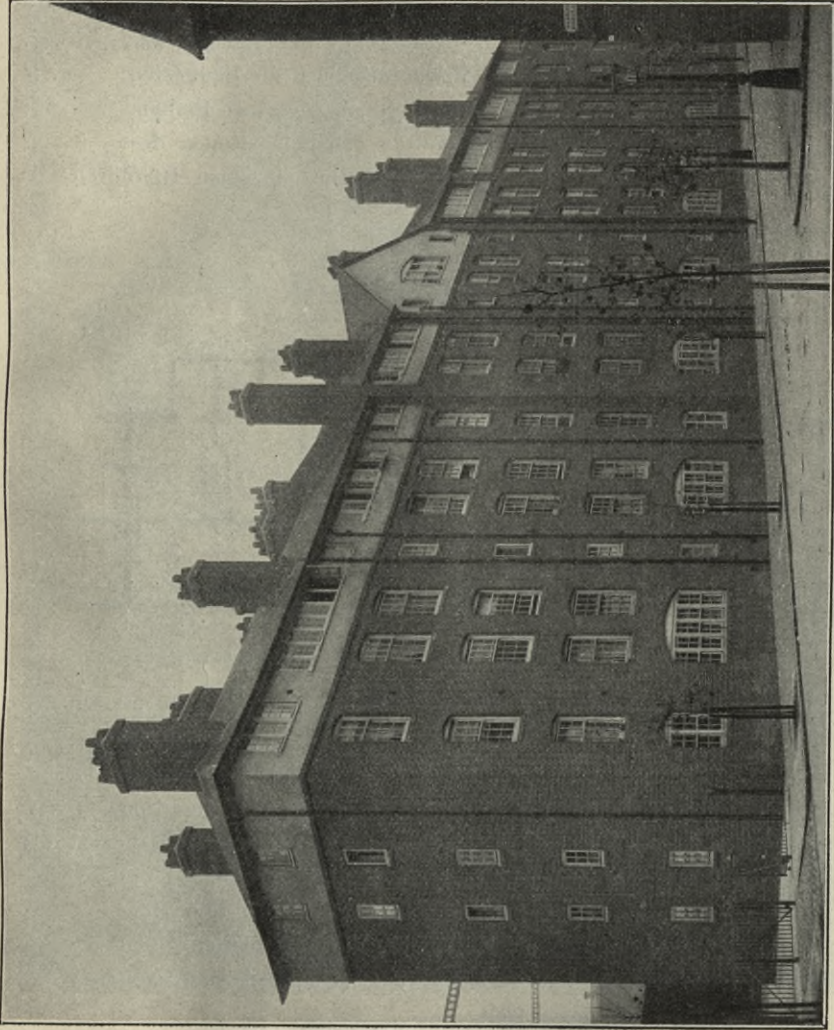


Abb. 25. Gebäudegruppe auf dem Milbank-Grundstück des Londoner Grafenschaftsrates.

sind Häuser für drei und fünf Familien, mitten in der Stadt auf saniertem Gebiet gebaut; trotz niedriger Mieten ist der Zinsertrag recht gut, allerdings, wie schon oben erwähnt, mit der Einschränkung, daß der Erwerb des Landes aus den Steuern bezahlt wird, die Mieter also bloß die Baukosten zu decken haben. Die Häuser stehen in geschlossenen Reihen, doch sind auch hier die Hofräume an den Schmalseiten des Viertels gegen die Straße geöffnet. Die einzelnen Höfe

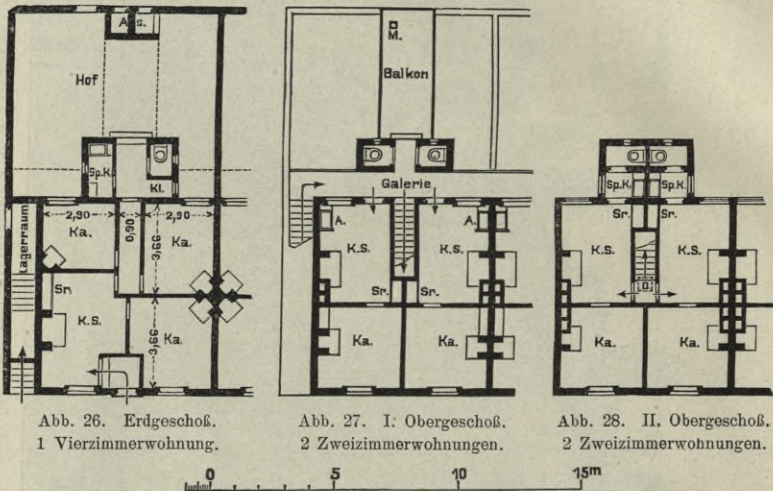


Abb. 26 bis 28. Städtische Arbeiterwohnungen in Liverpool, Dryden- und Rachelstreet.

sind mit etwa 2,70 m hohen Mauern umgeben; zwischen den Höfen je zweier mit dem Rücken einander zugekehrter Häuserreihen führt, wie das auch sonst in England geschieht, ein schmaler Gang entlang, von dem aus Türen in die Höfe führen. Auch werden die Mülleimer, die in Maueröffnungen stehen, so daß sie von beiden Seiten zugänglich sind, von diesem Gang aus gewechselt.

Es sind drei verschiedene Arten vorhanden: die erste Art (Text-Abb. 26 bis 28) enthält im Erdgeschoß eine Vierzimmerwohnung mit geräumigem Hof, Spülküche, Kohlenraum und einem kleinen Vorraum. Am Ende jeder Reihe führt eine



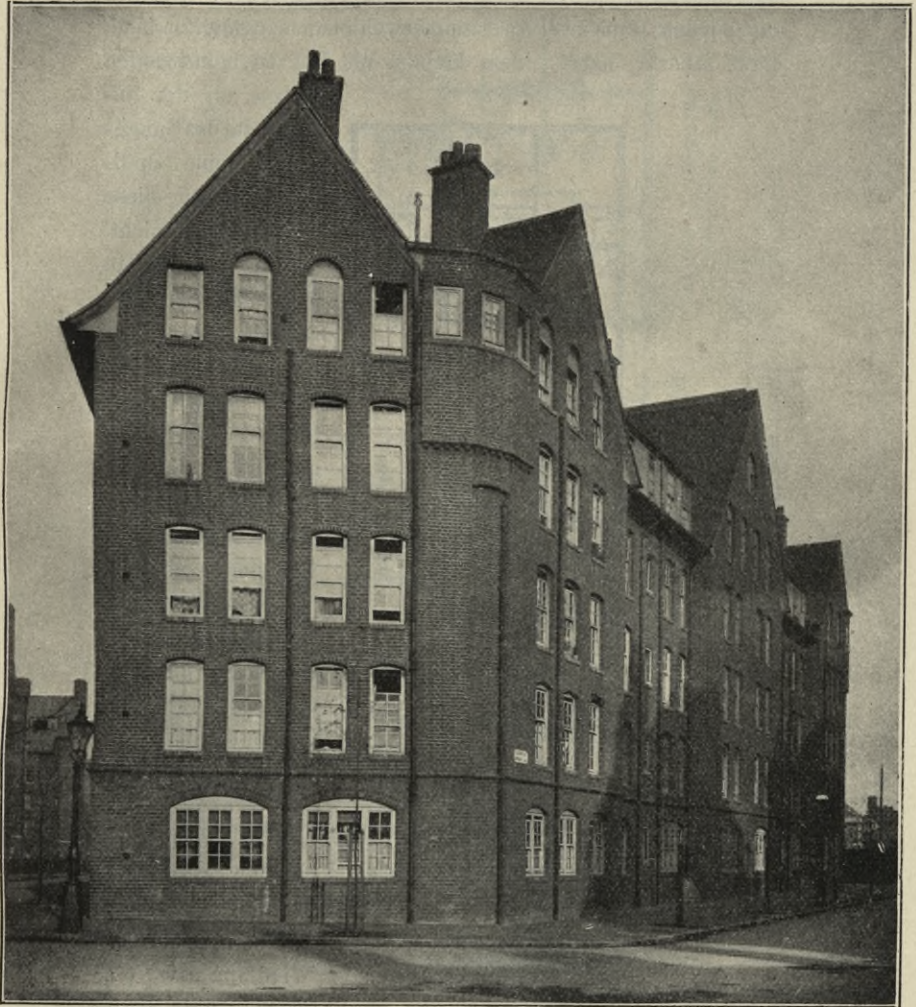


Abb. 29. Gebäudegruppe auf dem Millbank-Grundstück  
des Londoner Grafschaftsrates.

kleine Treppe auf einen an der Außenseite aller Häuser entlang laufenden offenen Gang im ersten Obergeschoß, von dem aus in jedem Haus zwei Zweizimmerwohnungen zugänglich sind, deren Aborte, nebst einem kleinen als Hof zu benutzenden

Balkon auf der andern Seite des Ganges liegen; eine Spülküche haben diese Wohnungen nicht, der Ausguß ist in der Kochstube angeordnet. Eine zweite Treppe führt zwischen beiden Wohnungen zum Dachgeschoß, in dem wiederum zwei ebensolche Zweizimmerwohnungen, aber von einem mit Oberlicht beleuchteten Podest zugänglich und mit teilweise schräger Decke, liegen.

Bei der zweiten Art (Text-Abb. 30 bis 32) liegt im Erdgeschoß jedesmal eine Wohnung von zwei Zimmern, Spülküche, Windfang usw., eine Treppe führt wieder

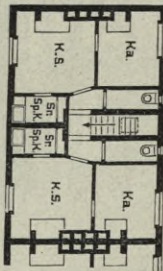
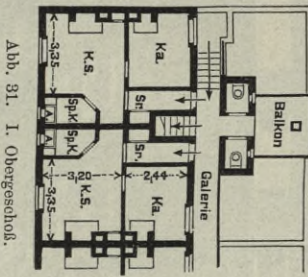
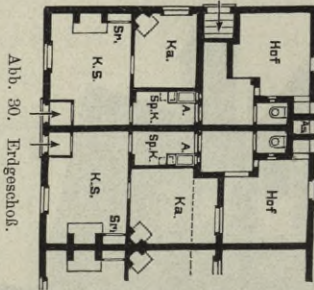


Abb. 30. Erdgeschoß.  
In jedem Geschloß 2 Zweizimmerwohnungen.

Abb. 31. I. Obergeschoß.

Abb. 32. II. Obergeschoß.

Abb. 30 bis 32.

Städtische Arbeiterwohnungen in Liverpool,  
Dryden- und Rachelstreet.

ähnlich wie vorhin auf einen offenen Laufgang, der die Zugänge zu den Wohnungen der Obergeschosse bildet, und zwischen je zwei dieser Wohnungen führt wieder eine Treppe zum ebenso ausgebauten Dachgeschoß. Es wohnen hier also drei Familien in jedem Haus. Die erste Art ist im Grunde ganz

ähnlich dieser zweiten, nur sind dort die Erdgeschoßwohnungen je zweier Häuser zu einer Wohnung zusammengefaßt.

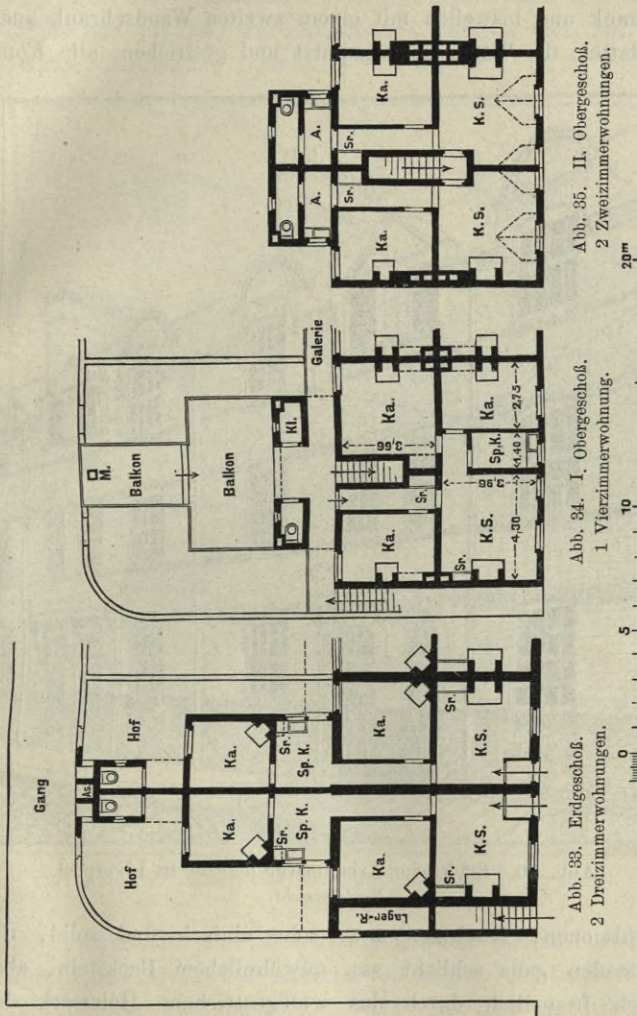


Abb. 35. II. Obergeschoß.  
2 Zweizimmerwohnungen.

Abb. 34. I. Obergeschoß.  
1 Vierzimmerwohnung.

Abb. 33. Erdgeschoß.  
2 Dreizimmerwohnungen.

Abb. 33 bis 35. Städtische Arbeiterwohnungen in Liverpool, Kemptonstreet.

Bei der dritten Art (Text-Abb. 33 bis 35) hat das Erdgeschoß noch ein drittes in den Hof hineingebautes Zimmer und im ersten Obergeschoß sind je zwei Häuser zu einer vier-

zimmerigen Wohnung zusammengefaßt. Treppenordnung und Dachgeschoß sind ganz ähnlich wie bei den andern Typen. Alle diese Wohnungen sind mit einem entlüfteten Speiseschrank und bisweilen mit einem zweiten Wandschrank ausgestattet; die Wände sind geputzt und gestrichen, alle Kon-

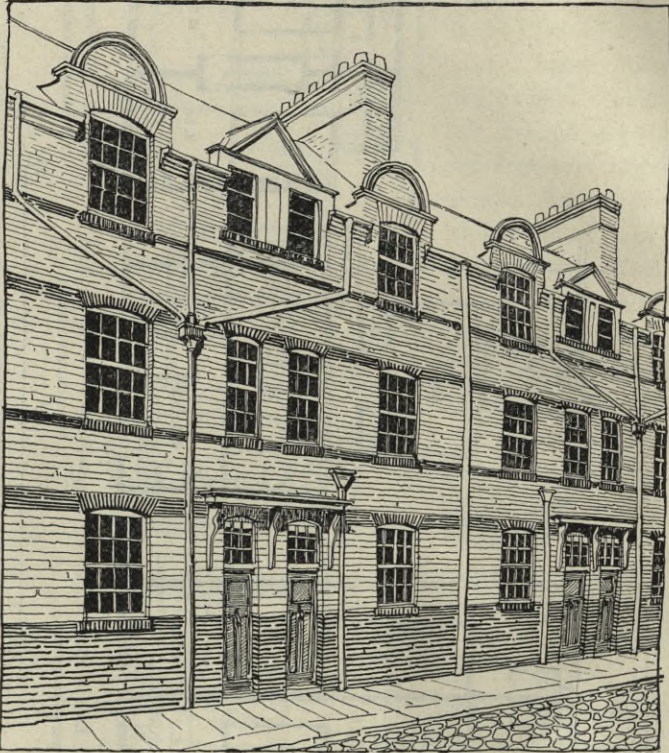


Abb. 36. Städtische Arbeiterwohnhäuser in Liverpool.  
Vorderansicht.

struktionen, Beschläge usw. sehr einfach und solid, die Fassaden ganz schlicht von gewöhnlichem Backstein, aber doch freundlich durch das weißgestrichene Holzwerk der Fenster und bei einigen der hölzernen Vordächer über den Türen (Text-Abb. 36 u. 37). Die wöchentlichen Mieten sind folgende:

Vierzimmerwohnung . . . . 6,15 *sh.*

Dreizimmerwohnung . . . . 4,60 *M.*  
 Zweizimmerwohnung . 3,08 bis 4,10 „

Für diese erstaunlich niedrigen Mieten sind die Häuser nicht nur mit Gas- und Kaltwasser-, sondern auch mit einer Warmwasserleitung versehen.



Abb. 37. Städtische Arbeiterwohnhäuser in Liverpool.  
 Hofansicht.

Betrachtet man die Gesamtheit der beiden bisher besprochenen Arten von Arbeiterwohnungen, die Logierhäuser und die Stockwerkhäuser, — und dies sind eigentlich die für die ärmeren Klassen in Frage kommenden Häuserarten, so muß man sagen, daß darin sehr viel und zum Teil Muster-gültiges in England geleistet ist. Aber man darf sich auch nicht verhehlen, daß trotzdem die Arbeiterwohnungsfrage

nicht gelöst ist. Die Mieten sind immer noch zu hoch, als daß sie für die Allerbedürftigsten erschwinglich wären, für diese bleibt dann nur das allgemeine Logierhaus; dies ist natürlich kein Heim und läßt, auch in sogenannten Familienlogierhäusern, wo eine Familie in einem Brettverschlag wohnt und kein Stück der Einrichtung ihr eigen nennt, kein Familienleben aufkommen.

Folgende Tabelle gibt eine Zusammenstellung der Mieten verschiedener Stadtverwaltungen und Gesellschaften:

Bauende Behörde oder Gesellschaft:	Wochenmieten von Wohnungen von			
	1 Zimmer M.	2 Zimmern M.	3 Zimmern M.	4 Zimmern M.
Londoner Grafschaftsrat	3,57	5,61—8,16	7,65—10,71	10,20—13,26
Liverpooler Stadtverw.	1,79	3,06—4,59	4,59—5,61	5,10—6,12 <sup>1)</sup>
Glasgower „	1,89	4,61	6,74	—
Handw., Arbeiteru. Allg.	—	—	—	6,12—7,65 <sup>2)</sup>
Guinness Trust . . .	1,79—3,32	3,06—5,61	4,08—6,38	5,87—7,14

Es fällt dabei auf, daß der Londoner Grafschaftsrat erheblich höhere Mieten hat als alle übrigen, trotzdem z. B. die Häuser von Liverpool und die des Guinnessstrustes auf der gleichen Höhe stehen. Woher kommt das? Die Sanierungskosten sollen nicht von den Mieten gedeckt werden, sie tragen also nicht die Schuld an den hohen Mieten. Man sagt, daß die demokratische Zusammensetzung des Grafschaftsrates ihm die Ungunst der Unternehmer eingetragen habe, so daß sie ihm höhere Preise ansetzen als andern; er hat deswegen schon stellenweis die Ausführung selbst übernommen und sogar die Ziegelfabrikation; doch hat dies auch zu Enttäuschungen geführt; denn auch die Arbeiter sollen für ihn noch weniger arbeiten, als sie es zufolge ihrer kräftigen Organisationen für andere Unternehmer schon tun, weil den Beamten des Grafschaftsrates ein entschiedenes Auftreten den Arbeitern gegenüber durch ihre politische Stellung versagt ist. Häufig wird die Bestimmung des Gesetzes, daß

1) deckt nur die Baukosten. 2) mit Garten, im Einzelhaus.

das Anlagekapital in 60 Jahren zu tilgen sei, als Grund für die hohen Mieten ins Feld geführt. Zur Beleuchtung dessen dürfte eine Berechnung und zeichnerische Darstellung der Zusammensetzung des Mietspreises von Interesse sein, die vom Grafschaftsrat für die Adelaidegebäude in Poplar aufgestellt ist (Text-Abb. 38). Die Größe der einzelnen Felder entspricht proportional dem Einfluß, den die betreffenden Kosten auf die Miete eines Raumes ausüben.

Die Gesamtmiete beträgt 2 s  $7\frac{1}{2} d = 2,68 \mathcal{M}$ . Auffallend klein ist der Anteil, den die Verzinsung des Grund und Bodens daran hat, weil eben die Bodenpreise auch in den großen Städten in England nicht so in die Höhe getrieben sind, wie bei uns. Sehr groß sind die Steuern und Abgaben, die der Grundeigentümer zu zahlen hat, und ihr Einfluß auf die Miete ist daher auch bedeutend. Der Einfluß der Tilgungspflicht wird durch zwei kleine Felder dargestellt, getrennt für Landerwerbs- und Baukosten.

Daraus ersieht man, daß eine Aufhebung der Tilgungspflicht oder Verlängerung der Tilgungsfrist doch nur eine sehr geringe Ermäßigung der Mieten herbeiführen würden. Es ist ja richtig, daß gar kein Grund vorhanden ist, die

	M	Pf.	S.	d.
	2	ss	7	1/2
Gesamtmiete	2	ss	7	1/2
		60		6
		30		3
Steuern u. Abgaben = 53 Pf.		40		4
		30		3
		20		2
		10		1
Wasser, Gas u. Versicherung = 15 Pf.		2		2
		30		3
		20		2
		10		1
		5		0,5
Ansesserungen u. Erneuerungen = 42 Pf.		30		3
		20		2
		10		1
		5		0,5
Überwachung u. Einsammeln der Miete = 17 Pf.		5		5
		30		3
Verluste durch Leerstehen = 17 Pf.		30		3
Unvorhergesehenes = 7 Pf.		20		2
Grund- u. Bodentilgung = 2 Pf.		1		1
Verzinsung des Grund- u. Bodens = 10 Pf.		10		1
		1		1
Tilgung der Baukosten = 23 Pf.		20		2
		10		1
		3		0,3
Verzinsung der Baukosten = 83 Pf.		80		8
		20		2
		10		1
		5		0,5
		3		0,3
		2		0,2
		1		0,1
		0		0

Abb. 38.

Landerwerbskosten durchaus tilgen zu müssen und daß auch für die Baukosten die Tilgungsfrist ohne Schaden für die Allgemeinheit sehr gut auf 80 oder 100 Jahre verlängert werden könnte. Aber die Hoffnungen, die der frühere Grafschaftsarchitekt Blashill daran knüpft, werden doch durch diese Tabelle als unbegründet erwiesen.

### 3. Einzelhäuser.

Es bedarf wohl keiner weiteren Ausführung, daß die vollkommenste und erstrebenswerteste Art der Unterkunft, wie für jeden, so auch für den Arbeiter und seine Familie, die im Einzel- oder Einfamilienhaus ist. Die völlige Abgeschlossenheit der Familie begünstigt häusliches Leben, beschränkt die Ausbreitung ansteckender Krankheiten, und die Kleinheit und die Niedrigkeit der Häuser erleichtert ihre freie Umspülung mit Licht und Luft. In England sieht man in den Stockwerkhäusern überhaupt nur Notbehelfe, die nur dort allenfalls statthaft sind, wo die Grundpreise eben die Bebauung mit Einzelhäusern unmöglich machen.

Die Kosten von Einzelhäusern können erheblich eingeschränkt werden, wenn sie von einem kapitalkräftigen Unternehmer oder einer Behörde in Massen nach ein und demselben Plane errichtet und wenn sie nicht freistehend, sondern in Reihen oder Gruppen mit gemeinsamen Giebelwänden angeordnet werden. Das ist denn auch, wo es sich um Einzelhäuser für die arbeitenden Klassen handelt, fast durchgängig geschehen. Die Bauart solcher Häuser ist, selbst bei gediegenen Ausführungen, ungemein sparsam, ja streift nach unseren Begriffen ans Unsolide. Unterkellert sind sie niemals, die Umfassungsmauern sind nur ein Stein = 23 cm stark; das scheint in England zu genügen, einmal weil die Wärmeunterschiede in den verschiedenen Jahreszeiten viel geringer sind, dann, weil Decken und Dächer viel leichter gebaut werden, als bei uns, und endlich, weil die als Deckenbalken verwandten 5 cm starken Bohlenhölzer nur 30 bis 40 cm weit auseinanderliegen, wodurch eine gleichmäßigere Verteilung der Deckenlast auf die Wände erzielt wird. Eine



Füllung haben diese Decken fast nie. Die Zwischenwände sind stets aus Holz, als Fachwerkwände, ebenfalls aus 5 cm starken Bohlenhölzern in denselben Abständen, wie bei den Decken, hergestellt; die Fache bleiben entweder leer oder werden mit Sägespänen ausgestopft; die Verschalung der Wände besteht nur aus dünnen mit sehr kleinen Abständen aufgenagelten Putzleisten. Die Dachstühle bestehen aus denselben Bohlenhölzern, und es ist erstaunlich, daß sie den starken Winden, die zu Zeiten über das Inselreich hinwehen, standhalten. Die Zimmer sind für unsere Begriffe klein, die größten etwa 15 bis 16 qm groß, wie das auch bei den Stockwerkhäusern schon bemerkt wurde; ihre Höhe schwankt zwischen 8 und 9 Fuß = 2,44 bis 2,74 m; das letzte Maß gilt schon als hoch, während bei älteren Häusern weniger gediegener Ausführung auch geringere Höhen vorkommen. Eine solche Leichtigkeit der Bauart ermöglicht eine weitere Verminderung der Kosten, die Dubliner Arbeiterwohnungsgesellschaft zum Beispiel hat Häuser von drei und vier Zimmern für je etwa 2200 *ℳ* hergestellt.

Der Grundriß der Einzelhäuser bietet nicht das Interesse wie der der Stockwerkhäuser. Häufig ist auch hier, wie in den Stockwerkwohnungen der Hauptraum eine Kochstube, mit einer Spülküche nebenan; diese bilden das Erdgeschoß, meist ohne Windfang von der Straße oder dem Vorgarten zugänglich. In einer Ecke der Spülküche oder der Kochstube führt eine schmale Stiege zu den im Obergeschoß, das bei den kleinsten Häusern Dachgeschoß ist, gelegenen Schlafkammern. Der Abort liegt auf dem Hofe. Ein gutes Beispiel für diese Klasse von Häusern sind die vom Londoner Grafschaftsrat errichteten Einzelhäuser in Idendenterrace (sich Abb. 8 u. 9 Bl. 2), 50 an der Zahl, deren Miete mit Garten freilich 8 *ℳ* bis 8,50 *ℳ* die Woche beträgt, also eigentlich für Arbeiter zu hoch ist. Bei etwas größeren Häusern ist das Wohnzimmer von der Küche getrennt und bisweilen ein kleiner Vorraum angeordnet.

Einen Übergang von den Stockwerkhäusern zu den Einzelhäusern bilden die sogenannten flat-cottages, die zwar

jeder Familie nur ein Stockwerk bieten, aber die Eigenart des Einzelwohnhauses dadurch wahren, daß jede Wohnung ihren besonderen Eingang von der Straße aus hat. Ein Beispiel dafür geben Abb. 6 u. 7 Bl. 2; es ist eine Form der von der Stadt Richmond gebauten Häuser (siehe Seite 37). Das zwei Zimmer, Spülküche, Speisekammer und einen Vorraum enthaltende Erdgeschoß kostet  $4\text{ s } 6\text{ d} = 4,60 \text{ M}$  Wochenmiete; das Obergeschoß, das einen Raum mehr und einen als Hof zu benutzenden Balkon über dem Hof der unteren Wohnung hat  $5\text{ s } 6\text{ d} = 5,63 \text{ M}$ . Die Eingänge für beide Wohnungen liegen nebeneinander, von dem Balkon des Obergeschosses führt eine Treppe unmittelbar in den Garten, so daß beide Wohnungen wirklich völlig in sich abgeschlossen sind.

Häuser dieser beiden Grundformen mit mannigfachen Abweichungen finden sich in den Umgebungen der großen Industriestädte zu Tausenden. Sie bilden große Kolonien, teils von Gesellschaften, teils von Behörden gebaut, die durch die Einförmigkeit der schier endlosen Reihen zum überwiegenden Teile sehr ermüdend wirken. Jeder Unternehmer hat natürlich eine Grundform oder höchstens zwei oder drei für verschiedene Größen, nach denen Hunderte dieser Häuser gleichmäßig hergestellt werden.

Für das Gedeihen dieser Arbeiterkolonien außerhalb der Städte ist es von äußerster Wichtigkeit, daß reichliche und billige Verkehrsgelegenheit geboten wird. Daran, besonders hinsichtlich der Billigkeit, hat es, wie bereits erwähnt, in England lange gefehlt, doch ist es in den letzten Jahren besser geworden.

Mehrere große Gelände besitzt die Londoner Arbeiter- und Allgemeine Wohnungsgesellschaft in der Umgegend der Hauptstadt, von denen das größte das Noël Park-Grundstück in Hornsey ist, dessen Bebauungsplan Abb. 13 Bl. 2 zeigt. Das Gebiet umfaßt über 40 Hektar, und enthielt im Jahre 1902 1076 Einfamilien- und 174 Zweifamilienhäuser und 85 Läden, doch ist etwa erst die Hälfte des der Gesellschaft gehörigen Geländes bebaut und die Bautätigkeit dauert beständig an.

Es sind fünf Arten von Einzelhäusern vorhanden, von vier bis zu sieben Zimmern (einschl. der Küche) deren Mieten 6,15 *M*, 7,68 *M*, 9,23 *M*, 10,25 *M* und 11,78 *M* betragen.

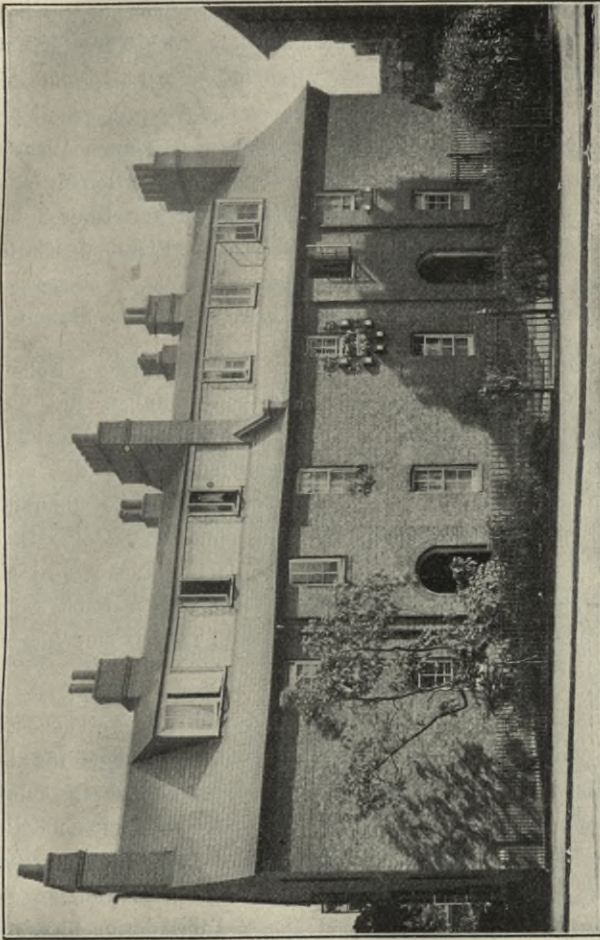


Abb. 39. Einfamilienhäuser des Londoner Grafschaftsrates.

Die Grundrisse sind in den Abb. 10 bis 12 Bl. 2 mitgeteilt. Die größeren Häuser sind keine eigentlichen Arbeiterhäuser mehr, sondern von Schreibern, kleinen Beamten und dergleichen Leuten bewohnt. Die Kolonie hat eine Kirche und eine

Schule für sich allein, die jedoch nicht der Gesellschaft gehören. Jedes Haus hat einen kleinen Vorgarten und einen etwas größeren hinter dem Hause. Der Baustoff ist roter Backstein, mit einigen Terrakottaverzierungen; durch Hervorheben der Eckhäuser, verschiedene Dachdeckung (Ziegel und Schiefer) und kleine Vordächer über den Türen hat der Architekt Rowland Plumbe versucht, die Langeweile der Reihen gleichförmiger Häuser zu vermindern, doch auf eine eigentlich künstlerische Wirkung können sie keinen Anspruch machen. Die Straßen sind nicht breit, etwa 10 m zwischen den Vorgärten, doch für die Niedrigkeit der Häuser breit genug; in der Mitte ist ein großer freier Platz mit Gartenanlagen angeordnet. Die Nachfrage nach diesen Häusern ist sehr groß, so daß in der Regel kein einziges leer steht.

Nach denselben Grundsätzen sind die andern Kolonien dieser Gesellschaft angelegt, und ganz ähnlich die vieler anderer Gesellschaften. Auch die im Entstehen begriffenen Einzelhäuser des Londoner Grafschaftsrats oder die schon ausgeführten anderer Städte wie Birmingham und Huddersfield bieten nichts wesentlich Neues; hier und da ist eine Badestube in jedem Hause angeordnet, die Spülküche wird hier größer, dort kleiner gemacht, bisweilen ist das Dachgeschoß noch ausgebaut — aber im großen und ganzen sind von der Grundform wenig Abweichungen.

Besondere Anregung bieten aber wohl die Versuche, die von einigen Großindustriellen gemacht wurden, für ihre Arbeiter gesunde Wohnungen in der Nähe ihrer Fabrikanlagen zu bauen; das wurde nötig und zugleich möglich, wenn der ganze Fabrikbetrieb aus der beengenden Stadt hinaus aufs Land gelegt wurde, was in der letzten Zeit immer mehr geschieht. Zwei dieser Fabrikdörfer überragen alle andern derartigen Anlagen in England weit und können wohl auch für uns als mustergültig bezeichnet werden: das Dorf Port Sunlight unweit der Stadt Birkenhead bei Liverpool von der Seifenfabrik der Gebrüder Lever neben ihrer großen Fabrikanlage für ihre Arbeiter errichtet und Bourn-

ville, das der Schokoladen- und Kakaofabrik von Cadbury seine Entstehung verdankt.

Das erstgenannte ist in Deutschland durch Dr. =Jng. Muthesius' Bericht im Zentralblatt der Bauverwaltung vom 25. März 1899, an den sich die folgende Beschreibung anlehnt, bekannt geworden, auch sind einige der besten jener Häuser in desselben Verfassers großem Werk über Englische Baukunst der Gegenwart veröffentlicht. Dieser Umstand zeigt schon, daß die Gebäude sich über den Stand bloßer Nützlichkeitsbauten erheben und in der Tat stehen wir hier einer künstlerischen Leistung allerersten Ranges gegenüber, das Dorf bietet „ein entzückendes Bild einer echt künstlerisch empfundenen und einheitlich durchgeführten Ortsanlage“ dar. Die wirtschaftliche Seite des Unternehmens ist allerdings vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus deshalb wohl weniger bemerkenswert, weil es nicht darauf angelegt ist, daß sein Ertrag die Anlagekosten deckt. Der Fabrikherr opfert vielmehr alljährlich einen Bruchteil seines Reingewinnes für das Wohl seiner Arbeiter, indem er das umliegende Land ankauft und Häuser darauf errichtet; von dem dafür verwandten Kapital erwartet er keine Verzinsung, die Mieten der Häuser sollen nur die, wie schon früher erwähnt, in England bedeutenden Steuern und Abgaben und die Unterhaltungskosten decken. Die Mieten betragen 3,50 *ℳ* für die kleineren und 5,50 *ℳ* für die größeren Häuser wöchentlich, einschließlich des Gartens.

Um wirklich gute Entwürfe zu bekommen, wandte sich der äußerst kunstsinnige Fabrikherr an die besten Architekten des Landes, unter denen Douglas und Minshull in Chester, Ernest George und Yeates in London, Ernest Newton in London, William Owen in Warrington und T. N. Lockwood und Söhne in Chester die hervorragendsten sind. Was geleistet ist, kann denn auch zu den besten Werken englischer Landhausbaukunst gezählt werden, und ist überhaupt nur möglich in einem Lande, wo eben dieser Zweig der Architektur zu so hoher Blüte gelangt ist, wie in England. Schon die Gesamtanlage der Straßen und Plätze ist nach

künstlerischen Gesichtspunkten mit geschickter Benutzung der Zufälligkeiten des welligen Geländes erfolgt, wie aus Abb. 5 Bl. 2 ersichtlich. Die Straßen sind zum Teil gebogen und in mannigfachem Wechsel ihrer Richtung und Abstände voneinander angelegt, hier und da treten Häusergruppen zurück, um sich um einen Rasenplatz zu gruppieren, die Reihen der Häuser sind verschieden lang, und werden von geschickt verteilten öffentlichen Gebäuden, Spielplätzen usw. unterbrochen. Eine Bodeneinsenkung, die sich mitten durch das Dorf hinzieht, ist als Park angelegt und mit einer monumentalen steinernen Brücke überspannt.

Es sind Häuser verschiedener Größe vorhanden, von denen die größten für die Beamten der Fabrik bestimmt sind. Die eigentlichen Arbeiterhäuser sind im wesentlichen nach zwei verschiedenen Grundrissen angelegt, einer kleineren Art mit einer Kochstube und drei Schlafkammern, und einer größeren mit einer besonderen Wohnstube, Küche und vier Schlafkammern (sich Abb. 1 bis 4 Bl. 2). Bei beiden ist eine Spülküche, eine Speisekammer und ein Bad angeordnet, das bei den kleinen neben der Spülküche, bei den größeren im ersten Stock liegt. Von diesen Grundformen weichen die Häuser nur unwesentlich ab, wenn es das Gelände oder die Gruppierung der Häuser erforderte. Die Unterbeamten- und Aufseherhäuser sind im allgemeinen den größeren Arbeiterhäusern gleich, doch mit größeren Maßen und Hinzufügung einer Waschküche.

Die äußere Erscheinung der Häuser ist so verschiedenartig und mannigfaltig, wie die Namen der Künstler, die sie gezeichnet haben. Unter den älteren Häusern (Abb. 1 bis 3 Bl. 3) herrscht der in der dortigen Gegend heimische Fachwerkbau vor, mit weißgeputzten Zwischenfeldern und in Anlehnung an die altüberlieferten Formen. Hier und da schmücken reiche Schnitzereien — fast zu reich für so bescheidene Häuser — die Schwellen und Rähme der Wände oder die Schutzbretter an den Giebeln. Unter den späteren Häusern finden sich rote und braune Ziegelhäuser (Abb. 1 Bl. 4) in bunter Abwechslung mit grauem und weißem Rauhputz (Abb. 2 u. 3

Bl. 4); an einigen sind in flachem Relief gehaltene angebrachte Stuckfriese zu sehen, andere haben Giebel und Obergeschoß mit Ziegelbehang; ein mannigfacher Wechsel in Fenstern und Türen, Erkern, unter denen natürlich das sich flach herauswölbende englische „Busenfenster“ (bay window) vorherrscht, und Giebeln gibt ein äußerst anmutiges Gesamtbild. Die Dachdeckung ist meist Ziegel in dem in England üblichen kleinen Format.

An öffentlichen Gebäuden sind vorhanden: zwei Schulen, eine Turnhalle, eine Bühne (die Plätze der Zuschauer sind auf einer Wiese im Freien), ein Schwimmbad unter freiem Himmel, zwei Speisehallen, eine für Männer und eine für Frauen und Mädchen, ein Klubhaus für Männer und eins für Mädchen, ein Wirtshaus, mit einigen Fremdenzimmern zum Übernachten, in dem aber keine geistigen Getränke verabreicht werden dürfen, ein kleines Warenhaus, ein Postamt und eine noch im Bau begriffene Kirche. Alle diese Gebäude sind ebenfalls von guten Architekten gebaut und größtenteils ausgezeichnet, doch ist hier nicht der Ort, näher auf sie einzugehen; ihre bloße Aufzählung aber zeigt, wie der Fabrikherr für seine Arbeiter sorgt (auch der Sport- und Tummelplätze für jung und alt ist hier zu gedenken), wie er sich bemüht, ihnen für wenig Geld ein gesundes und angenehmes Leben zu verschaffen und sie so vor zwei Übeln zu bewahren: vor dem Trunk und der sozialen Unzufriedenheit. Ob er dabei in der Bevormundung seiner Arbeiter zu weit geht und ihre Bewegungsfreiheit zu sehr behindert, wie von manchen Seiten behauptet wird, ist schwer zu entscheiden. Zur Geschichte Port Sunlights ist zu bemerken, daß im Jahre 1887 die Fabrik aus Warrington aufs Land wanderte und im selben Jahre der Grundstein zur Kolonie gelegt wurde. Das zuerst zu diesem Zweck angekaufte Gelände umfaßte 22,5 Hektar, wovon 9,7 Hektar auf die Fabrikanlage selbst und 12,8 auf das Dorf entfielen; durch allmählichen Ankauf wuchs der Umfang und beträgt jetzt 93 Hektar, wovon 36,5 für die Fabrik und 56,5 für das Dorf zu rechnen sind. Insgesamt sind bis zum Jahre

1902 über 7 Millionen Mark von den Gebrüdern Lever für Ankauf des Landes, Bau der Straßen und Häuser, Anlage der Gärten usw. verausgabt worden. Die Baukosten der kleinen Arbeiterhäuser betragen 1888 etwa 4000 *ℳ* für jedes Haus, 1901 jedoch infolge des Steigens aller Material- und Arbeitspreise 6600 *ℳ*; die Baukosten der größeren Häuserart stiegen von 7000 *ℳ* auf 11000 *ℳ*. Wollte der Fabrikherr seine Kosten decken, so müßte er ungefähr 10,60 *ℳ* Wochenmiete im Durchschnitt für jedes Haus nehmen, statt der oben erwähnten Mieten von 3,50 *ℳ* und 5,50 *ℳ*. Die Anzahl der Häuser beträgt jetzt etwa 400 und bietet einer Bevölkerung von etwa 2000 Seelen Unterkunft.

Auf ganz anderer wirtschaftlicher Grundlage steht das Arbeiterdorf Bournville, unweit Birmingham. Die Häuser dieses Dorfes sind zwar zunächst für die Angehörigen der im Dorfe gelegenen Fabrik von George Cadbury gebaut, doch nicht für sie ausschließlich und werden auch jedem andern überlassen. Da Birmingham sehr leicht zu erreichen ist (mit Eisenbahn in zwanzig Minuten und mit elektrischer Straßenbahn in etwa einer halben Stunde, letzteres für 2 *d* = 17 Pfg., hin und zurück), so bieten sie auch für in der Stadt beschäftigte Arbeiter eine geeignete Wohngelegenheit. Das Unternehmen ist von George Cadbury begründet und für seine Verwaltung und weitere Entwicklung ist ein Trust gebildet worden. In der Gründungsurkunde dieses Trustes ist sein Zweck dahin erklärt, der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen zu dienen, ohne irgend welchen religiösen oder politischen Einflüssen Zugang zu gewähren. Nur der Wunsch, allen Vertrieb geistiger Getränke im Besitztum des Trustes zu verhindern, ist ausgesprochen. Der Trust soll Land kaufen und Straßen, Schulen und andere öffentliche Gebäude anlegen und Wohnhäuser bauen. Diese sollen nur als Einzelhäuser gebaut werden, nicht mehr als zwei Stockwerke hoch, jedes mit einem Garten, der mindestens drei Viertel des Grundstückes einnimmt. Die Mieten müssen so bemessen sein, daß sie für die arbeitenden Klassen erschwinglich sind, doch soll



keiner zum Almosenempfänger gemacht werden, d. h. also die Mieten sollen die Verzinsung des Anlagekapitals decken. Der Trust kann nach seinem Ermessen die Häuser verkaufen, verpachten oder vermieten. Der Reingewinn soll stets zur Vermehrung des Grundkapitals und dies zur weiteren Ausdehnung des Unternehmens, auch, wenn es angezeigt erscheint, in andern Teilen Englands verwandt werden. Bei Begründung des Trustes im Jahre 1900 bestand sein Landbesitz aus etwa 133,5 Hektar Land, das noch nicht zum dritten Teile bebaut war und mit den Gebäuden einen Wert von etwa  $3\frac{1}{2}$  Millionen Mark darstellte.

Zuerst hatte George Cadbury versucht, die Häuser zu verkaufen, und so eine Klasse kleiner selbständiger Grundeigentümer zu schaffen. Das hatte manche Nachteile, besonders den, daß er auf die von ihm beabsichtigte Verwendung des Besitzes nach dem Verkauf keinen Einfluß mehr ausüben konnte; so verpachtete er die Häuser auf eine Frist von 99 Jahren, und machte im Pachtvertrag die Bedingung, daß das Haus nur als Wohnung für eine Arbeiterfamilie gebraucht und der Garten nicht bebaut werden dürfe usw. Für die Bezahlung gewährte er mannigfache Erleichterungen; so sind 143 Einzelhäuser vergeben. Aber seit neuerer Zeit ist er, oder vielmehr der Trust, davon abgekommen und die Häuser werden nunmehr vermietet, die kleinsten für 6,65 *ℳ* die Woche, worin die Steuern und Abgaben eingeschlossen sind, die größten zu 9,20 *ℳ* ohne Steuern. Es sind bis jetzt etwa 400 Häuser gebaut, mit über 2000 Einwohnern.

Der Bebauungsplan ist wie in Port Sunlight nach künstlerischen Gesichtspunkten aufgestellt, der schöne alte Baumbestand ist sorgsam gewahrt und geschickt benutzt. Daneben sind auch neue Gartenplätze und Parkanlagen geschaffen. Grundsatz ist, außer den Straßen und den Hausgärten, noch ein Zehntel des Landes für Erholungs- und Spielplätze freizulassen. An öffentlichen und gemeinnützigen Gebäuden findet sich ein Kaufhaus, ein Wirtshaus und eine Badeanstalt vor. Die Wohnhäuser, von dem Architekten W. A. Harvey gebaut, sind ausgezeichnete Beispiele englischer Hausbau-

kunst und insofern noch besser als die in Port Sunlight, als ihre künstlerische Wirkung mit einem Mindestaufwand von Mitteln erreicht ist. Es ist oft bloß das weiß- oder grüngestrichene Holzwerk der Fenster und ein flach sich herauswölbender Erker, der etwas ins Dach hinübergreift oder



Abb. 40. Doppelhaus in Bournville.  
Architekt W. A. Harvey.

die geschwungene Linie der Dachtraufe (Abb. 1 bis 3 Bl. 5 und Text-Abb. 40) und ein mächtiger Schornstein in der Mitte, die den aus gewöhnlichen Backsteinen errichteten Häuschen zusammen mit dem großen gemütlichen Dach ein trauliches und freundliches Gepräge verleihen. Andere Häuser sind geputzt mit ein wenig Fachwerk an den Giebeln. Die meisten Häuser stehen zu zweien zusammen, einige bilden Gruppen von je vier

Häusern, längere Reihen sind vermieden. Die bei den neueren Bauten angewandten Grundrisse zeigen die Text-Abb. 41 bis 44. Es sind zwei verschiedene Arten, von denen sich die eine nur durch größere Maße und Hinzufügung eines kleinen bedeckten Vorplatzes vor dem Eingang und eines Bodenraumes über dem Hauptschlafzimmer von der kleineren

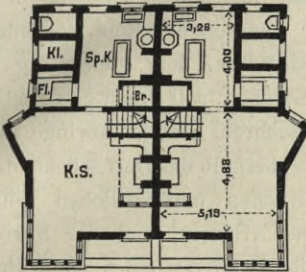


Abb. 41. Erdgeschoß.

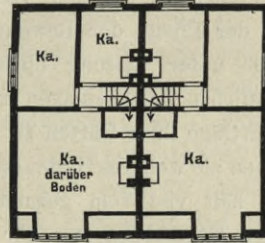


Abb. 42. Obergeschoß.

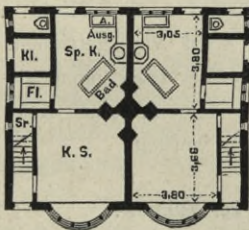


Abb. 43. Erdgeschoß.

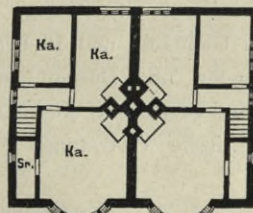


Abb. 44. Obergeschoß.

0 5 10<sup>m</sup>

Abb. 41 bis 44. Doppelhäuser in Bournville.

Architekt W. A. Harvey.

unterscheidet. Die Kochstube ohne besondere Küche ist hier ebenfalls eingeführt, in einigen der älteren Häuser ist aber auch Küche und Wohnzimmer getrennt angelegt. Ein sehr guter Gedanke scheint die Anordnung einer versenkten Badewanne im Fußboden der Spülküche zu sein; reichliche Wand-schränke und Speisekammern sind vorgesehen, auch ein Waschkessel in der Spülküche. Ganz besonders hübsch ist die Anordnung der Kochstube in den größeren dieser Häuser, mit ihrem großen dreiseitigen Erkerfenster in der Ecke, mit

den Bänken um den Kamin, die gegen den Eingang durch ein Gitter abgetrennt sind, so daß eine Art kleiner Vorraum entsteht, und mit dem kleinen schräg gestellten Fenster im Hintergrund; dies Fenster findet sich nur dort, wo nach der Hinterseite gerade eine schöne Aussicht ist.

Die Gärten werden vor Vermietung der Häuser vom Trust angelegt und zum Teil mit Obstbäumen bepflanzt, dann aber der Pflege der Bewohner überlassen. Eine Gartenbauschule unter Leitung eines Gärtners, dem gleichzeitig die öffentlichen Gartenanlagen unterstehen, soll ihnen dabei helfen, die Erträge ihrer Gärten zu vermehren. Gegen geringe Pacht können sie weiteres Gartenland außerhalb des Dorfes bekommen. Man hält viel vom gesundheitlichen und sittlichen Einfluß dieser Gartenbebauung für die Arbeiter, und der Sekretär des Trustes schätzt den möglichen Ertrag eines jeden Hausgartens an Gemüse und Früchten auf 2 bis 2,50 *£* wöchentlich, ein Betrag, der also von der Miete abgeht. Auch Geflügel- und Bienenzucht wird viel getrieben. Zur Anregung und Durchführung von Verbesserungen aller Art ist außerdem ein Ausschuß der Mieter, eine Art parlamentarische Vertretung, geschaffen worden.

#### IV. Gartenstädte der Zukunft.

Die beiden Arbeiterdörfer Port Sunlight und Bournville sind etwas eingehender betrachtet worden, als in Hinsicht auf die aufgewandten Summen ihrer Bedeutung im Rahmen der gewaltigen englischen Gesamttätigkeit auf dem Gebiete der Arbeiterwohnungsfürsorge entspricht. Aber erstens sind sie deswegen so besonders bemerkenswert, weil hier wirklich hohe künstlerische Leistungen vorliegen und zweitens, weil sie die ersten Schritte auf dem Wege darstellen, der vielleicht in Zukunft zur Lösung der Arbeiterwohnungsfrage und mit ihr mancher anderer volkswirtschaftlicher Fragen beschrritten werden wird.

Die großzügige Sanierungspolitik der englischen Städte war eine Notwendigkeit und hat gewiß durch Beseitigung der allerschlimmsten Stadtviertel viel Segen gestiftet, hat aber

die Grenzen ihrer Wirksamkeit erreicht und wird wohl kaum noch in nennenswertem Maßstabe weitergeführt werden. Die Anlage von Arbeiterkolonien in den Vorstädten, verbunden mit billigen Fahrgelegenheiten stößt auf mancherlei Hemmnisse, die eine sehr große Entwicklung in dieser Richtung unwahrscheinlich machen. Der Kaufmann, der Beamte und andere, die fünf bis sechs Stunden des Tages an ihrer Arbeitsstätte in den Städten verweilen, können allenfalls zwei Stunden für Hin- und Rückfahrt zugeben, wenn sie dafür die Annehmlichkeit des Landlebens haben. Für den Arbeiter aber, der der Natur seiner Arbeit entsprechend einen längeren Arbeitstag hat und wohl auch noch für absehbare Zeit behalten wird, bedeutet dieser Zeitverlust viel mehr, und daraus erklärt sich die Abneigung, die diese Klassen in England gegen das Wohnen fern von ihrer Arbeitsstätte zeigen. Außerdem sind die unmittelbaren Umgebungen der Großstädte schon zum großen Teil von den Landhausansiedlungen der wohlhabenderen Klassen eingenommen, so daß Arbeiterkolonien noch weiter hinauszugehen haben, was natürlich ihre Nachteile noch vermehrt. Was dagegen die größte Entwicklungsfähigkeit für die Zukunft in sich trägt, das ist das Hinauslegen der gewerblichen Betriebe selbst aufs Land und der Bau von Arbeiterdörfern in Verbindung mit den Fabrikanlagen. *Tun sich mehrere Fabriken zusammen und geschieht das, was in Port Sunlight und Bournville getan ist, in größerem Maßstabe, so werden aus den Arbeiterdörfern neue Städte, die, da sie planmäßig angelegt und von vornherein nach heutigen gesundheitlichen Gesichtspunkten gebaut sind, die Übelstände der alten Städte vermeiden.* Die oberen und mittleren Klassen haben das Innere der Städte in England bereits zum großen Teil verlassen und wohnen auf dem Lande, das Hinausziehen der Industrie ermöglicht dasselbe den handarbeitenden Klassen. Was also vielleicht vor sich gehen wird, ist im Kerne folgendes: Das Volk verläßt die alten Ansiedlungen seiner Urväter, weil sie infolge ihres dem Zufall planlos überlassenen Wachstums und durch jahrhundertelangen Gebrauch den heutigen Anforderungen

an Gesundheit und Wohnlichkeit nicht mehr entsprechen, und gründet neue Städte. Die alten bleiben als Mittelpunkte des Handels und Verkehrs, große ständige Märkte gewissermaßen, wie es die City von London heute schon ist, mit nur einer verschwindend kleinen Zahl ständiger Bewohner. Draußen auf dem Lande entstehen neben den schon vorhandenen und stetig wachsenden Landhausansiedlungen die ebenfalls weit und luftig angelegten Industrie-Gartenstädte, die aber nicht im mindesten an die alten kohलगeschwärtzten Industriestädte erinnern.

Soll aber eine solche neue Niederlassung wirklich die erwartete Besserung bringen, so muß natürlich Sorge getragen werden, die alten Fehler nicht wieder zu begehen. Vor allem wird es darauf ankommen, die neuen Städte von vornherein nach großen Gesichtspunkten anzulegen und zu verwalten. Einige sehr gute Gedanken über den Bau solcher Städte enthält ein Buch, das freilich nicht ganz von Phantastik frei ist. Gartenstädte der Zukunft von Ebenezer Howard.<sup>1)</sup> Der Verfasser denkt sich die Stadt unweit einer Haupt-eisenbahnlinie angelegt, von der eine Zweigbahn ausgeht, die in einem Kreise rings um die Stadt herumführt; unmittelbar an der Bahn liegen die Fabriken, Warenhäuser und Markthallen, so daß deren Güterverkehr aufs bequemste vor sich gehen kann. Mehr nach dem Innern der Stadt liegen an breiten Straßen und Avenuen die Wohnhäuser, während der Mittelpunkt der Stadt vollständig von einem riesigen Parke eingenommen wird, in dem die Schulen, Theater, Museen und andere öffentliche Gebäude ihren Platz finden. Außerhalb des Eisenbahnringes sollen Gärten und Wälder, dazwischen landwirtschaftliche Niederlassungen zur Verproviantierung der Stadt, Krankenhäuser und Erholungsheime angelegt werden.

Er berechnet, daß bei der Annahme eines mäßigen Grundpreises — als solchen nimmt er etwa das Hektar zu 200 *M* an — für denselben Preis, für den der Londoner

1) Garden cities of to-morrow by Ebenezer Howard. London, Swan Sonnenschein & Co. Lt.

Grafchaftsrat einen Mann aus ungesunder Wohnung verdrängt und in einer Arbeiterkaserne wieder unterbringt, in einer Gartenstadt sieben Familien in Einzelhäusern mit Gärten untergebracht werden können. Ob die Rechnung stimmt, ist sehr schwer nachzuweisen, soviel ist jedoch klar und ist auch bereits durch die Erfahrung erwiesen, daß auf neuem Grund und Boden viel weniger Kosten erwachsen, als auf dem Gebiet der alten Städte, und daß die planmäßige Anlage Vorteile für die Entwässerung und für die vernünftige und vorteilhafte Gestaltung des Menschen- und Güterverkehrs mit sich bringt, die nicht leicht zu hoch angeschlagen werden können; denn gerade das Planmäßige ist es, was den jetzigen Großstädten und den englischen besonders fehlt und dessen Fehlen viele Mißstände verschuldet hat. Außerdem verspricht sich der Verfasser für die Landwirtschaft des Bezirkes, in den eine solche Gartenstadt hineingesetzt wird, großen Vorteil dadurch, daß sie einen Markt so dicht vor der Tür hat und dadurch Eisenbahn- und andere Frachten und — wie er hofft — einen großen Teil des Zwischenhandels spart, und auf der andern Seite, meint er, würden die Lebensmittel in einer Gartenstadt bedeutend billiger sein als in den jetzigen großen Städten. Mehrere Abschnitte widmet er dann der Verwaltung der Stadt und entwickelt endlich, wie, wenn die Stadt wächst, neue Gartenstädte in der Umgegend anzulegen seien, von der alten durch genügenden freien Raum getrennt, um jeder reichlich gesunde Luft zu lassen, aber durch Eisenbahnen ebenso gut mit ihr verbunden, wie jetzt die Vorstädte einer Großstadt mit ihrem Mittelpunkt; und wie so allmählich ein System von untereinander trefflich verbundenen, aber durch Wald und Feld getrennten Städten entsteht — also statt einer Großstadt ein Gefüge von kleineren Gartenstädten, alle inmitten von Wald und Feld gelegen, so daß jeder darin wie auf dem Lande wohnt! Die vervollkommnete Verkehrstechnik wird die ihr dadurch erwachsenden Aufgaben um so leichter erfüllen können, als viele Schwierigkeiten und Kosten, die ihr jetzt in den Großstädten erwachsen, auf dem jungfräulichen Boden der Gartenstadt wegfallen.

Es mag viel Zukunftsmusik in diesem Buche sein, aber der Grundgedanke ist jedenfalls richtig und weist auf den Weg, den die Arbeiterwohnungspolitik, nicht nur in England, sondern in allen Industriestaaten einschlagen muß: die Betriebe aufs Land zu legen und in Verbindung mit den gewerblichen Anlagen Dörfer oder Städte, nach den besten gesundheitlichen und — es läuft dem nicht zuwider — künstlerischen Gesichtspunkten anzulegen, mit weitblickender Fürsorge für ihre gesunde Weiterentwicklung und zur Verhinderung ihrer Übervölkerung. Welch herrliche Aufgaben bieten sich da dem Architekten! Hoffen wir, daß, wenn diese Gedanken bei uns Wirklichkeit werden sollten, sich Künstler finden mögen, die eine solche Stadt nicht bloß gesund und zweckentsprechend aufbauen, sondern sie auf die Höhe eines Kunstwerks zu erheben imstande sind.

---

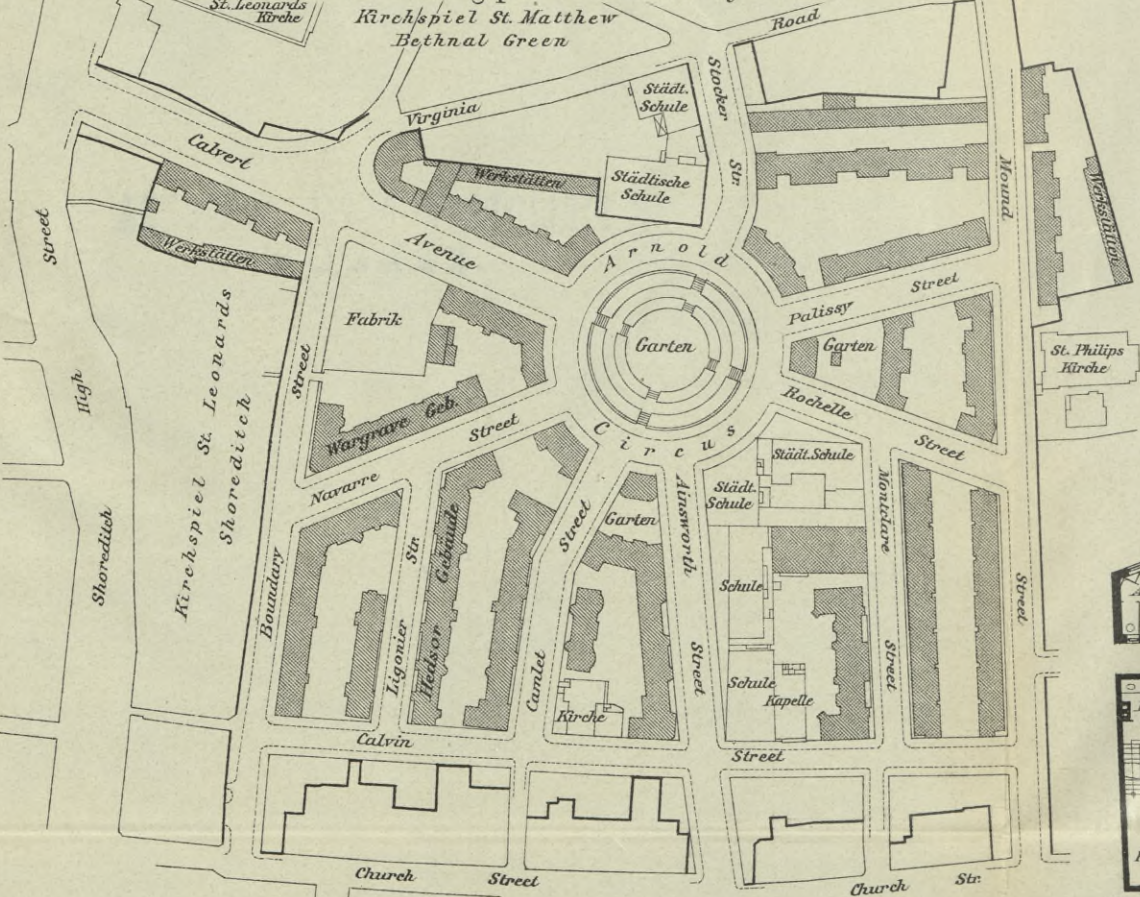
**BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA  
KRAKÓW**



Abb.1 Früherer Zustand.



Abb.2 Neuer Bebauungsplan an der Boundary-Street.



1:2500 f.d.Lagepläne.

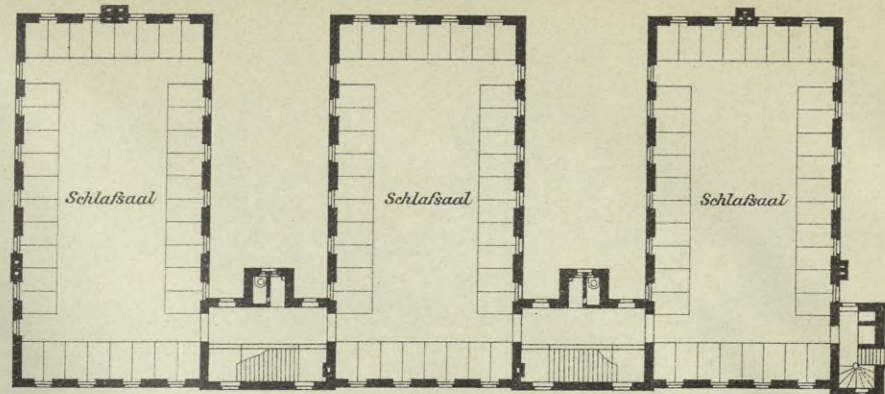
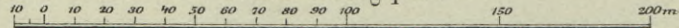


Abb.3.I.Obergeschoß.

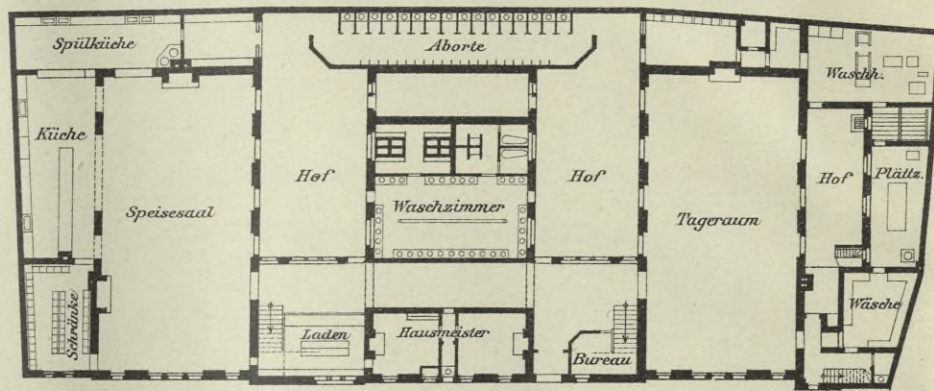


Abb.4.Erdgeschoß.

Abb.3 u.4. Logierhaus des Londoner Grafschaftsrats, Parker Street, Drury Lane

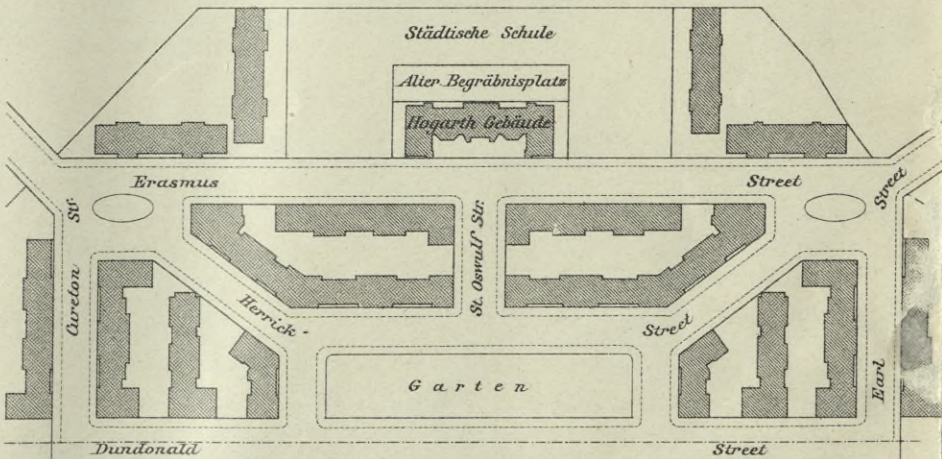


Abb.7. Bebauungsplan des Millbank-Grundstückes in London.

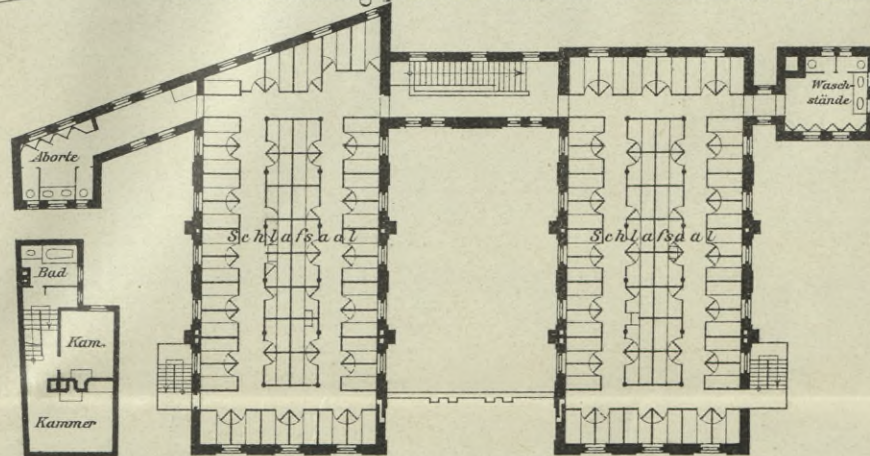


Abb.8.I.Obergeschoß.

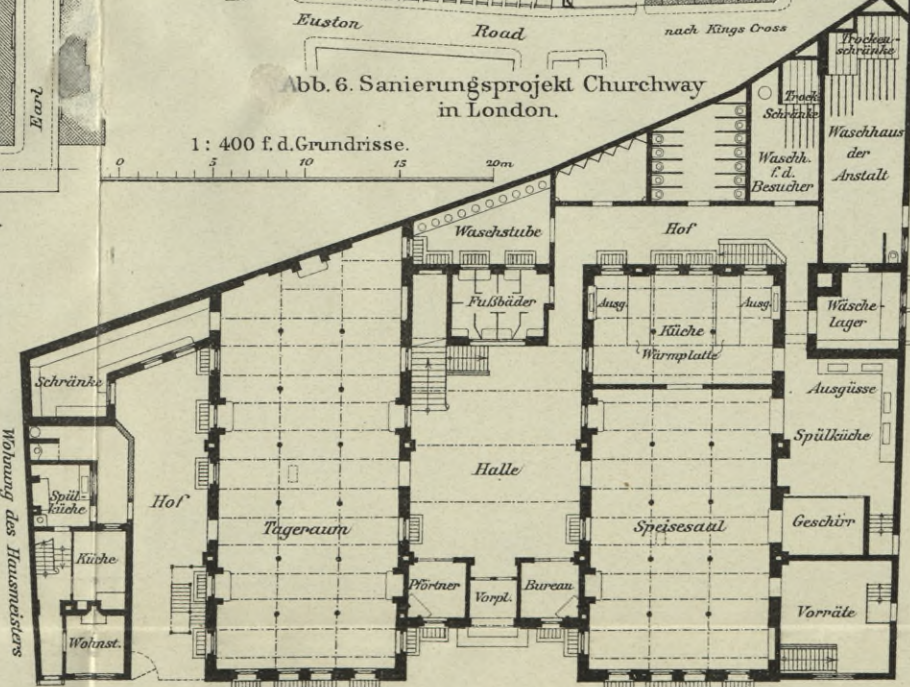


Abb.9.Erdgeschoß.

Abb.8 u.9. Städtisches Logierhaus in Salford.

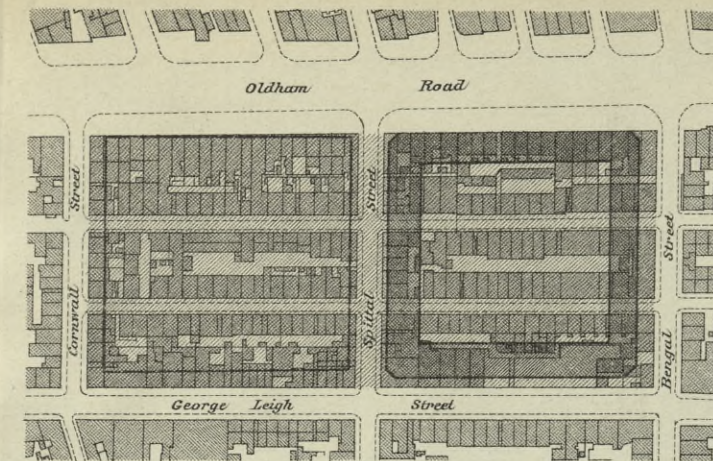


Abb.5. Sanierungsprojekt Oldham Road in Manchester.

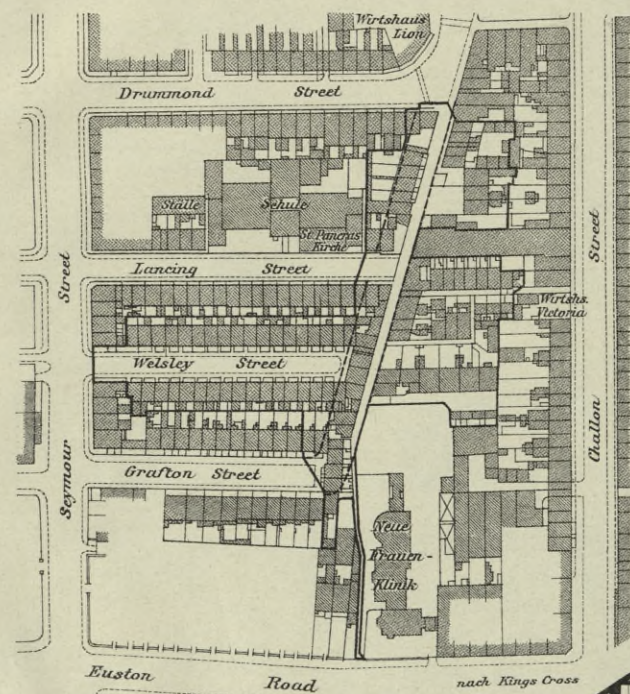
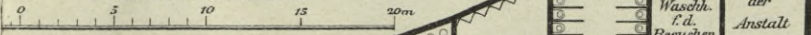


Abb.6. Sanierungsprojekt Churchway in London.

1:400 f.d.Grundrisse.



BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA  
KRAKÓW

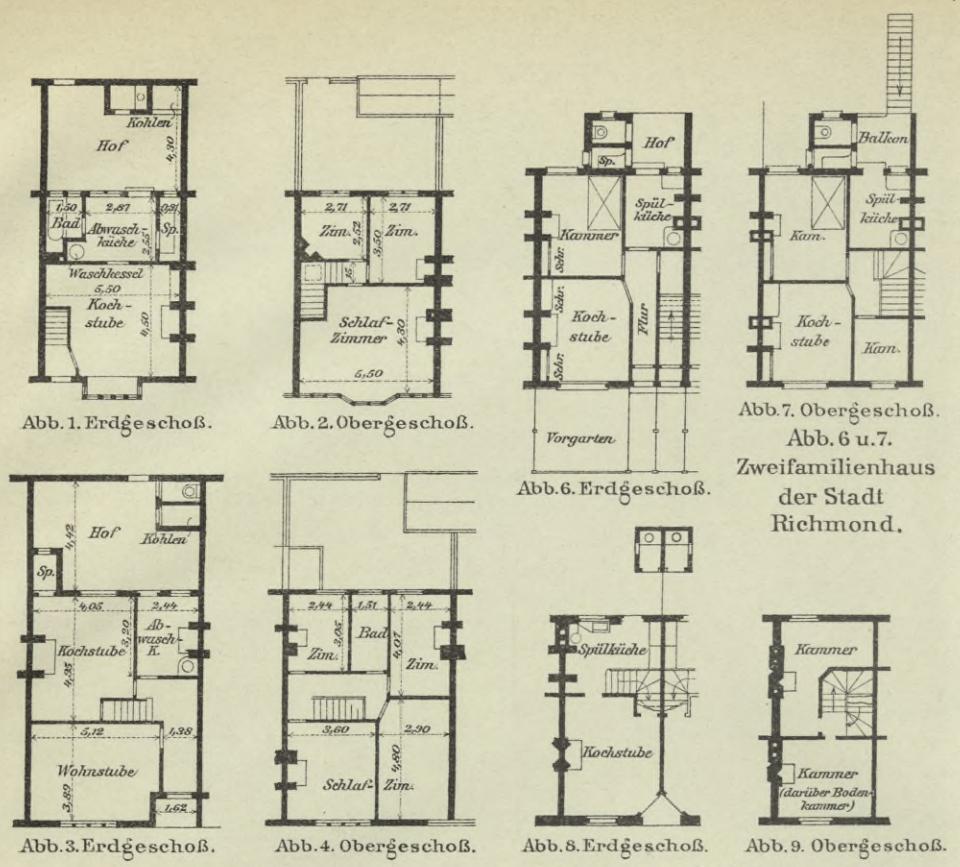


Abb. 1-4. Arbeiterwohnhäuser in Port Sunlight.

Abb. 8 u. 9. Einfamilienhaus des Londoner Grafschaftsrats.

Abb. 6 u. 7. Zweifamilienhaus der Stadt Richmond.

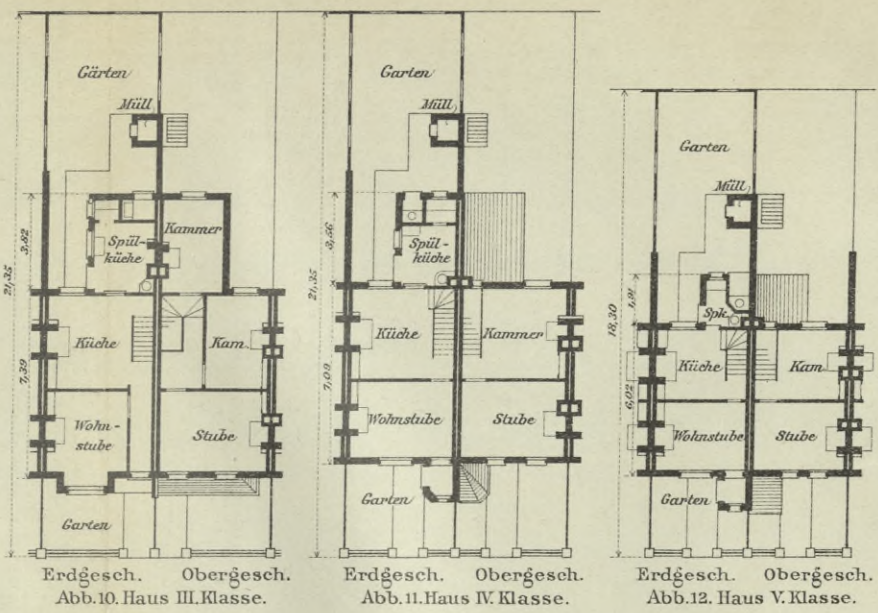


Abb. 10-12. Grundrißformen der Arbeiterkolonie in Hornsey bei London.

1 : 300 für die Grundrisse.

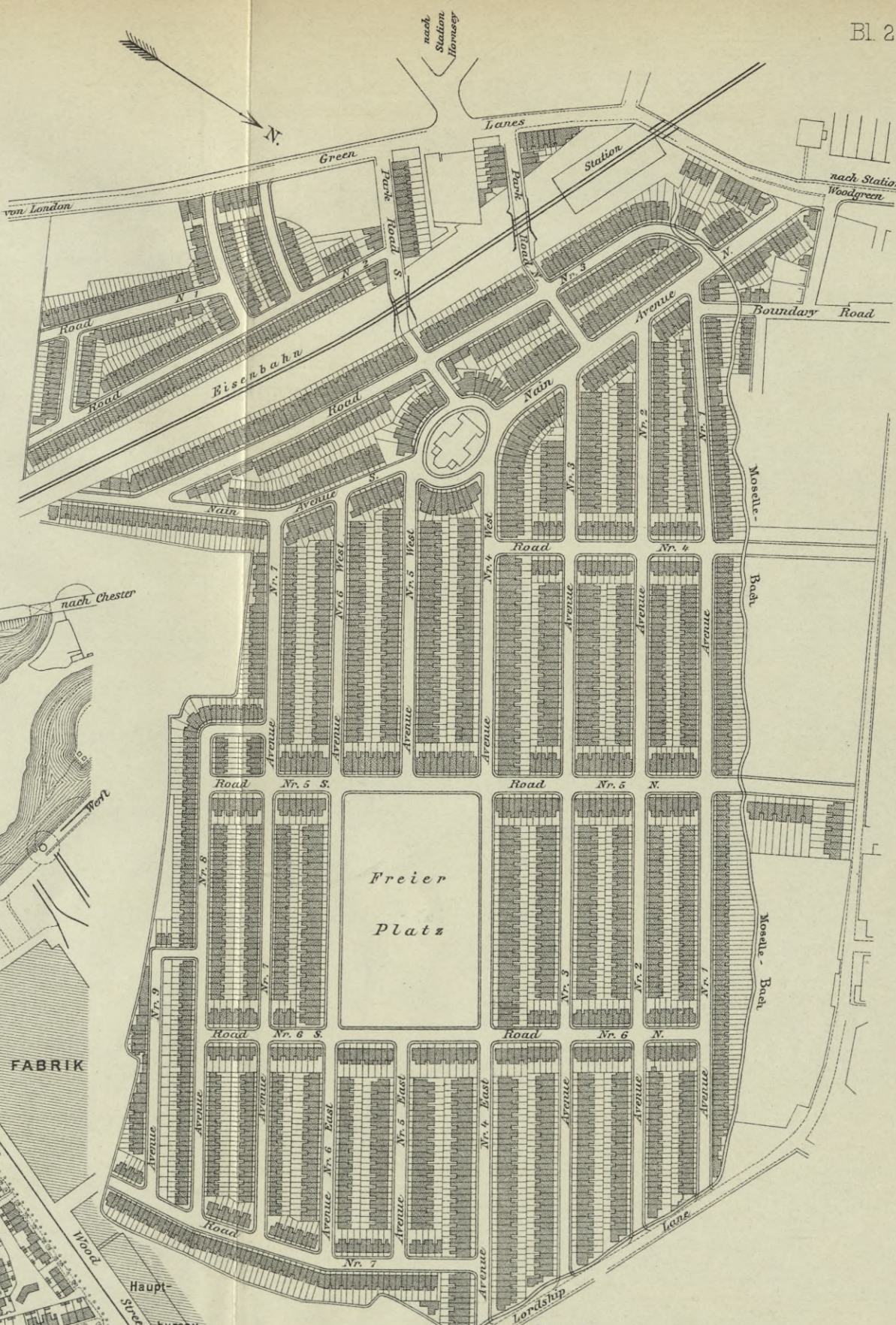
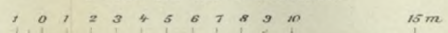


Abb. 13.

Lageplan der Arbeiterkolonie in Hornsey bei London.

1 : 4500 für die Lagepläne.

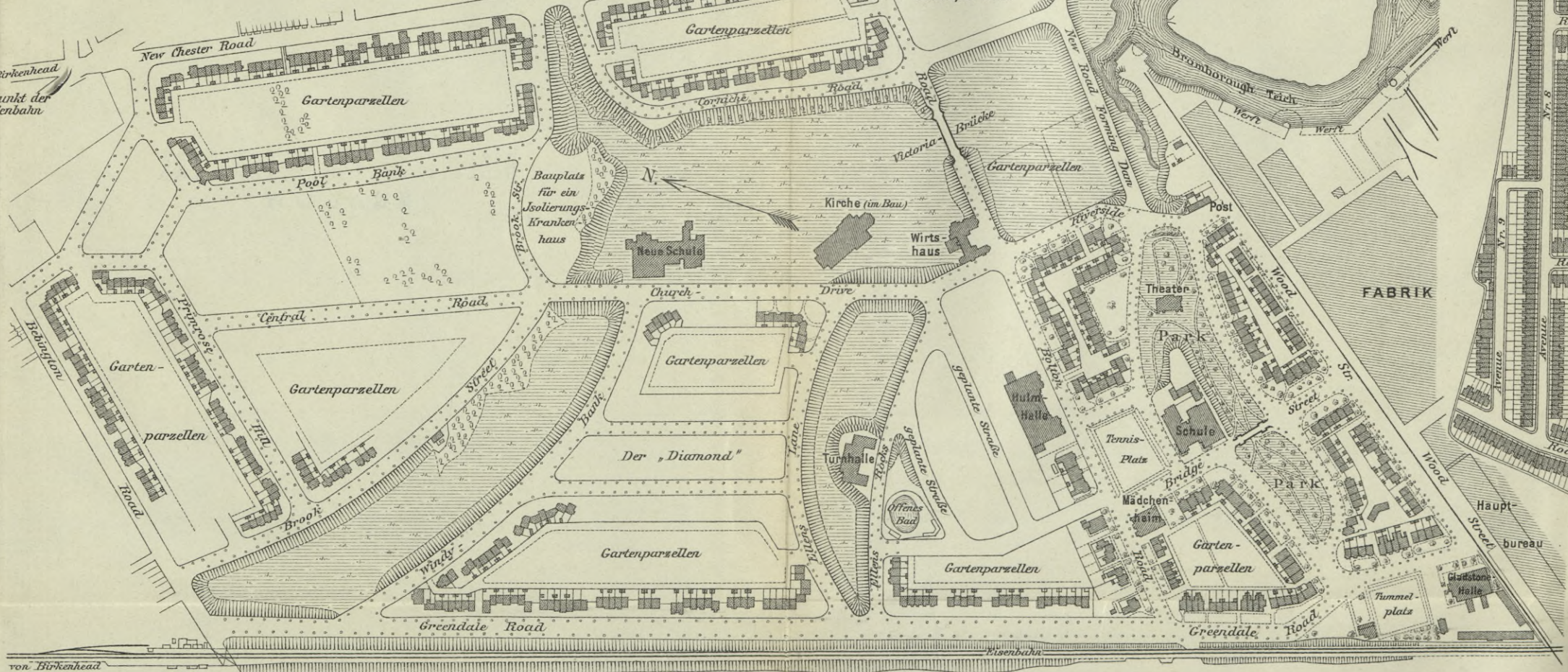
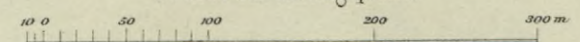


Abb. 5. Lageplan des Fabrikdorfes Port Sunlight.

Wilhelm Ernst u. Sohn, Berlin.

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA  
KRAKÓW

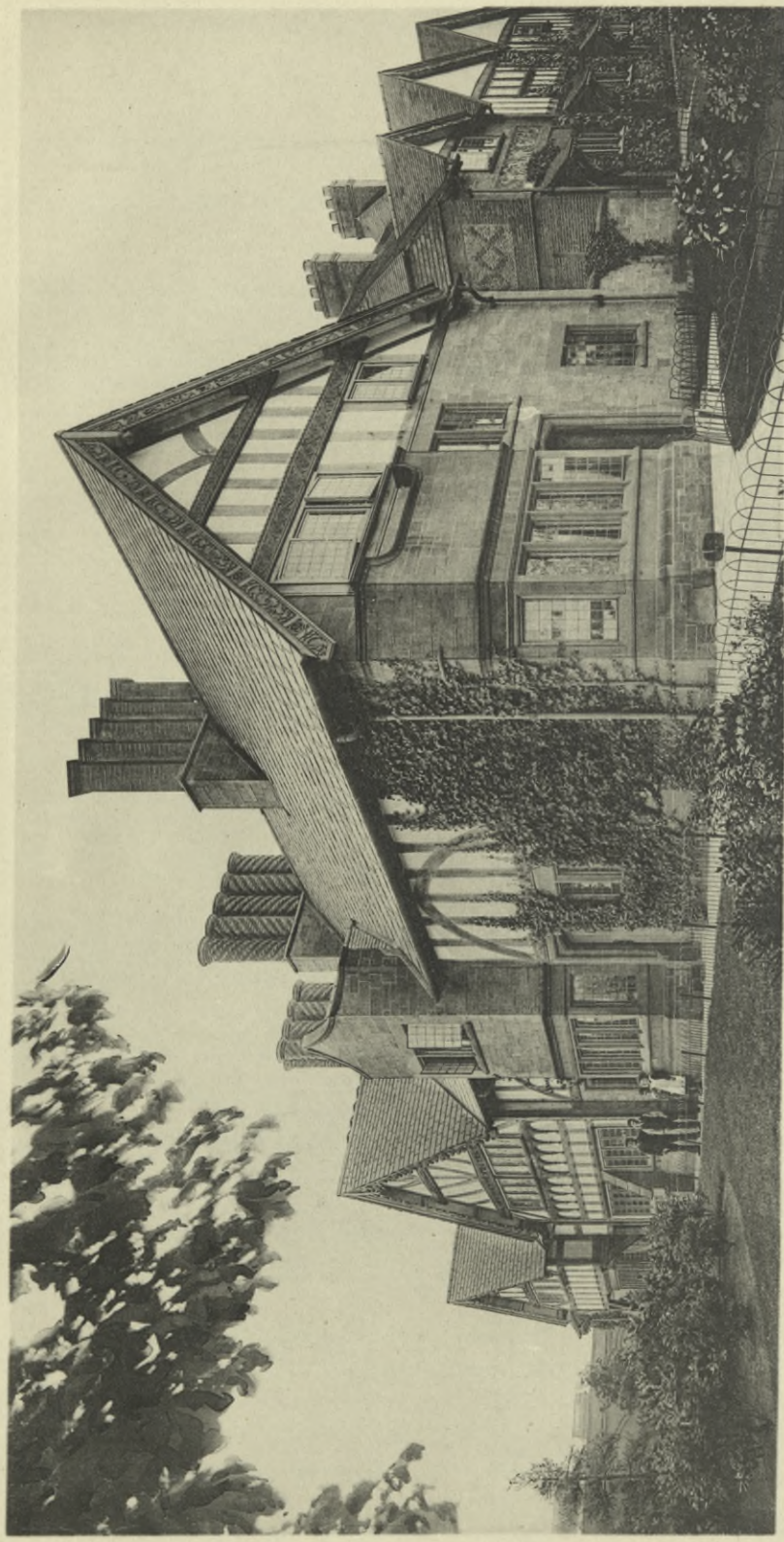


Abb. 1.  
Architekten William und Segar Owen.



Abb. 2.  
Architekten William Owen, C. Clarke u. a.



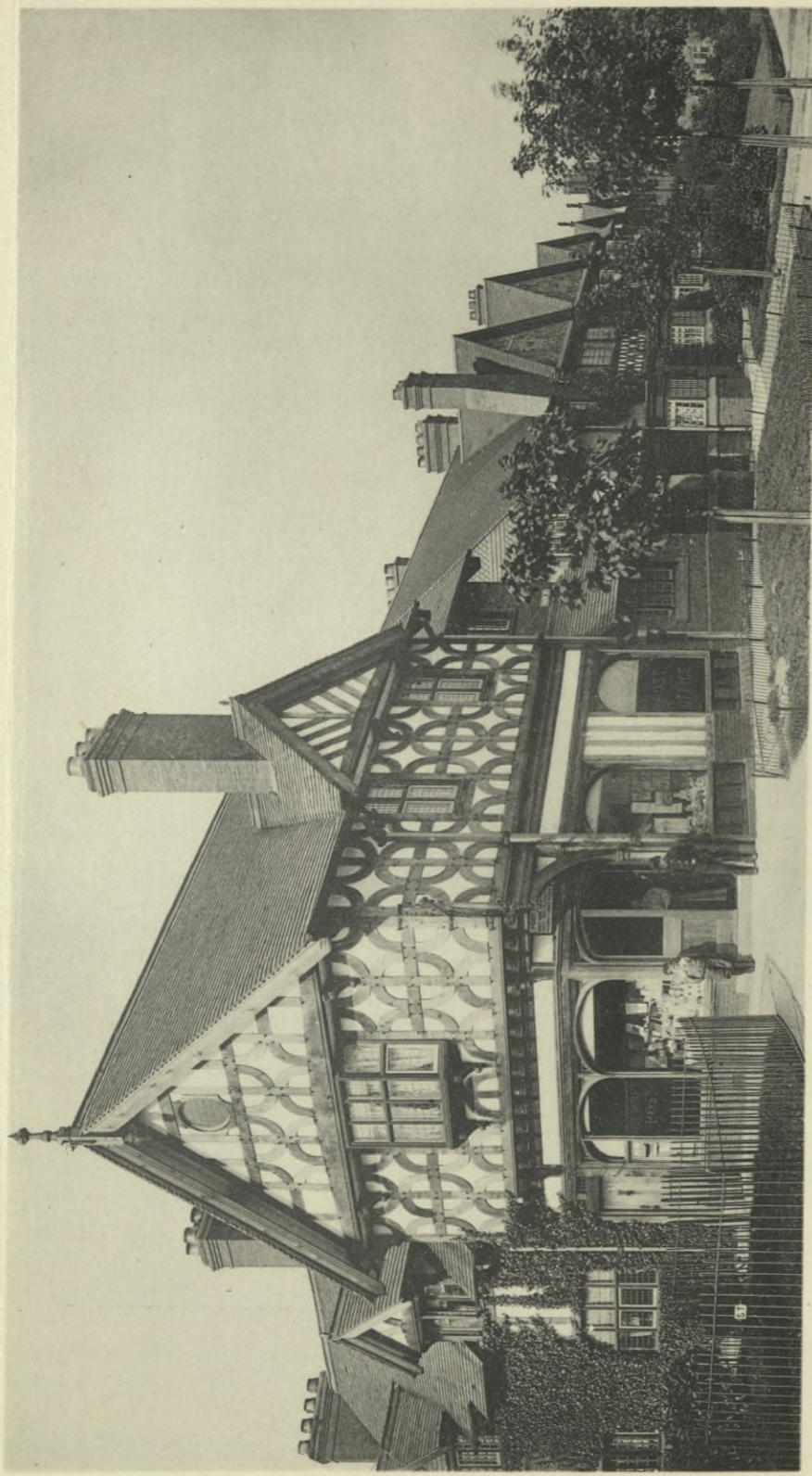
Abb. 3.  
Architekten Maxwell u. Luke.  
Bl. 3. Arbeiterhäuser des Fabrikdorfes Port Sunlight bei Liverpool.

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA  
KRAKÓW



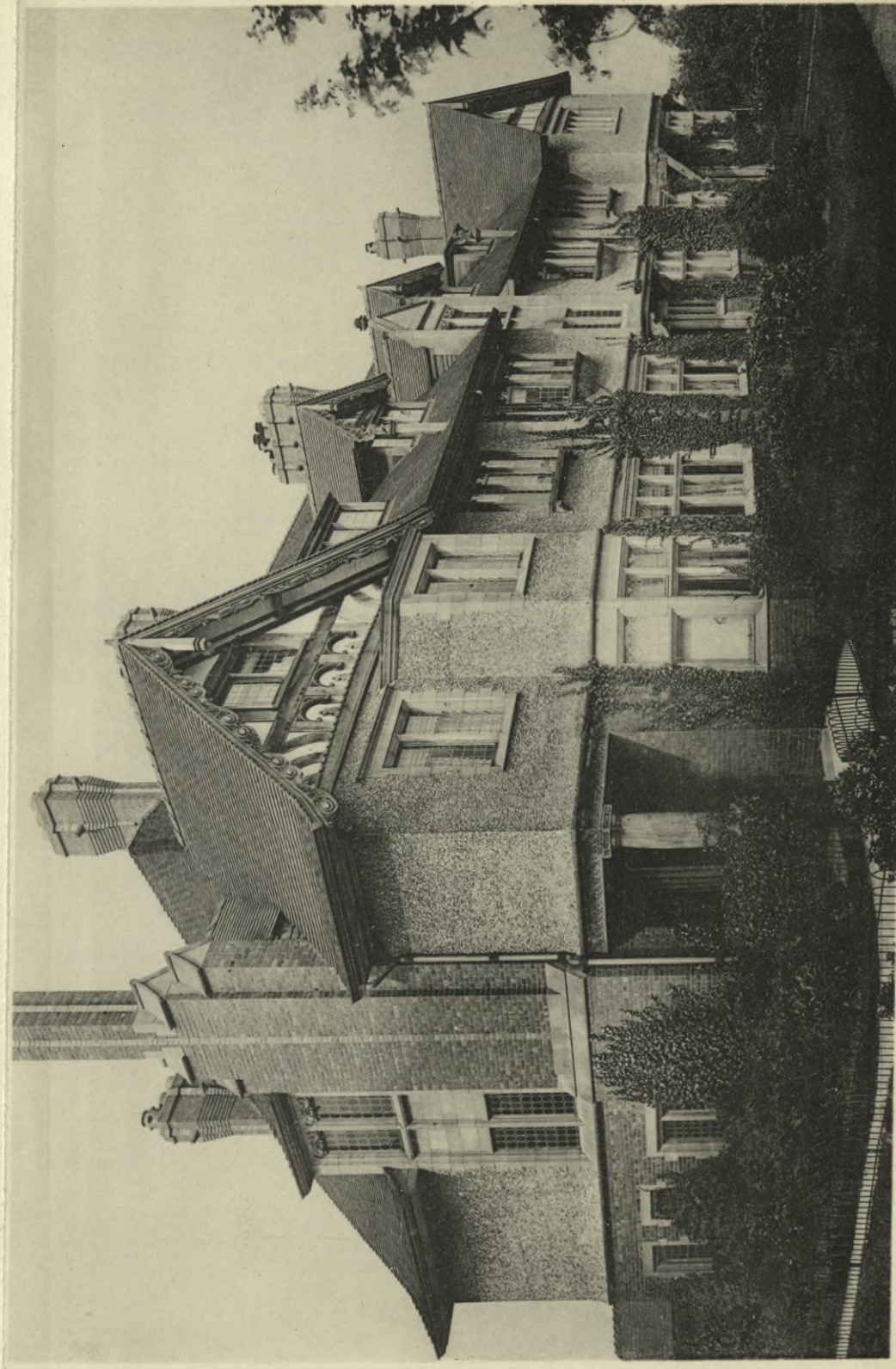
**Abb. 1. Arbeiterhäuser.**

Architekten Douglas und Fordham, Grayson und Ould, William Owen u. a.



**Abb. 2. Kaufladen mit Postamt.**

Architekten Grayson u. Ould.



**Abb. 3. Beamtenwohnhäuser.**

Architekt William Owen.

**Bl. 4. Wohnhäuser des Fabrikdorfes Port Sunlight bei Liverpool.**

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA  
KRAKÓW

S. 61



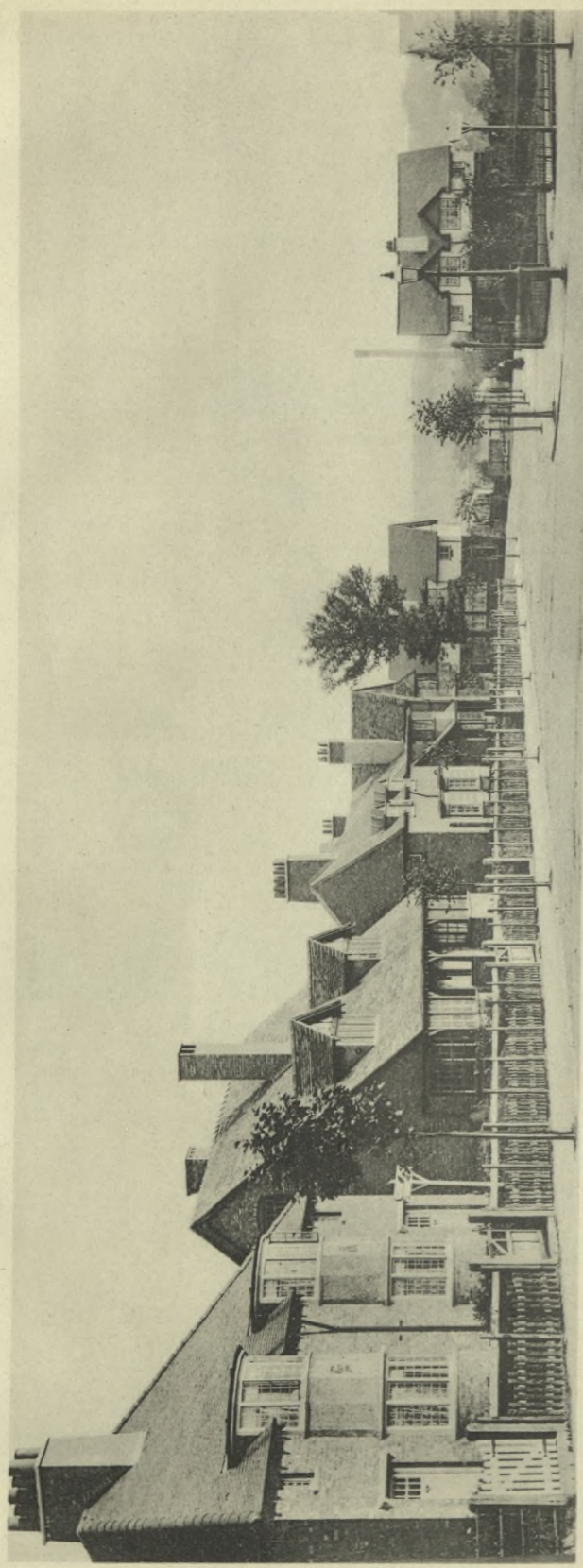


Abb. 1.

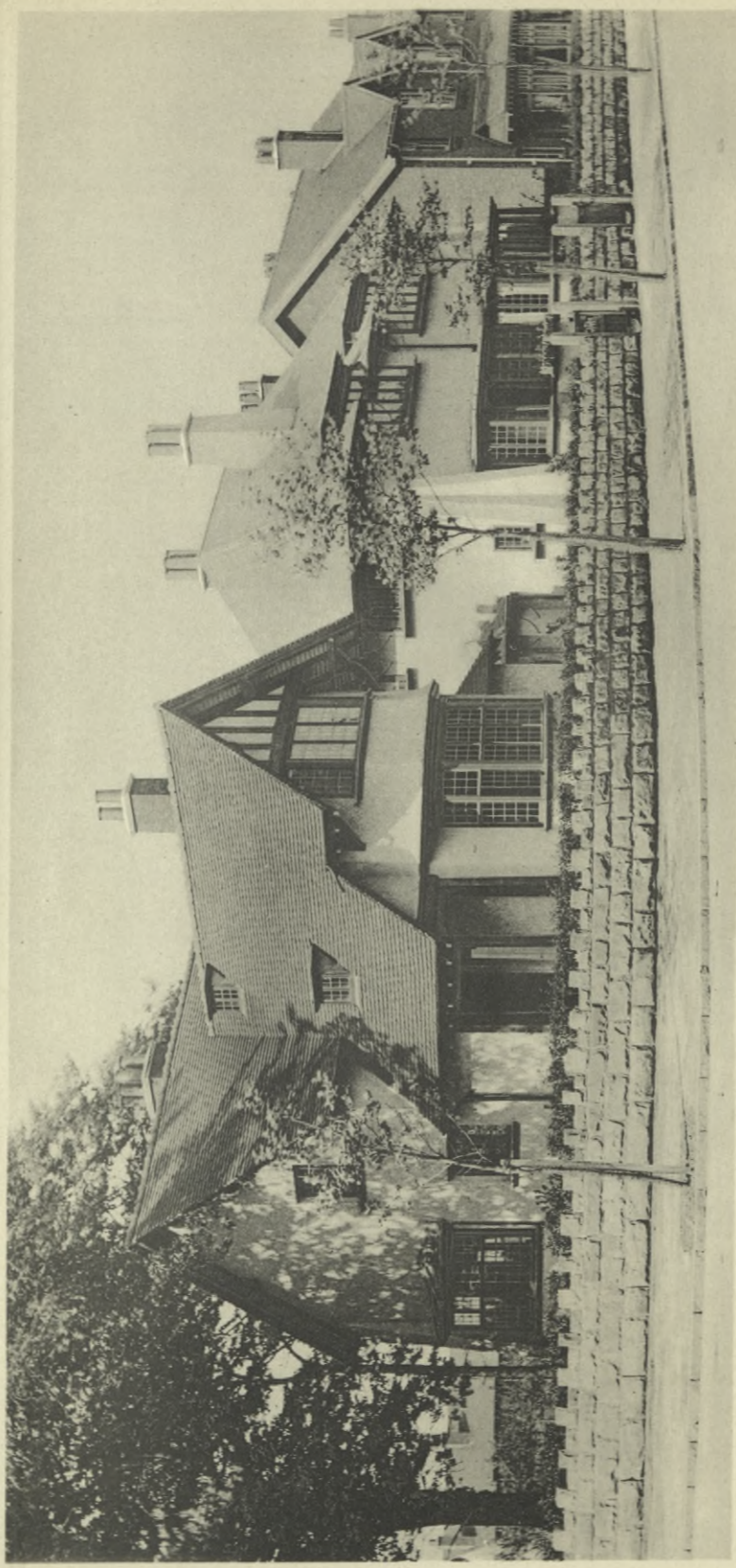


Abb. 2.

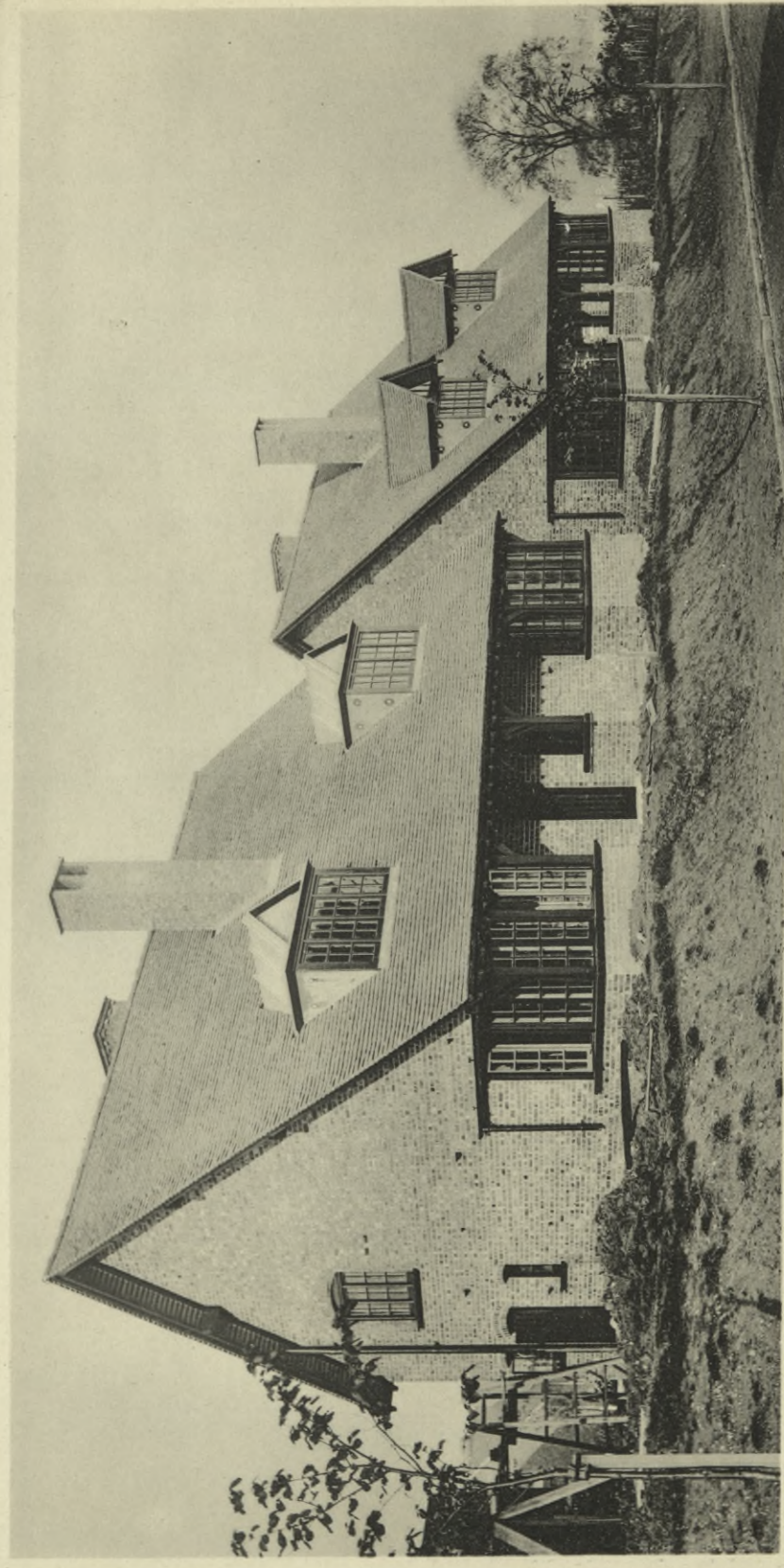


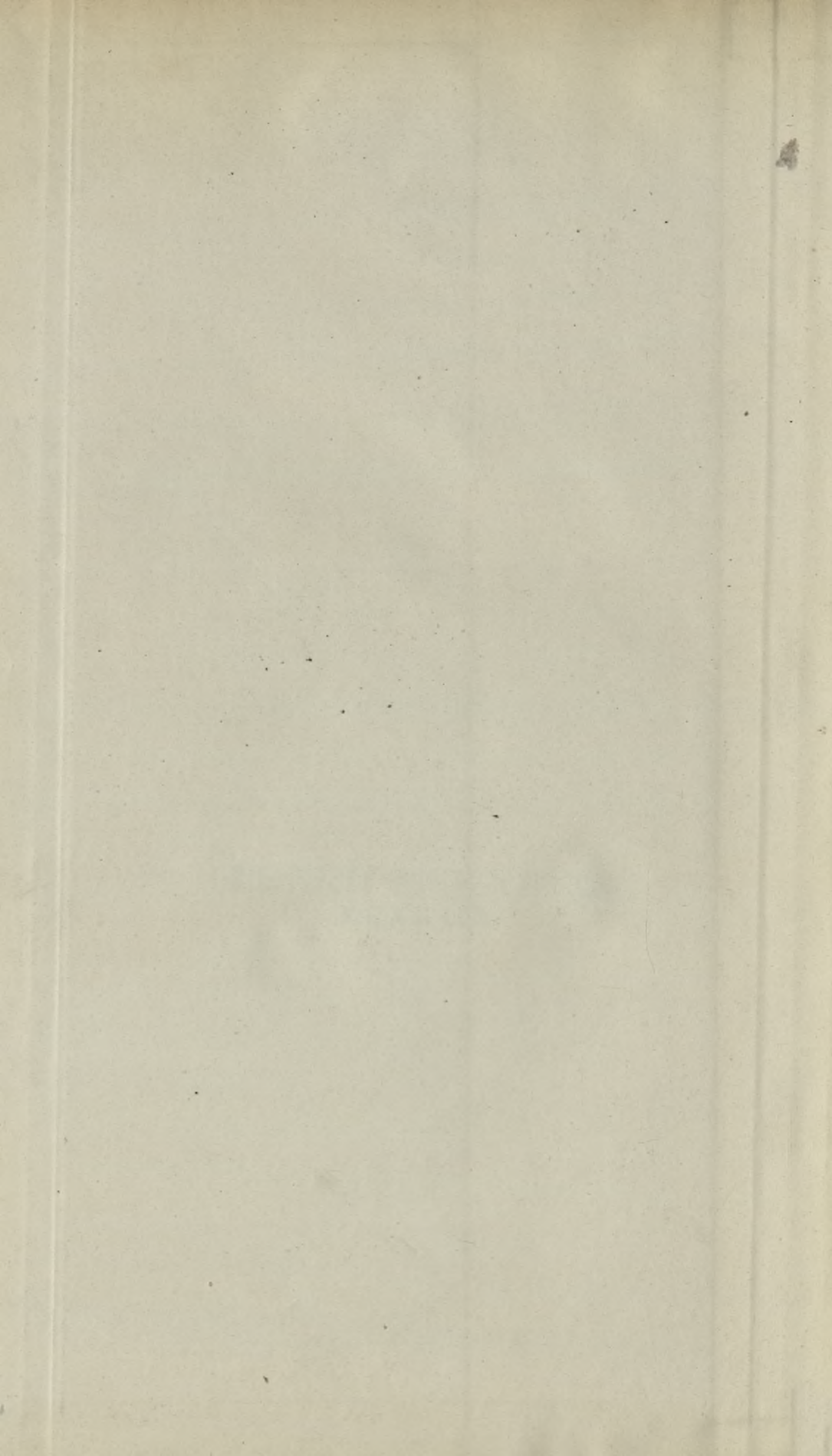
Abb. 3.

Bl. 5. Arbeiterhäuser des Arbeiterdorfes Bournville bei Birmingham.  
Architekt W. A. Harvey.

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA  
KRAKÓW

S. 61







WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA



L. inw.

15789

Druk. U. J. Zam. 356. 10.000.

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000298907