

Wie wir sahen, haben gemeinnützige englische Fabrikanten der Bewegung durch die Anlage kleiner Musterfiedelungen wichtige Pionierarbeiten geleistet und sie auch späterhin in jeder Weise gefördert. Die deutschen Arbeitgeber sind erst in neuerer Zeit der Bewegung näher getreten, und es wäre nur zu wünschen, daß das Vorgehen der „deutschen Werkstätten“ Nachfolge fände. Auf der andern Seite haben sich die Arbeitnehmer in Deutschland wie in England fast ausnahmslos sehr günstig zur Gartenstadtbewegung gestellt und haben z. B. in Nürnberg selbst die Initiative zu dem dortigen Unternehmen ergriffen.

Mehr noch vielleicht als diese Verschiedenheit der Verhältnisse war die der Volkscharaktere für das Vorgehen der beiden Gartenstadtgesellschaften bestimmend. Während im historischen Land der Selbsthilfe schon nach kurzer Propagandazeit an ein größeres Gartenstadtprojekt herangetreten wurde, mußte für den Deutschen, der nur gar zu sehr daran gewöhnt ist, alle Hilfe vom Staat zu erwarten, das Problem erst mit recht deutscher Gründlichkeit erörtert werden, bevor er es ernst nahm. Der Engländer trat mit einem großzügigen Experiment an die Öffentlichkeit, wir Deutschen mit ziemlich umfangreichen und sorgfältigen Veröffentlichungen. Wie so oft, war auch hier die angeborene Farbe der Entschließung der Deutschen von des Gedankens Blässe angekränkt. Und wie so oft, bedeutete das auch hier eine Verzögerung des Fortschritts.

Nachdem wir aber nun endlich aus dem Stadium der Erwägungen herausgetreten und nach langen Vorbereitungen fast gleichzeitig in den verschiedensten Gegenden zu praktischen Unternehmungen übergegangen sind, werden wir hoffentlich dank der den Deutschen nachgerühmten Gründlichkeit und Organisationsgabe sehr bald zu größeren Erfolgen gelangen.

Drittes Kapitel.

Wichtige Einzelfragen der Gartenstadtpraxis.

1. Die Wahl des Geländes.

Nachdem wir uns in den vorstehenden Seiten über das Wesen und die bisherigen Erfolge der Gartenstadtbewegung kurz unterrichtet haben, wollen wir nun auf einige Einzelfragen eingehen, die sich uns ganz von selbst aufdrängen, sobald wir der Verwirklichung des Gartenstadtgedankens näher treten.

Wohl die wichtigste Frage ist die nach der Wahl des Geländes.

Und da für die Neugründung und Erweiterung von Städten, wie wir in der Einleitung gesehen haben, die Industrie die treibende Kraft ist, so werden wir vor allem untersuchen müssen, nach welchen Gesichtspunkten sie ihren künftigen Standort auszuwählen pflegt.

Je nach der Eigenart des Betriebes werden diese Anforderungen verschieden sein. Für gewisse Industrien ist die Nähe der für ihren Betrieb notwendigen Rohstoffe die nahezu unerläßliche Vorbedingung. So vor allen Dingen für die schwere Industrie, die sich möglichst in der Nähe von Kohlen- und Erzbergwerken ansiedelt, um die teureren Transporte zu sparen. Immerhin kann eine starke Verbilligung der Transportkosten selbst die schwere Industrie beweglich machen. Wir sehen z. B., wie sich bei Lübeck an der schiffbar gemachten Trave ein großes Walzwerk angesiedelt hat, das die Erze aus Schweden und Spanien und die Kohlen aus England bezieht. Für die Tonwarenindustrie wird die Nähe von Tonlagern, für die Holzbearbeitungsindustrie die Nähe großer Waldungen wichtige Anziehungspunkte bilden. Und viele Betriebe, vor allem die chemischen Industrien, werden sich mit Vorliebe dorthin ziehen, wo ihnen durch die vorhandenen großen Wasserkräfte billige Elektrizität zur Verfügung gestellt wird.

Auch die klimatischen Verhältnisse sind durchaus nicht belanglos. Bekanntlich gilt ein feuchtmildes Klima, wie es Lancashire besitzt, als unerläßliche Vorbedingung für die Verarbeitung von erstklassiger Baumwolle.

In einem gewissen Zusammenhang mit den natürlichen Vorzügen eines Standortes und der geschichtlichen Entwicklung seines Wirtschaftslebens steht seine Bedeutung als Arbeitsmarkt. Denn da, wo die natürlichen Bedingungen für das Vorhandensein einer Industrie gegeben sind, da werden in den meisten Fällen sich zahlreiche derartige Betriebe niederlassen, und die in die Nähe ziehenden Fabriken werden auf ein ausreichendes Angebot geschulter Arbeitskräfte zu rechnen haben. Die Verhältnisse des Arbeitsmarktes müssen von dem Fabrikanten um so mehr berücksichtigt werden, je höhere Anforderungen sein Betrieb an die Schulung der Arbeiter stellt. Und er ist an ihn um so enger geknüpft, als die Arbeiter sich nur ungern von derartigen günstigen Arbeitsplätzen entfernen, an denen sich ihnen zahlreiche Arbeitsgelegenheiten bieten, und wo sie in Folge ihrer Menge sich leichter wirtschaftliche Vorteile zu erringen vermögen. So wird z. B. ein Industrieller, der eine große Schuhfabrik errichten will, gern in die Nähe von Magdeburg, ein Möbelfabrikant in die Nähe von

Berlin ziehen. Manche Betriebe sind zudem in ihrer Produktion auf die Nähe von Hilfsbetrieben angewiesen, die sie nicht überall vorfinden. Alle aber siedeln schon deshalb gern in die Nähe eines Ortes, der als Produktionsstätte der von ihnen hergestellten Arbeit bekannt ist, weil hier auch die Absatzmöglichkeiten günstiger sind. So werden vielleicht ausländische Reisende, die in Deutschland Silberschmuck kaufen, in erster Linie die Stadt Pforzheim und erst in zweiter Linie weiter abgelegene Fabriken besuchen.

Diese Zentralisationstendenz mußte bei mangelhaft entwickelten Verkehrsverhältnissen zu der ungesunden Zusammendrängung der Menschen führen, die wir an anderer Stelle kennen lernten. Denn da die Gewerbetreibenden nicht mehr wie im Mittelalter in kleinen Handwerksbetrieben für die engere Umgebung, sondern in riesigen Fabriken für den Weltmarkt arbeiteten, konnten sie gute Verkehrsverhältnisse gar nicht entbehren und fanden sie zunächst nur in den vorhandenen Industriezentren.

Aber dieselben Verkehrsmittel, die in ihrer unvollkommenen Ausbildung die Bevölkerungsdichtigkeit förderten, ermöglichen bereits auf ihrer gegenwärtigen Entwicklungsstufe eine Auflockerung der Siedlungsweise. Der vervollkommnete Post- und Bahnverkehr, die Benutzung von Rad und Automobil, die Anwendung von Telegraph und Telephon gestattet eine größere räumliche Trennung der Menschen, ohne ihren gesellschaftlichen und geschäftlichen Verkehr zu beeinträchtigen. Wir rechnen nicht mehr nach Kilometern, sondern nach Wegminuten. Der Radius eines Wirtschaftskreises wird um so länger, je größer die Stadt und je besser die Verkehrsverhältnisse sind. Er wächst mit jeder Minute, um die die fortschreitende Verkehrstechnik den Weg des Arbeitnehmers zur Arbeitsstätte kürzt, mit jedem Kilometer, der für den gewohnten Fahrpreis über die bisherige Entfernung hinaus zurückgelegt werden kann. Wenn die Entwicklung unserer Verkehrsmittel anhält, so liegt die Zeit nicht allzu fern, in der der größte Teil unseres Vaterlandes im Wirtschaftsgebiet einer Reihe von großen Gewerbe- und Verkehrszentralen liegt. Mancher wird diese Entwicklung beklagen, die so manche Eigenart zu vernichten, so mancher weltfernen Gegend ihre köstliche Natürlichkeit und Unberührtheit zu rauben droht. Es ist das Tragische jeder Entwicklung, daß sie vernichten muß und erst auf den Trümmern des Alten ihre neuen Schöpfungen errichtet. Und hier nützen nicht nutzlose Klagen, hier gilt es tatkräftig zu handeln. Unterstützen wir also die Heimatschutzbewegung, damit die moderne Wirtschaftsent-

wicklung nicht sinnlos das Alte zerstört, das erhalten zu werden verdient. Und helfen wir der Gartenstadtbewegung, die sich bemüht, das wirtschaftliche Vorwärtsdrängen mit kulturellen Zielen unlösbar zu verknüpfen.

Doch kehren wir nach dieser Abschweifung zur Erörterung des Dezentralisationsproblems zurück.

Die erwähnte Verbesserung der Verkehrsverhältnisse gibt dem Großstädter die Möglichkeit, die Nachteile der bisherigen Zusammendrängung und die Verteuerung des Wohnens und der gewerblichen Produktion zu vermeiden, indem er entlegenere Außengebiete aufsucht. Da allerdings der einzelne Bürger und auch der einzelne Betrieb nur in den seltensten Fällen billiges Neuland erschließen kann, so muß er sog. baureifes Gelände erwerben und muß Spekulationsgesellschaften die geforderten hohen Summen bezahlen, wenn er sich nicht mit den Hunderten und Tausenden, die das gleiche Interesse haben, zusammenschließt und seine schwachen Kräfte mit den ihren vereinigt, um auf Neuland die Ziele der Gartenstadtbewegung zu verwirklichen.

Soll eine Gartenstadt im Sinne von Letchworth oder eine Industriefiedelung geschaffen werden, d. h. eine Gemeinde, deren Bewohner in ihrer Mehrzahl auch am Orte Beschäftigung finden, dann wird man seine Lage zum nächsten Arbeits- und Absatzmarkt, seine natürlichen Vorteile und vor allem die vorhandenen oder zu schaffenden Verkehrsmittel (Lage an Fluß, Kanal, Eisenbahn u. dgl.) sorgfältig berücksichtigen müssen. So vorteilhaft für derartige Gartenstädte naturgemäß die Nähe eines Industriezentrums sein muß, so werden sie infolge ihrer wirtschaftlichen Selbständigkeit doch weiter von ihm abzurücken dürfen als die Gartenvorstädte. In diesen reinen Wohnsiedelungen wäre neben dem Preise des Geländes die Verbindung mit der Stadt ausschlaggebend, in der die künftigen Siedler ihre Beschäftigung haben.

Da aus den bereits dargelegten Gründen die wirtschaftliche Selbständigkeit selbst größerer Städte, die im Wirtschaftsbereich der großen Industriezentren liegen, im Zeitalter des Weltverkehrs nur eine relative ist, so werden die Grenzen zwischen der Bezeichnung als einer selbständigen Gartenstadt und einer nicht selbständigen Gartenvorstadt nicht immer ganz scharf gezogen werden können.

Bei selbständigen Gartenstädten, bei denen es sich naturgemäß um größere Geländeflächen handeln muß, wird man den Ackerpreis nicht wesentlich überbieten dürfen. Denn die Zinsen des Ankaufspreises, soweit sie nicht durch die landwirtschaftliche Weiterbenutzung gedeckt

werden können, müssen dem Betriebskapital entnommen werden und erhöhen alsdann das finanzielle Risiko, soweit nicht mit Bestimmtheit auf eine rasche Besiedelung gerechnet werden kann. Die Nachfrage nach Boden und Wohnungen in einer Gartensiedelung wird wahrscheinlich im geraden Verhältnis zu der Nähe der Großstadt stehen, von der der Zuzug erwartet wird. Man wird insolgedessen beim Kauf von Gelände für Gartenvorstädte je nach den örtlichen Verhältnissen, der größeren oder näheren Entfernung der Stadt und den Erwerbsverhältnissen der Einwohner, auf die bei der Siedelung gerechnet wird, einen mehr oder minder hohen Preis zahlen können. Auf alle Fälle wird dem Kauf eine genaue Berechnung der Aufschließungskosten des Geländes und der Baukosten der Häuser vorausgehen müssen, wenn man sich nicht unliebsamen Überraschungen aussetzen will. Denn diese Kosten sind in ihrer Höhe zum Teil durch die Bebauungspläne und Bauordnungen bedingt, die von Staat und Gemeinde erlassen werden und der zu den Gartenstädten geplanten Wohnweise oft recht hinderlich sind. Diese starke Herabminderung des Risikos, das mit jedem Wirtschaftsunternehmen verknüpft ist, könnte dadurch erreicht werden, daß schon die Wahl des Geländes unter Mitwirkung der ansiedelungslustigen Industriellen stattfände, so daß von vornherein durch deren Betriebe ein Siedelungskern gegeben wäre. Nehmen wir an, daß die Fabrik von Schwarzkopf, die vor wenigen Jahren aus Berlin herauszog, im Zusammenarbeiten mit einer Gartenstadtgründungsgesellschaft für ihre mehr als 8000 Angestellten in einer Gartenstadt Unterkunft geschaffen hätte, so wäre damit von vornherein ein Siedelungskern von 30—40000 Menschen geschaffen und durch die so erreichte Wertsteigerung des Geländes jedes weitere Risiko ausgeschlossen worden. Da wo ein solcher Siedelungskern nicht von vornherein gegeben ist, wird man gut tun, sich das Vorkaufsrecht für das Gelände zu einem bestimmten Preis und für einen genügenden Zeitraum eintragen zu lassen und den Kaufvertrag erst dann endgültig abzuschließen, wenn der Erfolg durch eine genügende Beteiligung gesichert erscheint. Ähnlich liegen ja die Verhältnisse in Hellerau. Denn sicher ist hier die Übersiedelung der deutschen Werkstätten die unerläßliche Voraussetzung für die Finanzkraft und Kreditfähigkeit der nur mit einem Kapital von 300000 *M* arbeitenden Gründungsgesellschaft.

Aus alledem sehen wir, wie viele Gesichtspunkte bei der Wahl des Geländes berücksichtigt werden müssen, wenn die darauf geplante Gartensiedelung sich gut entwickeln soll.

2. Bauprobleme in der Gartenstadt.

Nehmen wir einmal an, eine leistungsfähige Gründungsgesellschaft habe sich ein passendes Gelände gesichert, das den eben erörterten Gesichtspunkten Rechnung trägt. Sie wird alsdann an die umfangreichen technischen Vorarbeiten herantreten müssen. Die erste Sorge hat dem Bebauungsplan zu gelten, bei dessen Entwurf die reichen Erfahrungen berücksichtigt werden müssen, die von unserer neu aufblühenden Städtebaukunst gesammelt wurden.

Bei der Anlage der einzelnen Stadtteile, Straßen und Plätze, sind die Bedürfnisse der künftigen Bewohner aufs sorgfältigste zu berücksichtigen. Natürlich dürfen sich die Gewerbebetriebe nicht wie in den bestehenden Städten willkürlich über das ganze Gebiet verteilen, wodurch mit einer Unparteilichkeit, die auf anderen Gebieten erwünscht wäre, alle Einwohner gezwungen werden, den Rauch, Geruch und Lärm mitzugenießen. In der Gartenstadt werden die Fabriken unter Beobachtung der herrschenden Winde so gelegt werden, daß eine möglichst geringe Belästigung der Einwohnerschaft zu erwarten ist. Durch die billige Abgabe von elektrischer Kraft und von Gas aus den städtischen Werken können überdies die erwähnten Nachteile auf das kleinste Maß beschränkt werden. Die Vereinigung der Gewerbebetriebe in einem besonderen Viertel erleichtert zudem die Beschaffung guter Verkehrsbedingungen in Form von Anschlußgleisen und Stichkanälen.

Wie wir bereits sahen, schlägt Howard in seinem grundlegenden Werk vor, $\frac{5}{6}$ der für die Gartenstadt bestimmten Fläche als Acker- und Gartenbauzone dauernd der städtischen Überbauung zu entziehen. In Letchworth hat man sich mit nur $\frac{2}{3}$ begnügt. Doch diese Zahlen beanspruchen keine absolute Gültigkeit. Je nach den besonderen Verhältnissen wird dieser Ackerbaugürtel breiter oder schmaler sein oder auch ganz fehlen. Vielleicht wird im landwirtschaftlichen Osten der Schwerpunkt auf diese Seite des Gartenstadtproblems zu legen sein und die Ackerbauzone $\frac{9}{10}$ oder noch mehr betragen. Es wären aber auch Fälle denkbar, in denen die lokalen Verhältnisse die Anlage eines Ackerbaugürtels unmöglich machen. So würde wahrscheinlich im dichtbesiedelten Industriegebiet die breite Ackerbauzone zu einem schmalen Park- und Gartengürtel zusammenschrumpfen müssen. Oder aber das Gelände könnte mit Seen und staatlichen Waldungen umgeben sein, die den Ackerbau ausschließen. Auch bei Gartenvorstädten wird er wegen der hohen Bodenpreise meist fortbleiben müssen.

Mit größter Sorgfalt sind die künftigen Hauptverkehrslinien festzustellen, und für sie ist eine genügende Breite vorzusehen. Um Kosten zu ersparen, könnte man sich darauf beschränken, zunächst nur einen Teil der Straße als Fahrdamm und Fußweg auszubauen und an beiden Seiten Vorgärten oder Rasenbahnen anzuordnen, die später nach Bedarf zur Verbreiterung verwendet werden mögen. An diesen breiten Verkehrsstraßen, an denen sich voraussichtlich die Geschäfte niederlassen, können m. E. unbedenklich dreistöckige Gebäude in geschlossener Bauweise zugelassen werden, während man in den Wohnvierteln, billigen Boden vorausgesetzt, nur in Ausnahmefällen über zwei Geschosse hinausgehen wird.

Die Wohnstraßen sollten so geführt werden, daß ihre Benutzung für den Durchgangsverkehr gar nicht in Betracht kommt. Denn wenn nur der Milchwagen und die Personenwagen der Anwohner die Straße passieren, kann sie entsprechend leichter und billiger hergestellt werden. Zudem werden es die Anwohner sehr dankbar empfinden, wenn ihnen der Lärm und Staub des Verkehrs möglichst ferngehalten wird. Für den Fahrdamm würde eine Breite von 4 m 50 cm, allenfalls 5 m, für den Fußweg eine solche von 1,25—2 m ausreichen. Nach den im modernen Städtebau herrschenden Ansichten genügen diese Maße, die wir auch in alten Städten häufig antreffen. So haben eine ganze Anzahl von Wohnstraßen in Heidelberg eine Fahrdammbreite von nur 4 m 50 cm und Gehwege von rund 1,50 m, ohne daß sich daraus Mißstände ergeben hätten. Für den Fahrdamm wäre eine einfache Befestigung mit Gestück und Schotterdecke, für den Fußweg ein Kiesbeleg auf Grobschotterlage genügend. Auf die Verwendung teurer Granitbordsteine wäre zu verzichten. Die Rinnen könnten gepflastert werden. Die Staubbildung könnte durch Teerung oder andere Mittel verhindert werden.

Als größtes Bedenken gegen die in den Gartenstädten geplante weiträumige Bauweise wird vielfach auf die dadurch erhöhten Straßenkosten hingewiesen, und wir müssen uns wenigstens ganz kurz mit der Frage beschäftigen, ob diese Verteuerung wirklich so beträchtlich ist. Wie Baurat Fuchs in einem sehr lesenswerten Aufsatz¹⁾ nachweist, ist der Grad dieser Verteuerung abhängig von der Größe und Gestalt des Baublocks. Nach Fuchs kann der laufende Meter Straßenfläche je nach den örtlichen Verhältnissen und den Abmessungen (8—12 m

1) „Wirtschaftliche Gedanken über Straßenanlagen in der Gartenstadt.“ „Gartenstadt“, Jahrgang II, Nr. 1.

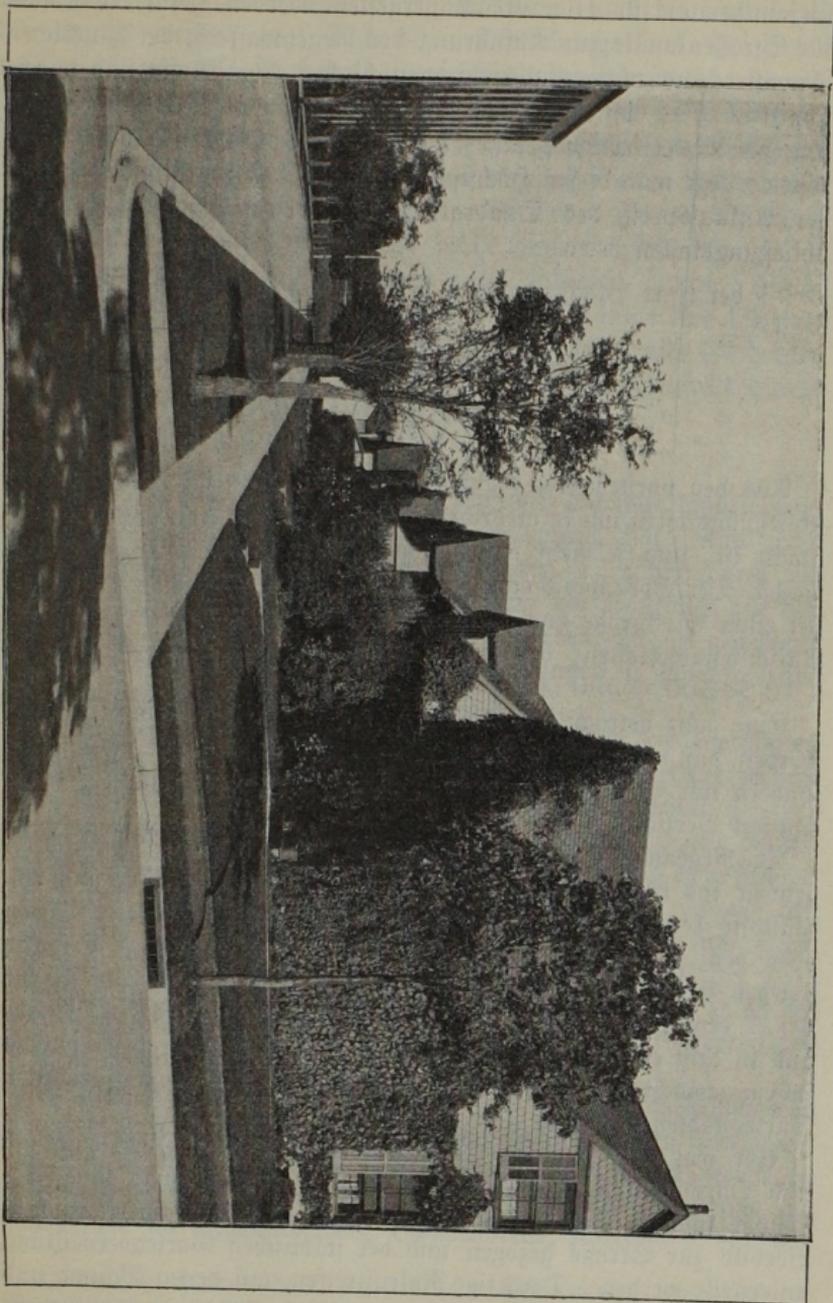


Abb. 39. Verlauf der Vorgärten durch einheitlich bepflanzte Kafenbahnen im Arbeiterdorf der National-Registrierhoffen-

Abteilung des National-Registrierhoffen-

(Gesamtbreite) für 40—60 *M* hergestellt werden. Auf die Kosten für Straßenkanäle zur Abführung des Regenwassers, der häuslichen Abwässer und nötigenfalls der menschlichen Abfallstoffe sind durchschnittlich 30—40 *M* auf das Meter zu rechnen. Dann würde das laufende Meter fertige Straße 40 bis 60 + 30 bis 40 = 70 bis 100 *M* kosten. Legt man diesen Höchstpreis von 100 *M* zugrunde, so würde der Ankaufspreis des Quadratmeters Bodenfläche durch die Aufschließungskosten verteuert:

bei einer Blockgröße von 50 m:	50 m um	4,95 <i>M</i>
" " " " "	50 m: 100 m "	3,50 <i>M</i>
" " " " "	110 m: 110 m "	2,00 <i>M</i>
" " " " "	110 m: 220 m "	1,45 <i>M</i>
" " " " "	140 m: 280 m "	1,10 <i>M</i> .

Aus den vorstehenden Zahlenbeispielen ersehen wir, daß die Aufschließungskosten um so niedriger sind, je größer die Fläche des Häuserblocks ist, und je mehr seine Länge bei einer gegebenen Tiefe anwächst. Der Bodenpreis eines 500 qm großen Grundstücks würde also bei einer Blockgröße von 50 m: 50 m um $4,95 \times 500 = 2475$ *M* Aufschließungskosten, bei einer solchen von 140: 280 m nur um $1,10 \times 500 = 550$ *M* steigen.

Eine ganz beträchtliche Verbilligung könnte ferner dadurch erreicht werden, daß man, wie bereits vorgeschlagen, die Straßen nicht 12 m, sondern nur $7\frac{1}{2}$ bis 8 m breit anlegt, und daß man auf die Kanalisation Verzicht leistet.

Die Regenwässer wären bei durchlässigem Untergrund durch Sickergruben ins Grundwasser abzuführen. Die Schmutzwässer und Abfallstoffe könnten in den entsprechend groß zu bemessenden Gärten oder den nahen Feldern als Düng verwertet werden. Dadurch würden sich die Kosten für den laufenden Meter Straße auf 40 bis 60 *M* erniedrigen. Nach den Erfahrungen, die man z. B. in Weimar und in dem eng gebauten Heidelberg mit dem verbesserten Tonnen-system gemacht hat, würde seine Verwendung in weiträumig gebauten Gartenstädten durchaus einwandfrei sein.

Um trotz der schmalen Straßen eine genügende Durchleuchtung und Durchlüftung der Häuser zu erreichen, könnte man längs der Häuser schmale Gartenstreifen anordnen, die nach amerikanischem Vorbild zur Straße gezogen und der städtischen Gartenverwaltung unterstellt werden. Derartige Rasenstreifen, auf denen Bäume und blühende Gehölze sich malerisch gruppieren, vermögen der Straße

einen hohen Reiz zu verleihen und verdienten, auch bei uns eingebürgert zu werden (vgl. Abb. 39). Die Anlage von Vorgärten möchte ich nur mit Vorbehalt empfehlen und eindringlich vor der Anlage jener schmalen Pflanzenkäfige warnen, hinter deren baupolizeilich vorgeschriebenen Eisengittern sich Teppichbeete langweilen und der glückliche Besitzer wie auf dem Präsentierteller allen Blicken ausgesetzt wäre, — wenn er sich je hinausstraute. In den Gartenstädten denke ich mir hie und da solche Vor- oder Zwischengärten angeordnet, wie wir sie häufig in alten Städten finden. Hinter hohen, verschwiegenen Mauern strecken da alte Bäume ihre schattenspendenden Wipfel empor, und blühender Flieder und Goldregen erzählen von verborgener Schönheit, auf die wir allenfalls durchs weißgestrichne Gartentürlein einen Blick erhaschen.

*

*

*

Bereits an anderer Stelle wurde auf die Vorzüge hingewiesen, die das Kleinhaus vor der Mietskaserne voraus hat. Nun wird von Verteidigern der Mietkaserne behauptet, es könne durch die Häufung von Stockwerken eine Ermäßigung der Baukosten für den Kubikmeter umbauten Raumes geschaffen werden, die bei gegebener Lohnhöhe die Unterbringung der Kleinwohnungen in Mietskasernen zur wirtschaftlichen Notwendigkeit machen.

Wäre diese Behauptung richtig, so müßten für die niedrigsten Wohnklassen auch in den Gartenstädten Mietskasernen gebaut werden. Nun weist aber Stadtbauinspektor Fabarius¹⁾ auf Grund genauer Berechnungen nach, daß die Baukosten sich höchstens bis zum dritten Geschosß ermäßigen, beim vierten die gleichen bleiben und beim fünften wegen der dann erforderlichen stärkeren Grundmauern, wegen des schwierigen Transports der Baumaterialien u. dgl. m. sich sogar erhöhen. Mithin kann also die höchste bautechnisch erreichbare Verbilligung von Wohnungen auf preiswertem Gelände, wie es in der Gartenstadt vorhanden ist, schon durch den Bau von dreistöckigen Reihenhäusern erreicht werden.

Architekt Wagner, Bremen, der im Bau von Einfamilienhäusern besonders reiche Erfahrungen gesammelt hat, bestreitet überhaupt, daß die Unterbringung einer Wohnung von gegebener Größe in einem Einfamilienhaus teurer sei als in einem Stockwerkhaus, da das erstere an Schallsicherheit, Treppenbreite, Korridor u. dgl. Er-

1) Geschosßzahl und Baukosten städtischer Wohnhäuser. Zeitschrift für Wohnungswesen, 1907, Heft 1.

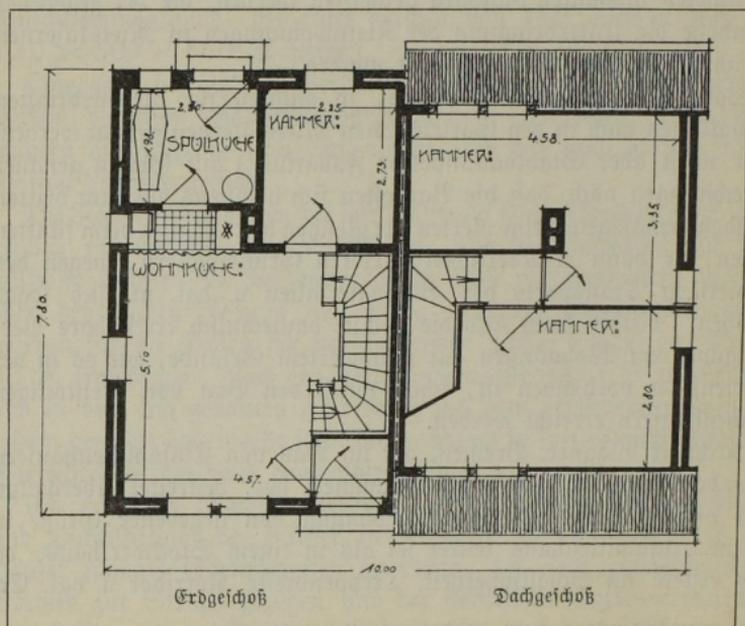
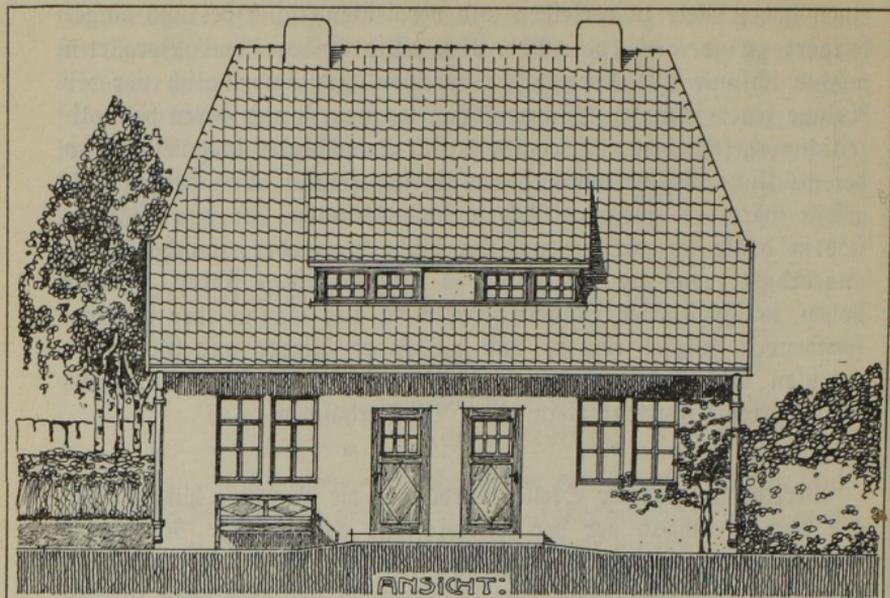


Abb. 40. Wagner, Loh und Schacht in Bremen. Zweifamilienhaus in Einwarden.

sparnisse ermögliche, die die Mehrkosten von Fundament und Dach aufwiegen. Abb. 40 zeigt ein von ihm gebautes Häuschen im Preise von 3500—4000 *M.*

In der von Frau Anna Zanders in Bergisch-Gladbach errichteten „Wohnhauskolonie im Gronauerwald“ wird mit ähnlichen Preisen gerechnet. Für den Preis von 4100 *M.* wird z. B. ein reizendes Einfamilienhaus mit 54,60 qm überbauter Fläche, und zwar 59 qm bewohnbaren Räumen und 72,70 qm Nebenräumen (Stall, Keller, Spülküche und Bodenraum) gebaut.

Daß derartige Häuser auch an anderen Orten zu ähnlichen Preisen erbaut werden können, das zeigt die Rentengutkolonie von Pastor Bodelschwingh in Bethel bei Bielefeld (Häuserpreise von 3000 *M.* aufwärts).

Das zeigen auch die Arbeiterhäuser, die gerade jetzt in der Darmstädter Kunstausstellung vom Ernst Ludwig-Verein gezeigt wurden.

Gemäß dem Programm, das ein vortrefflicher Kenner der baugenossenschaftlichen Tätigkeit, der Landes-Wohnungsinspektor Gretschel aufgestellt hat, sind hier Einfamilienhäuser, die eine Wohnküche, eine Wohnstube und zwei Schlafräume enthalten, von namhaften Architekten geplant und ausgeführt worden. Der Preis eines Einfamilienhauses stellt sich auf 4000 *M.*, der eines Doppelfamilienhauses auf 7200 *M.*

Vergleichen wir mit diesen Zahlen die Baukosten von Wohnungen in den vielstöckigen Häuserblocks, die die verdienstvolle „Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen“ in Frankfurt a. M. errichtet hat. Nach Angaben von Dr. Adler beträgt der Herstellungspreis einer Dreizimmerwohnung von 45 qm 4361 *M.*

Dieser Vergleich spricht für das Kleinhaus. Aber auch für den Fall, daß durch mehrstöckigen Bau eine gewisse Verbilligung erreicht werden könnte, so wäre damit — billiges Baugelände stets vorausgesetzt — immer noch nicht die Notwendigkeit der Mietskaserne, sondern allenfalls die von dreistöckigen Mehrfamilienhäusern bewiesen. (Sabarius.)

Wenn in solchen Häuserblocks alsdann das geräumige Innere als Gartenfläche erhalten bleibt, so werden auch diese Mietswohnungen einen großen Fortschritt gegenüber den herrschenden Wohnungsverhältnissen bilden.

Wir haben bei den vorstehenden Erörterungen der Baukostenfrage die Bedeutung eingeräumt, die ihr von den Verteidigern der Mietskaserne beigemessen wird. Doch

ist es meines Erachtens ganz verfehlt, die Wohnungsfrage als ein abstraktes Rechenerempel aufzufassen und den Kubikinhalt eines Wohnzimmers in der fünften Etage eines Massenmietshauses als gleichwertig mit dem gleichen Raum in einem Einfamilienhause zu vergleichen.

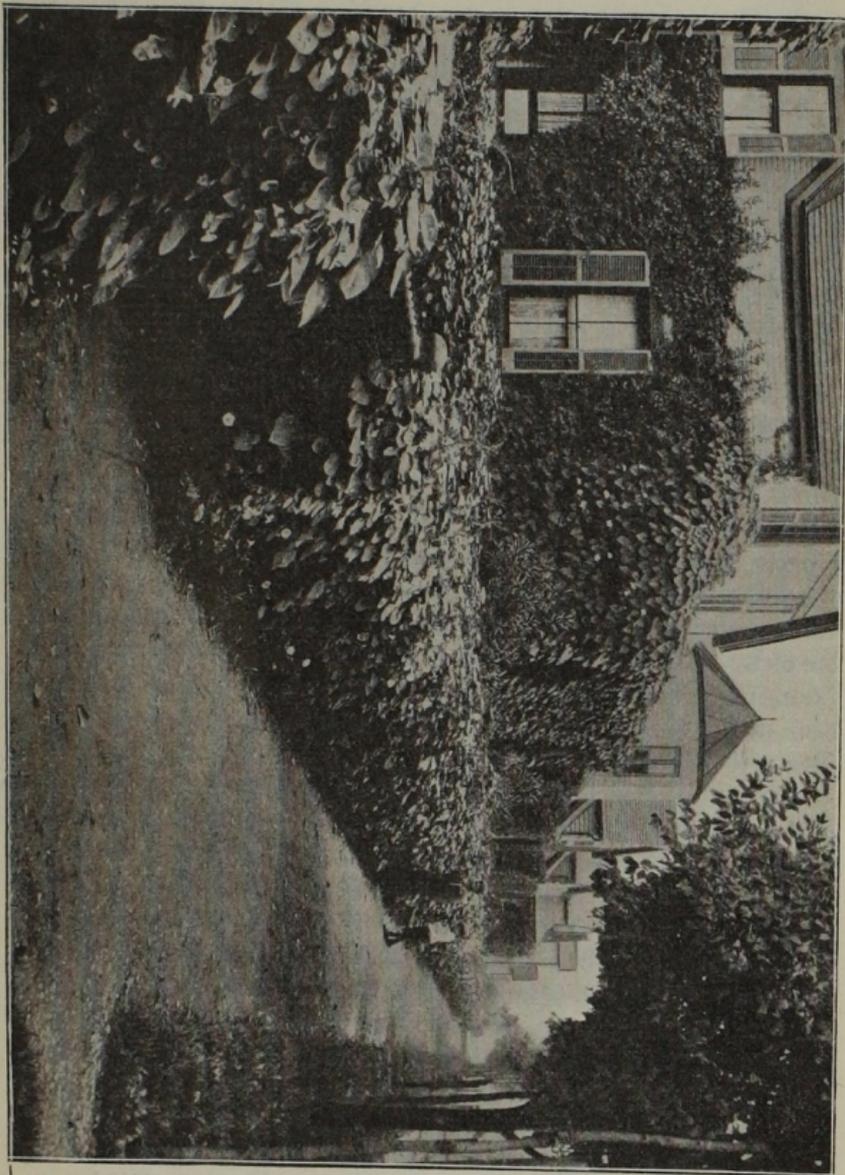
Für die Bewohner ist der gleiche Raum in einem Ein- oder Zweifamilienhaus bedeutend wertvoller als in einer hochgelegenen Stagenwohnung, denn die Zimmer in einem derartigen Häuschen sind viel leichter zu lüften. Der anstoßende Hof und Garten bedeutet gleichzeitig einen Wohnraum, der bei jedem Sonnenblick rasch erreicht und benutzt werden kann und besonders für die Kinder mehr Wert hat als das größte Zimmer in einer Stagenwohnung. Auch die Nebenräume, Keller und Speicher, werden von der Hausfrau viel mehr geschätzt, wenn sie von der Küche nur durch wenige Stufen getrennt sind, als wenn die dreifache Stufenanzahl zu ihnen führt.

Unter diesen Umständen ist es wohl begreiflich, daß die meisten Wohnungsreformer für die Begünstigung des Kleinhauses gegenüber der Mietskasernen eintreten und fordern, daß die Errichtung von Kleinhäusern durch Erleichterung der baupolizeilichen Vorschriften gefördert wird.¹⁾ Erfreulicherweise geschieht das neuerdings in manchen Bauordnungen. An Stelle der Stockwerkhöhe von 3,50 m, wie sie in manchen Großstädten gefordert wird, kann man bei Kleinhäusern unbedenklich auf 2,80, ja 2,60 m heruntergehen. Für die Treppen, die dann zu den Schlafzimmern hinaufführen, dürfte eine Breite von 80, ja 70 cm genügen. Und da bei der geringen Geschosshöhe die Treppe nur sehr wenig Stufen hat, so könnte sie auch etwas steiler genommen werden, als es bei Mietskasernen üblich ist. Dadurch würde der für die Treppe erforderliche tote Raum erheblich herabgemindert. Durch geschickte Grundrissanordnung kann auch der Korridorraum auf ein Minimum beschränkt werden. Auf überflüssiges Ornament wird man an den Fassaden gern verzichten. Ein blühendes Rankgewächs, das die Haustüre umgrenzt, ein Nebstock, der sich am grüngestrichenen Gitter emporrankt, wird den schönsten Schmuck des Hauses bilden. (Vgl. die Abb. 41.)

Nach alledem ist das Einfamilienhaus das Ideal einer Wohnung, und zwar ein Ideal, an dessen Verwirklichung wir mit weit mehr Energie arbeiten sollten, als es bisher geschehen ist. Möge die

1) Vgl. hierzu die vortreffliche Schrift des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, „Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage“ (1 M. Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht).

Abb. 41. Arbeiterdorf bei Hildesheim. Regelmäßiger, kompakter Baukörper, ohne (H. S. 1.)



1906. 41. Arbeiterdorf der National-Registrierkassen-Kompagnie Dayton, Ohio (U. St.)

Gartenstadtbewegung dazu beitragen, die Wohnsitte in dieser Richtung zu entwickeln.

In England und auch in den deutschen Städten, in denen das Einfamilienhaus noch die herrschende Wohnungsform ist (z. B. Bremen), wird es zumeist in Reihen aneinander gebaut. „Einfamilienhaus“ ist also nicht gleichbedeutend mit „Einzelhaus“ (freistehendes Einfamilienhaus).

Leider hat man nun in neuerer Zeit die von der Hygiene geforderte Weiträumigkeit als offene Bauweise gedeutet, also als Trennung der einzelnen Häuser durch Bauwiche. Die Folge davon war das Entstehen unserer modernen Landhausviertel, in denen die schmalen Bauwiche von 6—8 m zwischen den unförmig großen Häuserblöcken den ästhetischen Reiz von Zahnlücken besitzen.

Die engen Zwischenräume genügen nicht, um den hierher mündenden Räumen eine ausreichende Beleuchtung zu sichern, sind aber gerade groß genug, um den Staub und Lärm der Straße den Hintergärten mitzuteilen. Durch die von der Bauordnung erzwungene Aufstellung des Gebäudes in die Mitte des Geländes wird zudem der sowieso knapp bemessene Gartenraum in vier nur lose zusammenhängende Flächen zerlegt: in einen Vorgarten, dem die an anderer Stelle erörterten Mängel anhaften, in zwei meist ungenügend beleuchtete, zugige Seitenflächen, in denen neben einem Weg nur eine kümmerliche Randpflanzung Platz hat, und in den Hintergarten, in dem neben Teppichkloppstange, Laube und Sandhaufen nur wenig Raum für Pflanzen übrigbleibt.

Aus ästhetischen und praktischen Gründen sollte man deshalb die offene Bauweise nur da anwenden, wo der einzelnen Baustelle so große Flächen zugewiesen werden können, daß sich darin das Landhaus in behaglicher Breite mit dem umgebenden Garten zu einem einheitlichen Ganzen verbinden kann. Da, wo die Baustellen aus irgendwelchen Gründen kleiner zu bemessen sind, wäre dann die halboffene Bauweise, also die Vereinigung der Einzelhäuser zu Gruppen zuzulassen und zwischen diesen Gruppen ausreichende Abstände zu fordern. Für die Kleinhäuser müßte schon aus wirtschaftlichen Gründen der Reihenaufbau (vgl. Abb. 42) gestattet werden, weil dadurch an Umfassungsmauern gespart und im Winter die Wärmeverluste, also auch Heizkosten verringert werden. Beim Gruppen- und Reihenaufbau würde der Garten als zusammenhängende Fläche im Blockinnern liegen und so für den Bewohner einen erhöhten Wert erhalten.



Abb. 42. Gartenstadt Letchworth. Beispiel für Gruppierung von Einfamilienhäusern.

Die schematischen Bestimmungen der Bauordnung über Abstand und Fluchtlinien u. dgl., durch die gegenwärtig in unseren Städten eine gewisse Mindestberücksichtigung der öffentlichen Interessen erzwingen werden soll, und die dem schaffenden Architekten so lästige Fesseln anlegen, werden in den Gartenstädten ganz entbehrt werden können.

So hat die „Gartenstadt Hellerau“ in dem Entwurf ihrer Bauordnung fast von allen Maßbestimmungen abgesehen und sich auf die Angabe gewisser Richtlinien beschränkt. Das genügt auch vollständig für Siedelungen, in denen jedes Haus der Genehmigung einer sachverständigen Bau- und Künstlerkommission bedarf, die auf die einschlägigen Fragen natürlich ganz anders eingehen kann als der Polizeibeamte, der durch den Wortlaut der Verordnung in seinen Entschlüssen beengt ist. Kaum eine andere Materie ist einer einwandfreien Regelung durch Paragraphen so schwer zugänglich wie die Häuser- und Städtebaukunst.

Wenn schon auf dem Gebiete unserer Rechtspflege weniger Schema und mehr Rücksichtnahme auf das Besondere, mehr Persönlichkeit verlangt wird, so muß das natürlich noch mehr für das vielgestaltige Gebiet des Städtebaues zutreffen: Weniger Verordnungen, weniger Polizeigeist, aber mehr Verständnis für die Sonderbedürfnisse und mehr Beweglichkeit und Freiheit für die Baukunst! Dies Verlangen kann aber nur dadurch erfüllt werden, daß hier nicht dem am Formalen hängenden Verwaltungsbeamten, sondern dem mit der Materie vertrauten Techniker und Künstler die letzte Entscheidung zugestanden wird.

3. Boden- und Wohnungspolitik.

Seit das Interesse an der Gartenstadtbewegung in immer weitere Kreise gedrungen ist, mehren sich die Fälle, daß Spekulationsgesellschaften ihre nichts weniger als gemeinnützigen Gründungen als Gartenstädte bezeichnen. Demgegenüber kann nicht entschieden genug betont werden, daß der volkswirtschaftliche Grundgedanke der Gartenstadtbewegung dem Bestreben jener Spekulanten geradezu entgegengesetzt ist. Jene bemühen sich nur, den Boden möglichst teuer zu verkaufen, und überlassen, wenn das geschehen ist, die Siedelung ihrem Schicksal. Demgegenüber soll in einer wirklichen „Gartenstadt“ durch eine großzügige Boden- und Wohnungspolitik gerade die Spekulation dauernd ausgeschlossen und eine gemeinnützige Regelung der Boden- und Wohnungspreise geschaffen werden. Die hierfür geeigneten Mittel wollen wir nunmehr einer kurzen Untersuchung unterziehen.

Die englische Gartenstadt bedient sich zu diesem Zweck der dort allgemein eingeführten Erbpacht (Lease hold). Auch in Deutschland haben wir durch das BGB. vom Jahre 1900 eine ähnliche Rechtsform in dem Erbbaurecht erhalten. Man versteht darunter „das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstückes ein Bauwerk zu haben.“ Es ist das Verdienst der Bodenreformer, auf die Anwendungsmöglichkeit dieser Rechtsform ausdrücklich hingewiesen zu haben. Vom Reich, von den Einzelstaaten und einer Reihe von Städten (Frankfurt a. M., Ulm, Leipzig, Halle, Essen u. a.) ist von ihr Gebrauch gemacht worden, doch haben sich nicht alle die Hoffnungen, die man daran knüpfte, verwirklicht. Ihrer Verbreitung stehen gewisse Schwierigkeiten im Wege, auf die hier wenigstens kurz hingewiesen werden muß.

Das Erbbaurecht wird in der Regel auf eine bestimmte Zeit — in Deutschland sind es meist 50—80 Jahre — eingetragen, und da das errichtete Gebäude sodann an den Besitzer des Grundstückes zurückfällt, so kann es nur mit Amortisationshypotheken belastet werden, eine Anlageform, die dem deutschen Privatkapital ungewohnt und umständlich erscheint. Es kommt hinzu, daß die Rechtsform des Erbbaurechtes noch keineswegs geklärt ist. Für die Hypothek haftet nämlich nur das Erbbaurecht als solches, nicht aber das auf Grund desselben errichtete Gebäude. Infolgedessen wird die Mündelsicherheit der Erbbauhypotheken von namhaften Rechtsgelehrten bestritten. Hier ist eine Vervollständigung des Gesetzes dringend erforderlich, in der Richtung, wie sie von dem gründlichen Kenner dieses Rechts,

Professor Ermann, vorgeschlagen wird. „Für die Erbbaurechtshypothek haftet auch nach Erlöschen des Erbbaurechts das dem Erbbauberechtigten gehörige Gebäude oder das ihm für dessen Überlassung vom Grundeigentümer Geschuldete oder Geleistete.“

Abgesehen von diesen sachlichen Gründen steht der Anwendung des Erbbaurechtes auch das Mißtrauen entgegen, das allem Neuen entgegengebracht wird; es wird wohl noch einige Zeit dauern, bis sich die deutsche Bevölkerung daran gewöhnt hat, den Besitz des Hauses von dem des Bodens zu trennen. Wenn wir uns allerdings gegenwärtig halten, daß dieses Recht nur die moderne Wiederauflebung der uralten deutschen Form der Bodenleihe ist, so dürfen wir wohl hoffen, daß im Laufe der Jahre diese Vorurteile überwunden werden.

Ist die Sachlage einmal geklärt, dann werden auch die Privatgeldgeber und die öffentlichen Kassen der Beleihung näher treten, während bisher fast in allen Fällen, in denen das Erbbaurecht angewendet wurde, die Grundbesitzer auch das Baugeld geben oder wenigstens die Sicherheit dafür übernehmen mußten.

Weniger stichhaltig als die vorigen Einwände ist der, daß der Erbbauberechtigte ein minder großes Interesse an dem Hause nehme, daß er in den letzten Jahren alle Ausbesserungen unterlassen und die Wohnung in verwahrlostem Zustand übergeben werde. Dieser Vorwurf trifft allerdings für die in England übliche Form der Erbpacht zu, wonach das Gebäude nach Ablauf der Frist kostenlos dem Grundbesitzer zufällt. In den meisten deutschen Erbbaurechtsverträgen ist diese Klippe in der Weise umschifft, daß eine Entschädigung des Erbbauberechtigten nach Maßgabe des bei dem Ablauf der Frist noch vorhandenen Bauwertes vorgesehen wird, die den Erbbauberechtigten an einer guten Instandhaltung des Gebäudes interessiert.

Hoffen wir, daß dann die der Anwendung des Erbbaurechtes entgegenstehenden Schwierigkeiten recht bald überwunden werden. Denn es bietet den Bodenbesitzern, besonders öffentlichen Körperschaften und gemeinnützigen Organisationen, eine gute Handhabe, Grundstücke der Bebauung zu erschließen, ohne auf das Eigentumsrecht und auf den zu erwartenden Wertzuwachs dauernd Verzicht zu leisten.

Eine andere Form, diese Ziele zu erreichen, ist das Wiederkaufsrecht, das besonders von der Stadt Ulm seit dem Jahre 1902 beim Verkaufe der von ihr in eigener Regie gebauten Arbeiterhäuser mit gutem Erfolge angewendet wurde. Die Gemeinde ließ sich im Grundbuche eine Vormerkung eintragen, wonach sie für die Dauer von 100 Jahren das Recht erhält, das Grundstück in gewissen Fällen

(z. B. beim Konkurs, Kontraktbruch, Verwahrlosung und bei jedem Besitzwechsel) zum ursprünglichen Verkaufspreise zurückzuerwerben, unter Abrechnung der Abnutzung und Zurechnung der vom Besitzer bewerkstelligten und noch vorhandenen Verbesserungen.

Bei der Vormerkung des Wiederkaufsrechts könnte man auch für den Fall, daß man von diesem Rechte bei einem beabsichtigten Weiterverkauf nicht Gebrauch macht, sich die Abgabe eines bestimmten Prozentsatzes des Wertzuwachses — vielleicht 50—90% — vorbehalten. Mit anderen Worten, es könnte durch private Abmachung eine Art Wertzuwachssteuer erhoben werden, wie sie von den Bodenreformern den öffentlichen Körperschaften zur Einführung empfohlen wird.

Wenn wir das Erbbaurecht mit dem Wiederkaufsrecht vergleichen, so finden wir, daß durch beide Rechtsformen die spekulative Verteuerung der Grundstücke und Häuser sich vermeiden läßt und der Wertzuwachs dem Bodenbesitzer gesichert werden kann. Durch beide Rechtsformen kann das Abnutzungsrecht in gleicher Weise beschränkt werden, nur daß beim Wiederkaufsrecht der Käufer formell „Eigentümer“ des ganzen Anwesens ist, während er beim Erbbaurecht nur „Besitzer“ des Hauses ist. Es wird auf die lokalen Verhältnisse ankommen, ob man sich für die eine oder die andere Form entscheidet.

Ebenso wie das Erbbaurecht gibt das preußische Rentenguts-gesetz vom Jahre 1886, dessen Wirksamkeit durch Ergänzungsgesetze noch gesteigert worden ist, eine moderne Form der alten deutschen Bodenleihe. Es bezweckte in erster Linie die Aufteilung größerer Güter in kleinere Einheiten. Die Überlassung eines Rentengutes jedoch erfolgt nicht gegen Zahlung eines Kaufpreises, sondern gegen Übernahme einer festen Geldrente, die im Grund nichts anderes als die Verzinsung einer Hypothek ist, die an Stelle der Bezahlung des Grund und Bodens tritt. Das für die Anlage dieser Rentengüter erforderliche Kapital wird vom Staat durch Rentenbanken hergeliehen.

Seit dem Jahre 1886 haben die preußischen Generalkommissionen 11 581 Rentengüter mit zusammen 137 618 ha in einem Gesamtwert von 113 334 326 *M* angelegt. Die Ansiedelungskommission hat 12 000 Stellen mit etwa 100 000 Seelen auf einer Fläche von 178 845 ha im Werte von 155 600 000 *M* geschaffen.

Da die Vorzüge der Rentenguts-gesetzgebung auch privaten Unternehmern und gemeinnützigen Korporationen zugebilligt werden, so kommt insonderheit für den landwirtschaftlichen Gürtel, der rings um die Gartenstadt herum angelegt werden soll, die Anwendung der Rentenguts-gesetzgebung in Betracht.

Besonders wichtig ist für unsere Bewegung der Erlaß der preußischen Minister vom Jahre 1907, wonach der Rentengutskredit, der bisher nur für mittlere und größere Stellen gegeben wurde, auch kleinsten Stellen von nur einem halben Morgen zugute kommt. Da die Rentenbanken 75% des Wertes beleihen, so würde von dem betreffenden Gartenstadtbewohner, resp. der Gründungsgesellschaft nur noch ein geringer Betrag aufzubringen sein. An einigen Stellen ist bereits auf Grund dieser Verfügung begonnen worden, Arbeiterstellen auszulagen, so vom Hörder Spar- und Bauverein und vom Verein



Abb. 43. Ein von der preußischen Ansiedlungskommission geschaffenes Dorf, welches zeigt, daß auch hier neuerdings künstlerische Gesichtspunkte Berücksichtigung finden.

Arbeiterheim, Bielefeld.¹⁾ Durch eine Reihe von Bestimmungen, vor allen Dingen durch Vormerkung des Wiederkaufsrechts auf die Dauer von 30 Jahren hat der letztgenannte Verein die spekulative Ausnutzung der Rentengüter eingeschränkt.

Die vorher erörterten Maßnahmen kommen in erster Linie für diejenigen in Betracht, die sich selbst ein Haus in der Gartenstadt zu bauen oder zu kaufen wünschen. Daran ist aber bekanntlich ein großer Prozentsatz der Bevölkerung verhindert. Nicht nur die Mehrzahl der Arbeiter, die jede Bindung an einen Wohnort als eine wirtschaftliche Schädigung anzusehen pflegen, sondern auch die zahl-

1) Zeitschr. f. Wohnungswesen 1907. S. 256.

reichen privaten und staatlichen Beamten, die infolge der häufigen Versetzungen nicht daran denken dürfen, sich ein Haus zu erwerben. Für diese Bevölkerung wird man also Mietwohnungen herstellen müssen.

Wie wir bereits gesehen, haben in Letchworth gemeinnützige Baugenossenschaften eine große Menge derartiger Mietwohnungen — und zwar sind es hier ausschließlich Einfamilienhäuser — gebaut. Es wird von den lokalen Verhältnissen abhängen, inwieweit die Gründungsgesellschaft den Bau derartiger Mietwohnungen selbst in die Hand nimmt oder ihn besonderen Baugenossenschaften und Gesellschaften überläßt. Natürlich ist auch die Beteiligung des Erwerbkapitals erwünscht und in Letchworth tatsächlich in ausgedehntem Maße zu finden. Doch sollte m. E. stets ein so großer Prozentsatz von Mietwohnungen in gemeinnützigem Besitz sein, daß er preisregulierend auf die Mieten wirkt.

Bei dem Bau von Mietshäusern wird es darauf ankommen, die finanzielle Unterstützung der Mieter zu erlangen, wie das z. B. in Hellerau durch eine Art „Erbmiete“ geschehen soll (vgl. S. 54).

Sicher werden sich in den Gartenstädten mancherlei neue Rechtsformen herausbilden, die den Bedürfnissen unseres Wirtschaftslebens Rechnung zu tragen suchen. Immerhin dürfte schon aus dem Gesagten hervorgehen, daß der Gartenstadtbewegung schon jetzt ausreichende Rechtsmittel für die von ihr geplante Boden- und Wohnungspolitik zu Gebote stehen.

4. Finanzierung.

Wenn die Finanzierung des Unternehmens an letzter Stelle besprochen wird, so möge der Leser das nicht als eine Unterschätzung dieser wichtigen Frage auffassen. Bei einer Gründung wird ihre Beantwortung vielleicht allen anderen Einzelfragen vorausgehen müssen. Hier jedoch galt es, vor allem eine Darstellung vom Umfang und Wesen der zu finanzierenden Unternehmungen zu gewinnen. Als Geldquellen werden zunächst dieselben in Betracht kommen, die der gemeinnützigen Bautätigkeit zuschließen. Wie groß das Kapital sein muß, hängt ganz von den besonderen Verhältnissen ab. Wenn die Gesellschaft in der günstigen Lage ist, daß sie nur einen kleinen Teil des Geländes zu kaufen braucht und für den Rest das Vorkaufrecht zu bestimmten Preisen eingetragen bekommt (Hellerau); oder wenn sie sich auf die Aufschließungsarbeiten beschränkt und die Bautätigkeit in der Hauptsache andern überläßt (Letchworth), dann

wird sie mit einem relativ geringen Kapital auskommen. Es wäre auch ein Zusammenarbeiten der Gründungsgesellschaft mit den bisherigen Grundbesitzern in der Weise möglich, daß diese der Gesellschaft mit soviel Geschäftsanteilen beitreten, als dem Wert der von ihnen beigezeichneten Grundstücke entspricht.

In jedem Fall wird es erforderlich sein, vor Beginn des Unternehmens genaue Berechnungen über die zu erwartende Rentabilität und die Höhe der erforderlichen Mittel aufzustellen. Den Grundstock des Kapitals werden die eigenen Mittel der Gründungsgesellschaft, also Aktienkapital oder Genossenschaftsanteile bilden müssen. Für kleinere Unternehmungen, wie Gartenvorstädte und Industriedörfer, wird man im allgemeinen Mitglieder und Geldgeber nur am Orte selber finden. Bei größeren, die eine nationale Bedeutung haben, wie etwa Letchworth, wird der Kreis der Geldgeber sehr viel weiter reichen. In den meisten Fällen wird man nicht allein auf die Unterstützung derjenigen zu rechnen haben, die selbst in die neue Siedelung hinausziehen wollen, sondern auch auf die vielen anderen, die sich an dem Unternehmen ausschließlich aus gemeinnützigem Interesse beteiligen.

Wenn diese Mittel aber auch noch so reichlich fließen sollten, so werden sie doch schwerlich genügen, um ein so großes Unternehmen wie eine Gartenstadt zu finanzieren. Es möge deshalb im folgenden ganz kurz auf einige Kreditquellen hingewiesen werden, die für die Gründungsgesellschaft oder für die mit ihr zusammen arbeitenden Baugenossenschaften und Einzelpersonen von Wichtigkeit sein könnten.

Sowohl das Reich als verschiedene Einzelstaaten, besonders Preußen und Bayern, haben Wohnungsbaufonds eingerichtet, aus denen sie nicht unbedeutende Mittel für die Errichtung von Wohnungen hergeben, soweit sie den eigenen Beamten zugute kommen. Diese Geldquellen wären besonders für Gartenvorstädte wichtig, in denen auf eine starke Beteiligung der in der nahen Großstadt beschäftigten Beamtschaft gerechnet werden kann.

Die Landeskreditkasse des Großherzogtums Hessen, das bekanntlich auf dem Gebiet der Wohnungsreform allen anderen deutschen Staaten voranschreitet, gewährt Gemeinden und gegen deren Bürgerschaft gemeinnützigen Vereinen Mittel zum Wohnungsbau unter günstigen Bedingungen. Bei nachweislich starkem Wohnungsbedürfnis sind die Gemeinden zur Bürgerschaftleistung verpflichtet.

Neuerdings unterstützt auch die bayrische Landeskulturrentenanstalt den Kleinwohnungsbau und hat bereits der „Gartenstadt Nürnberg“ e. G. m. b. H. größere Mittel in Aussicht gestellt.

Die bedeutendsten Geldgeber für den gemeinnützigen Wohnungsbau waren bisher die Landesversicherungsanstalten, die für diesen Zweck bis Ende 1905 rund 140 000 000 *M* bewilligt haben. Vielfach sind diese Anstalten geradezu die Hypothekenbanken der in ihrem Bezirk befindlichen Bauvereine geworden. Allein mit Hilfe der Landesversicherungsanstalt Hannover haben 31 000 Personen in genossenschaftlichen Wohnungen Unterkunft gefunden. Obschon jedoch diese Versicherungsanstalt bis 100% der reinen Baukosten beleihet, hat sie nach einer Mitteilung ihres Vorstandes, Landesrat Liebrecht¹⁾, bis zum Jahre 1903 bei einer Darlehenssumme von 15 000 000 *M* keinen Pfennig Verlust gehabt. Bei der obengenannten Beleihungssumme von 140 000 000 *M* haben die Versicherungsanstalten erst in drei Fällen Verlust gehabt, und in allen diesen Fällen handelte es sich nicht um Genossenschaften, sondern um Einzelpersonen. Es ist dies der beste Beweis für die Geringfügigkeit des Risiko, das bei Darlehen an gemeinnützige Baugenossenschaften zu übernehmen ist. Diese Erfahrung wird noch bestätigt durch eine Mitteilung von Prof. Stein, der die Dividende der Mehrzahl der Aktiengesellschaften zusammengestellt und gefunden hat, daß fast alle gemeinnützigen Baugesellschaften regelmäßig die Höchstdividende bezahlen und dabei noch beträchtliche Rücklagen machen können, während manche private Aktiengesellschaften wesentlich ungünstigere Bilanzen aufzuweisen hatten.

Da bereits jetzt bei manchen Versicherungsanstalten die Mittel für die Wohnungsbeleihung knapp werden, so sind eine Reihe von Vorschlägen gemacht worden, wie neue Kapitalien bereitgestellt werden könnten. Besonders bemerkenswert ist der Vorschlag von Liebrecht, das Reich möge einen dem ganzen Geldbedarf an Darlehen für Arbeiterwohnungen gleichkommenden Posten in Reichsobligationen jährlich den Versicherungsanstalten übergeben, die dann die gesetzliche Tilgungsquote und die Verzinsung der geliehenen Papiere regelmäßig zu leisten hätten.

Einen anderen Vorschlag macht Lechler, indem er an einen Plan des Finanzministers Dr. Miquel anknüpft: der Staat möge der gemeinnützigen Bautätigkeit dadurch Geld beschaffen, daß er seinen billigen Kredit gewissermaßen zwischen Geldgeber und Geldnehmer interponiere. Das kann z. B. dadurch geschehen, daß der Staat die Bürgschaft übernimmt für die über die Mündelsicherheit hinausgehenden Beträge, die die Landesversicherungsanstalten der gemein-

1) Bericht über die Hauptversammlung des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswezens Frankfurt a. M. 1903.

nützigen Bautätigkeit zukommen lassen. Aus den oben erwähnten Erfahrungen geht hervor, daß dabei der Staat kaum irgendwelche nennenswerten Verluste zu befürchten hätte.

Ein für die Gartenstadtbewegung höchst wichtiges Geldinstitut dürfte in absehbarer Zeit durch die geplante Reichsversicherung für Privatangestellte geschaffen werden. Denn da diese Kreise unter den herrschenden Wohnungsverhältnissen kaum weniger als die Arbeiter zu leiden haben, so steht zu erwarten, daß die zum Teil von ihnen aufgebrauchten Mittel der gemeinnützigen Wohnungserstellung zugute kommen werden und damit unserer Bewegung, die ja auch für diese Kreise Wohnungen schaffen will.

Für diejenigen Häuser, die von den Landesversicherungsanstalten beliehen werden, ist die Kreditfrage gelöst, da zumeist 75% des Taxwertes oder 90—100% des Herstellungswertes dadurch gedeckt sind.

Viel schwieriger ist es, die Deckung durch Privathypothesen zu erreichen. Es kommen hier in erster Linie die Darlehen seitens der Hypothekenbanken, der Privatversicherungsanstalten, der Pfandbriefinstitute, Sparkassen sowie sonstiger kommunaler Institute in Betracht. Man wird dann im allgemeinen nur erste Hypothesen von 50—60% des Schätzungswertes preiswert bekommen können. Die Schätzung fällt dann meist so aus, daß durch die erste Hypothek 60—70% der Selbstkosten gedeckt sind.

Da nun von den Geschäftsanteilen stets eine genügende Summe verfügbar sein muß, so werden aus diesen Mitteln kaum mehr als 10% der Selbstkosten eines Genossenschaftsgebäudes gedeckt werden können. Es bleiben also dann rund 25% übrig, für die eine zweite Hypothek meist nur unter sehr ungünstigen Bedingungen zu schaffen ist. In der Beschaffung dieser 25% liegt die Hauptschwierigkeit, liegt das ganze Baukostenproblem für die gemeinnützige Bautätigkeit. Um diese Schwierigkeit zu beseitigen, haben die Städte Düsseldorf und Frankfurt a. M. besondere Baubanken geschaffen, und in neuerer Zeit hat der Revisionsverband Rheinischer Baugenossenschaften eine Verbandskasse für die Bauvereine gegründet, die eine Erleichterung der Kreditbeschaffung erreichen soll.

Wie bereits an anderer Stelle mitgeteilt wurde, macht die Beleihung des Erbbaurechtes ganz besondere Schwierigkeiten. Deshalb verdient die Organisation des Hypothekarkredits in der Obstbaufolonie Eden¹⁾ besonderes Interesse. Von Freunden dieses Unter-

1) Nähere Auskunft erteilt die Geschäftsstelle der Kolonie Eden bei Dranienburg.

nehmens ist die Dranienburger Bau- und Kreditgesellschaft m. b. H. im Jahre 1895 mit 30000 *M* Kapital gegründet worden. 1905 wurde das Stammkapital auf 100000 *M* erhöht. Die Dividende dieser gemeinnützigen Siedelungsbank ist auf 4% beschränkt. Von dieser Kreditgesellschaft werden auf die in Erbbaurecht erstellten Häuser der Ansiedler zu amortisierende Hypothekengelder ausgeliehen, und zwecks Aufbringung der Gelder unter Hinzuziehung eines Treuhänders bis zu zwei Dritteln der Wertgrenze vierprozentige Schuldverschreibungen ausgegeben. Die Siedelungsgenossenschaft Eden bürgt als Grundbesitzerin der Kreditgesellschaft für alle diese Hypotheken mit ihrem ganzen Vermögen.

Da die Beleihung des Erbbaurechts von seiten des Privatkapitals bis jetzt nicht zu erwarten ist, so wird dieses Recht innerhalb der zu gründenden Gartenstadt nur insoweit anwendbar sein, als durch gemeinnützige Kreditgewährung oder auf dem Wege der Selbsthilfe, wie er in Eden beschritten ist, Mittel zusammengebracht werden.

In den vorstehenden Kapiteln wurde auf die mancherlei Schwierigkeiten hingewiesen, die die Verwirklichung des Gartenstadtgedankens notgedrungen mit sich bringt, zugleich auch auf die Möglichkeiten, sie zu überwinden. Diese Erörterung ist um so notwendiger, als gerade jetzt eine ganze Reihe von Unternehmungen in Vorbereitung sind. So erfreulich jede starke Initiative für unsere Bestrebungen ist, so möge doch hier die Mahnung Platz finden, jede Gründung aufs sorgfältigste vorzubereiten. Es ist der Bewegung besser, wenn die eine oder andere Gründung ein paar Jahre später erfolgt oder ganz unterbleibt, als wenn sie durch ihre mangelhafte Entwicklung oder gar ihr Scheitern die ganze Bewegung in Mißkredit bringt.

Viertes Kapitel.

Die Bedeutung der Gartenstadtbewegung.

1. Die volkswirtschaftliche Bedeutung.

Der größte Vorteil, den die Gartenstadt bietet, liegt in dem Fehlen der mannigfachen Widerstände und Reibungsflächen, die das mürrische Gestern dem zukunftsfrohen Heute zu hinterlassen pflegt. Die Gartenstadt ist ein jungfräulicher Boden, der den Saatkörnern neuer Gedanken und Bestrebungen reiche Ernte verheißt. Sie kann die Saat nicht selbst schaffen, wird aber den ihr anvertrauten Pflanzlein Nahrung in Fülle spenden.