



Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000300049

Rudolf Eberstadt

Die städtische Bodenparzellierung in Eng-
land und ihre Vergleichung mit deutschen
Einrichtungen



B. 92
71

x
1543

Die
städtische Bodenparzellierung
in England

und ihre Vergleichung mit deutschen Einrichtungen

Von

Prof. Dr. Rudolf Eberstadt

Dozent an der Königl. Friedrich-Wilhelms-Universität in Berlin

Nebst 16 Text-Abbildungen

F. No. 28095



Berlin
Carl Heymanns Verlag
1908

Sonderabdruck aus dem Technischen Gemeindeblatt XI, 6—8

**BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKÓW**

1131103

Verlags-Archiv 4499

Akc. Nr. 1874/49

Vorwort.

Die folgenden Darlegungen möchte ich nicht, wie es dem Anschein vielleicht entsprechen dürfte, als das Ergebnis einer einzelnen Studienreise betrachtet wissen. Es würde mir schwer fallen zu sagen, wann und wo ich zu den verschiedenen Angaben der vorliegenden Schrift erstmalig die Anregung empfangen habe. Jahrelanger Aufenthalt in früherer Zeit und seitdem regelmäßig wiederholte Besuche in England haben mir allmählich den Blick erschlossen für die Besonderheit der englischen Institutionen; und diese allgemeinen Einrichtungen — nicht einzelne Bautypen — sollten hier in gedrängter Weise geschildert und mit deutschen Verhältnissen verglichen werden. Wenige Bemerkungen seien dem vorausgeschickt.

Wie in meinen früheren deskriptiven Arbeiten, habe ich auch hier nur die privatgewerbliche und spekulative Bautätigkeit behandelt; nicht berücksichtigt wurde dagegen die Bautätigkeit, die in zahlreichen Formen von öffentlichen Verbänden, Gemeinden, Arbeitgebern, Stiftungen ausgeübt wird und die ich an anderer Stelle unter der Bezeichnung „Bautätigkeit unter Gewinnverzicht“ zusammengefaßt habe. Diese gewinnlose Bautätigkeit wird von mir sicherlich nach ihrem vollen Werte gewürdigt; sie hat insbesondere in England — davon legen die Arbeiten von C. J. Fuchs und Wm. Thompson Zeugnis ab — Hervorragendes geleistet. Aber es unterliegt keinem Zweifel, daß, unter der heutigen Wirtschaftsordnung, der Stand des Wohnungswesens in einem Lande lediglich von der Verfassung der privatgewerblichen Bautätigkeit abhängt. Es ist für die wohnungspolitischen Erörterungen in Deutschland nicht von Vorteil, wenn auf die Schöpfungen der staatlichen und charitativen Bautätigkeit hingewiesen wird, als ob an ihnen der normale Zustand unserer Wohnverhältnisse sich abnehmen ließe.

Die Gestaltung des Wohnungswesens beruht auf der Grundlage der nationalen Institutionen, und aus ihrer Verschiedenheit erklärt sich die verschiedene Entwicklung in Ländern mit sonst gleichartigen Kulturbedingungen. Wie sich die Entwicklung des Wohnungswesens unter einfachen, zweckmäßigen und natürlichen — wenn auch im einzelnen gewiß verbesserungsbedürftigen — Bedingungen vollzieht, sollen unsere folgenden Erörterungen zeigen. Das Gegenstück finden wir in den gekünstelten und zweckwidrigen Einrichtungen unserer deutschen Bodenpolitik. Es ist demgegenüber wohl eingewendet worden, daß für das Wohnungswesen vor allem die Verschiedenheit des Klimas in Betracht gezogen werden müsse. Das ist am richtigen Orte entschieden zutreffend; aber ebenso im falschen Zusammenhang unzutreffend. In früheren Arbeiten hatte ich die Reihe besonderer Umstände zu schildern, durch die in Deutschland die normale Wohnungsproduktion behindert und unsere gesamte Volkswirtschaft schwer belastet wird; in der vorliegenden Schrift werden erstmalig einige Angaben veröffentlicht über die mehr als anfechtbaren Hantierungen, durch die vermittels des sogenannten Baustellenhandels und der Einschlebung mittelloser Bauunternehmer die Aufreibung der Bodenwerte bewerkstelligt wird; alles Dinge, die in England unbekannt und unmöglich sind. Es fällt mir schwer zu glauben, daß solche Zustände gerade durch das deutsche Klima hervorgebracht werden und daß ihre Abwesenheit in England auf meteorologischen Vorgängen beruhen soll. Ich glaube vielmehr, daß die Erklärung in Einrichtungen des Rechts, der Verwaltung und der Volkswirtschaft zu suchen ist.

Auch die von Deutschland abweichende Bauweise selbst soll in England durch das Klima veranlaßt sein. Wäre diese Erklärung richtig, so müßte sich das deutsche Klima während der letzten Jahrzehnte gewaltig verändert haben und noch jetzt großen Schwankungen unterliegen. In meinen „Rheinischen Wohnverhältnissen“ S. 46ff. habe ich die Bauweise geschildert, die für die Kleinwohnung bis in die 60er Jahre in einem großen Teile Deutschlands die vorherrschende war und es an manchen Orten noch heute ist; es ist das alte Dreifensterhaus, das sich in nichts von dem englischen Wohnhause unterscheidet. Wenn bei der Verdrängung dieser Hausform klimatische Veränderungen mitsprechen sollten, so verlaufen

sie auffälligerweise genau parallel mit dem Vordringen des preußischen Grundbuchs, der Hypothekenspekulation und der gedrängten Bauweise.

Die Hausform, die uns im folgenden begegnet, ist die Normalform der privatgewerblichen Bautätigkeit in England, das Einfamilienhaus. Es bedarf, im Hinblick auf meine früheren Arbeiten, kaum der Hervorhebung, daß ich hiermit nicht die Einführung einer neuen Schablone in Deutschland befürworten will. Ich halte das Einfamilien-Reihenhaus allerdings für die beste, gesündeste und schon darum billigste Wohnform, insbesondere mit Rücksicht auf das heranwachsende Geschlecht, für das die Mietskaserne in körperlicher und sittlicher Hinsicht einen Verderb bedeutet. Aber erzwingen möchte ich jene Form in Deutschland ebensowenig, wie dies in England geschieht. Es handelt sich für mich darum, diesmal durch eine Vergleichung zu zeigen, daß unsere verwaltungstechnischen Einrichtungen für das Wohnungswesen fehlerhafte sind, und wie eine einfache Verwaltungstechnik auf dem Gebiet der bodenpolitischen Einrichtungen beschaffen ist. Schließlich möchte ich noch die Aufmerksamkeit richten auf die Frage der Bodenkapitalisierung und der hier bestehenden außerordentlichen Überspannung des Kapitalanspruchs; Zustände, aus denen sich die unsichere und unbefriedigende Lage unseres Kapitalmarktes wohl z. T. erklären dürfte.

Den lieben Freunden, die unermüdlich waren, mir Aufklärung und Material auf dem behandelten Gebiete zu beschaffen, möchte ich an dieser Stelle nochmals den herzlichsten Dank aussprechen.

Rud. Eberstadt.

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
I. Allgemeine Institutionen	1
II. Bodenparzellierung in Ipswich	11
III. Bautypen in Felixstowe	23
IV. Beispiel einer Londoner Parzellierung	31
V. Zusammenfassung	44
Sachregister	58

Die folgende Darstellung will den Versuch machen, die Formen der Bodenparzellierung in England übersichtlich an Beispielen zu schildern und in kurzen Zügen ein Bild der national-englischen Einrichtungen für die Bebauungspläne, den Häuserbau und den Realkredit zu geben. Hierbei sollen auf den Gebieten des Städtebaues, die durch ihren allgemein verpflichtenden, allgemein grundlegenden Charakter die Entwicklung des Wohnungswesens zunächst bestimmen, Vergleiche mit den entsprechenden Einrichtungen in Deutschland gezogen werden.

Unsere Schilderung ist der Praxis des englischen Bodengeschäfts entnommen und beruht auf den Angaben der beteiligten Bodenbesitzer, Bauunternehmer und Geldgeber, ergänzt durch andere fachmännische Auskünfte. Maßgebend für die Auswahl der Beispiele war der Wunsch, eine Mischung von Parzellierungsformen zusammenzustellen, die städtebautechnisch untereinander Gegensätze bilden und auch volkswirtschaftlich verschiedenartige Formen der Bodenverwertung aufzeigen. Die Beispiele entstammen deshalb einmal drei verschiedenen Örtlichkeiten, die jeweils abweichende Verhältnisse aufweisen, nämlich einer industriellen Mittelstadt (Ipswich), einer industriellosen Provinzstadt (Felixstowe) und einem großstädtischen Wohnbezirke (Londoner Vorort). Ferner aber galt es die verschiedenen Arten der Bodenveräußerung und des Bodengeschäfts in den eigentümlichen Formen des „Freehold“, „Copyhold“ und „Leasehold“ zu behandeln und ihre wirtschaftliche Bedeutung zu erörtern — Einzelheiten, die bisher in unserer Literatur nur wenig und zum Teile in mißverständlicher Weise dargestellt worden sind. Weiter sollte die verschiedenartige Ausbildung des privaten Geschäfts- und Kreditverkehrs an praktischen Einzelfällen dargestellt und endlich die Gestaltung der öffentlichen und baupolizeilichen Regelungen besprochen werden.

Vorauszuschicken ist deshalb eine kurze Darlegung derjenigen bodenpolitischen Einrichtungen in England, die von den entsprechenden Einrichtungen in Deutschland grundsätzlich verschieden sind.

I. Allgemeine Institutionen.

Für das Grundeigentum gelten in England noch heute die Ausdrücke und in mancher Hinsicht auch die rechtlichen Grundsätze des normännischen Lehenrechts. Der König galt danach als der oberste Lehensherr des Landes; er besitzt die Lehenshoheit und von ihm, als dem „Lord paramount“, ist aller Boden des Reiches unmittelbar oder mittelbar lehenrührig. Für die Gegenwart sind diese Rechtsverhältnisse zunächst insofern von Bedeutung, als ihnen die Scheidung alles englischen Grundeigentums in „Freehold“ und „Copyhold“ entstammt. Als „Freehold“ wird derjenige Boden bezeichnet, der ursprünglich gegen solche Verpflichtungen zu Lehen gereicht wurde, die eines freien Mannes würdig waren und der Freiheit keinen Abbruch taten. Diese Verpflichtungen bestanden entweder aus rittermäßigen Diensten — „knight service, tenure in chivalry“; oder aus geldwerten Leistungen und der Freiheit nicht abträglichen Diensten — „free and common socage“. Nach dem Wegfall der Lehensdienste entspricht heute dieses „Freehold“ dem unbeschränkten Eigentum im festländischen Sinne.

Vielfach wurde jedoch seitens der großen Grundbesitzer Boden an Unfreie und gegen unfreie Dienste vergeben. Der Beliehene empfing hier sein Grundstück von dem Grundherrn (lord of the manor) und hatte ursprünglich kein anerkanntes Recht an dem ihm überlassenen Boden. Im Laufe der Zeit bildete sich indes, mit der Beseitigung der unfreien Dienste, ein Gewohnheitsrecht, das dem Bodeninhaber einen festen Anspruch auf den Boden zuerkannte, in die Stammrolle des Herrenhofs eingetragen wurde und allmählich dem Eigentumsrechte gleichkam. Der Rechtstitel auf solchem grundherrlichen Boden beruhte jedoch nicht auf einer ursprünglichen und unmittelbaren Übertragung, sondern nur auf der Abschrift aus der Hofesrolle; der Besitzer war also tenant „by copy of court roll“; sein Land hieß danach „Copyhold“. Heute unterscheidet sich dieses im übrigen frei veräußerliche „Copyhold“ von dem „Freehold“ im wesentlichen dadurch, daß es mit gewissen Verpflichtungen und Geldleistungen zugunsten eines Grundherrn belastet ist¹⁾.

¹⁾ Edwards, Law of property in land. 3. Aufl. 1896. S. 30.

Den englischen Bodenverhältnissen ist es nun eigentümlich, daß sich der Boden in großem Umfange nicht in der Grundform des „Freehold“ oder „Copyhold“ im Verkehre befindet, sondern unter langjährigem Pacht- und Bauvertrag, „lease“ genannt. „Lease“ (im mittelalterlichen Latein Lessa, von dem normännisch-französischen laisser, überlassen²⁾) ist im Grundstücksverkehr ein Vertrag, durch den der Grundbesitzer die Nutzung eines Grundstücks auf eine zeitlich begrenzte Dauer — also nicht endgültig und immerwährend — überträgt. Bei der Überlassung un bebauten Bodens zum Zwecke des Häuserbaues beträgt die Zeitdauer der „Lease“ heute meist 99 Jahre — ein Vertrag, den wir als Baupacht bezeichnen würden. Doch kann eine „Lease“ für jede längere oder kürzere Frist abgeschlossen werden; bei fertigen Häusern wird die „Lease“ auch beliebig auf einen Zeitraum von mehreren Jahren vereinbart — also ein Vertrag, den wir als Miete bezeichnen.

Für die vorliegenden Erörterungen kommt im wesentlichen nicht die kurzfristige, sondern nur die langfristige „lease“ — „building-lease“, „99 years lease“ — in Betracht. In der deutschen Literatur wird das englische Grundeigentum vielfach schlechthin in zwei Kategorien, „Freehold“ und „Leasehold“, eingeteilt. Diese Auffassung ist nicht zutreffend; es ist dies dasselbe Verfahren, als wenn man das deutsche Grundeigentum in freies Eigentum und Erbbaurecht einteilen wollte; vielmehr besteht bei uns an ein und demselben Grundstück einerseits das Eigentumsrecht — etwa des Fiskus oder einer Stadtgemeinde; und andererseits das Erbbaurecht — etwa zugunsten einer Baugenossenschaft. Ebenso ist in England alles Land in letzter Instanz „Freehold“; hinter jedem „Leaseholder“ steht am Ende der Kette ein „Freeholder“³⁾. „Leasehold“ ist also keine besondere Kategorie des Bodens an sich, sondern lediglich eine von dem Eigentümer gewählte Form für die Nutzbarmachung des Bodens. Insbesondere bei der Verwendung für städtische Baustellen wird diese befristete Veräußerung durch Zeitpacht gewählt; einmal geschieht dies — wie allgemein bekannt — bei großen Grundherren und Korporationen zum Zwecke

²⁾ Ducange v. c.

³⁾ Der Grundsatz des englischen Rechtes lautet: „all land is ultimately freehold“.

der dauernden Festhaltung des Bodens und seiner späteren Wertsteigerung; ferner aber auch — und dies ist weniger bekannt und wird sich erst in unserer späteren Darlegung zeigen — bei kleineren und mittleren Grundbesitzern, weil die Baupacht in Großstädten die Vorzüge der leichteren Verkehrsfähigkeit und des geringeren Kapitalbedarfs bietet. Im allgemeinen läßt sich sagen, daß in der Großstadt, insbesondere in London, die Verwendung des Bodens in der Form des „Leasehold“ vorwiegt, während in den Mittel- und Kleinstädten und auch in den großstädtischen Außenbezirken vielfach die Veräußerung als „Freehold“ erfolgt.

Ein tiefgreifender Unterschied gegenüber den deutschen Verhältnissen besteht hinsichtlich der Einrichtungen für die Bodenparzellierung, die sich auf Bebauungsplan und Bauordnung beziehen. Als Grundzug tritt hier hervor die eingewurzelte Abneigung des Engländers gegen Beamtenwesen und Beamtenapparat — den „officialism“ — und gegen das Übermaß polizeilicher Regelungen. Eine Parallele sei hier gestattet. In einer neueren vielerörterten Veröffentlichung ist auf bestimmte Einzelheiten der englischen Rechtsprechung und deren Vorzüge hingewiesen worden. Oberbürgermeister Adickes hat, unter ausdrücklicher Hervorhebung der sonstigen Mängel und Unvollkommenheiten des englischen Systems, gezeigt, wie England es verstanden hat, durch eine gegenüber Deutschland unverhältnismäßig geringe Zahl von Richtern und Beamten, der Rechtspflege und der Verwaltung allgemeines Vertrauen zu erwerben. Es ist dort gelungen — worauf ich, als auf den nicht minder bedeutsamen Umstand, meinerseits hinweisen möchte —, trotz mancher Mängel der Rechtspflege, den Sinn für Gesetzmäßigkeit und die Anhänglichkeit an die nationalen Zustände dem Volke einzupflanzen. Auf dem hier zu behandelnden Gebiete liegen die Dinge ähnlich. Auch hier ist durchaus nicht alles gut, was in England geschieht; die besonderen englischen Verhältnisse sind ferner durchaus nicht ohne weiteres auf Deutschland übertragbar. Unsere Aufgabe ist vielmehr lediglich, diejenigen Einzelheiten hervorzuheben, aus denen wir für unsere deutsche Entwicklung etwas zu lernen haben. England bewundert bei uns die Äußerlichkeiten und die formale Korrektheit unserer Einrichtungen;

für uns dagegen bedarf es der arg vernachlässigten Betrachtung der inneren Grundlagen und der sachlichen Wirkungen unseres Verwaltungssystems.

Wesentlich für den englischen Städtebau ist das Fehlen aller Gleichmacherei, die die hauptsächliche Voraussetzung und Stütze der spekulativen Wertbewegung bildet. Allgemeine und im voraus bis ins einzelne durchgearbeitete Bebauungspläne werden nicht aufgestellt; die Aufteilung des Bodens bleibt vielmehr der privaten Initiative überlassen. Es fehlt an jeder obrigkeitlichen Leitung im Parzellierungsgeschäft, aber auch an jeder schablonisierenden Gleichartigkeit in der Planfestlegung. Der Schematismus mit allen seinen Folgen ist völlig unbekannt. Der Grundbesitzer, der ein Gelände aufteilen oder eine neue Straße anlegen will, reicht seinen Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde ein; diese prüft ihn hinsichtlich der Einhaltung der ortsstatutarischen Vorschriften, die meist von einer für deutsche Begriffe unfaßbaren Einfachheit sind. Trotz der Strenge der Anforderungen der Baupolizei und Hygiene sind die Vorschriften selber im Vergleiche zu Deutschland von geringem Umfang, jedoch infolge ihrer praktischen Gestaltung äußerst wirkungsvoll.

Die auf das Bauwesen bezüglichen Bestimmungen zerfallen in England in landesgesetzliche Vorschriften und in Ortsstatuten. Die Landesgesetzgebung setzt auf unserem Gebiete mit den 40iger Jahren des letzten Jahrhunderts ein. In den rasch angewachsenen Industriestädten und Industriedörfern hatten sich damals allgemein unbefriedigende Verhältnisse herausgebildet; die öffentliche Meinung wurde durch die Schilderungen der wohnungspolitischen Zustände stark erregt⁴⁾; man begann ohne Zögern mit allgemeinen gesetzgeberischen Maßnahmen, die in ununterbrochenem Fortschreiten und durch stete Ergänzungen zu der umfassenden, auch heute noch nicht abgeschlossenen Gesetzgebung über Wohnungswesen und Städtebau ausgestaltet wurden. Die auf das Wohnungswesen bezüglichen englischen Gesetze zerfallen äußerlich in drei Gruppen: die staatlichen Gesundheitsgesetze (Public Health Acts), die Gesetze über

⁴⁾ Vgl. Friedr. Engels, Die Lage der arbeitenden Klasse in England. 1. Aufl. 1845.

die örtliche Verwaltung (Local Government Acts) und die Gesetze über die Arbeiterwohnungen⁵⁾.

Die landesgesetzlichen Vorschriften über den Bau und die Anlage von Wohngebäuden finden sich hauptsächlich in der erstgenannten Gruppe der sog. staatlichen Gesundheitsgesetze, deren erstes bereits dem Jahre 1848 entstammt, während der gegenwärtig gültige „Public Health Act“ im Jahre 1875 erlassen und seitdem (insbesondere durch das auf London bezügliche Gesetz von 1891) mehrfach ergänzt wurde. Das Hauptgesetz ist also gleichalterig mit unserem preußischen Baufluchtliniengesetze vom Jahre 1875; der Inhalt beider Gesetze ist jedoch ein ganz verschiedener. Das englische Gesetz enthält keine Vorschrift über die allgemeine Aufstellung von Bebauungsplänen, womit schon einer der Hauptunterschiede gegenüber der preußischen Verwaltungspraxis gegeben ist. Der Artikel 158 des Gesundheitsgesetzes vom Jahre 1875 überträgt vielmehr den örtlichen Verwaltungsbehörden die Befugnis, Bauordnungen zu erlassen zur Regelung von vier Gebieten: 1. die Höhenlage, Breite, Befestigung und Kanalisation der Straßen; 2. Vorschriften über die Mauerstärken, die Standfestigkeit, Feuer-sicherheit und gesundheitliche Anlage der Häuser; 3. Freiflächen an einzelnen Gebäuden; 4. gesundheitspolizeiliche Bestimmungen über die Benutzung und Anlage von Gebäuden⁶⁾. Durch das Ergänzungsgesetz von 1890 ist noch eine Reihe von Einzelheiten aus dem Gebiete der Baupolizei (Zimmerhöhe und ähnliches) hinzugefügt worden. Auf Grund dieser Bestimmungen hat die Zentralbehörde des „Local Government Board“ allgemeine Mustersatzungen ausgearbeitet, sog. „Model bye laws“, die in unserem Sinne als Landesbauordnung gelten können; sie enthalten die Mindestanforderungen der Verwaltung und können durch örtliche Statuten Ergänzung finden.

Ein allgemeines Recht, die Anlage bestimmter Straßen zu fordern, steht der Verwaltungsbehörde nicht zu. Die Planung

⁵⁾ Vgl. W. Thompson, *The Housing Handbook*, London 1903; C. J. Fuchs, *Zur Wohnungsfrage*, Leipzig 1904; Conrad Böttzow, *Die Wohnungsfrage in England*, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 97, S. 105f.; Freiherr von Oppenheimer, *Wohnungsnot und Wohnungsreform in England*, Leipzig 1900.

⁶⁾ Macmorren and Lushington, *The public Health Acts annotated*. 5. Aufl., London 1896, Band I, S. 204.

und Entwerfung von Straßen ist Sache der Grundbesitzer und die Behörde hat lediglich ein Aufsichtsrecht hinsichtlich der von den Grundbesitzern selber vorzuschlagenden Straßenanlage⁷⁾. Nur wo örtlich die Einfügung besonderer Hintergassen zum Zweck der Abfuhr von Wirtschaftsabfällen und dgl. notwendig erscheint, kann die Behörde die Anlage solcher schmalen Gassen anordnen⁸⁾. Hinsichtlich der Straßenanlage wird vorgeschrieben, daß jede an der Vorderseite der Gebäude entlang führende Straße, deren Längenausdehnung 100 engl. Fuß überschreitet, aus Fahrdamm und Bürgersteigen bestehen und mindestens eine Breite von 36 Fuß (= 11 m) haben muß, also die Breite einer mit Kleinhäusern besetzten Wohnstraße. Für Hintergassen und Abfuhrwege sind geringere Abmessungen zulässig.

Den Hauptinhalt der allgemeinen Bauordnung bilden die technischen Vorschriften über den Häuserbau. Zunächst werden behandelt die Reinhaltung des Baugrundes, die Vorkehrungen gegen Feuchtigkeit und die Beseitigung gesundheitsgefährlicher Stoffe. Für den Häuserbau selbst wird (schon in den älteren Satzungen) eine Bestimmung getroffen, die den noch in den 40er Jahren vielfach üblichen Bau von „back-to-back Houses“ unmöglich macht. Bezüglich dieser Häuser muß man sich gegenwärtig halten, daß es sich bei dem Wohnungsbau in England allgemein um Kleinhäuser und Kleinwohnungsgebäude handelt, die entweder im ganzen nur eine Wohnung oder mindestens auf jedem Stockwerke nur eine Wohnung

⁷⁾ The enactment has been interpreted as giving power to regulate streets which it is proposed to lay out, and it has been regarded as not enabling a local authority to require a street to be formed under any circumstances whatever. Knight a. a. O. S. 190.

⁸⁾ This secondary means of access can, however, be required only in cases where it can be shown to be necessary, and it will depend on the circumstances of each locality whether such a secondary street is necessary or not; Knight a. a. O. S. 190. Der Zweck der Hintergasse ist, die Fortschaffung von Hausabfällen usw. durch das Innere des Hauses zu vermeiden. Bei offener oder halboffener Bauweise kann deshalb eine Hintergasse nicht gefordert werden; bei geschlossener Bauweise hängt es von den örtlichen Verhältnissen ab.

enthalten. Unter „back-to-back houses“ sind nun, wie bekannt, solche Kleinhäuser und Familienhäuser zu verstehen, bei denen die rückwärtigen Mauern unmittelbar aneinanderstoßen, so daß zwischen zwei Reihen von Kleinhäusern keine Freifläche vorhanden und demnach keine Möglichkeit der Querlüftung gegeben ist. Die Bauordnung schreibt demgegenüber gemeinrechtlich eine Mindestfreifläche vor, die an der Rückseite jedes Hauses anzuordnen ist, mindestens 150 Quadratfuß betragen muß und mit der Haushöhe zunimmt. Bei dem Kleinwohnungsgebäude, das auf jedem Geschoße nur eine Wohnung hat, ist durch diese Vorschrift die Durchlüftung jeder einzelnen Wohnung gewährleistet. In unseren Mietkasernen dagegen wird die schädliche, in England seit 60 Jahren verbotene Wohnungsanlage noch heute festgehalten⁹⁾. Innerhalb des Hauses ist für gehörige Belichtung und Lüftung der einzelnen Räume Sorge zu tragen. Die Fenster müssen in ihrer Fläche $\frac{1}{10}$ der Fußbodenfläche umfassen und bis zur Oberkante zum Öffnen eingerichtet sein (über die Bedeutung dieser Vorschriften siehe unten). Jeder zu Wohnzwecken dienende Raum muß außerdem mit einer Lüftungsvorrichtung versehen sein. Als solche gilt zunächst die in England allgemein übliche offene Feuerstelle (Kaminfeuer; Kachelöfen sind nicht gebräuchlich); in deren Ermangelung ist ein besonderes Lüftungsrohr von mindestens 100 Quadratzoll Durchmesser anzubringen.

Wenn schon die Einzelbestimmungen über Straßenbau und Hausanlage erkennen lassen, daß das Baugesetz das Kleinwohnungsgebäude als die Normalform der Wohnungsherstellung betrachtet, so tritt in den wichtigen Vorschriften über Mauerstärken und Baumaterial der feste Wille hervor, landesgesetzlich die kleinen Bauformen zu begünstigen und zu erhalten. Die Vorschriften über die Mauerstärken kennzeichnen sich durch eine entschiedene Bevorzugung des Kleinwohnungsgebäudes und des Flachbaus, indem sie für die

⁹⁾ Der Fehler ist durch die Bauform der Mietkaserne bedingt; vgl. den typischen Grundriß mit dem nach back-to-back Systeme gebauten Kleinwohnungen in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“, Jena 1907, S. 72. Anders in dem Rheinischen Kleinwohnungsgebäude; siehe meine „Rheinischen Wohnverhältnisse und deren Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland“, Jena 1903 und die daselbst mitgeteilten Grundrisse.

Ansprüche an die Mauerstärken einen doppelten Maßstab aufstellen: a) Flächenausdehnung des Gebäudes und b) Höhe des Gebäudes. Für die kleine Baustelle und das zweigeschossige Haus werden die niedrigsten Anforderungen gestellt; sie steigern sich sowohl mit der Ausdehnung der Grundfläche wie der Höhe. Bei einer Bauhöhe bis zu 25 Fuß (7,6 m) und zwei Geschossen, und einer Mauerlänge von 30 Fuß (9,15 m) beträgt die vorgeschriebene Mauerstärke 9 Zoll = 23 cm oder 1 Normalziegelstein. Überschreitet die Mauerlänge 30 Fuß oder die Höhe zwei Geschosse, so werden 13¹/₂ Zoll für die Untergeschosse, 9 Zoll für das oberste Geschöß gefordert. Durch diese doppelte Kombination von Mauerlänge und Gebäudehöhe werden die Anforderungen allmählich gesteigert bis zu 27 Zoll = 3 Ziegelsteine Mauerstärke. Die Abstufung ist die übliche sachgemäße, indem für jede Vermehrung der aufgesetzten Stockwerke jeweils die darunter gelegenen, tragenden Stockwerke verstärkt werden müssen.

Diese landesgesetzlichen Vorschriften finden ihre Ergänzung und Erweiterung durch Ortsstatute, sog. „bye-laws with respect to new streets and buildings“. Die Ortsstatuten behandeln insbesondere den Straßenbau, die Kanalisation und Entwässerung und den Häuserbau und gehen in den von ihnen aufgestellten Forderungen vielfach über die durch das Landesgesetz vorgeschriebenen Mindestansprüche hinaus, wie sich dies später in Einzelbeispielen zeigen wird.

Mit Bezug auf die Ortsstatuten hält die Landeszentralbehörde streng an dem Grundsätze fest, keinem Ortsstatute die Genehmigung zu erteilen, wenn es der Ortsbehörde die Befugnis vorbehält, Befreiungen (Dispense) von den statutarischen Vorschriften zu erteilen. Die Gerichtshöfe (die in England auch in Verwaltungssachen urteilen) nehmen den gleichen Standpunkt ein und erkennen Ausnahmen nur für „Gebäude von außergewöhnlicher Bestimmung“ an¹⁰⁾. —

¹⁰⁾ The Local Government Board never assents to any byelaw which reserves to a Council the power of dispensing with the requirements of byelaws. The Court, whilst recognizing that byelaws properly made and confirmed must be enforced by local authorities as part of the law of the land, suggested that all byelaws relating to the construction of buildings ought to contain provisions

Die größten Abweichungen zeigen sich wohl auf dem Gebiete des Realkredits; die Organisationen für den Bodenkredit und für die Kapitalzufuhr beruhen auf völlig anderen Grundlagen als in Deutschland. Als hauptsächlichste Gegensätze sind zu bezeichnen: kein Grundbuch nach deutschem Muster — von einem neueren beschränkten Versuch abgesehen, keine Hypothekenbanken nach deutschem Vorbild; geringer Kapitalbedarf für spekulative Zwecke und daher reichliche und billige Kapitalzufuhr für produktive Zwecke.

Was das Grundbuchwesen anlangt, so ist die germanische Einrichtung der Grundbücher — „land registries“ — zwar in England niemals ganz ausgestorben; in einzelnen Bezirken wie Middlesex, Yorkshire, Bedford Level, haben Grundbücher seit alter Zeit bestanden. Die Einrichtung war aber, soweit überhaupt vorhanden, ungenügend und insbesondere für die Zwecke des Realkredits von keiner Bedeutung. Erst im Jahre 1900 wurde für den Verwaltungsbezirk von London (jedoch mit Ausschluß der City) die Anlegung eines Grundbuchs in die Wege geleitet; bisher ist indes die Zahl der Eintragungen im Verhältnis zur Gesamtzahl der Grundstücke gering¹¹⁾. Die Ausbreitung des Londoner Grundbuchs stößt auf die Gegnerschaft gerade derjenigen Personen, denen die Beschaffung von Kapital für Boden- und Baukredit heute in England in der Hauptsache obliegt; es sind dies die „Solicitors“ (Rechtsanwälte), zu deren Geschäftsbetrieb die Vermittelung von Realkredit und die schwierige Prüfung der Kapitalanlagen, der Eigentumsverhältnisse und der Grundstücksurkunden gehört und die meist offene oder stille Gegner eines staatlichen Grundbuchsystems sind. Die Banken scheinen sich dagegen, nach dem Berichte des Grundbuchamts, mit der neuen Einrichtung zu befreunden.

Von diesem räumlich beschränkten und noch in der Entwicklung befindlichen Londoner Versuch abgesehen, fehlt in England das staatliche Grundbuchsystem, das in Deutschland

under which compliance with the hard-and-fast rules they lay down may be dispensed with in the case of buildings of exceptional character to which those rules are unsuited. Knight, a. a. O. S. 63.

¹¹⁾ Vgl. meine Abhandlung „Depositenbanken und Scheckverkehr“, Schmollers Jahrbuch 1903, Band XXVII, S. 609.

mit seinen weittragenden Folgen den Realkredit und die Bodenbewertung beherrscht. Das Kapital wird dem Boden in England in der Hauptsache als Produktivkapital oder Meliorationskapital zugeführt, d. h. zur Schaffung neuer materieller Werte. Die Kapitalbeschaffung ist reichlich und billig. Für die Realisierung der Gewinne der Bodenspekulation ist in England Kapital nur in geringem Umfang aufzubringen. Unter dem Leasesystem der Großstädte ist überdies die Kapitalbeschaffung für den Boden und für das Bauwerk völlig getrennt. Eine Belastung des Bodens wie in Deutschland — 90 bis 96% der künstlich aufgetriebenen Werte — ist in England für Wohnhäuser unbekannt. Ebenso wenig besteht dort im allgemeinen eine dauernde, unablösbare Verschuldung für Wohngebäude. Nur bei Grundstücken, auf denen eine allgemeine Schankgerechtigkeit ruht — „licensed public houses“ — finden sich ähnliche Verhältnisse wie in Deutschland; hier werden von den am Ausschank beteiligten Brauereien und Destillationen und mitunter auch von Banken hypothekarische Darlehen in der bei uns üblichen Höhe gegeben.

Für die Beschaffung von Realkredit kommen insbesondere in Betracht: private Geldgeber, vorzugsweise durch die Vermittelung der Solicitors, die in allen mit dem Bodenkredit verbundenen Geschäften eine bevorzugte Stellung einnehmen (siehe oben); die zahlreichen Building societies, unter denen in England nicht Baugenossenschaften zu verstehen sind, sondern Baukreditgesellschaften, die das Kapital zum Häuserbau vorstrecken und auf jährliche Tilgung der hypothekarischen Schuld halten; endlich Banken und Versicherungsgesellschaften.

Nach der Erörterung dieser allgemeinen Voraussetzungen wenden wir uns zu der Besprechung der örtlichen Einzelheiten.

II. Bodenparzellierung in Ipswich.

Ipswich, 20 km oberhalb des Seehafens Harwich an dem für größere Schiffe fahrbaren Flusse Orwell gelegen, hat eine alte Geschichte; schon im 13. Jahrhundert bestanden rege Handelsbeziehungen, die sich insbesondere nach den Niederlanden erstreckten. Die Altstadt, durch Anlage und Richtung der Straßenzüge noch heute genau erkennbar, bildet den inneren Kern des heutigen Ipswich, das in rascher Entwicklung begriffen ist. Einwohnerzahl und Zahl der Häuser betragen

	Einwohner	Hausgrundstücke
1871	42 947	19 306
1881	50 546	10 812
1891	57 260	12 307
1901	66 630	14 518

Die Einwohnerzahl hat heute die 70 000 überschritten. Der Bewohnerzuwachs während der letzten zehnjährigen Zählperiode betrug 9370 Einwohner oder 1,64% jährlich. Die Behausungsziffer beträgt 4,58 Bewohner auf ein Haus und gehört, trotz der starken Arbeiterbevölkerung, zu den niedrigsten des Königreichs¹²⁾. Die Sterblichkeitsziffer des Jahres 1902 war 15,0 aufs Tausend, eine absolut, und im besonderen für eine Industriestadt, sehr günstige Ziffer.

Ipswich besitzt eine umfangreiche, zum Teile weltberühmte Großindustrie, die den Bau von landwirtschaftlichen Maschinen, Dampfmaschinen, Lokomotiven, Schleusenanlagen usw.¹³⁾ umfaßt. Von großem Umfange sind ferner die Schuhwarenfabrikation, die Korsettfabrikation, die Kleiderfabriken, die Tonwarenindustrie. Der Handel in landwirtschaftlichen Erzeugnissen ist bedeutend. Der materielle Fortschritt zeigt sich, neben dem Anwachsen der Bevölkerung und der Gebäude, in dem Wachstum der steuerbaren Werte, die von 1884 bis 1905 um 70% gestiegen sind. Die Stadt erfreut sich einer tätigen Verwaltung, die nach dem Programme des „municipal trading“ eine Reihe stadt-eigener Unternehmungen geschaffen hat, nämlich städtische Wasserwerke (Ankauf aus Privatbesitz 1892 und Erweiterung), städtische Straßenbahnen (1903) und Lieferung elektrischen Stromes für Beleuchtung und Kraft. Kanalisation ist seit 1881 durchgeführt.

Zahlreich und ausgedehnt sind die öffentlichen Anlagen und Freigärten. Die Industriestadt von 70 000 Einwohnern umschließt eine Reihe großer Parks und Spielfelder, die innerhalb des Weichbildes und bei den Wohnbezirken gelegen sind: den prächtigen Christchurch Park mit dem zu einem Museum umgewandelten und von dem Parlamentsmitgliede

¹²⁾ Behausungsziffern in Deutschland: Krefeld 13,48; Chemnitz 30,29; Berlin 77,54 Bewohner für das Grundstück.

¹³⁾ Die Stauanlage von Assuan ist von einer Ipswicher Firma ausgeführt.



F. Cobbold geschenkten alten Schlosse der Fonnereaus (rund 28 ha); Alexandra-Park (5 ha); zwei „Recreation Grounds“ von je 6 ha, die als Spielfelder und zu Spaziergängen dienen (das eine der Felder von John D. Cobbold der Stadt geschenkt). Ferner den Redhouse und den Holywell-Park, die im Privatbesitz stehen und der Allgemeinheit bei besonderen Gelegenheiten geöffnet werden. Hierzu kommen noch die öffentlichen Anlagen und ein botanischer Garten.

Bautechnisch zerfällt Ipswich in die Altstadt und in den Stadterweiterungsbezirk. Die Altstadt ist heute im wesentlichen Geschäftsstadt, deren Hauptstraßenzüge nach dem geschäftlichen Mittelpunkte, dem Cornhill, führen. An den Kern der Altstadt schließen sich die Wohnbezirke an. Die Gesamtanlage ist städtebautechnisch dadurch knapp gekennzeichnet, daß sie durchaus das System der radialen Stadterweiterung, nicht das in Deutschland meist befolgte System der konzentrischen anwendet. Von der Stadtmitte aus werden die Hauptverkehrsstraßen strahlenförmig nach außen geführt. Ringstraßen fehlen in den Wohnstadtteilen völlig; auch die für den französischen Städtebau charakteristische Diagonalstraße (Schrägstraße) ist nicht systematisch, sondern nur in wenigen vereinzelt Fällen angelegt. (Als Beispiele einer überwiegend radialen Stadterweiterung in Deutschland seien die Städte Osnabrück, Danzig und Bremen erwähnt, während die konzentrische Anlage am vollständigsten im Berliner Bebauungsplane durchgeführt ist.) Für die Entwicklung des Wohnungswesens verdient die radiale Stadterweiterung entschieden den Vorzug; sie erweitert das Angebot an Bauland und erschwert die Ringbildung durch Bodenspekulation.

Das zwischen den Radialstraßen liegende Gelände wird nun von dem privaten Grundstücksbesitzer aufgeschlossen und aufgeteilt. Da für die Wohnstraßen in Ipswich lediglich das Einfamilienhaus in Betracht kommt, ist die Art der Bodenaufteilung von selbst gegeben. Das aufzuschließende Gelände muß Anschluß finden an die benachbarten Straßenzüge. Dies geschieht durch wenige, meist am Rand des Geländes geführte Straßen. Für das Innere des Geländes handelt es sich darum, möglichst viele Baustellen für Kleinhäuser zu gewinnen. Die Wohnstraßen sind demgemäß in den Stadterweiterungsbezirken in England noch heute das, was sie bei uns im Mittelalter



Übersicht der Bebauung in Ipswich.

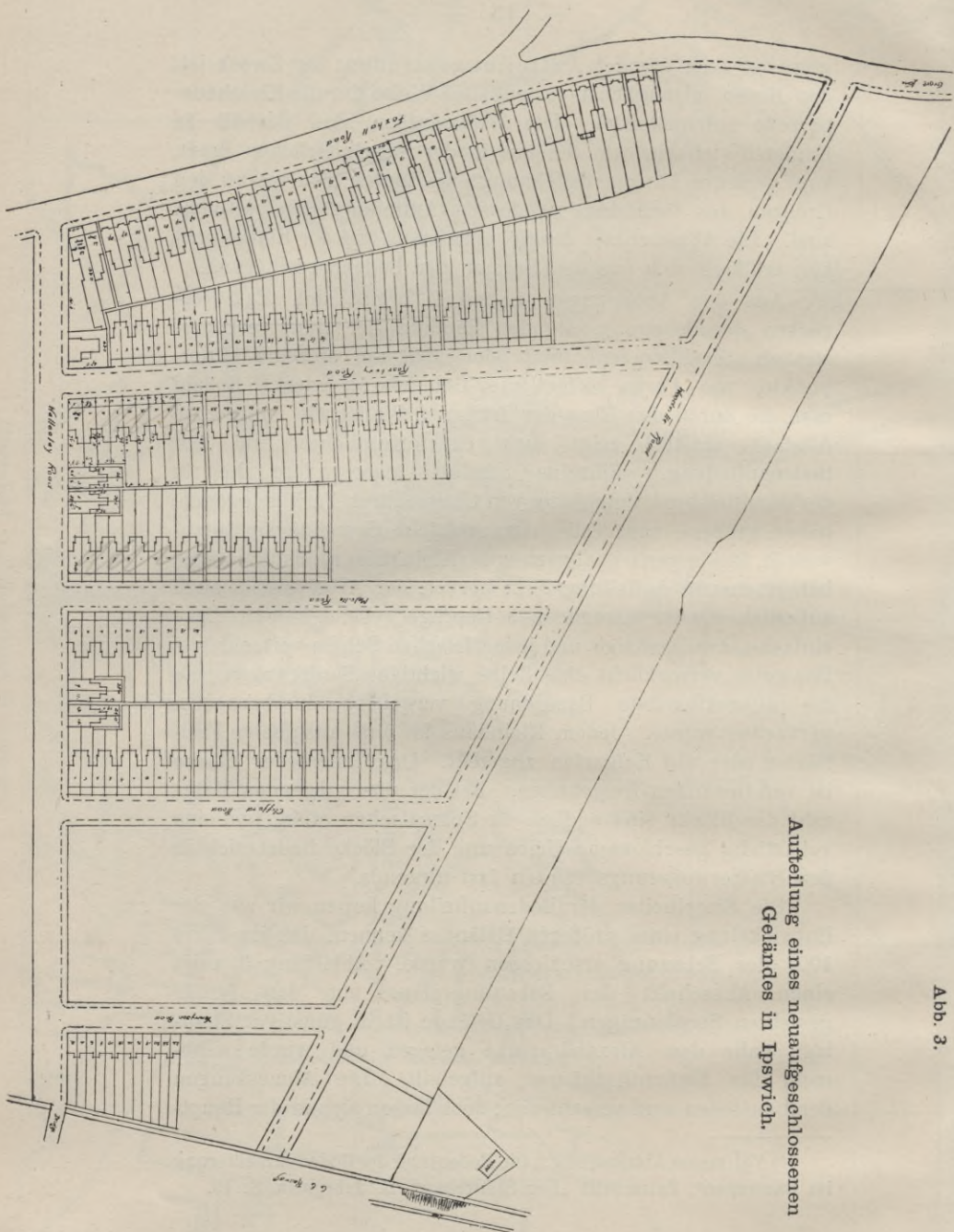
gewesen sind, nämlich Aufteilungsstraßen: ihr Zweck ist, den Boden in möglichst vorteilhafter Weise für die Kleinhausparzelle aufzuteilen¹⁴⁾. Die Wohnstraßen sind deshalb in England vielfach, wie bei uns in der mittelalterlichen Stadt, von geringer Längenausdehnung; sie laufen sich tot an den Grenzen des Geländes, zu dessen Aufteilung sie bestimmt sind. Die Abwesenheit des Schematismus und der Einheitlichkeit erklären sich aus den Formen der Bodenparzellierung.

Aus den Abbildungen 1 und 2 ergibt sich das Vorwücken der Bebauung, die den Rändern der Hauptverkehrsstraßen (Strahlstraßen) folgt oder sich um einzelne Mittelpunkte, wie Parks, öffentliche Gebäude, gliedert. Sobald man die durch den Ring der früheren Wallstraße umgrenzte Altstadt verläßt, zeigt sich ein erfreuliches Bild der Bodenaufteilung. Einzelne Straßen, insbesondere die in der unmittelbaren Umgebung von Christchurch-Park gelegenen, haben größere, zum Teile herrschaftliche Grundstücke aufzuweisen. Im übrigen tritt allgemein das Kleinhausgrundstück als die beherrschende Aufteilungsform hervor, der Arbeiterstadt auch äußerlich das ihr zukommende Gepräge gebend. Doch diese einfache, zweckmäßige und jeden falschen Schein vermeidende Bauweise verwirklicht eine Reihe wichtiger Forderungen, die die ausgeklügeltste Bauordnung vergebens durchzusetzen versuchen würde. Jedem Kleinhaus ist eine ausgiebige Freifläche oder ein Hofgarten zugeteilt. Das Innere der Blöcke ist von Gebäuden freigehalten. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Blöcke sind endlich die Schmalseiten offen, und eine vollständig geschlossene Umbauung der Blöcke findet sich in den Stadterweiterungsbezirken fast nirgends.

Die Einzelheiten der Bodenaufteilung lernen wir aus der Entwicklung eines größeren Geländes kennen, das im Jahre 1907 der Bebauung erschlossen wurde. Abbildung 3 zeigt einen Ausschnitt des Bebauungsplans mit den fertiggestellten Straßenzügen. Das Gelände ist in günstiger Stadtlage nahe dem Alexandraparke gelegen und wurde allgemein für Einfamilienhäuser aufgeteilt. Die Abmessungen der Baustellen sind verschieden; doch lassen sich in der Haupt-

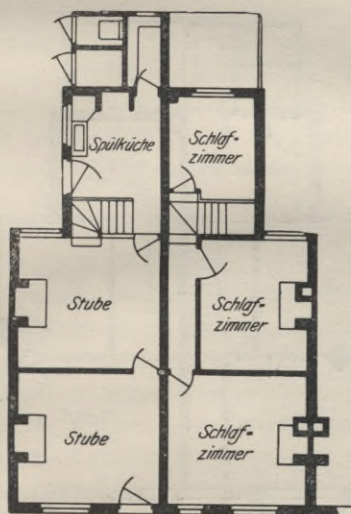
¹⁴⁾ Vgl. meine Abhandlung: „Die Bedeutung der Bodenparzellierung im Bauwesen“, Zeitschrift „Der Städtebau“, II. Jahrgang, S. 19.

Aufteilung eines neuangeschlossenen
Geländes in Ipswich.



sache zwei Klassen unterscheiden: Baustellen von 15 Fuß Front und von 17 Fuß Front, die für das typische Kleinhaus üblichen Maße. Die Tiefe der Baustellen dagegen schwankt bedeutend je nach dem Zuschnitte, von rund 60 Fuß bis rund

Abb. 4 u. 5.

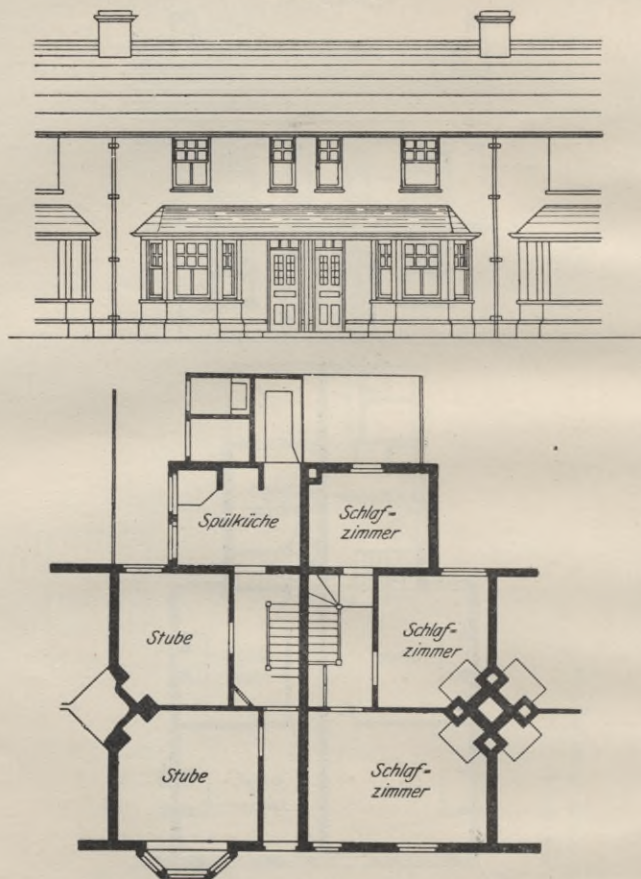


Haus Typus A.

110 Fuß. Zu jedem Hause gehört ein Vorgarten (richtiger Vorplatz) von 8 Fuß Tiefe. Der Bodeneigentümer rechnet demnach auf den Reihenzbau in geschlossener Bauweise; jedoch zeigt sich wiederum in Abbildung 3 (wie in Abbildung 2), daß die Schmalseiten der Baublöcke regelmäßig nicht vollständig

mit Gebäuden besetzt und abgeschlossen werden. Es bleibt vielmehr an den Block-Enden eine Freifläche, so daß die Luft frei durch das Innere des Blockes hindurchströmen kann. (Vgl. die durch Rosebery Road, Melville Road, Clifford Road

Abb. 6 u. 7.



Haus Typus B.

abgegrenzten Baublöcke an den dem Wellesly Road zugekehrten Schmalseiten der Abbildung 3.) Das Blockinnere wird ferner durch Hintergassen, die als Abfuhrwege dienen, durchschnitten.

Die Veräußerung des Bodens vollzieht sich in Ipswich regelmäßig in der Weise, daß die Grundstücke von dem Eigentümer als „Freehold“ verkauft werden. Käufer sind in der Mehrzahl der Fälle Bauunternehmer. Der Bauunternehmer baut im einzelnen auf feste Rechnung und für bestimmte Besteller; in der Hauptsache wird jedoch auf Spekulation gebaut, das heißt ohne einen festen Abnehmer, in der Absicht, das Haus nach Fertigstellung zu verkaufen. Für uns kommt hier nur der regelmäßige spekulative Wohnungsbau in Betracht.

Die Bauweise ergibt sich aus den beigegebenen Abbildungen, die ich der Freundlichkeit eines Ipswicher Architekten verdanke. Abbildung 4 u. 5 zeigen in dem Typus A die einfachste Form des Einfamilienhauses, Abbildung 6 u. 7 im Typus B das bessere Arbeiterhaus „the superior workmans cottage“.

Haus A enthält im Erdgeschosse zwei Wohnräume, Küche, Spülküche, Speisekammer, Kohlenschuppen und Abort; im Oberstocke zwei Schlafräume; im ganzen vier Zimmer, Küche und reichliche Nebenräume. Das Haus selber kostet — Verkaufspreis des Bauunternehmers — 2500 M. Der Grund und Boden kostet durchschnittlich 320 M. für die Baustelle Typus A von rund 1500 Quadratfuß = 140 Quadratmeter. Hierzu kommen noch die von dem Erwerber zu vergütenden Auslagen für Straßenanlage und Kanalisation mit zirka 90 M. für die Baustelle. Der Preis des baureifen Landes stellt sich demnach auf 0,28 M. für den Quadratfuß oder 2,90 M. für das Quadratmeter. Der Gesamtpreis des Hauses ergibt 2910 M.

Der Bauunternehmer sucht das fertige Haus möglichst rasch zu verkaufen. Die Käufer sind zunächst solche Personen, die ein Haus für sich erwerben und selber bewohnen wollen. Die zweite Klasse der Käufer sind Kapitalisten und Rentner, die den Hausbesitz als Kapitalanlage oder Gewerbe betrachten und die von ihnen gekauften Häuser weiter vermieten; ferner kleine Kapitalisten, die ein Doppelhaus kaufen, die eine Hälfte selbst bewohnen und das Nebenhaus mit Nutzen abvermieten. Wird ein Haus des Typus A vermietet, so beträgt die Miete (nach englischer Sitte für Kleinhäuser wöchentlich berechnet) 5 Sh. 3 p. die Woche oder 274 M. auf das Jahr. Die Abvermietung einzelner Räume des Hauses ist dem Hausmieter selbstverständlich gestattet und kommt häufiger vor.

Das Haus des Typus B Abbildung 6 hat eine um 0,80 cm breitere Baustelle und stellt eine der beliebtesten Formen des englischen Einfamilienhauses dar. Das Haus enthält 5 Zimmer, Küche und Nebenräume und unterscheidet sich in seiner Ausstattung mehrfach von dem Typus A. Im Erdgeschoß ist ein Hausflur vorhanden; ferner findet sich an dem zu ebener Erde gelegenen Wohnzimmer das vorgeschobene Bay-Window; es ist dies ein Vorbau, wie er in den norddeutschen Städten unter dem Namen „Auslucht“ vielfach üblich war und sich auch heute noch an den älteren Bauten von Bremen findet. Die Auslucht trägt ebensosehr zur Belebung und Gliederung des Straßenbildes bei, wie sie die Wohnlichkeit der Innenräume der Häuser erhöht.

Eine besondere Hervorhebung verdient das hübsche Motiv des Vordachs in Abbildung 6, in aller seiner Einfachheit eine Zierde und dabei eine Annehmlichkeit für das Haus. Auf die Ausgestaltung der Bedachung wird in den englischen Kleinhäusern überhaupt viele Sorgfalt verwendet; sie ist der Anwendung von überladenen Ornamenten und stilwidrigen Ausbauten weit vorzuziehen. Die Gliederung des Daches bewirkt, daß das Kleinhaus bei aller Einfachheit der Formen einen gefälligen und dauernd befriedigenden Eindruck macht.

Der Bodenpreis für die Hausform B stellt sich auf rund 400 M., hierzu die Straßenkosten rund 90 M.; die Baukosten betragen 3200 M., insgesamt 3700 M. Im Falle der Vermietung (siehe oben unter A) bringt das Haus 6 Sh. 6 p. die Woche, das ist 338 M. Jahresmiete.

Mit Bezug auf die Hausanlage ist noch darauf hinzuweisen, daß sich in sämtlichen Räumen des Hauses Querlüftung herstellen läßt — meines Erachtens eine grundlegende Forderung für die Wohnungen, insbesondere für die der arbeitenden Klassen. Es ist einer der schwersten und unabstellbaren Schäden des Kleinwohnungstypus der deutschen Mietkaserne, daß die Möglichkeit der Lüfterneuerung hier vollständig fehlt¹⁵⁾. — Die Bauweise der hier geschilderten Häuser ist, wie oben bemerkt, durchweg die des Reihenhauses. Die Häuser werden hierbei regelmäßig als Doppelhäuser mit gemeinsamer Brand-

¹⁵⁾ Vgl. meine „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“, S. 74, 201 Anm., 205.

mauer gebaut, für Kleinwohnungen sicher die vorteilhafteste Bauweise¹⁶⁾.

Die Bautätigkeit wird geregelt durch die auf Grund der Landesgesetze erlassenen örtlichen Statuten. Es wird für deutsche Begriffe fast wie ein Märchen klingen, daß die Baupolizeiverordnung von Ipswich — einer rasch fortschreitenden Stadt — mit ihren Vorschriften über die Anlage von Straßen und Gebäuden insgesamt — vierzehn Druckseiten in Oktav umfaßt. Eine deutsche Mittelstadt würde sich schämen, wenn nicht ihre „Bauordnung nebst anschließenden Verordnungen und gesetzlichen Bestimmungen“ einen hübschen Codex von 150 Seiten ausmache. Diese Dürftigkeit baupolizeilicher Vorschriften ist wiederum ein kleiner, aber doch „Bände sprechender“ Beweis, welche ungeheure Geschäftslast lediglich der Typus der Mietkaserne mit sich bringt und welches Übermaß an Verwaltungstätigkeit durch sie erzwungen wird.

In Anlehnung an das staatliche Gesundheitsgesetz (siehe oben) stellt die Bauordnung von Ipswich nur wenige, aber wesentliche und durchgreifende Grundsätze auf. Die Bauordnung schreibt vor, daß die Gebäudehöhe nicht die Straßbreite überschreiten darf; es ist dies ein Grundsatz des englischen Baurechts, den wir in Deutschland übernommen haben. Allerdings haben wir diesen Rechtssatz nur in seiner genauen Wörtlichkeit, nicht aber dem Sinne nach übernommen. Denn der Satz gilt in Deutschland nur für die „an der Straße“ liegenden Gebäudeteile; an den Höfen, an denen z. B. in Berlin der größere Teil der Bevölkerung wohnt, dürfen die Gebäude nach der Berliner Bauordnung um 6 m höher geführt werden, als die Breite des Hofes beträgt. Richtig und sinngemäß wäre gerade das umgekehrte Verhältnis; die Höhe der Gebäude müßte an den ummauerten Höfen eigentlich geringer sein, als die Breite des Hofes beträgt.

Hinsichtlich der Bauten selbst verlangt die Bauordnung von Ipswich, daß sie den Grundsätzen der Standfestigkeit und Feuersicherheit entsprechen. Für die Umfassungsmauern ist massives Mauerwerk vorgeschrieben; doch sind Erleichterungen statthaft für Gebäude, die nicht über 30 Fuß = 9,14 m Höhe

¹⁶⁾ Es ist die Bauweise, für die ich stets eingetreten bin; siehe meine „Städtischen Bodenfragen“, 1894, S. 19 und 108.

messen, nur von einer Familie bewohnt werden und mindestens 30 Fuß Abstand von dem nächstgelegenen Gebäude einhalten. Eingehend sind die Vorschriften bezüglich der Entwässerung, Abort- und Grubenanlagen, der Schornsteine, der Belichtung und Lüftung der Räume. Die gemeinrechtliche Freifläche ist mit mindestens 10 Fuß Länge und 150 Quadratfuß Umfang vorgeschrieben für das eingeschossige Haus, für jedes weitere Geschöß vergrößert sich die Freifläche um je 5 Fuß. Die Freifläche muß an der Rückseite und Nebenseite des Hauses angelegt sein zur Verhütung der sog. back-to-back Bauten und zur Sicherung einer vollständigen Querlüftung. Die Durchführung der baupolizeilichen Vorschriften wird streng überwacht und ist dadurch gesichert, daß eine Besichtigung der Hausbauten vor dem Baubeginne, beliebig während der Bauausführung und nochmals nach der Bauvollendung erfolgt. Die Überwachung erstreckt sich insbesondere auf die gesundheitspolizeilichen Regelungen.

Die Beschaffung des Realkredits erfolgt durch die oben genannten Stellen — Solicitors, private Geldgeber, Banken. Es sei noch bemerkt, daß die „Building-societies“ (Baukreditgenossenschaften) Kredit in der Weise geben, daß sie das ganze Kapital zum Hausbau und Bodenerwerb vorschießen gegen eine Zahlung von jährlich 9 L auf je 100 L Kapital für 17 Jahre, so daß nach Ablauf von 17 Jahren durch Zahlung von insgesamt 163 L die gesamte Schuld getilgt ist.

III. Bautypen in Felixstowe.

Felixstowe bildet in seiner Stadtanlage und Entwicklung in jeder Weise einen Gegensatz zu dem zuvor besprochenen Ipswich. Die Stadt liegt 100 Eisenbahnkilometer von London entfernt an der Seeküste gegenüber Harwich, von dem es durch die breite Mündung des Orwellflusses getrennt ist. Felixstowe ist ein beliebter, für die Londoner bequem gelegener Seebadeort; zahlreiche Londoner Familien haben dort eigenen Hausbesitz, den sie ständig oder mit Unterbrechungen bewohnen. In Deutschland ist der Ort weiteren Kreisen bekannt geworden durch den Aufenthalt der Kaiserin und der kaiserlichen Prinzen im Jahre 1891. Durch schöne Lage und ein mildes Klima bevorzugt, hat sich Felixstowe zu einem vornehmen Seebad entwickelt. Die rasche Eisenbahnverbindung mit London und die Wohnsitten des

Engländer haben bewirkt, daß Felixstowe gewissermaßen ein Villenvorort von London geworden ist, ähnlich den Landhausbezirken in der Umgebung unserer deutschen Großstädte.

Eine ansässige Industrie fehlt vollständig; von größeren Gewerben ist nur das stark entwickelte Baugewerbe zu erwähnen. Die übrigen Gewerbe sind die, welche dem örtlichen Bedürfnis der Stadt entsprechen.

Der Boden wird in Felixstowe regelmäßig als „Freehold“ verkauft. Käufer sind entweder solche Erwerber, die ein Grundstück zum Eigenbesitz und zum Selbstbewohnen kaufen, oder Bauunternehmer, die Grundstücke kaufen, um Häuser auf Spekulation zu bauen. Das Grundstücksgeschäft in Felixstowe ist für uns deshalb bemerkenswert, weil sich hier die geschäftsmäßige Bodenspekulation in der in England entwickelten Form findet. Die Bodenaufschließung erfolgt in Felixstowe zu einem großen Teile durch Bodengesellschaften, die hier die wünschenswerte und in Deutschland fehlende Form der reinen Parzellierungsgesellschaft haben¹⁷⁾. Von dem in Ipswich geschilderten Vorgehen, bei dem der Grundbesitzer unmittelbar an den Bauunternehmer verkauft, unterscheidet sich der Betrieb der Parzellierungsgesellschaft dadurch, daß sie ihrerseits das Gelände von den Bodeneigentümern erwirbt und geschäftsmäßig die Aufteilung und den Verkauf der Parzellen besorgt.

Abbildung 8 zeigt das Gelände einer größeren Bodengesellschaft. Da Felixstowe in gewissem Sinne als ein Vorort von London gelten kann und in seinen Erwerbs- und Ansiedlungsverhältnissen nach London gravitiert, haben auch die größeren Bodengesellschaften ihren Stammsitz in London und werden zum Teile von dort aus geleitet. Als Käufer der Grundstücke kommen in der Hauptsache Einwohner von London in Betracht. Der Verkauf der Baustellen erfolgt zu einem Teile im regelmäßigen laufenden Geschäft in den Londoner und Felixstower Geschäftsräumen der Gesellschaften. Weiter aber suchen die Gesellschaften den Baustellenverkauf dadurch zu fördern, daß sie — ähnlich wie dies in Nordamerika allgemein geschieht — öffentliche Versteigerungstage für Baustellen anberaumen. Für eine solche Versteigerung werden die zweckdienlichen Mittel eines auf Gewinn gerichteten kaufmännischen Betriebes

¹⁷⁾ Siehe meine „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“, S. 187 f.

Geländeaufteilung in Felixstowe.

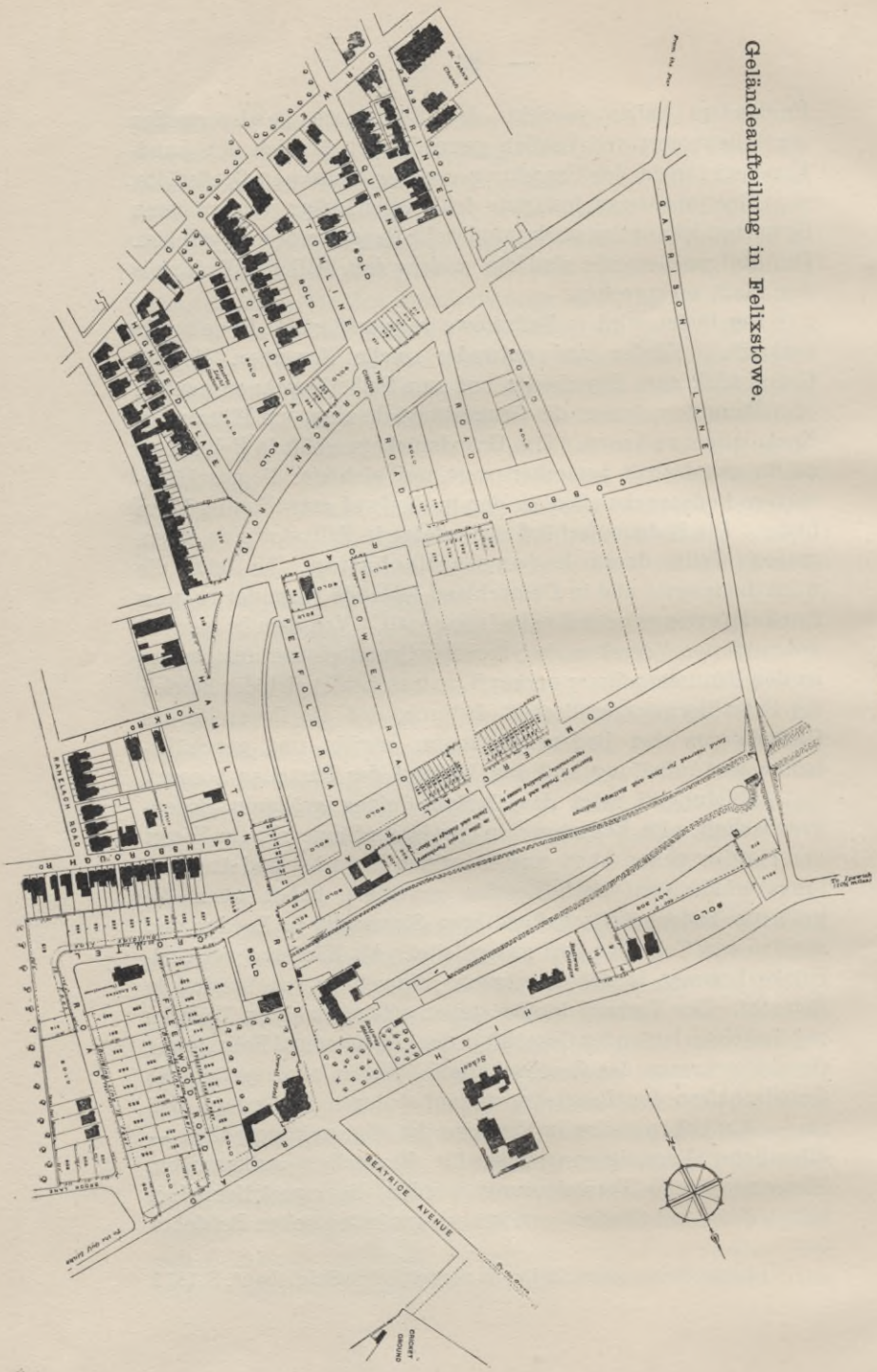


Abb. 8.

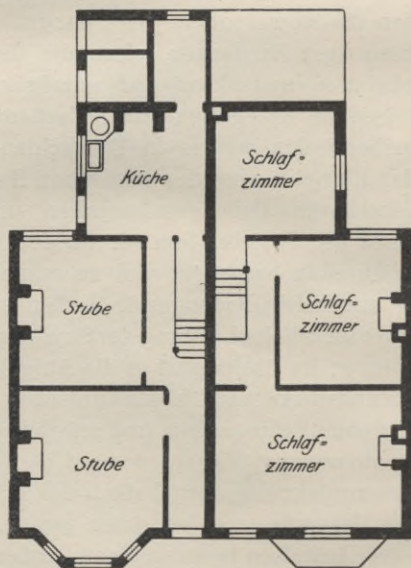
angewandt. Der Termin wird auf einen günstigen Tag, etwa Sonnabend Nachmittag während eines Sommermonats, in Felixstowe angesetzt. Durch Maueranschläge, Zeitungsanzeigen, Verteilung von illustrierten Flugschriften wird in ausgiebiger Weise auf die Gelegenheit aufmerksam gemacht. Am Versteigerungstage läßt die Gesellschaft, nach Vereinbarung mit der Eisenbahnverwaltung, besondere Wagen mit den Schnellzügen von London nach Felixstowe laufen und gibt in ihrer Londoner Geschäftsstelle Fahrkarten zu ermäßigten Preisen (z. B. 2 Sh. 6 p.) aus. Auch ist im Versteigerungsorte für einen Imbiß gesorgt. Die Ausbietung der Baustellen vollzieht sich in den bei Versteigerungen üblichen Formen; der Zuschlag erfolgt durch Hammerschlag. Der Erwerber hat zehn vom Hundert der Kaufsumme sofort in bar zu entrichten; der Rest des Kaufpreises wird auf Verlangen gestundet gegen 18 halbjährliche Teilzahlungen, so daß nach 9 Jahren die Restkaufschuld getilgt ist. Der Käufer hat sich den von der Gesellschaft vorgeschriebenen baulichen Beschränkungen zu unterwerfen.

Der für uns bedeutsamste Grundzug ist bei dieser englischen Bodenspekulation die Abwesenheit jener langen Kette schädlicher und schmutziger Existenzen, ohne die der Erfolg der deutschen Spekulation undenkbar und unmöglich wäre: es sind die verschiedenen Kategorien von Zwischenmännern, die für die Preistreiberei des Bodens in Deutschland notwendig sind. Unter den Einrichtungen des englischen Bodengeschäfts bilden die spekulativen Bodengesellschaften und der Baustellenhandel eines der Gebiete, dem wir für den Vergleich mit deutschen Verhältnissen besonders viel zu entnehmen haben. Der Betrieb der englischen Bodengesellschaften umfaßt die für den Städtebau unentbehrliche Leistung der Straßenaufschließung und Bodenaufteilung; im übrigen ist es die Aufgabe der Gesellschaften, ihre Grundstücke nach kaufmännischen Grundsätzen mit Nutzen, aber ohne Schiebungen und möglichst unmittelbar an reale Käufer abzusetzen. Wir werden auf die einzelnen Umstände weiterhin zurückzukommen haben und müssen es vorläufig bei dieser Hervorhebung bewenden lassen.

Die Bodengesellschaften besitzen einen großen Teil des für die Bebauung, insbesondere in den guten und baureifen Lagen, in Betracht kommenden Geländes. Doch befinden sich Baustellen

auch in erheblichem Umfang im Besitze privater großer wie auch kleinerer Grundeigentümer. Der Umsatz im Bodengeschäft ist in der aufblühenden Stadt zur Zeit ein lebhafter. Die Bodenpreise sind von großer Verschiedenheit, da für das einzelne Grundstück die Lage gegen die See von wesentlichem

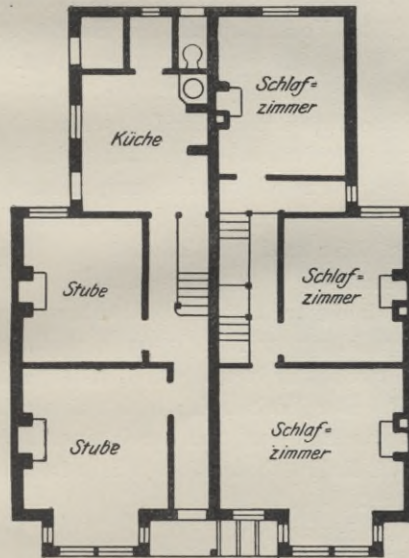
Abb. 9 u. 10.



Haus Typus C.

Einfluß auf den Wert ist; doch sind die Preise, wie dies bei dem Charakter des Ortes selbstverständlich, allgemein erheblich

Abb. 11 u. 12.



Haus Typus D.

höher als in einer Industriestadt wie Ipswich. Was die Bebauung anlangt, so scheiden für unsere Schilderung die Luxusbauten, die Geschäftshäuser und die größeren Miethäuser aus. Wir

haben nur auf die typischen Wohnhäuser hinzuweisen, wie sie von spekulativen Bauunternehmern errichtet werden und von denen in Abb. 9 bis 12 zwei Formen mitgeteilt seien. Haus C Abbildung 9 u. 10 stellt den vielfach angewandten Typus des Reihenhauses von 17 Fuß = $5\frac{1}{4}$ m Frontlänge dar. Vielfach üblich ist die Anlage eines Durchganges von 3 engl. Fuß Breite zwischen je zwei Doppelhäusern, der als Hintereingang und zum Hinaustragen von Wirtschaftsabfällen dient. Dieser Zwischengang (in der älteren Deutschen Bauweise unter dem Namen Schupf, Reihe, Wich bekannt) ist beiden angrenzenden Häusern gemeinsam. Hintergassen (oben S. 7) werden in solchem Falle nicht angelegt. Das Haus enthält im Erdgeschoße den Hausflur, zwei Wohnzimmer — das Vorderzimmer mit Auslucht — Küche, Speisekammer, Kohlenschuppen, Abort; im Obergeschoße drei Schlafräume, insgesamt fünf Räume, Küche und Nebengelaß. Der Preis der Baustelle von 120 Fuß Tiefe beträgt 900 M. einschließlich der Straßenbau- und Kanalisationskosten, das ist 4,75 M. für den Quadratmeter. Der Verkaufspreis des Hauses stellt sich auf rund 4000 M. Wird das Haus vermietet (vgl. oben S. 19), so beträgt die Wochenmiete 6 Sh. 6 p. = 338 M. jährlich.

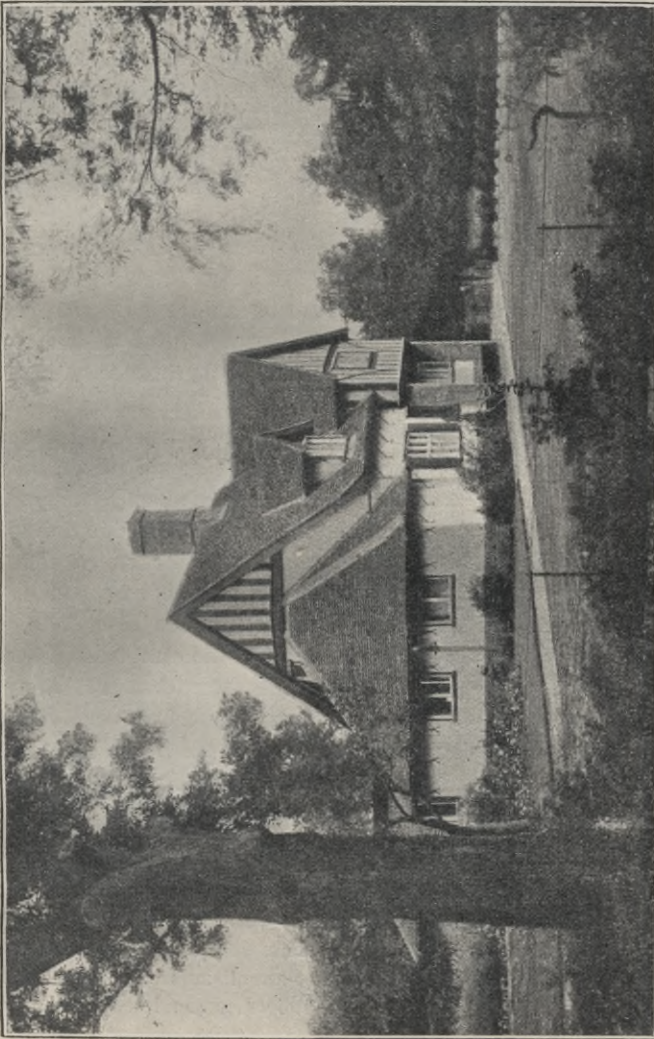
Einen zweiten Typus zeigt das Doppelhaus D Abbildung 11 und 12, das ohne erheblichen Mehraufwand eine bessere, in den schlichten äußeren Formen besonders ansprechende Ausstattung aufweist. Im Innern enthält Haus D im Erdgeschoß und Obergeschoße die gleiche Zahl von Räumen wie das vorige, fügt aber im Dachgeschoße noch ein geräumiges, von der Straße belichtetes Schlafzimmer hinzu. Die äußere Erscheinung ist besonderer Betrachtung wert. Durch einfache Mittel, durch bescheidene Verwendung von Holzteilen ist eine erfreuliche Wirkung erzielt. Der Vorbau ist hier stärker betont, durch zwei Geschosse durchgeführt und durch einen hübschen Giebel abgeschlossen; im Erdgeschoß ist das schon früher besprochene Vordach eingefügt.

Der Preis der Baustelle von 100 Fuß Tiefe betrug hier (in etwas besserer Lage) 1100 M. einschließlich Straßenkosten, das ist 6,50 M. für das Quadratmeter; das fertige Haus kostet 5500 M. Im Falle der Vermietung erbringt die Wochenmiete 7 Sh. 6 p. = 390 M. jährlich. Das Haus verdient unsere Aufmerksamkeit auch deshalb, weil es sich nach Anlage und Grundriß unschwer

zu einem Zweifamilienhause mit zwei Kleinwohnungen umwandeln ließe.

Für den örtlichen Baustil charakteristisch ist das dem Konstabler dienende Gebäude, das seiner hübschen Ausstattung

Abb. 13.



wegen ausnahmsweise hier wiedergegeben sei, obwohl es sich nicht um ein privates Wohngebäude handelt (Abb. 13). —

Die Bauordnung von Felixstowe ist, da es sich um die Erhaltung des besonderen Charakters der Stadtanlage handelt, umfangreicher als die von Ipswich, beschränkt sich aber trotzdem, einschließlich der Gesundheitsgesetze und der aus der Landesordnung übernommenen Bestimmungen, auf 42 Druckseiten. Die Bauordnung unterscheidet, abgesehen von öffentlichen Gebäuden, drei Bauklassen: 1. gewerbliche Gebäude (warehouse class), die ausschließlich den Zwecken des Gewerbebetriebes und der Industrie dienen; 2. gemischte Häuser (domestic buildings), die neben einer Wohnung, oder in Verbindung mit ihr, gewerbliche Räume enthalten; 3. reine Wohnhäuser (dwelling-houses), die lediglich für Wohnzwecke benutzt werden. Von den Vorschriften der Bauordnung sind befreit abgesondert liegende Gebäude bis zu 125 000 Kubikfuß Rauminhalt, wenn sie nicht zu Wohnzwecken und zur regelmäßiger Beschäftigung von Personen dienen, und zwar bis zu 30 Fuß Höhe, wenn der Abstand bis zur nächsten Grundstücksgrenze 30 Fuß, und höhere Gebäude, wenn der Abstand 60 Fuß beträgt. (Vgl. oben S. 22.) Den größten Umfang in der Bauordnung nehmen die Vorschriften über die Mauerstärken ein; sie füllen, da sie in der dem alten Urkundenwesen entnommenen Gepflogenheit jeden Satz mit der Wiederholung der vollen Verordnungsformel beginnen, 6 Druckseiten aus¹⁸⁾. Inhaltlich decken sie sich im wesentlichen mit den landesgesetzlichen Bestimmungen.

Bezüglich der üblichen gemeinrechtlichen Freifläche, die an der Rückseite des Hauses zur Verhinderung des Rückenbaues (siehe oben S. 8) angeordnet werden muß, schreibt die Bauordnung von Felixstowe noch besonders vor, daß die rückwärtige Freifläche sich über die gesamte Breite des Grundstücks zu erstrecken hat. Bei einer Gebäudehöhe von 15 Fuß muß der freigelassene Streifen mindestens 15 Fuß Tiefe

¹⁸⁾ Jeder einzelne Paragraph der Bauordnung beginnt stets von neuem mit der Formel: „Every person who shall erect a new building shall cause“ usw., und jede einzelne Vorschrift über Mauerstärke und Mauerlänge wird mit der ganzen ungekürzten Befehlsformel eingeleitet. Das Festhalten an dem Formalismus des alten Rechtes entspricht der Abneigung des Engländers gegen Rechtsneuerungen und Eingriffe.

haben; die Freifläche steigt mit je 10 Fuß Gebäudehöhe um weitere 5 Fuß, bis zu 25 Fuß Tiefe. — Auf die Belichtung und Lüftung wird besonders Rücksicht genommen. In jedem bewohnbaren Raume muß mindestens ein unmittelbar in die freie Luft gehendes Fenster angebracht sein, in der Weise, daß die Fensterfläche zum mindesten $\frac{1}{10}$ der Fußbodenfläche des betreffenden Raumes beträgt. Erwähnt wurde bereits die landesgesetzliche Vorschrift, daß jedes Fenster bis zur Oberkante zum Öffnen eingerichtet sein muß (siehe oben S. 8). Bei der Anlage der englischen Fenster — wagerecht übereinanderliegende Schiebefenster; vgl. die Abb. 9 u. 11 — hat dies praktisch die Folge, daß die obere Hälfte des Fensters stets bequem durch einen Griff von unten her zu öffnen ist — für die Lüftung der Kleinwohnung eine besonders wichtige Anordnung. In Deutschland ist die Anbringung einer Vorrichtung zum mechanischen Öffnen der Oberfenster noch wenig gebräuchlich; sie findet sich in Baugenossenschaftshäusern, und nur vereinzelt in privaten Kleinwohnungen. Als lichte Mindesthöhe für Wohngeschosse sind 8 Fuß (2,45 m) festgesetzt.

Eingehend sind die hygienischen Vorschriften über die Reinhaltung und Drainierung des Baugrundes, über die Kanalisation, Abortanlagen und Spülsysteme. Hinsichtlich der Straßen wird vorgeschrieben, daß jede Straße von mehr als 100 Fuß Länge aus Fahrdamm und Bürgersteig bestehen, mindestens 40 Fuß (12,20 m) breit und mindestens an einem Ende in voller Breite zugänglich sein muß. Privatstraßen bis zu 100 Fuß Länge dürfen 24 Fuß (7,30 m) breit angelegt werden. Hintergassen zur Abfuhr von Abfällen, Asche, Müll usw. können eine Breite von 9 Fuß (2,75 m) haben, müssen jedoch an beiden Enden zugänglich sein und auf je 100 yards Länge von einer öffentlichen Straße oder von einer zweiten quer laufenden Hintergasse durchschnitten werden.

Bezüglich der Baustoffe ist für die Außenmauern massives Mauerwerk vorgeschrieben; jedoch ist die Verwendung von Holzfachwerk mit Backsteinhintermauerung gestattet bei Gebäuden, die von der Nachbargrenze 15 Fuß Abstand halten.

IV. Beispiel einer Londoner Parzellierung.

Die in Deutschland vielfach verbreitete Annahme, als ob der Boden von Groß-London sich in der Hand einiger wenigen



Abb. 14.

Geländeaufteilung in einem nördlichen Londoner Vororte,

Grundherren befinde und nur als „leasehold property“ im Verkehr zu haben sei, ist nicht zutreffend. Richtig ist diese Annahme in gewissem Sinne für den großen inneren Bezirk, der als „4 miles round Charing-cross“ — 6½ Kilometer im Umkreis um den Mittelpunkt Charing-cross gerechnet — bezeichnet wird. Hier ist wohl der Grundbesitz der großen Grundherren, der Stiftungen und Korporationen überwiegend, obwohl es auch in diesem weiten Bezirke durchaus nicht an verkäuflichem „freehold“ fehlt. In den gegenwärtig für die Erweiterung der Riesenstadt in Betracht kommenden Bezirken und in den Vororten ist dagegen der Boden reichlich als „Freehold“ im Verkehr.

Die im folgenden zu besprechende Parzellierung ist als Beispiel gewählt, weil sie hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse unseren deutschen Zuständen entspricht und deshalb gerade den reinen Unterschied der Institutionen klar hervortreten läßt. Der aufgeteilte Boden ist altes Ackerland in einem Außenbezirke, das allmählich in den Bereich des Baulandes eingerückt ist; ganz ebenso, wie wir dies ständig in den Außenbezirken unserer Großstädte finden. Das Gelände ist Familienbesitz, der von den Erben zu Baustellen aufgeteilt wurde, ganz wie dies täglich z. B. in Berlin, Köln usw. seitens altansässiger Familien und ihrer Erben unter der Firma Müllersche, Schulzische Erben usw. geschieht. Die Verschiedenheit der Entwicklung läßt sich hier genau darstellen.

Das in einem nördlichen Londoner Vororte gelegene Gelände erstreckt sich von einer breiten Verkehrsstraße bis zu einer schmälere Parallelstraße und wurde durch zwei Querstraßen aufgeteilt (siehe Abb. 14). Die Breite der Straßen beträgt 40 Fuß = 12,20 m. Die Straßen haben den Charakter der Aufteilungsstraßen und fügen sich nicht in einen einheitlichen Bebauungsplan ein. Auch der etwa für einen Durchgangsverkehr in Betracht kommende Elizabethroad ist nicht in gerader Richtung auf die ihn fortsetzende Straße zugeführt, sondern mündet in eine Straßenversetzung, die keineswegs auf einer bewußten Absicht, sondern auf der zufälligen Bodenaufteilung beruht.

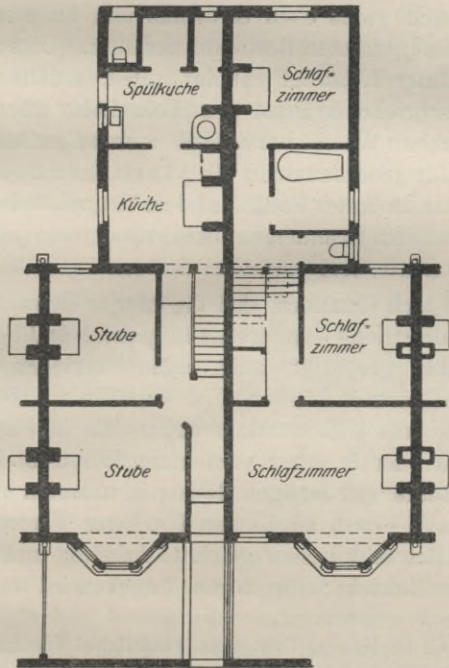
Die Baustellen selbst haben die vielfach üblichen Abmessungen von 16 Fuß Front zu 100 Fuß Tiefe und sind demnach durchweg für Einfamilienhäuser berechnet, aus-

genommen eine für ein Wirtshaus bestimmte Eckbaustelle. Errichtet wurden Häuser eines billigeren und eines besseren Typus. Abb. 15 und 16, Haus E, zeigten den besser ausgestatteten Typus, der als bessere Arbeiterwohnung — „superior mechanics dwelling“ — zu bezeichnen ist. Das Haus enthält im Erdgeschoße den Hausflur mit kleiner Vorhalle, zwei Wohnräume, Küche, Spülküche, Speisekammer, Kohlenraum, Bad, Abort; insgesamt fünf Räume, Küche und Nebengelasse. Der Verkaufspreis des Hauses beträgt 6000 M. (reichlich gerechnet), jedoch ohne den Preis von Grund und Boden, für den 110 M. Bodenzins zu zahlen sind. Wenn vermietet, bringt das Haus 12 Sh. Wochenmiete, das ist rund 625 M. Jahresmiete, in welchem Betrag indes die Bodenrente wiederum mit eingerechnet ist.

Über die Bauform ist Näheres nicht mehr zu bemerken. Der Vorbau ist durch beide Geschosse durchgeführt. Das hölzerne Vordach, das sich an den Häusern B und D findet, fehlt. Der beliebte Vorraum, der bei jeder Witterung zum Untertreten erwünscht ist, wurde jedoch dadurch geschaffen, daß die Haustür um etwa ein Meter nach innen gerückt ist (vgl. Abb. 16), so daß hier ein sog. „Porch“ entsteht. Das Hausdach findet einen hübschen Abschluß durch eine einfache Krönung mit Ziegelsteinen. Die Kosten der Straßenanlage betragen rund 10 Sh. für den Fuß Front oder etwa 160 M. für die Baustelle; sie setzen sich zusammen aus den Kosten des Straßenbaues, der Pflasterung, der Leitungsröhren und der Kanalisation, die hier eine doppelte ist; es sind behördlicherseits getrennte Kanäle für die Hausentwässerung und für das Oberflächenwasser vorgeschrieben.

Besonders bemerkenswert sind in unserem Beispiele die Einzelheiten des Bodengeschäfts und der Bodenkaptalisierung, die mir durch die Freundlichkeit der Besitzer zugänglich gemacht wurden. Die Erben des Geländes — die Xsche Familie — haben zunächst ihren Grundbesitz in eine Treuhänderschaft (Trusteeship) eingebracht und hierdurch eine geeignete Form für die Grundstücksverwertung, unter der Bezeichnung „the X Trustees Estate“, geschaffen. Diese auf den Grundbesitz angewandte Treuhänderschaft stellt die ursprüngliche Form des „Trusts“ dar, jener das gesamte englische

Abb. 15 u. 16.



Haus Typus E.

Maßstab 16 feet to 1 inch (1:192).

Verkehrsleben durchdringenden Einrichtung, die von Anfang an die Bestimmung hatte, dem schwierigen und umständlichen Verkehr in Grundstücken zu dienen¹⁹⁾. Die hier zu besprechende Treuhänderschaft, die den vieldeutigen Namen „Trust“ trägt, hat, wie kaum bemerkt zu werden braucht, nichts mit den Industrie- oder Finanztrusts zu tun; sie ist lediglich eine Form der Vermögensverwaltung, die sich dadurch kennzeichnet, daß die Vermögensobjekte bestimmten und geeigneten Personen mit der Pflicht gewissenhafter Verwaltung „zu treuen Händen“ übertragen werden. Diese Form erweist sich für die vorliegenden Zwecke, wie wir im einzelnen sehen werden, nach verschiedenen Richtungen als günstig und angemessen.

Die Verwaltung des Xschen Estates besorgte die Bodenaufteilung und versuchte zunächst, die einzelnen Baustellen als „Freehold“ zu verkaufen; jedoch ohne jeden Erfolg. Nunmehr bot die Verwaltung das Gelände mit 99jähriger „building-lease“ (Baupacht siehe oben S. 5) aus und hatte in kürzester Zeit mit ihrem gesamten Bestande geräumt. Obwohl also der Grundeigentümer selber „Freehold“ anbot, mußte er doch zu der oben beschriebenen Form des „Leasehold“ übergehen, das in der üblichen Weise vereinbart wurde; seitens des Erwerbers ist für jede Baustelle ein jährlicher Bodenzins zu entrichten, der in erster Stelle auf dem Grundstücke haftet und im übrigen von dem Grundeigentümer, als eine an jeden Inhaber zu zahlende Rente, frei veräußert werden kann.

Es zeigt sich demnach, daß die hier in Betracht kommenden Käuferkategorien — anders als in Ipswich und Felixstowe — das „Leasehold property“ auch dann vorziehen, wenn sie „Freehold“ bekommen können. Die Verhältnisse liegen eben in der Großstadt oder Millionenstadt anders als in einer mittleren Industriestadt oder in einer vornehmen Wohn- und Landhausstadt. Als Käufer der fertigen Häuser in unserem vorliegenden Falle, das heißt einem nördlichen Londoner Vororte, kommen zunächst in Betracht besser gelohnte Arbeiter und Angestellte gewerblicher Betriebe; für deren Zweck wird es allerdings

¹⁹⁾ Vgl. C. O. Kiep, Das neue staatliche Treuhänderamt in England. Schmollers Jahrbuch, XXXII Juliheft 1908 S. 929 fg.; Prof. Otto Warschauer, Die Treuhand-Gesellschaften in Deutschland. Conrads Jahrbücher III. Folge, Band 35, S. 474.

ausreichend sein, wenn sie nur das Haus selber auf 99 Jahre kaufen, die Kapitalauslage für den Boden dagegen ersparen. Für die eigentlich treibende Kraft im großstädtischen Häuserbau dagegen, nämlich für die reinen Bauunternehmer, erscheint es ohne weiteres verständlich, daß sie im Interesse ihres Geschäftsbetriebes bei Londoner Bodenpreisen das Leasesystem vorziehen, das ihnen für Kauf und Verkauf den doppelten Vorteil der Ersparnis an Kapitalaufwand und des erleichterten Umsatzes bietet.

Die ersten Käufer der Baustellen waren auch in diesem Falle lediglich spekulative Bauunternehmer. Wie wurde nun die wichtige Kapitalisierung des Bodens ermöglicht ohne staatliches Grundbuch, ohne die Einschlebung von Werttaxen, Baustellenhändlern und Zwischenpersonen? Das Vorgehen ist das folgende: Der „Estatetrust“, also der Besitzer zur gesamten Hand, gab das Baupachtrecht (building lease) auf 99 Jahre für die einzelnen Baustellen gegen 3 £ = 60 M. jährlichen Bodenzins für die Baustelle von 16×100 Fuß. Erwerber ist der Bauunternehmer, dem im gleichen Vertrage das Recht gewährt wurde, nach erfolgter Bebauung diesen ursprünglichen Bodenzins um 2 £ 10 Sh = 50 M. zu erhöhen und beide Beträge zu einem Grundzinse von 110 M. zu verschmelzen. Die allgemein übliche Bezeichnung für einen solchen durch Bebauung gesteigerten Bodenzins ist „improved groundrent“ (Meliorationsrente). Jede Baustelle ist demnach mit einem jährlichen Grundzinse von 110 M. belastet, der an erster Stelle auf dem Boden haftet. Der Bodenzins ist wie jede Rente der Kapitalisation fähig, die sich daraus ergibt, daß derjenige Kapitalbetrag gefunden wird, dessen jährlicher Zins nach dem der Kapitalisation zugrunde gelegten Zinsfuß dem Betrage der Rente entspricht²⁰⁾.

Der Bodeneigentümer, das heißt die Treuhänderschaft, behielt sich nun in dem Bauvertrage das Recht vor, diese Meliorationsrente nach Beendigung der Hausbauten von dem Bauunternehmer zurückzukaufen, und zwar zu dem festen Satze von „20 years purchase“, das ist gegen ein Kapital, das dem zwanzigfachen Betrage des Jahreszinses entspricht. Bei der Veräußerung von Bodenzinsen ist es in England nicht

²⁰⁾ Z. B. ein Bodenzins von 110 M., kapitalisiert zu einem Zinsfuß von 5%, ergibt ein Kapital von 2200 M.

üblich, das Kapital und den Zinssatz zu nennen; sondern man kauft und verkauft nach „years purchase“, das heißt nach einer bestimmten Zahl von Jahreserträgen. Man sagt also nicht: ich kaufe eine Grundrente, die jährlich 5000 M. bringt, für 100000 M. und verzinse demnach mein ausgelegtes Geld mit 5%, sondern man sagt einfach: ich kaufe die Rente für 20 Jahreserträge. Diese Form der Abmachung hat den Vorzug, daß durch einen Ausdruck Zinsfuß, Kapital und Rente genau bezeichnet werden.

Der Kauf von Bodenwerten und Jahreserträgen ist — wie wohl jede Geschäftsform im Grundstücksverkehr in England — sehr alt²¹⁾. Die englische Verkehrssitte hat sich unmittelbar aus dem mittelalterlichen Rentekauf entwickelt, bei dem die Berechnung des Verkaufspreises nach einer bestimmten Zahl von Jahreserträgen stets üblich war²²⁾.

In dem vorliegenden Falle wurde also eine Meliorationsrente von 110 M. auf jede Baustelle geschaffen und von den Urbesitzern nach Abrechnung der ursprünglichen Bodenrente von 60 M. für 20×50 M. = 1000 M. bar zurückgekauft. Wie stellt sich nun das Ergebnis für den Bauunternehmer? Der Bauunternehmer hatte die Baustelle ursprünglich gegen eine Bodenrente von 60 M. übernommen und diese nach der Bebauung auf 110 M. gesteigert; sein Gewinn beträgt also bei der Zurückübertragung 50 M. pro Baustelle, kapitalisiert zu 20, das heißt 1000 M. Der Bauunternehmer verdient also an der Bebauung des Grundstücks als solcher, und zwar bildet dieser Verdienst seinen hauptsächlichen und sichersten Gewinn bei dem Geschäfte; denn die Kleinhäuser selbst werden seitens der Bauunternehmer regelmäßig mit einem geringfügigen Nutzen weiterverkauft. Es bedarf der Hervorhebung, daß bei dieser Abmachung das ursprüngliche und naturgemäße

²¹⁾ Es sei hier einschaltend bemerkt, daß sich die Verkaufsberechnung nach Jahreserträgen, an Stelle der Kapitalsumme, schon in der mosaischen Gesetzgebung findet. Lev. 25, 15 f. schreibt vor, daß man den Preis eines Grundstücks berechnen solle nach der Zahl der Jahreserträge bis zum nächsten Halbjahr. Hier richtete sich die Vorschrift gegen die Übervorteilung des Verkäufers, der aus Not sein Grundstück veräußern mußte.

²²⁾ Vgl. Wilhelm Arnold, Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten. Basel 1861.

Verhältnis deutlich zum Ausdrucke kommt; der Bauunternehmer, durch dessen Tätigkeit die Baustelle erst zu Wert gebracht wird, empfängt selber einen Teil des durch die Bebauung erzielten Mehrwerts.

Wie stellt sich dagegen das Ergebnis für den Bodenbesitzer oder, wie wir ihn nennen würden, den Bodenspekulanten? Der Bodenbesitzer hat zunächst für sein Gelände eine Bodenrente von 60 M. für die Baustelle empfangen, die in dem Betrage der zurückgekauften Meliorationsrente einbegriffen und eingerechnet ist. Einen zweiten erheblichen Gewinn macht er jedoch durch den Weiterverkauf der Rente. Die Meliorationsrente bildet eine erstklassige und unbedingte Sicherheit und bietet demnach eine gesuchte und handelsfähige Kapitalanlage. Je nach dem Stande des Zinsfußes und der Lage des Grundstücks werden solche auf „freehold property“ stehenden Bodenrenten mit „25 bis 33 years purchase“ bezahlt, das heißt zu einem Zinsfuß von 4 bis 3⁰/₁₀₀ kapitalisiert, wie ja auch die erststelligen Hypotheken in Deutschland vor dem letzten Steigen des Zinsfußes zu 3¹/₂—3³/₄⁰/₁₀₀ angelegt wurden²³). In unserem Falle wurde die für 20 Jahreserträge, das ist zu einem Zinsfuß von 5⁰/₁₀₀ zurückgekaufte Meliorationsrente seitens der Xschen Treuhänderschaft zu dem Preise von „25 years purchase“ (25 Jahreserträge) weiterbegeben, was einer Verzinsung von 4⁰/₁₀₀ und einem Kapitalbetrage von 2750 M. entspricht. Der Bodenbesitzer hat also, ohne daß die Grundrente oder die Bodenbelastung erhöht wurde, lediglich durch günstigere Kapitalisierung einen Kapitalgewinn von 250 M. für die Baustelle gemacht²⁴). Der Gesamterlös stellt sich demnach wie folgt:

Ertragsberechnung für den Grundeigentümer
(auf eine Baustelle)

erster Bodenzins der Baustelle	60 M.
hierzu gesteigerte Baurente	50 „
Betrag der improved groundrent	110 M.
verkauft zu 25 years purchase	$110 \times 25 = \dots$ 2750 M.

²³) Vgl. hierzu die wöchentlich in den Londoner Tagesblättern unter der Überschrift „Estate market“ erscheinenden Berichte.

²⁴) Das heißt auf den nach Abrechnung des ursprünglichen Bodenzinses (60 M.) verbleibenden Teil der Rente (50 M.) wurden 5 Jahreserträge = 250 M. gewonnen.

hiervon ab: Zahlung an den Bauunternehmer

Rückkauf der improved groundrent von 110 M.

abzüglich des ersten Bodenzinses der

Baustelle 60 „

bleibt dem Bauunternehmer zu vergütende

gesteigerte Baurente 50 M.

zurückgekauft zu 20 years purchase $50 \times 20 = 1000$ M.

bleibt Ergebnis 1750 M.

= 87 £ 10 Sh für jede Baustelle. Auf das ganze Gelände berechnet sich das Ergebnis nach den Angaben der Treuhänder auf 2372 £ 10 Sh per Acre (= $\frac{4}{10}$ hektar), das heißt 118625 M. für das ha. Von diesem Gewinne sind abzurechnen die oben erwähnten von dem Grundeigentümer aufgewendeten Straßenbaukosten mit rund 8 £ für die Baustelle, so daß ein Reinergebnis von 2106 £ 10 Sh = 107825 M. für das ha verbleibt.

Das Kapital zum Häuserbau wurde von dem „Estatetrust“ aufgebracht und den Bauunternehmern gegen 5% Zinsen und in der Höhe von $\frac{2}{3}$ der reinen Baukosten zur Verfügung gestellt. Den Rest beschaffte sich der Bauunternehmer durch anderweitigen Kredit.

Das Ergebnis, die Gewinne und die Leistungen der Bodenspekulation sind hier gewiß andere als in den deutschen Großstädten. Es ist von Interesse, mit dem obigen Beispiele die Entwicklung von drei typischen Berliner Mietkasernen zu vergleichen, deren Ziffern ich in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“ gegeben habe. Das betreffende Gelände in Berlin entstammt, genau wie in dem Londoner Falle, dem Besitz einer altangesessenen Familie, der Zschen Erben. Die ursprünglichen Bodenpreise würden jede Form der Bebauung gestattet haben. Das an jene drei Mietkasernen unmittelbar angrenzende Grundstück wurde noch seitens der Zschen Erben für den gewiß nicht niedrigen Preis von 30 M. das Quadratmeter an die Berliner Stadtverwaltung verkauft²⁵⁾; für Mietkasernen-Baustellen selbst wurde der Preis auf 75 M. f. d. Quadratmeter getrieben. Die weitere Bewertung der Grundstücke wurde durch eine Reihe von Übertaxierungen und Überbeilehungen erzielt. Die städtische Feuerkasse schätzte den Gebäudewert um 120000 M. über die Baukosten; eine

²⁵⁾ „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau.“ Jena 1907, S. 82.

angesehene Berliner Hypothekenbank gab die erste Hypothek in der Höhe von 75% des übertriebenen Verkaufspreises; die Häuser selbst wurden dann gegen eine Anzahlung von 4% (!) des aufgeblähten Wertes an kapitalschwache Käufer abgeschoben und tragen eine Verschuldung von 96%. Die Wohnungen sind zu drei Vierteln Hofwohnungen von dem üblichen Berliner Typus ohne Querlüftung. Freiflächen für die Benutzung der Mieter sind nicht vorhanden. —

Hinsichtlich der Bodenkapitalisierung tritt bei dem englischen Beispiel hauptsächlich die Einfachheit und Zweckmäßigkeit aller auf die Kapitalverwendung bezüglichen Einrichtungen hervor. Der Meliorationszweck ist einzig und allein maßgebend; die Sicherheit für das Kapital ist durch neuerschaffene materielle Werte gegeben. Es bedarf deshalb nicht der Schaffung künstlicher Werte, die lediglich in falschen Taxierungen und in der Auftreibung der auf die Mieter abgewälzten Bodenverschuldung bestehen.

Hervorzuheben ist ferner die Bedeutung des Baupacht-systems für den privaten Bodenbesitzer. Volkswirtschaftlich besitzt das Baupachtssystem eine Reihe von Vorzügen; da für den Boden kein Kaufpreis zu zahlen ist, haben weder Käufer noch Bauunternehmer hierfür Kapital aufzubringen; durch die Festlegung des Bodenzinses wird der stetigen Bodenpreissteigerung vorgebeugt; die Beschaffung von Meliorationskapital wird erleichtert; die Stellung des Bauunternehmers wird gebessert und das Baugewerbe gestärkt; durch die Befristung der Bau-rente wird auf die Tilgung der Bodenverschuldung hingewirkt²⁶⁾. Gegenüber diesen volkswirtschaftlichen Wirkungen gibt uns unser Beispiel Gelegenheit, die privatwirtschaftlichen Folgen des Systems zu betrachten. Die Erörterung erscheint um so mehr angezeigt, als die Erfahrungen in Deutschland sich bisher auf solchen Boden beschränken, der in öffentlichem Besitze — Staat, Gemeinde — sich befindet und im Wege des Erbbaurechts zur langfristigen Leihe gegeben wird. Es fragt

²⁶⁾ Die mitunter vorgebrachte Annahme, daß das Baupachtssystem als solches der Verwahrlosung der Gebäude gegen Ende der Pachtzeit Vorschub leiste, ist unzutreffend. Vgl. meine Abhandlungen „Das Erbbaurecht und seine soziale Bedeutung“, wissenschaftliche Beilage zur Allgemeinen Zeitung 1902, No. 50, S. 26 und „Der Städtebau“, 5. Jahrgang, Heft 3, S. 39.

sich, ob und inwiefern auch der private Grundbesitzer in Deutschland an der Bodenleihe ein Interesse hat.

Nach ihrer geschichtlichen wie auch ihrer neuzeitlichen Entwicklung eignet sich die Bodenleihe — sei es englische „Lease“ oder deutsches Erbbaurecht — lediglich für einen größeren und befestigten Grundbesitz. Ein starkes Grundbesitzerinteresse muß vorhanden sein, damit die Leiheform sich im Verkehre durchsetzt. Der Eigentümer einer kleinen Parzelle denkt nicht an die Leiheform; für ihn liegt kein Anlaß vor, eine Teilung seines Grundbesitzes oder eine Spaltung seines Rechtes eintreten zu lassen. Die Bodenleihe verlangt ferner einen befestigten Grundbesitz; also nicht nur ein starkes, sondern auch ein dauerndes Grundbesitzerinteresse. Ein solches dauerndes Interesse besteht zunächst bei den Verbänden und Körperschaften mit unvergänglicher Persönlichkeit, wie Staat, Gemeinde, Anstalten, Stiftungen. Ein befestigtes und dauerndes Interesse finden wir aber auch bei der Familie und schlechthin bei allen Einzelpersonen, die größere Kapitalien in Grundbesitz anlegen; und damit bietet sich ein weiteres Gebiet für die Anwendung des Baupachtsystems. Nicht nur gemeindliches und staatliches Gelände, sondern vor allem das Gelände, das sich im Besitze kapitalkräftiger Familien und Einzelpersonen befindet, kann für die Ausdehnung der Bodenleihe in Frage kommen.

Der Boden in der Umgebung unserer deutschen Großstädte befindet sich entweder im Besitze der Urbesitzer, die ihn, meist als Ackerland, geerbt haben; oder im Besitz von Kapitalisten, die ihn gekauft haben, um die Wertsteigerung zu betreiben. Diese Wertbewegung von Ackerland bis Baustelle kann sich gänzlich in einer Hand vollziehen oder — der häufigere Fall — durch mehrfachen Handwechsel²⁷⁾. Bei der vorerwähnten Berliner Parzellierung haben die Urbesitzer, die Zschen Erben, bei dem Verkauf eines Grundstücks an die Berliner Stadtgemeinde, wie erwähnt, 30 M. für das Quadratmeter erzielt, während die Verwendung zur Mietkaserne rund 75 M. für das Quadratmeter erbrachte, die aber schwerlich ungeteilt dem Urbesitzer zugeflossen sind. Im allgemeinen wird der Urbesitzer je nach Lage und Bauweise etwa einen Preis von

²⁷⁾ Vgl. „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“, S. 14 und 80 f

15 bis 20 oder 25 M. für das Quadratmeter erhalten; die weitere Steigerung ist das Werk des Baustellenhandels und der mit ihm verbundenen Manipulationen. Daß ein Urbesitzer oder auch ein Kapitalist, der ein Gelände äußerst billig zu einem den Ackerwert kaum übersteigenden Preise erworben hat, die volle Steigerung bis zu dem übertriebenen Werte der Baustelle genießt, wird im einzelnen gewiß vorkommen²⁸⁾. In der Mehrzahl der Fälle schneidet jedoch der Urbesitzer oder der Erstkäufer — wie wir den ersten spekulativen Erwerber billigen Ackerlandes nennen wollen — mit einem der obengenannten mittleren Preise ab und veräußert sein Gelände an einen Baustellenhändler oder an eine Bodengesellschaft, die den Verkehr mit Bauunternehmern usw. besorgt.

In unserem Londoner Beispiel hat nun der Urbesitzer mittels des Leasesystems 1750 M. für die Baustelle von 1600 englischen Quadratfuß, das ist rund 11,75 M. für das Quadratmeter erzielt, ein für englische Verhältnisse bereits hoher Preis. Indes ist zu bemerken, daß ein erheblicher Teil dieses Ergebnisses nicht durch die Höhe der Grundrente an sich, sondern durch die spätere vorteilhafte Kapitalisierung (25 Jahreserträge an Stelle von 20) erreicht wurde. Der Urbesitzer oder Erstkäufer in den Außenbezirken einer deutschen Großstadt, der sein Gelände zu einem Mittelpreis an Zwischenhändler und Gesellschaften abgibt, wird allerdings regelmäßig noch einen höheren Preis herauschlagen. Aber es bleibt dann noch ein großer Unterschied. Für den deutschen Urbesitzer ist mit der Veräußerung des Geländes jede weitere Beziehung zu dem Boden und jede Gewinnmöglichkeit endgiltig abgeschnitten. Anders bei der englischen Einrichtung, die mittels der Schaffung des „Estate Trust“ die dauernde Rechtspersönlichkeit der öffentlichen Körperschaften bei unserem deutschen Erbbaurechte jedem Privatbesitzer zugänglich macht. Der privaten Treuhänderschaft der Xschen Erben bleibt das wertvolle Bodeneigentum ganz ebenso, wie es dem Staate und der Gemeinde im Falle des Erbbaurechts verbleibt. Wenn wir in Deutschland die englische Einrichtung der Boden-Treuhänderschaft als einer dauernden Vermögensverwaltung besäßen, so ist anzunehmen,

²⁸⁾ aaO. S. 14.

daß diese Form in geeigneten Fällen zur Anwendung käme, um Gelände, das sich in festen und kapitalkräftigen Händen befindet, im Wege der langfristigen Baupacht in Verkehr zu bringen.

V. Zusammenfassung.

Unsere voraufgehenden Erörterungen haben im Wohnungswesen nur die allgemein-institutionellen Voraussetzungen, nicht die besonderen Verhältnisse einzelner Bevölkerungsschichten betrachtet. Die Wohnweise derjenigen Volksteile, die unterhalb der normalen Richtlinie stehen, wurde in unserer Schilderung nicht berücksichtigt. Bevor wir an die Zusammenfassung unserer Ergebnisse herantreten, haben wir demnach kurz auf die Wohnverhältnisse derjenigen Volksschichten hinzuweisen, an die der allgemeine Maßstab nicht angelegt werden kann.

Das Wohnungswesen der Gesamtmasse der städtischen Bevölkerung ist der einheitlichen Erfassung nicht zugänglich; es wird vielmehr bei allen Kulturvölkern der Gegenwart von einer tiefen Scheidung durchzogen. Den Hauptteil der städtischen Bevölkerung bildet der sog. vierte Stand, das heißt die normgebende Arbeiterklasse, der normal gelohnte und normal beschäftigte Arbeiter, im wesentlichen gleichartig in Gesittung, Wohnweise und Lebensführung. Unter diesem vierten Stande aber lagert sich in stets steigender Zahl ein fünfter Stand, der die denkbar ungleichartigsten Bestandteile umschließt. Gemeinsam ist diesem fünften Stande nur, daß er unter die Richtlinie des vierten Standes hinabsinkt; die Zusammensetzung selbst dagegen ist die verschiedenartigste. Hier findet sich die große und neuerdings stark wachsende Zahl der Arbeiter, deren Lohn aus Gründen der Konjunktur oder wegen der Art der Beschäftigung (ungelernte, Gelegenheitsarbeiter) hinter dem Normallohne zurückbleibt. Hier finden sich weiter die Armen und Erwerbsunfähigen, die durch Krankheit und Arbeitslosigkeit in die Not und Entbehrung Herabgedrückten; hier ferner auch die Masse der Einwanderer und Zuwanderer, die aus Ländern niedriger Kulturstufe und mit schlechteren Wohnsitten in die Städte einströmen. Hier haust endlich auch das großstädtische Laster, das Dirnentum und das Verbrechertum. Es handelt sich also um gänzlich verschiedene Elemente, die wir nur in

negativer Weise als die „nicht normale“ Schicht bezeichnen können.

Es unterliegt keinem Zweifel, daß diese Unterschicht in den Städten Englands an Zahl größer und zudem für den Beobachter leichter wahrnehmbar ist als in Deutschland. Eine Reihe von Gründen spricht hierbei mit, von denen ich nur die hauptsächlichsten anführen will. Zunächst ist gegenüber England zu erwähnen das Fehlen einer allgemeinen Zwangsversicherungspolitik, wie sie in Deutschland besteht und auf die Hebung gerade der schwächsten Klassen hinwirkt. Von wesentlicher Bedeutung ist ferner die tiefe Abneigung des Engländers gegen die polizeilichen Eingriffe, Regelungen und Befugnisse, soweit diese das Individuum und seine Lebensführung betreffen. Da man ein Eingreifen der polizeilichen Gewalt gegenüber den selbständigen lebenskräftigen Elementen nicht wünscht, so versagt sie auch da, wo sie angezeigt wäre, gegenüber den bedürftigen und gesunkenen Bevölkerungsschichten. An dritter Stelle ist zu bemerken, daß die englischen Großstädte in weit stärker hervortretendem Verhältnis als die deutschen, große Massen von Ausländern enthalten, die durch ihre schlechteren Lebensgewohnheiten von den britischen Arbeitern abstecken, mit Vorliebe in gesonderten minderwertigen Bezirken zusammenwohnen und auch gern in solche Bezirke nachrücken, aus denen die besseren englischen Arbeiter weggezogen sind. Auch der irische Arbeiter wird von dem Engländer zwar nicht politisch, wohl aber volklich als Ausländer und tieferstehend betrachtet. In Deutschland finden sich ähnliche Verhältnisse nur da, wo die fremden Zuwanderer in geschlossenen Massen zugelassen werden oder sich zusammenfinden, wie in den rheinisch-westfälischen Industriebezirken, bei den ausländischen Saisonarbeitern des Großgrundbesitzers, in einzelnen Stadtbezirken von Berlin usw.

Endlich bewirkt das Fehlen des Systems der Mietkaserne und der Hof- und Hinterhauswohnungen, daß die schlechten Wohnverhältnisse in England weit mehr von der Straße aus sichtbar sind und sich der Wahrnehmung mehr aufdrängen als in Deutschland. Doch darf man aus der äußeren Erscheinung auch der schlechtgehaltenen Bezirke keine unbedingten Rückschlüsse auf das physische Gedeihen der englischen Bevölkerung ziehen. In zutreffender Weise hebt

A. Grotjahn hervor, daß „die zerlumpten Rangen des Londoner Arbeiterviertels einen weit besseren Gesundheits- und Ernährungszustand aufweisen als die sorgfältig gekleideten Proletarierkinder Berlins“²⁹⁾.

Daß die Wohnverhältnisse der unternormalen Schicht der städtischen Bevölkerung auch in England unbefriedigend sind, wird von maßgebenden Kreisen unumwunden anerkannt, und zahlreiche Kräfte sind am Werke, um die Mißstände auf diesem Teilgebiete des Wohnungswesens zu mildern. Der Zustrom von Einwanderern niedrigerer Kulturstufe ist durch Abänderung der älteren freisinnigen Einwanderungsgesetzgebung eingedämmt worden. Auf die Säuberung verwahrloster Bezirke werden gewaltige Geldmittel verwendet. Der Bau billiger Kleinwohnungen wird von den Stadtgemeinden in einem für das Festland völlig ungekannten Umfange betrieben. Immerhin ist auch in England die Behausung der Unterschicht ein zwar in Bearbeitung genommenes, aber nicht gelöstes, auch nicht allgemein und dauernd lösbares Problem.

Anders wenn wir das Hauptgebiet des Wohnungswesens betrachten, die Wohnweise der normalen Volksschichten, von denen die Kraft und die Leistung der Nation abhängt. Was England hier vollbracht hat, läßt sich nur zusammenstellen mit dem gewaltigen Werke der sozialen Gewerbegesetzgebung, in der England unbestritten der Lehrmeister der ganzen Welt gewesen ist; ein Werk, durch das es gelungen ist, die körperlich und sittlich verwahrloste Arbeiterklasse, wie sie uns die Berichte aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts zeigen, zu dem britischen Arbeiter der Gegenwart, dem politisch und wirtschaftlich höchststehenden aller Länder emporzuheben. Wenn man das Wohnungswesen der englischen Industriestädte von 1840 mit den heutigen Zuständen vergleicht, so ergibt sich ein Abstand wie zwischen der Schilderung des Jammers und des Elends der englischen Fabrikarbeiter aus der Zeit Rob. Owens und dem englischen Arbeiter unserer Tage. Erzielt wurde dies Ergebnis durch das Zusammenwirken zweier Faktoren, die kennzeichnend sind für das englische Wesen:

²⁹⁾ Vgl. die Darlegungen von P. Möller und A. Grotjahn, wiedergegeben in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“, S. 203 f.

einmal das Festhalten an den Grundlagen der altüberlieferten Rechts- und Verwaltungseinrichtungen; hiermit verbunden aber eine niemals stillstehende, scharf eingreifende Gesetzgebung, deren Grundzüge sind: Einfachheit, Zweckmäßigkeit und Anpassung an die Bedürfnisse der maßgebenden breiten Volksschichten.

Auch heute ist diese gesetzgeberische Arbeit noch keineswegs abgeschlossen. Kaum ein Jahr vergeht, ohne daß ein Fortschreiten der Gesetzgebung zu verzeichnen ist. Nachdem ein Gesetz vom Jahre 1907 das Recht auf Pachtung und Zuteilung von Gartenland festgestellt und geregelt hat, kündigt die Regierung nunmehr einen umfangreichen Gesetzentwurf an, der die örtlichen Verwaltungsbehörden mit erweiterten Befugnissen hinsichtlich der Instandhaltung der Wohnungen, der Stadterweiterung und der Aufstellung von Bebauungsplänen ausstattet³⁰⁾.

In Deutschland sind wir einen von der englischen Entwicklung verschiedenen Weg gegangen. Unsere Gesetzgebungsmaschine hat allerdings nicht minder stark gearbeitet als in England; aber das Ergebnis war ein unerfreuliches. Wären wir über die Geschichte der für uns grundlegenden Gesetzgebung der Jahre 1860 bis 1880 ebenso genau unterrichtet, wie über die Zunft- und Gewerbebedikte aus der Zeit Friedrich Wilhelms I, so bedürfte es nur weniger Worte, um die Fehler der Entwicklung auf unserem Gebiet aufzuzeigen. Ohne Rücksicht auf die uns überlieferte Bauweise, ohne Voraussicht der wirtschaftlichen und politischen Folgen ist unsere Gesetzgebung vorgegangen. Wir sind überlastet mit einem Verwaltungsapparate, den jeder einsichtige Praktiker längst als unlenkbar und unzweckmäßig erkannt hat. Nach jeder Richtung sind in unserer Bodenentwicklung tiefe Interessengegensätze geschaffen, die wir nur durch Schaffung neuer Sonderinteressen zu überwinden suchen. Jeder Versuch des Eingreifens stößt auf selbstbereitete Hindernisse und nötigt zu kostspieligen, gekünstelten Maßnahmen.

Demgegenüber fragt es sich, welche Anregungen wir der einfacheren englischen Entwicklung entnehmen können, unter

³⁰⁾ Vgl. die Angaben von Alderman W. Thompson, Daily Chronicle, 30. März 1908.

ausdrücklicher Hervorhebung der nationalen Verschiedenheiten; in der Erkenntnis aber, daß für unsere bodenpolitischen Einrichtungen die Bedürfnisse der Hauptmasse unseres Volkes maßgebend sein müssen; daß für volle 85 vom Hundert unserer städtischen Bevölkerung die Kleinwohnung und die kleine Mittelwohnung erforderlich ist und daß nur das private Baugewerbe imstande ist, den notwendigen Wohnungsbedarf zu liefern.

Den Ausgangspunkt nehmen wir von dem Baugewerbe und der Wohnungsherstellung. Unter dem Baugewerbe verstehen wir hier die spekulative Bautätigkeit, der die Deckung des städtischen Wohnungsbedarfs in der Hauptsache zufällt; nicht denjenigen Teil des Baugeschäfts, der große Geschäftsbauten, Eigenhäuser u. ähnl. für feste Rechnung ausführt. Das Baugewerbe zeigt in Deutschland einen Zustand, der aus einer schwer entwirrbaren Häufung von Widersprüchen, Umkehrungen und Unklarheiten besteht. Unser Baugewerbe versagt plötzlich in den Zeiten günstigen Aufschwunges aus Mangel an Kapitalzufuhr; es ist aber ebensowenig imstande, seinen Betrieb in Zeiten wirtschaftlichen Niederganges aufrecht zu erhalten³¹⁾. Die Wohnungsherstellung bewegt sich im geraden Gegensatze zu dem tatsächlichen Bedarf. Der allgemeine Mangel an guten und preiswerten Kleinwohnungen muß dauernd ungedeckt bleiben; dagegen werden große und mittlere Wohnungen reichlich, oft sogar weit über den Bedarf hinaus gebaut, weil die das Baugewerbe beherrschende Bodenspekulation für ihr Gelände einen höheren Preis einstellen kann, wenn es zu besseren Wohnungen verwendet wird, und das Baugewerbe gezwungen ist, ihr zu folgen³²⁾. Die Bauformen für die Kleinwohnung sind derartige, wie sie das Baugewerbe niemals aus eigenem Antriebe wählen würde und die ihm, trotz der schweren und wirtschaftlichen Nachteile, durch die Bodenspekulation aufgenötigt werden³³⁾. Kreditkapital wird dem Boden unausgesetzt in übermäßigen Mengen zugeführt, während es zugleich für die produktiven Zwecke der Bautätigkeit an Kapital fehlt. Alle Einrichtungen sind getroffen,

³¹⁾ „Rheinische Wohnverhältnisse“, S. 38.

³²⁾ „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“, S. 85.

³³⁾ a. a. O. S. 196.

um die Bebauung des Bodens solide und kreditwürdig zu gestalten; indessen zählt das Baugewerbe unter die unsolidesten, zum Teile verrufensten Zweige der gewerblichen Tätigkeit. — Soviel Sätze, soviel volkswirtschaftliche Widersprüche und Mängel.

Die Entwicklung in England zeigt uns die entgegengesetzten und naturgemäßen Verhältnisse. Gemeinsam ist beiden Ländern, daß dem Baugewerbe die Aufgabe zufällt, den Boden zu einem erhöhten Werte zu bringen. In England geschieht dies unter Wahrung der Selbständigkeit des Baugewerbes, die der Bodenbesitzer sorgfältig schützt und achtet. Die Baustellenpreise ergeben beim englischen Flachbau einen Betrag, der auch bei „Freehold“ unschwierig zu beschaffen ist, während beim „Leasehold“ der Bauunternehmer mit der Aufbringung des Kapitals für den Boden überhaupt nichts zu tun hat. Die Geschäftsbeziehungen sind die denkbar einfachsten und durchsichtigsten. Im einzelnen fanden wir sogar, daß der Anspruch des Bauunternehmers auf einen Anteil an der von ihm realisierbar gemachten Wertsteigerung offen anerkannt wird.

In Deutschland dagegen geht zunächst der Bebauung eine Preistreiberei des Bodens voraus, die zu ihrer Durchführung einer Reihe von Handgriffen bedarf und in den Großstädten vielfach in eine besondere Geschäftstätigkeit ausmündet, den sogenannten Baustellenhandel. Die einschlägigen Verhältnisse sind in der Öffentlichkeit nur wenig bekannt. Eine Reihe von Veröffentlichungen über den Baustellenhandel in verschiedenen Städten ist in nächster Zeit zu erwarten. Soweit es für den vorliegenden Zusammenhang notwendig, seien hier einige Angaben vorweg gemacht.

Unter dem System der vielstöckigen Bauweise (Stockwerkshäufung, Hochbau) kann die einzelne Baustelle auf einen hohen Wert getrieben werden. Die Forderung der Bodenspekulanten soll durch die Bebauung greifbar gemacht werden in der Form einer Hypothek. Obwohl im einzelnen auch kapitalkräftige Firmen an dem spekulativen Wohnungsbau beteiligt sind, so liegt doch das Hauptgeschäft bei der Kleinwohnungsproduktion in der Hand kapitalschwacher oder mittelloser Bauunternehmer, die aus naheliegenden Gründen — weil sie die höchsten Preise bewilligen — bevorzugt werden. Der eigentümliche Geschäftsverkehr mit diesen Bauunternehmern und die

Besorgung der erforderlichen Beleihungen verlangt nun besonders geschulte und geeignete Persönlichkeiten. In größerem Umfange hat sich hier ein Zwischengeschäft entwickelt, das sich zwischen Großbesitzer (Blockbesitzer) und Bauunternehmer einschiebt. Diesem sogenannten Baustellenhandel fällt die Aufgabe zu, die Gewinne des Vorbesitzers zu sichern und den weiteren Verkehr mit den Bauunternehmern zu pflegen; mit welchem Erfolge, mögen die folgenden typischen Beispiele zeigen, die ich grundbuchlichen Auszügen entnehme:

Süddeutsche Großstadt.	1887 Ankauf eines Geländes durch den Kapitalisten F zu	1,95 M. f. d. qm
1896	im Erbganze der Ehefrau ange-rechnet zu	8,10 M. f. d. qm
1900	veräußert an ein Konsortium zu	20,95 M. f. d. qm
5. 10. 02	nach Aufwendung von 7,75 M. Straßenkosten f. d. qm. Weiterverkauf von dem Konsortium an Baustellenhändler G zu . .	43,— M. f. d. qm
2. 8. 03	Weiterverkauf von G an den Gelegenheitshändler H zu . . .	65,— M. f. d. qm
1. 2. 04	Weiterverkauf von H an Bauunternehmer J zu	70,— M. f. d. qm
Die K'schen Erben übernehmen im Jahre 1882 bei der Erbschaftsverhandlung den elterlichen Grundbesitz zu —,50 M. f. d. qm		
1899	Verkauf eines Grundstücks an den Großspekulanten S zu	24,— M. f. d. qm
1904	Verkauf von S an Baustellenhändler T zu	37,35 M. f. d. qm
1907	Nach Aufwendung von 8,75 M. Straßenkosten f. d. qm Weiterverkauf von T an Bauunternehmer L für . . .	70,— M. f. d. qm
1903	Besitzer M verkauft im Jahre 1872 erworbenes Gelände an eine Bodengesellschaft unter Führung einer Großbank; Kaufsumme dem Grundbuchamte nicht bekannt.	
1. 9. 05	Verkauf eines Grundstücks von der Bodengesellschaft an Kapitalist N zu	82,10 M. f. d. qm
4. 1. 06	Weiterverkauf von N an Baustellenhändler O zu	104,— M. f. d. qm

3. 11. 07 Weiterverkauf von O an Bauunternehmer P zu 120,— M. f. d. qm

Die B'schen Erben bringen ihr als Ackerland ererbtes Gelände in eine G. m. b. H. ein zum Preise von . 20,00 M. f. d. qm

26. 4. 06 Verkauf einer Baustelle an Baustellenhändler C zu 46,50 M. f. d. qm

27. 6. 06 Verkauf von diesem an Bauunternehmer D zu 63,00 M. f. d. qm

Dieselben Vorbesitzer:

2. 10. 05 Verkauf einer Baustelle an Baustellenhändler E zu 47,50 M. f. d. qm

21. 7. 06 Verkauf von diesem an Bauunternehmer F zu 61,50 M. f. d. qm

Berlin 1906. Die P'schen Erben verkaufen von ihrem ererbten Grundbesitz eine Baustelle an den Baustellenhändler R zu 850 M. f. d. □-Rute

3. 11. 06 Verkauf von R an Bauunternehmer S zu 1150 M. f. d. □-Rute

Dieselben Vorbesitzer:

1906 Verkauf einer Baustelle an Baustellenhändler R zu . . 850 M. f. d. □-Rute

4. 11. 06 Verkauf von R an Bauunternehmer T zu 1200 M. f. d. □-Rute

Der Aufschlag des Baustellenhändlers beträgt im allgemeinen zwischen 30 bis 50 vom Hundert. Auf die besonderen Formen einzugehen, unter denen diese Geschäfte zustande gebracht werden — es handelt sich vielfach um die Verkuppelung mit schwer drückenden Hypothekengeschäften — ist hier nicht der Ort. Wir haben an dieser Stelle nur die allgemeinen Einrichtungen als solche zu erörtern und zu vergleichen.

Die sogenannte Bodenspekulation, wie sie sich in Deutschland — und nur hier — findet, ist nichts anderes als Hypothekenspekulation. Sie bedarf in der stufenweisen Auftriebung der Bodenpreise fortgesetzt der Einschlebung kapitalschwacher Personen, die die künstlich getriebenen Werte übernehmen. Die gewaltige spekulative Bodenwertbewegung in Deutschland vollzieht sich mit Hilfe des öffentlichen Grundbuchs und lediglich durch dieses; sie ist eine nationale

Erscheinung und beruht gänzlich auf unseren nationalen verwaltungstechnischen Einrichtungen. Unser zur äußersten formalen Schärfe und Korrektheit entwickeltes Grundbuch bewirkt sachlich das gerade Gegenteil der ihm gestellten Aufgaben; es fördert die Spekulation und benachteiligt die produktive Kapitalverwendung; es drängt mit Notwendigkeit zur Überbelastung und zur Abschiebung der Grundstücke an mittellose nominelle Käufer, die die aufgetriebenen Preise bewilligen und nur als Hypothekenverwalter dienen.

Mit der Auftreibung der Bodenwerte hängen auf das engste das deutsche Beleihungswesen und das Taxwesen zusammen. In Berlin und in den deutschen Großstädten mit gleichen Verhältnissen gilt der geschäftliche Grundsatz, daß das Grundstück nach der Beleihung bewertet wird³⁴⁾, das heißt der Preis des Grundstücks wird bestimmt durch die Höhe, bis zu der es gelingt, die Beleihung hinaufzutreiben. Ist die Beleihung mit einem die verschiedenen Spekulationsgewinne einschließenden Betrage durchgeführt, so kann das Grundstück selbst einem mittellosen Käufer ohne Anzahlung oder gegen ein geringfügiges Angeld übergeben werden. Hieraus ergibt sich die Bedeutung der hypothekarischen Handhabungen für die Schaffung künstlicher Werte. Die Betreibung der Überbeleihungen durch Beschaffung hoher Grundstückstaxen, Feuerversicherungstaxen, Einsetzung hoher Mieterträge, Interessierung der Beteiligten und dergleichen bildet eine der wesentlichen Voraussetzungen für das spekulative Grundstücksgeschäft in Deutschland. Auch von diesen Einrichtungen haben wir im englischen Bodengeschäfte nichts gehört; sie sind ebenso der Bautätigkeit hinderlich, wie sie bei dem Fehlen der Bodenspekulation gänzlich überflüssig und unbekannt sind. Der Grundsatz, daß ein Grundstück nach der Beleihung bewertet wird, bildet für die englischen Einrichtungen das, was er für jede ehrliche Wirtschaft sein müßte, nämlich eine Unmöglichkeit. Die feststehende Tatsache, daß in Berlin für ein Grundstück jede Taxe zu haben ist, bedeutet für englische Begriffe einen korrupten und unzulässigen Zustand. Daß an solchen Verhältnissen in Deutschland öffentliche Einrichtungen beteiligt sind, ist besonders bedauerlich.

³⁴⁾ „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“, S. 54 und die dort mitgeteilten Ziffern.

Welche Kapitalvergeudung und Kreditüberspannung unter diesen Umständen stattfindet, bedarf kaum der Hervorhebung. Die unbefriedigende Lage unseres Kapital- und Kreditmarkts hängt auf das engste mit den Mißständen in unserer Bodenkaptalisierung zusammen³⁵⁾. Der Anspruch an Kreditkapital für die Zwecke der Bodenspekulation gehört zu den stärksten Posten unserer Volkswirtschaft. Die Bodenverschuldung hat heute in Deutschland sicherlich die Unsumme von 60 Milliarden überschritten. Es kommt hinzu, daß die Verschuldung auf den städtischen Boden gleichzeitig steigend und unablösbar ist. Eine Tilgung der auf städtischen Hausgrundstücken haftenden Bodenschulden findet nicht statt; zu den wirtschaftlichen Paradoxen unserer Bodenentwicklung tritt hier noch die Erscheinung, daß sich die Hausbesitzer der Schuldentilgung unmittelbar widersetzen. Denn nur das hochverschuldete Haus eignet sich zum Spekulationsgegenstand und zur Verschiebung an kapitallose Käufer, die einen hohen Preis bewilligen, aber keine Barzahlung leisten³⁶⁾. Die Zinslast der gewaltigen Summen trifft aber nicht den Grundstücksbesitzer, sondern ist auf unsere Gesamtbevölkerung abgewälzt und muß von unserer Volkswirtschaft getragen werden.

Keine dieser Besonderheiten ist mit dem Häuserbau als solchem naturgemäßer Weise verknüpft, und keine von ihnen begegnet uns deshalb in England. Eine Kreditüberspannung findet sich im allgemeinen nur bei den Grundstücken mit Schankwirtschaft unter den oben S. 11 erwähnten Umständen; doch sucht der im Parlament neuerdings (April 1908) angekündigte Gesetzentwurf über die Ablösung der Schankgerechtigkeiten auch hier Abhilfe zu schaffen. Im übrigen wird das Kreditkapital für den Häuserbau im wesentlichen als Meliorationskapital in Anspruch genommen, und eine Tilgung findet bei Wohnhausgrundstücken regelmäßig mit scharfen Sätzen statt. Es bedarf kaum des Hinweises, daß in dieser besseren und wirtschaftsgemäßen Ordnung der Kapital- und Kreditverhältnisse auf einem

³⁵⁾ Vgl. meinen „Kapitalmarkt“ im einzelnen und die aaO. S. 102 wiedergegebenen Ausführungen v. Miquels. S. auch „Städtische Bodenfragen“, S. 67, 76 und 115.

³⁶⁾ Kapitalmarkt S. 258 und Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. III, S. 412.

Gebiete, dessen jährliche Ansprüche nach Milliarden rechnen, eine der Ursachen der kapitalistischen Überlegenheit Englands und der Schwäche Deutschlands zu suchen ist.

Eine für die Geschichte und die Entwicklung des Städtebaus besonders bemerkenswerte Verschiedenheit findet sich auf dem Gebiete des Bebauungsplans und der Bauordnung. In dem gleichen Jahre 1875 schuf England seine Landesbauordnung mit den einschneidenden Bestimmungen, die das Kleinhaus und den Flachbau begünstigen; Preußen dagegen das Baufluchtliniengesetz, das die weitreichenden Befugnisse zur Aufstellung von Bebauungsplänen festlegte. England ist bis heute ohne ein durchgreifendes öffentliches Recht zur Aufstellung allgemeiner Bebauungspläne ausgekommen. Die Entwicklung des normalen Wohnungswesens wie die Durchführung der großen örtlichen Sanierungen sind lediglich das Werk der oben behandelten Gesundheitsgesetze, die einen ausgesprochen baupolizeilichen Charakter tragen. Auf den ersten Anblick mag es darnach scheinen, als ob die Ansicht derjenigen deutschen Fachmänner bestätigt würde, die, wie Baumeister, Stübgen, Fabarius (hierin abweichend von Goecke und mir), die Baupolizei als das vornehmste Mittel zur Regelung des Städtebaues ansehen und die Bedeutung des Bebauungsplans erst an die zweite Stelle rücken. Eine genauere Erörterung mag jedoch zu einem anderen Rückschlusse führen und wohl zugleich zu dem Ausgleich der Gegensätze beider Auffassungen beitragen.

Die städtische Ausdehnung bewirkt, daß der in den Bereich der Stadterweiterung einrückende Boden der Reihe nach drei Preisstufen durchläuft: 1. landwirtschaftlicher Boden, 2. Spekulationsland (in der Geschäftssprache „Spekulationsterrains“), 3. Baustelle. Die Aufstellung eines allgemeinen Bebauungsplans hat nun die Wirkung, nicht etwa Ackerland unmittelbar in Bauland zu verwandeln, wohl aber einen Anspruch auf die Anerkennung dieser Umwandlung zu schaffen. Mit dem Augenblicke der Festlegung eines allgemeinen Bebauungsplans hört der in ihn einbezogene Boden auf, ein reines Werkzeug der landwirtschaftlichen Nutzung zu sein; er empfängt zum mindesten die Anwartschaft auf den Mehrwert der Hausbebauung, mag sie auch noch in weiter Ferne liegen; er rückt damit in den Bereich des Spekulationslandes vor.

In England fehlt diese vorbereitende amtliche Tätigkeit, die dem Spekulantentume die Wege zeigt und ihm sein Arbeitsfeld offenlegt. Die Bebauungspläne werden von den Grundbesitzern erst aufgestellt, wenn die Aufschließung und Bebauung selber beginnt; solange die Straßenanlage den landes- und ortspolizeilichen Vorschriften genügt, kümmert sich die Behörde nicht um die Form der Bodenaufteilung. Zu den für uns auffälligen Erscheinungen des englischen Städtebaues gehört die Abwesenheit der berufsmäßigen reinen Bodenspekulation. Die spekulative Ringbildung im Stadterweiterungsgebiet ist in England trotz des starken städtischen Wachstums weder in Großstädten noch in Mittelstädten wahrnehmbar. Während das für die Bebauung in Betracht kommende Gelände um Groß-Berlin in der Hauptsache unter einige Großbanken und Großspekulant^{en} aufgeteilt ist und jedermann in der Lage ist, den Interessenbereich der betreffenden Banken oder Finanzmänner zu bezeichnen, sind solche Verhältnisse in der Umgebung von Groß-London trotz seiner raschen Ausdehnung unbekannt. Im Lande der größten Kapitalmacht finden sich weder Banken noch Finanzkonsortien, die ihre Mittel in den in Deutschland üblichen Formen in Spekulationsgelände festlegen.

Für das Fehlen der geschäftsmäßigen Bodenspekulation und Preistreiberei nach deutschem Muster ist, neben dem Mangel des öffentlichen Grundbuchs und dem Festhalten an kleinen Bauformen, sicherlich der Mangel an allgemeinen Bebauungsplänen in hervorragender Weise verantwortlich zu machen. Um den Mehrwert der Baustelle für seinen Boden zu erzielen, hat der englische Bodenbesitzer unter den gegebenen Voraussetzungen in der Hauptsache kein anderes Mittel, als daß er sein Gelände unmittelbar der Bebauung zuführt. Die reine Bodenspekulation kann hier nicht eingreifen aus Mangel an Richtung und Sicherheit; denn jede führerlose und nicht durch öffentliche Einrichtungen gestützte geschäftsmäßige Bodenspekulation schlägt fehl³⁷⁾. Der Mangel an Zwischenmännern und an preistreibenden und Kapital erfordernden Vorkehrungen hält die Bodenpreise niedrig. Die Xsche Treuhänderschaft in London, die Bodengesellschaften in Felixstowe, die Grundbesitzer in Ipswich betreiben Bodenspekulation in der nützlichen und notwendigen Form der

³⁷⁾ „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“, S. 151.

Aufteilung und Bereitstellung von Bauland. Sie arbeiten selber ihre Bebauungspläne aus, die das Einfamilienhaus mit reichlichen Freiflächen als Bauform festlegen. Unter solchen Voraussetzungen und bei dem Fehlen eines allgemeinen amtlichen Bebauungsplans steht allerdings die Bauordnung als Verwaltungsmaßregel an erster Stelle.

Anders in Deutschland, wo der amtlich aufgestellte Bebauungsplan die Grundlage der städtischen Entwicklung bildet, mit seinen Maßnahmen allgemein durchgreift und die Bauweise und die Preisbildung der Bodenwerte in erster Linie bestimmt. In Deutschland hat nicht das Recht zur Aufstellung von allgemeinen Bebauungsplänen, sondern lediglich seine schlechte Handhabung Schaden gestiftet. Die Fehler unserer Bebauungspläne, ihr kunstwidriger Schematismus, ihre Begünstigung der Stockwerkshäufung, der Mietskaserne und der Hofwohnung, ihre dem Kleinwohnungsbau ungünstige Straßenanlage, sind allzu genau bekannt, als daß sie hier der Darlegung bedürfen. Trotzdem wird von keiner Seite eine Rückbildung, sondern vielmehr eine Fortbildung des bestehenden Rechtes verlangt; Berücksichtigung der verschiedenen Bevölkerungs- und Erwerbsklassen, Anpassung an die Örtlichkeit, unterschiedliche Behandlung der Straßen durch Scheidung in Verkehrsstraßen und Wohnstraßen, Anerkennung der besonderen Bedürfnisse des Kleinwohnungsbaues zählen unter die zumeist vertretenen Forderungen. Wir haben in Deutschland die weitreichenden amtlichen Befugnisse der Bodenparzellierung geschaffen, und müssen deshalb für eine den öffentlichen Interessen entsprechende Amtstätigkeit sorgen. In Erkenntnis seiner großen Bedeutung soll das deutsche Recht zur Aufstellung von Bebauungsplänen in der gleichen sozialen und zweckmäßigen Weise gehandhabt werden, wie es mit den Befugnissen der Baupolizei in England geschehen ist³⁸⁾. —

Die Entwicklung des normalen englischen Wohnungswesens zeigt uns als bedeutsame Züge billiges Land, reichliches

³⁸⁾ Für England soll durch das neu angekündigte Wohnungsgesetz das behördliche Recht zur Aufstellung allgemeiner Bebauungspläne geschaffen werden in Verbindung mit weitgehenden Enteignungsbefugnissen. Vgl. T. O. Horsfall, Zeitschrift „The Nation“, 18. Januar 1908, S. 569 und meine Darlegung „The Nation“, 22. Februar 1908, S. 761.

Meliorationskapital und ein unabhängiges leistungsfähiges Baugewerbe, das den Wohnungsbedarf der maßgebenden Bevölkerungsschichten bei starkem städtischem Wachstum in zureichender Weise zu decken vermag. Die Wohnungsherstellung erfolgt durch die privatgewerbliche Spekulation, die hier den wünschenswerten Charakter der Handelsspekulation, nicht aber den einer nur der Preistreiberei gewidmeten Bodenspekulation besitzt. Der Verwaltungsapparat ist im Vergleiche zu Deutschland einfach; die Gesetzgebung ist fortschreitend und durch keine Hindernisse gehemmt. Die Hausformen sind in wirtschaftlicher, sozialer und gesundheitlicher Hinsicht gegenüber den deutschen von einer außerordentlichen Überlegenheit.

Wenn indes die Übertragung bestimmter Verhältnisse nach Deutschland erwünscht erscheint, so sollten unsere Erörterungen zeigen, daß ein solches Werk nicht durch Einzelbestrebungen und einzelne Eingriffe vollbracht werden kann, sondern daß es hierzu der Umgestaltung unserer fehlerhaften grundlegenden Einrichtungen des Städtebaues und des Wohnungswesens bedarf. Wir haben uns deshalb hier von jeder äußerlichen, auf architektonische Vorlagen beschränkten Ästhetik ferngehalten. Die Zustände in England sind einfach das Ergebnis bestimmter zweckmäßiger Verwaltungseinrichtungen, und auf diese kommt es an. Es fehlt uns in Deutschland nicht an Willen, Vorbildern und Kapital. Nicht daß in Deutschland falsch gebaut wird, sondern durch welche allgemein zwingenden Institutionen uns die falsche Bauweise aufge nötigt wird, sollte durch unsere vergleichende Betrachtung hervorgehoben werden.

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKÓW

Sachregister.

- Abfuhrwege 7, 18, 28, 31.
Abvermietung 19.
Abwälzung der Bodenbelastung 53.
Ackerland 33, 42, 43, 54.
Altstadt 11, 13.
Anlage der Straßen 7.
Anlagen öffentliche 12.
Arbeiterstand 44, 46.
Aufsicht 22.
Aufteilungsstraßen 15, 33.
Aufreibung der Bodenwerte 51.
Ausländer 44, 45, 46.
Auslucht 20, 28.
Außengelände 13.
- Back-to-back houses** 7, 8, 22.
Banken 10, 11, 22, 50, 55.
Bauaufsicht 22.
Baublöcke 15, 18.
Bauflüchtliniengesetz 6, 54.
Bauformen 8, 15; erzwungene 48.
Baugewerbe 19, 21, 28, 38, 49; Aufgabe und Leistungen 48; Umkehrungen 48; Stellung in England 38, 49, 56; in Deutschland 49, 50, 51.
Bauklasse 30.
Baukreditgenossenschaften 11, 22.
Bauland 13, 33.
Baumaterial 8, 31; s. Holzfachwerk.
Bauordnung 4; Befugnisse der Behörden 6, 54; Normalvorschriften 8; Umfang 21, 30; Einzelheiten 8, 9, 15, 21 ff., 30 ff.; Gebäudehöhe 21; Mauerstärken 8; England und Deutschland 54, 55, 56; s. Bauungsplan.
Baupacht 3, 41, 42; s. Buildinglease.
Baupolizei 5, 6, 21.
- Baustelle 15, 17, 20, 23, 28, 33, 37, 38, 39, 42, 49, 55.
Baustellenhandel 43, 49, 50, 51.
Bauunternehmer 19, 28, 37, 38, 40, 48; s. Bodenspekulation.
Bauweise 8, 15, 17, 48.
Bay-Window 20, 28.
Beamtenwesen 4, 45.
Bebauungsplan 4, 5; private Tätigkeit 5, 6, 7, 15, 33, 55; Zuständigkeit der Behörden 6, 7, 47, 54; Einzelheiten 6, 13, 15, 23, 25, 33; Deutschland und England 54, 55, 56; Wirkungen 53 ff.; s. Einfachheit, Kleinwohnung.
Befreiungen 9; s. Erleichterungen.
Behausungsziffer 12.
Beleihungen, Grundlage der Bewertung 50, 52; s. Bodenspekulation.
Belichtung 8, 30.
Berlin 33, 40, 51, 52.
Blockbebauung 15.
Blockbesitzer 50.
Bodengesellschaften 23, 25, 34, 43, 50, 51, 55.
Bodenkapitalisierung 10, 34, 37, 40; s. Grundbuch.
Bodenleihe 42; s. Baupacht.
Bodenparzellierung 1, 4, 5, 7, 13, 15, 23, 25, 33, 55, 56; s. Bauungsplan.
Bodenpreis 19, 20, 27, 28, 39, 40, 42, 43, 50, 51, 56.
Bodenspekulation, Kapitalbedarf 10, 11, 51, 53; Grundbuch 11, 49, 51; Gewinnrealisierung 11, 39, 40, 49, 52; Verhältnis zum Baugewerbe 48, 50, 57; Baustellenhandel 50 ff.; Preissteigerung 52; Preisstufen

- 54; Bebauungsplan 13, 55;
 England 23, 25, 40, 55, 57;
 Deutschland 25, 49, 51; s.
 Spekulation.
- Bodenverschuldung Höhe 11, 41,
 52, 53; Grundlagen der Be-
 wertung 51, 52, 53; un-
 tilgbar in Deutschland 53; Tilgung in
 England 53; s. Baustellen-
 handel.
- Bodenwertentwicklung 40, 41, 42,
 49, 50, 54; s. Baustellenhandel.
- Bodenzins 34, 36, 37.
- Brauereigrundstücke 11, 34, 53.
 Bremen 13, 20.
- Building-lease 3, 36, 37.
- Building-Societies 11, 22.
- Bürgersteig 7, 31.
- Charakter der Industriestadt** 15.
 Charing-Croß 33.
 City 10.
 Copyhold 1, 2, 3.
- Dach** 20, 28.
 Dachgeschoß 28.
 Danzig 13.
 Diagonalstraße 13.
 Dispense 9; s. Erleichterungen.
 Doppelhaus 20, 28.
 Durchlüftung 8, 18, 20, 22, 41.
- Einfachheit der Verwaltung** 5,
 21, 41, 47, 52, 57.
- Einfamilienhaus V, 7, 8, 13, 15, 19,
 20, 28, 29, 33; s. Zweifamilien-
 haus.
- Einwanderer 44, 45, 46.
- England Grundeigentum 2; Ver-
 waltung 4.
- Entwässerung 7, 9, 22.
- Erbbaurecht 3, 41, 42, 43.
- Erleichterungen 9, 21, 30.
- Erstkäufer 43.
- Estatetrust 34 ff., 43.
- Fabrikarbeiter** 46.
 Fachwerk 28.
 Fahrdamm 7, 31.
 Familienhäuser 8.
 Felixstowe 1, 22 ff., 36, 55.
 Fenster 8, 30, 31.
 Feuersicherheit 6.
 Feuerstelle 8.
 Flachbau 8, 15, 49.
- Formalismus 30.
 Free socage 2.
 Freehold 1, 2, 3, 4, 19, 23, 33;
 Leasehold vorgezogen 36, 39.
 Freifläche 6, 8, 15, 22, 30.
 Freigärten 12.
- Gebäude, allgemeine Vorschriften**
 6; Höhe 9, 21.
 Gemeinsame Mauer 21; s. Reihen-
 haus.
 Geschäftslast 21, 47; s. Einfach-
 heit.
 Geschlossene Bebauung 15; —
 Bauweise 17,
 Geschoßzahl 9.
 Gesundheitsgesetze 5, 6, 21, 54.
 Gesundheitliche Verhältnisse 12,
 30, 31, 45, 46.
 Gewerbliche Gebäude 30.
 Gleichmacherei 5.
 Großbanken 50, 51, 55.
 Großgrundbesitz 3, 42, 50.
 Grundbesitzer 1, 4, 7, 33, 34, 39, 42.
 Grundbuch 10, 37, 49, 51, 52;
 s. Institutionen, Bodenspeku-
 lation.
 Grundeigentum 2, 33; s. Freehold.
 Grundherr 2, 3.
- Halboffene Baublöcke** 17, 18.
 Handelsspekulation 57.
 Hausbesitzer 19, 22, 53.
 Hausformen 7, 8, 15, 48, 57.
 Hausmiete 19, 20, 28, 34.
 Hintereingang 28.
 Hintergasse 7, 18, 28, 31.
 Hofgarten 15.
 Hofwohnung 21, 41, 45.
 Höhe der Gebäude 9, 21.
 Holzfachwerk 28, 31.
 Hygiene 5, 6, 21, 30.
 Hypothek 11, 22, 39, 49, 50; s.
 Bodenspekulation.
 Hypothekenbanken 10.
- Improved Ground Rent** 37.
 Industriestädte 5, 12, 15, 45, 46.
 Inspektoren 22.
 Institutionen 2, 4, 5, 10, 21, 33,
 41, 44, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57.
 Ipswich 1, 11 ff. 36, 55.
- Kachelofen** 8.
 Kamin 8.

- Kanalisation 6, 9, 12, 28, 31;
 doppelte 34.
 Kapital 10, 48, 53, 56.
 Kapitalbedarf 10, 48, 53, 54, 55.
 Kapitalmarkt 53, 54, 55.
 Kapitalschwache Unternehmer 49,
 50, 51.
 Kapitalzufuhr 10, 11, 22, 39, 40, 48,
 52, 53, 56.
 Kleinhaus 7, 8, 15.
 Kleinwohnung, Norm und Haupt-
 masse des städtischen Woh-
 nungsbedarfs 7, 8, 46, 48,
 56; s. Institutionen.
 Kleinwohnungsgebäude 7, 8, 15,
 20.
 Klima IV.
 Knight service 2.
 Konjunktur im Baugewerbe 48.
 Korrektheit, formale 52; s. Insti-
 tutionen.
 Kredit, Überspannung 53; s.
 Kapitalzufuhr.
 Landesgesetzgebung 5, 6, 9.
 Land-Registry 10.
 Landwirtschaftlicher Boden 54;
 s. Ackerland.
 Länge der Straßen 15.
 Lease 3.
 Leaschold 1, 2, 3, 4, 33, 36, 37;
 vorgezogen 36, 37.
 Lehenrecht 2.
 Local Government Act 6.
 Local Government Board 6, 8.
 London 1, 4, 10, 22, 31 ff., 55.
 Lord paramount 2.
 Lüftung 8, 18, 20, 22, 41.
 Mauerlänge 9.
 Mauerstärke 6, 8, 9, 21, 30.
 Mehrwert bei Bebauung 39, 49,
 52, 54.
 Meliorationskapital 11, 53.
 Meliorationsrente 37, 38.
 Mietskaserne 8, 20, 40, 45, 48,
 56; Geschäftslast 21; Wert-
 entwicklung 40, 42; s. Bau-
 stellenhandel.
 Mietpreis 19, 20, 28, 34.
 Model bye laws 6.
 Municipal trading 12, 45.
 Normalform der Wohnung 8,
 44, 48, 56.
 Normale Volksschichten 44, 46, 57.
 Oberfenster 31.
 Ofen 8.
 Officialism 4, 45; s. Verwaltung.
 Ortsstatute 5, 6, 9, 21.
 Ortsverwaltung 6.
 Osnabrück 13.
 Owen 46.
 Pachtvertrag 3.
 Parks 12, 13.
 Parzellierungsgeschäft 5; siehe
 Bebauungsplan.
 Parzellierungsgesellschaften 23;
 s. Bodenspekulation.
 Porch 34.
 Preisstufen des Bodens 54.
 Preistreiberei 50, 51, 55.
 Privatunternehmer 46; s. Bau-
 gewerbe.
 Produktivkapital 10, 11, 48, 52.
 Public Health Act 5, 6.
 Querlüftung 8, 18, 20, 22, 41.
 Radialstraße 13.
 Realkredit 10, 11, 22, 39, 48; s.
 Grundbuch.
 Rechtsprechung 4, 9.
 Reihe 28.
 Reihenhau, Reihenhau 17, 20.
 Reinhaltung des Baugrundes 7.
 Rentekauf 38.
 Rheinischer Grundriß 8 a.
 Sanierungen 46, 54.
 Schablonisierung 5.
 Schankwirtschaften 11, 34, 53.
 Schematismus 5, 15, 56.
 Schiebungen 25.
 Schrägstraße 13.
 Schuldentilgung 53.
 Schupf 28.
 Solicitors 10, 11, 22.
 Sozialpolitik 45, 46.
 Spekulation, Gleichmacherei 5;
 Kapitalbedarf 10; Baugewerbe
 19, 28, 37; s. Bodenspekulation,
 Bauunternehmer, Kapital.
 Spekulationsland 54.
 Spielfelder 12.
 Stadterweiterungen 13, 47.
 Städtische Unternehmungen 12,
 45.
 Stadtverwaltung 12.
 Sterblichkeitsziffer 12.

- Stockwerkshäufung 49, 56.
 Strahlstraße 13, 15.
 Straßenanlage 7; Breite 7, 9, 20,
 21, 31, 33; Länge der Auf-
 teilungsstraßen 15.
 Straßenbahnen 12.
 Straßenkosten 28, 50.
 Straßenversetzung 15, 33.

 Taxen 37, 40, 52.
 Tenure in chivalry 2.
 Tradition und Fortschritt 47.
 Treuhänder 34, 37 ff., 43, 55.
 Trust s. Treuhänder.

 Überlastung der Verwaltungen
 47; s. Institutionen, Verwal-
 tung, Einfachheit.
 Übertaxierung 37, 40, 52.
 Überverschuldung 11, 41, 50 ff.,
 52, 53.
 Unablösbarkeit der Verschuldung
 53.
 Unternehmungen der Gemeinde
 12, 45.
 Unternormale Wohnungen 44,
 45, 46.
 Urbesitzer 42, 43.

 Verkehrsstraße 15, 33, 56.
 Verschuldung s. Bodenverschul-
 dung.
- Versicherungsgesellschaften 11.
 Versicherungsgesetze 45.
 Versteigerungen 13.
 Verwaltung 4, 5, 6, 10, 21, 45,
 47, 52; s. Einfachheit, Insti-
 tutionen.
 Vorbau 20, 28, 34.
 Vordach 20, 28.
 Vorgarten 17.
 Vorhalle 34.

 Wertvermehrung 39; s. Bau-
 stellenhandel.
 Wich 28.
 Wohnstraßen 7, 13, 15, 33, 56.
 Wohnungsbau der Gemeinde 45.
 Wohnungsmiete 19, 28, 34.
 Wohnweise der unternormalen
 Bevölkerung 44.

 Years purchase 37, 38, 39.

 Zeitpacht s. Baupacht, Lease.
 Ziegelsteine 9.
 Zinsfuß 37, 38.
 Zuwanderer 44, 45, 46.
 Zwangsversicherung 45.
 Zweifamilienhaus 29.
 Zwischengang 28.
 Zwischenmänner 25, 37, 40, 50,
 55.

WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA



L. inw.

31103

Kdn., Czapskich 4 — 678. 1. XII. 52. 10.000

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000300049