

„Eine Gartenstadt ist eine planmäßig gestaltete Siedelung auf wohlfeilem Gelände, das dauernd im Obereigentum der Gemeinschaft erhalten wird, derart, daß jede Spekulation mit dem Grund und Boden dauernd unmöglich ist. Sie ist ein neuer Stadttypus, der eine durchgreifende Wohnungsreform ermöglicht, für Industrie und Handwerk vorteilhafte Produktionsbedingungen gewährleistet und einen großen Teil seines Gebietes dauernd dem Garten- und Ackerbau sichert.“

Die Gartenstadtbewegung erscheint somit als das folgerichtige Ergebnis unserer wirtschaftlichen Entwicklung und der durch sie bedingten Wohnungs- und Bodenpolitik.

Wie wir uns die Verwirklichung des Gartenstadtgedankens im einzelnen zu denken haben, werden uns besser als lange theoretische Darlegungen die nachstehenden Mitteilungen über die bisherige Entwicklung der Gartenstadtbewegung zeigen.

Zweites Kapitel.

Die Geschichte der Gartenstadtbewegung.

1. Die Gartenstadtbewegung in England.

Wie wir sahen, ist die Gartenstadtbewegung die natürliche Reaktion gegen die Mißstände in der städtischen Entwicklung, die der wirtschaftliche Aufschwung des vergangenen Jahrhunderts mit sich brachte. Es wird uns deshalb nicht wundernehmen, wenn die gleichen Leiden in verschiedenen Menschen nahezu gleichzeitig den Gedanken an das gleiche Heilmittel entstehen ließen. Im Jahre 1896 ließ Theodor Fritsch, Leipzig, unter dem Titel „Die Stadt der Zukunft“ eine Schrift erscheinen, in der zum ersten Male der Gartenstadtgedanke in seiner gegenwärtigen Form erörtert wurde. Wie wir noch sehen werden, führte das Buch zu keinen praktischen Erfolgen. Von einer eigentlichen Gartenstadtbewegung kann man deshalb erst seit dem Erscheinen des Buches von Ebenezer Howard „To morrow“¹⁾ sprechen, der unabhängig von Fritsch zwei Jahre später, also vor nunmehr genau zehn Jahren, mit seinen Vorschlägen an die Öffentlichkeit trat. Diese

1) Eine gute Übersetzung von Frau Maria Wallroth-Unterlip ist bei Eugen Diederichs in Jena erschienen, mit einem Vorwort von Franz Oppenheimer und einem Nachwort von Bernhard Kampffmeyer. Eine kurze Wiedergabe enthält die Flugschrift der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft, „Die Vermählung von Stadt und Land“.

Vorschläge sind nach seinen eigenen Angaben im wesentlichen eine Zusammenfassung der Gedanken von Wakefield und Marshall über eine organisierte Siedelungsbewegung der Bevölkerung mit der Form eines Bodenrechts, wie es zuerst von Th. Spence vorgeschlagen und später — allerdings mit wichtigen Abänderungen — von Herbert Spencer vertreten wurde, und mit der Planmäßigkeit der Anlage, wie sie J. S. Buckingham für seine Musterstadt fordert.

Durch diese Zusammenfassung ist etwas ganz Neues entstanden, die „Gartenstadt“.

Howard beginnt sein Buch mit dem Hinweis auf die einmütige Beurteilung, die die neuzeitliche Großstadtentwicklung von den berufensten Kritikern gefunden hat. Wenn gleichwohl die Landflucht fortbauert, so ist daraus zu schließen, daß trotz aller Nachteile die Stadt größere Anziehungskraft besitzt als das Land mit seinen mancherlei Vorzügen. Er veranschaulicht diese Anziehungskräfte von Stadt und Land durch zwei Magneten, die ein Stück Eisen, das Volk, an sich zu ziehen suchen, und stellt ihnen einen dritten, stärkeren Magneten gegenüber, die Landstadt oder Gartenstadt, die die Vorzüge von Stadt und Land vereinigt, ohne deren Nachteile zu besitzen. Unter Zugrundelegung sorgfältiger Berechnungen und an der Hand von schematischen Darstellungen (vgl. Abb. 3 und 4) entwickelt er dann ausführlich, wie er sich die Errichtung solcher Gartenstädte denkt, und schließt mit warmem Appell an das englische Volk, ihm bei der Verwirklichung seiner Gedanken behilflich zu sein.

Da wir die wichtigsten dieser Vorschläge in der ersten englischen Gartenstadt Letchworth nachher bereits verwirklicht finden werden, so wollen wir hier von einer ausführlichen Besprechung des interessanten Werkes absehen.

Das Buch fand eine ganz überraschend beifällige Aufnahme bei der Presse und allen Bevölkerungsschichten. Zahlreiche Zuschriften, gerade auch aus den Kreisen der Industriellen, gelangten an Howard und bestimmten ihn, noch im gleichen Jahre (1898) in öffentlichen Vorträgen für die Verwirklichung seiner Ideen einzutreten. Am 10. Juni 1899 konnte bereits die „Garden City Association“ gegründet werden. Leute aus allen Bevölkerungskreisen, Fabrikanten, Genossenschaftler, Architekten, Finanziere, Mitglieder des Londoner Grasschaftsrates, Gemäßigte und Fortschrittler, Sozialisten und Individualisten, Radikale und Konservative traten ihr bei. Die Gesellschaft hat seitdem einen erfreulichen Aufschwung genommen. Ihre Mitgliederzahl ist in beständigem Wachstum begriffen. Ihre Aus-

gaben und Einnahmen bezifferten sich im Jahre 1907 auf rund 23 000 M., und ihre Zeitschrift „Garden Cities and Town Planning“ hat es zu einer großen Verbreitung gebracht.

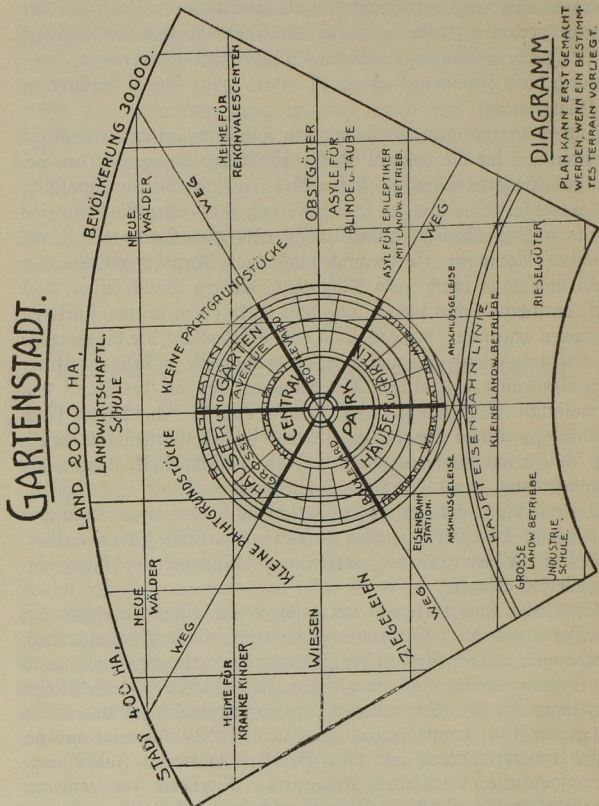


Abb. 3. Schematische Darstellung einer Gartenstadt von Howard.

Über die umfassenden Aufgaben, die sie sich gestellt hat, orientiert uns ihr Programm, das in seiner gegenwärtigen Fassung folgendermaßen lautet:

„Die englische Gartenstadtgesellschaft wurde im Jahre 1899 gegründet, um die Grundsätze zu verwirklichen, die Ebenezer Howard in seinem Buch „Gartenstädte in Sicht“ vertritt. Sie erstrebt eine dauernde Lösung des immer schwieriger werdenden Wohnungsproblems dadurch, daß sie

1. der unheilvollen Übervölkerung der Städte,
2. der Entvölkerung des flachen Landes abzuhelfen und vorzubeugen sucht.

Denn die befriedigende Lösung von nahezu jedem sozialen Problem ist abhängig von der erfolgreichen Lösung der Wohnungsfrage.

Die Gesellschaft tritt ein:

1. für die Gründung neuer Städte auf dem Lande nach wohl durchdachten Grundsätzen in der Art der Gartenstadt Letchworth. — Durch einen Bebauungsplan sollen der ganzen Einwohnerschaft gesunde und menschenwürdige Wohnstätten gesichert werden, so daß die Stadt niemals übervolkert und stets mit einem Gürtel von Äckern und von Parkland umgeben sein wird; —

2. für die Gründung von Gartenvorstädten in der Art von Hampstead zur unmittelbaren Entlastung der bestehenden Städte;

3. für den Bau von Gartendörfern, die nach dem Vorbild von

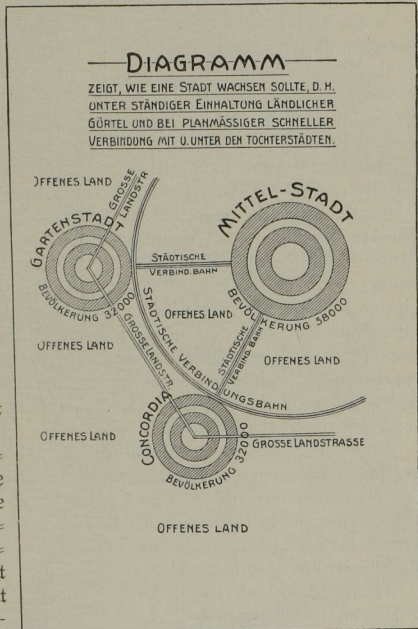


Abb. 4. Diagramm.

Port Sunlight und Bournville der Arbeiterbevölkerung in der Nähe der Werkstätten gute Wohnungen verschaffen sollen;

4. für die Erwerbung von baufreien Flächen und die Entwicklung bestehender Städte und Dörfer in der Richtung der Gartenstadtbewegung;

5. für die Verlegung der Fabriken aus den überfüllten Orten hinaus aufs freie Land;

6. für das Schaffen kleiner Güter in der Nähe der Städte, zugleich für Maßnahmen, die bei der Verwendung landwirtschaftlicher Erzeugnisse den Vorteil der heimatischen Produzenten und Konsumenten sichern.

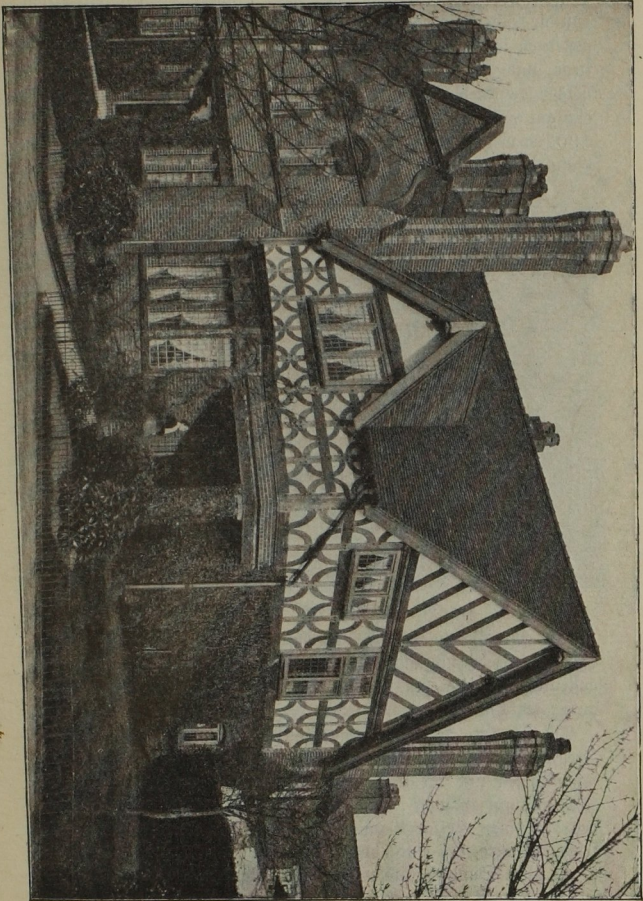
Aus diesem Programm ersehen wir, welche Fülle von Aufgaben sich die englische Gartenstadtgesellschaft gestellt hat.

Gerade in diesem Jahre hat die unermüdete Propagandatätigkeit der Gesellschaft zu einem großen Erfolg geführt. Denn die Town Planning Bill, die im März d. J. dem Unterhaus vorgelegt wurde, ist im wesentlichen auf die Initiative der Garden City Association und auf den Erfolg ihrer ersten planmäßigen Siedelung, der „Gartenstadt Letchworth“, zurückzuführen. Durch dieses Gesetz soll den Gemeinden das langersehnte Recht eingeräumt werden, die Stadterweiterung selbst in die Hand zu nehmen, den Bebauungsplan aufzustellen und Gelände zu erwerben. Auch ein beschränktes Enteignungsrecht wird ihnen zugebilligt.

Der wichtigste Erfolg der Gesellschaft ist natürlich die Schaffung der schon erwähnten ersten Gartenstadt Letchworth. Wie jedoch auch von der Gartenstadtgesellschaft gern zugegeben wird, wäre es schwerlich zu einer so baldigen Verwirklichung des Gartenstadtgedankens gekommen, wenn nicht durch die gemeinnützige Siedelungstätigkeit von Fabrikanten bereits vorher wichtige Vorarbeiten geleistet worden wären.

Über diese Vorläufer der Gartenstadtbewegung will ich hier nunmehr ganz kurz berichten.

Im Jahre 1887 verlegte der Seifenfabrikant Lever seine Fabrik in die Nähe von Liverpool und gründete gleichzeitig das Musterdorf Port Sunlight (Abb. 5 u. 6), in dem er seinen Angestellten die erreichbar besten Wohnbedingungen zu schaffen wünschte. Durch Heranziehung tüchtiger künstlerischer Kräfte ist hier eine Siedelung entstanden, die durch ihre Schönheit und durch die Vortrefflichkeit ihrer hygienischen und sozialen Einrichtungen einen Weltruf erlangt hat. Gleichwohl hat der weitsichtige Gründer stets die Bezeichnung als



9166. 5. Port Sunlight. Strafenekke.

Philanthrop abgelehnt und wiederholt in der Öffentlichkeit betont, daß die Schaffung derartig günstiger Lebensbedingungen für die Angestellten im eigenen wohlverstandenen Interesse der Unternehmer liege, und daß sich die dafür aufgewendeten Mittel durch die erhöhten Leistungen der Arbeitnehmer und durch ihr gesteigertes Interesse am Gedeihen des Betriebes reichlich bezahlt machen. Bis Ende 1907 war die Zahl der bewohnten Häuser auf 720 und die ihrer Einwohner auf rund 3500 gestiegen.

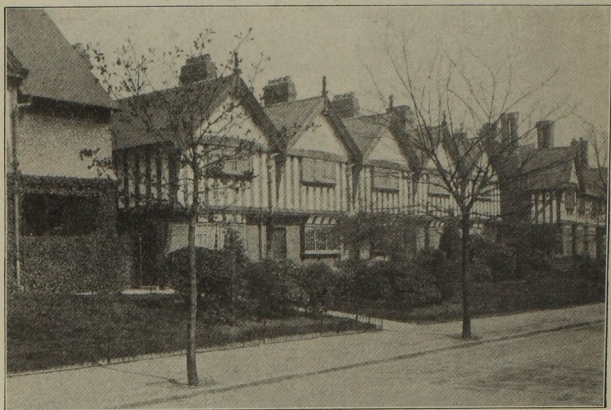


Abb. 6. Port Sunlight. Reihenhäuser.

Die gesundheitlichen und wirtschaftlichen Vorzüge der Siedelung haben eine sehr günstige Wirkung auf die Leistungsfähigkeit der Angestellten ausgeübt und sind nach Levers eigener Erklärung eine gute Kapitalanlage geworden.

Auf Grund solcher Erfahrungen wurde Mr. Lever zu einem warmen Freunde der Gartenstadtbewegung. Er tritt auch in öffentlichen Versammlungen und im Unterhaus dafür ein, daß durch Gesetz der Kleinwohnungsbau in jeder Weise gefördert und die höchste Zahl der auf einen Hektar Bauland entfallenden Häuser auf 25—30 festgesetzt wird, um eine ähnliche Weiträumigkeit zu erzwingen, wie sie in Port Sunlight zu so schönen Erfolgen geführt hat.

Der zweite Vorläufer von Letchworth ist das schöne Gartendorf Bournville, eine Schöpfung des Kakaofabrikanten Cadbury, dessen Fabrik in Birmingham lag. Cadbury sah, wie seine Arbeiter im Wohnungselend geradezu verkamen, und befürchtete, daß derartige Wohnungsverhältnisse, wie sie in allen größeren Städten wiederkehren, die Spannkraft der englischen Nation allmählich untergraben

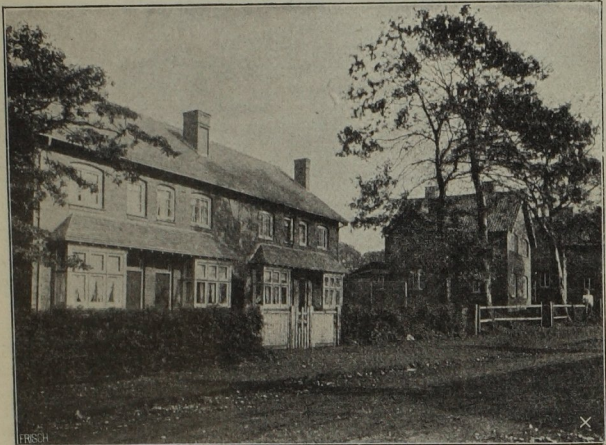


Abb. 7. Bournville. Vortreffliche einfache Lösung für ein Vierfamilienhaus.

würden. Aus patriotischen, religiösen und sozialen Gesichtspunkten beschloß er deshalb, durch ein Experiment großen Stils einen Beitrag zur Wohnungsreform zu bieten. Er verlegte seine Fabrik aufs Land und begann auf einem weiträumigen Gelände den Bau des Gartendorfes Bournville. (Abb. 1 [Titelbild] und Abb. 7—10.)

Die ersten Häuser entstanden bereits im Jahre 1879, doch setzte eine rege Bautätigkeit erst im Jahre 1895 ein. Jetzt zählt das Dorf schon über 3000 Einwohner, und die Bautätigkeit ist durch eine im vorigen Jahre gegründete Baugenossenschaft noch gesteigert worden. Am Anfang hatte Cadbury die Häuser zum Selbstkostenpreis unter günstigen Abzahlungen in den Besitz der Bewerber übergehen lassen. Doch mußte er sehen, wie die Leute zu spekulieren begannen und die billig erworbenen Häuser zu oft erheblich höheren

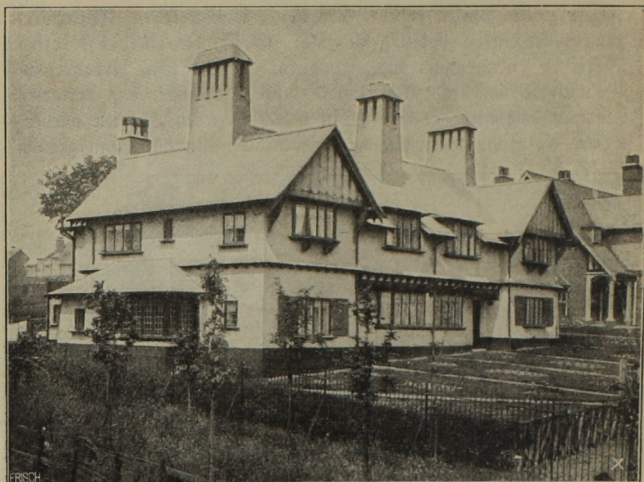


Abb. 8. Bournville. Ein Vierfamilienhaus vom Garten gesehen.



Abb. 9. Bournville. Verschiedene Lösungen für Doppelhäuser.



Abb. 10. Bournville. Im Vordergrund ein Doppelhaus, dahinter ein Einzelhaus.

Preisen in den Besitz von anderen Personen übergingen. Es stand zu erwarten, daß in absehbarer Frist die Häuserpreise so steigen würden, daß sie für die Arbeiterklassen, für die sie in erster Linie gedacht waren, nicht mehr erschwinglich sein würden. Auf Grund dieser teilweisen Mißerfolge änderte Cadbury seine Taktik. Er kaufte einen Teil der Häuser zurück und gab sie sowie die weiter gebauten nur noch in Miete ab. Als dann nach einigen Jahren die Mieterträge eine Verzinsung und Amortisation der in das Unternehmen gesteckten Gelder gewährleisteten, als mit anderen Worten die wirtschaftliche Rentabilität des Unternehmens rechnerisch nachgewiesen war, da machte er aus der Siedelung eine gemeinnützige Stiftung, die damals einen Wert von etwa 5 Millionen Mark besaß, und bestimmte, daß die Mehreinnahmen aus den Mieten zunächst zum weiteren Ausbau von Bournville und späterhin zur Errichtung ähnlicher Siedelungen verwendet werden sollten.

Ogleich die Mietspreise sehr niedrig gestellt sind, fließen doch ganz erhebliche Summen zusammen, und nach einer Berechnung, die mir der Geschäftsführer mitteilte, wird nach Verlauf von 150 Jahren

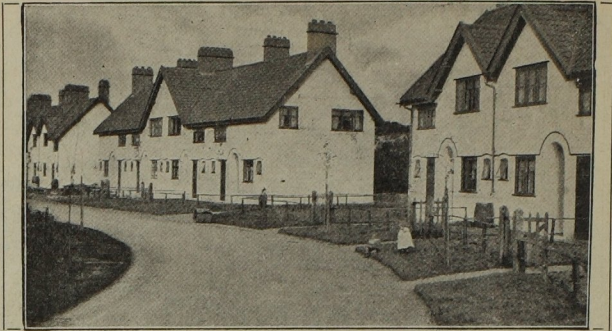
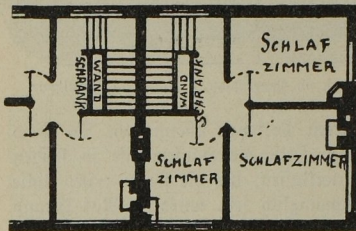


Abb. 11. Earlswood. Arbeiterhäuser.

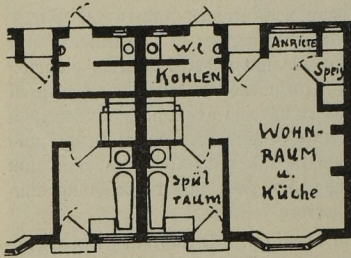
der jährliche Reingewinn der Stiftung sich auf 20 Millionen \$ belaufen, die dann nach den erwähnten Bestimmungen der Wohnungsreform in England zugute kommen.

Wie in Port Sunlight gibt es auch hier eine Fülle von sozialen Einrichtungen aller Art, die das Leben der Einwohner freundlicher gestalten.

Solange das Dorf noch im Besitz von Cadbury war, der ein reges Interesse an der Abstinenzbewegung nimmt, war der Ausschank von Alkohol innerhalb der Siedelung nicht zugelassen. Jetzt ist die Bestimmung darüber auf die Versammlung der Einwohner, in der Männer und Frauengleiches Stimmrecht haben, übergegangen. Jedoch sind die Anträge auf Zulassung einer Schankstelle



Obergeschoss.



Untergeschoß.

Abb. 12. Typus eines kleinen Arbeiterhauses.

auch von diesen Versammlungen mit großer Majorität zurückgewiesen worden.

Von der Schönheit der Siedlung geben uns die Abbildungen nur eine ungenügende Vorstellung. Man muß durch die weiten Parkanlagen mit ihren prächtigen alten Bäumen, durch die sauberen Straßen mit ihren schmucken Häusern selbst gewandert sein, man muß den Bewohnern zusehen haben, wenn sie am Abend sich mit der Pflege ihrer üppig gedeihenden Gärten vergnügten, um eine rechte Vorstellung zu erlangen von der Kulturarbeit, die hier geleistet ist.

Und diese Leistung ist um so höher anzuschlagen, als sie nicht allein den Werkangehörigen der Fabrik zugute kommt, die noch nicht die Hälfte der Einwohner ausmachen. Bournville ist völlig losgelöst von der Fabrikleitung, und der Bewohner braucht keinerlei wirtschaftliche Bindung zu befürchten. Auf Grund seiner Erfahrungen gab Cadbury einst in einer öffentlichen Versammlung die nachfolgende Erklärung ab: „Nichts macht sich für einen Unternehmer besser bezahlt, als die Arbeiter in gesunde ländliche Distrikte mit guter Wohnung, gutem Lohne und mit Gelegenheit zur Gartenarbeit zu versetzen.“

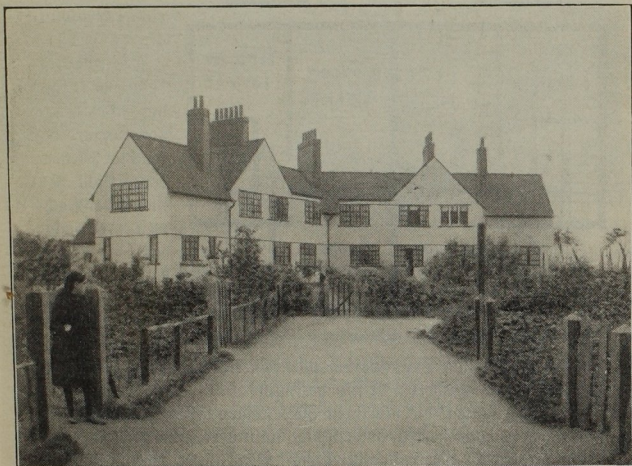


Abb. 13. Edgbaston. Endpunkt einer Straße.

Neuerdings hat auch der Schokoladefabrikant Rowntree ähnlich wie Cadbury eine große gemeinnützige Stiftung gemacht, aus deren Mitteln, nach den vortrefflichen Entwürfen der Architekten Parker und Unwin, die sowohl an der künstlerischen Gestaltung von Letchworth

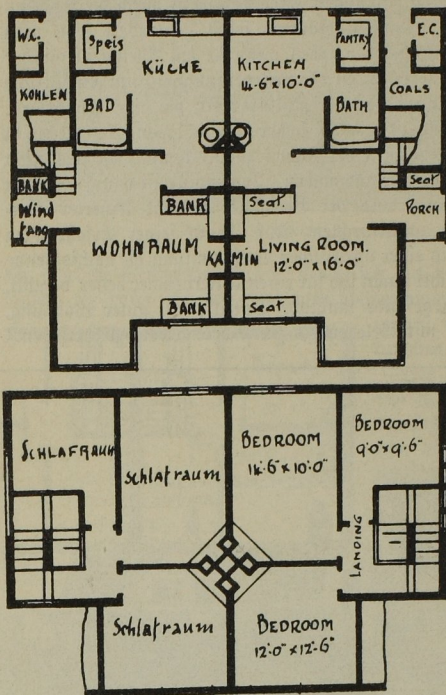


Abb. 14. Carswick. Typus eines größeren Arbeiterhauses.

wie Hampstead hervorragenden Anteil haben, das Arbeiterdorf Carswick bei York geschaffen wird. Da nicht nur die Fassaden, sondern auch die Grundrisse für das moderne englische Arbeiterhaus charakteristisch sind, so zeige ich davon einige Abbildungen (11—15).

In diesen Siedelungen sind die Vorschläge von Howard bereits im Kleinen verwirklicht. Es ist hier der Nachweis erbracht, daß die planmäßige Schaffung von gartenstadtähnlichen Muster-siedelungen bei einer guten Organisation mit keinerlei Verlusten, ja kaum mit einem nennenswerten Risiko verknüpft ist.

Die Fabrikanten, die mit ihren Siedelungen derartig günstige Erfahrungen gemacht hatten, unterstützten naturgemäß die ganz in ihrem Sinne arbeitende Gartenstadtgesellschaft durch ihren Einfluß und ihr Geld, und ihnen schlossen sich andere namhafte Führer der englischen

hervorragenden Anteil haben, das Arbeiterdorf Carswick bei York geschaffen wird. Da nicht nur die Fassaden, sondern auch die Grundrisse für das moderne englische Arbeiterhaus charakteristisch sind, so zeige ich davon einige Abbildungen (11—15).

In diesen Siedelungen sind die Vorschläge von Howard bereits im Kleinen verwirklicht. Es ist hier der Nachweis erbracht, daß die planmäßige Schaffung von gartenstadtähnlichen Muster-siedelungen

Industrie an, u. a. der Spinnereibesitzer Thomasson, der Mineralwasserfabrikant Jdris, der Hüttenwerksbesitzer Williams.

So konnte schon nach zwei Jahren die „Garden City Pioneer Company“ gegründet werden, die mit einem Kapital von 400 000 *M* die Vorbereitungen für eine erste Verwirklichung der Gedanken treffen sollte. Nach längerem Suchen wurde im September 1903 ein bei Hitchin gelegenes, 51,5 km von London entferntes Gelände von 1545 ha



Abb. 15. Garden City. Straße mit Einfamilienhäusern in Gruppenbau.

gekauft. Es liegt sehr günstig an der Great Northern Railway und ist von dem 50 km entfernten London in einer knappen Stunde zu erreichen. Die dort vorhandenen Sand- und Kalkgruben verbilligen den Hausbau, und der Boden ist für landwirtschaftliche Zwecke sehr geeignet. Der Kaufpreis betrug 3 100 000 *M*, wovon 1 035 000 *M* angezahlt wurden. Der Rest wurde auf das Grundstück eingetragen und mit 4% verzinst. Mit dem Ankauf des Geländes waren die Aufgaben der „Garden City Pioneer Company“ erfüllt. Sie wurde aufgelöst, und ihre Aktiva und Passiva wurden durch eine neu gegründete Aktiengesellschaft, die „Garden City Lim.“ übernommen.

Die Gesellschaft wurde ermächtigt, für 6 Millionen Aktien auszugeben. Die Dividende soll nicht 5% übersteigen, und der Gewinn, der über diesen Betrag hinausgeht, soll zum Besten der neuent-

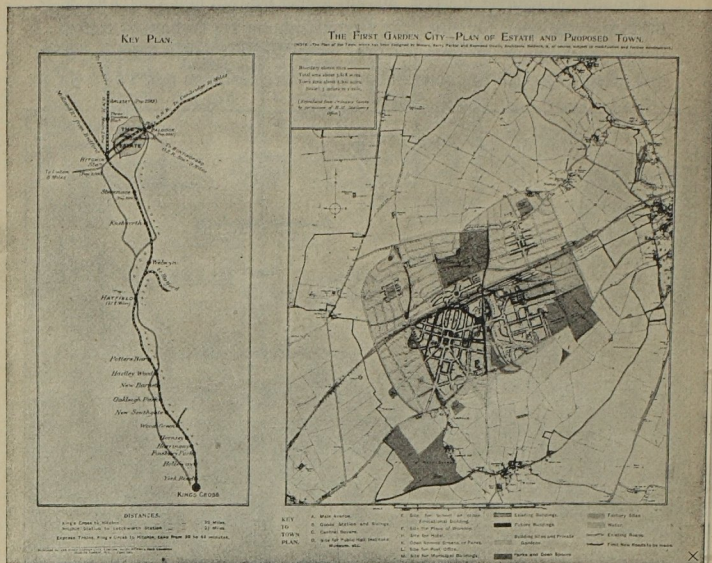


Abb. 16. Letchworth. Bebauungsplan.

stehenden Gartenstadtgemeinde verwendet werden. Um weite Kreise zur finanziellen Beteiligung heranzuziehen, wurden Aktien im Werte von 1 £ (20 Mark) und 5 £ (100 Mark) ausgegeben.

Das Gelände schloß drei kleine Ortschaften mit im ganzen 450 Einwohnern ein, darunter das Dörfchen Letchworth, nach dem die ganze Gartenstadt ihren Namen erhalten hat.

Um einen guten Bebauungsplan für die Gartenstadt Letchworth zu erhalten, wurde ein nationaler Wettbewerb ausgeschrieben, bei dem die Architekten Parker und Unwin den ersten Preis erhielten.

Wenn wir diesen Plan mit den besten Leistungen der neudeutschen Städtebaukunst vergleichen, so wird er uns nicht gerade als ein non plus ultra erscheinen. Doch bedeutet er auf alle Fälle einen großen

Fortschritt gegenüber dem Schematismus und der Willkür der in England üblichen Stadterweiterung und hat, wie bereits erwähnt wurde, viel zu dem Erfolg der Städtereform in England beigetragen. (Abb. 16.)

Der Plan weicht von dem streng geometrischen Schema, das Howard gegeben hatte, sehr ab. Die Fabriken sind nicht rings um die Stadt gelegen, sondern sehr zweckmäßig im Osten der Stadt, in einem besonderen Viertel, an den Güterbahnhof angegliedert, so daß die herrschenden Winde den Rauch von der Stadt wegtreiben. Von den



Abb. 17. Letchworth. Doppellandhaus.

Wohnstraßen wird das Industrieviertel durch einen Parkstreifen getrennt. Es wird den Leser interessieren, zu erfahren, was für Fabriken die Übersiedelung von London nach Letchworth für vorteilhaft erachteten. Es gibt da eine Metallwarenfabrik, eine Asphaltfabrik, eine Fabrik photographischer Papiere, eine Stickeriefabrik, eine Mineralwasserfabrik, eine große Buchbinderfirma und drei große Druck- und Verlagsanstalten. Die Buchindustrie sieht den Vorzug von Letchworth vor allen Dingen darin, daß die reine Luft ein viel saubereres Arbeiten ermöglicht, als das in dem rußigen London möglich ist. Zwei andere neue Betriebe, eine große Wäscherei und eine Teppichweberei, sind bereits in Bau begriffen. Man hofft, daß der letzteren bald andere kunstgewerbliche Anstalten folgen werden.

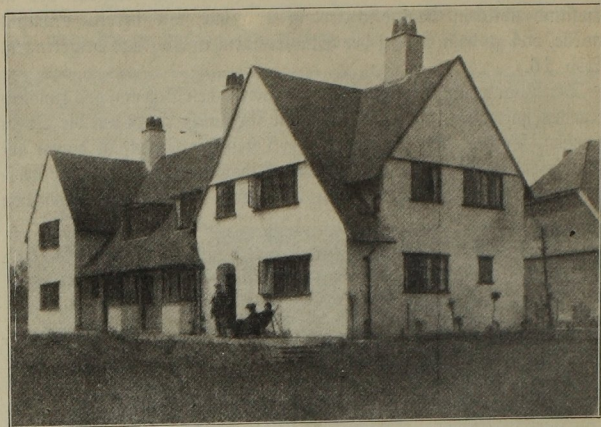


Abb. 18. Letchworth. Doppellandhaus.

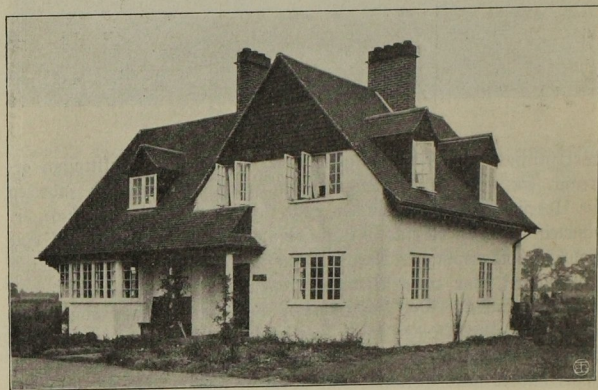


Abb. 19. Letchworth. Kleines Landhaus.



Abb. 20. Letdworth. Wohnraum (Hall) in einem Landhause.

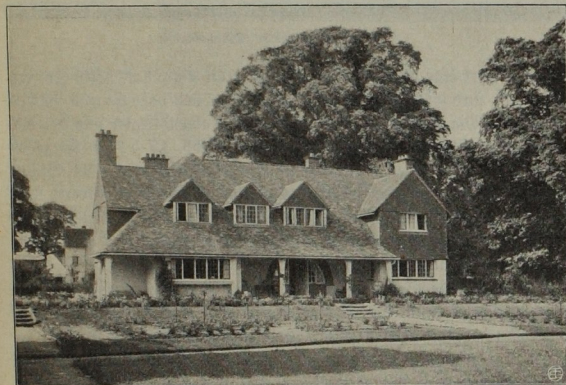


Abb. 21. Letdworth. Landhaus von der Gartenseite.

Die meisten dieser Fabriken erhalten ihre Kraft von dem Gaswerk und Elektrizitätswerk der Gesellschaft, wodurch Rauchbelästigung vermieden wird und außerdem auch die Einnahmen der Gesellschaft gesteigert werden.

In der Mitte der geplanten Stadt ist ein größerer Platz vorgesehen, um den herum sich die öffentlichen Gebäude gruppieren sollen.

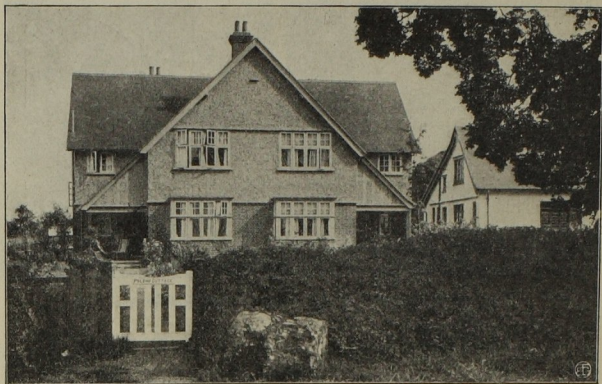


Abb. 22. Letdworth. Landhaus.

Von da führt eine breite Geschäftsstraße zum Bahnhof. Im Innern der Stadt sind die Häuser zu größeren Gruppen oder ganzen Reihen vereinigt. Die Landhäuser mit größeren Gärten liegen wie bei den bestehenden Städten in den Außenteilen. (Abb. 17—23.) Dagegen ist es für diesen neuen Städtetypus charakteristisch, daß das Stadtinnere, das die stärkste Wertsteigerung erfahren wird, vorerst noch nicht ausgebaut wird. Der Grund liegt darin, daß der Wert dieser Geschäftsstraßen erst realisiert werden kann, wenn eine genügende Einwohneranzahl vorhanden ist.

Die eigentliche Stadt bedeckt mit ihren Häusern, Straßen, freien Plätzen, Parks und Gärten nur rund ein Drittel des Geländes und soll ungefähr 30000 Menschen Unterkunft bieten.

Die übrigen zwei Drittel sollen dauernd als Acker- und Gartenbaugürtel erhalten bleiben und werden ungefähr 3000 landwirtschaftlich beschäftigten Einwohnern Unterkunft bieten. Die hier befindlichen großen Pachtgüter sollen allmählich in kleine sog. Small

Holdings, eine Art Rentengüter, aufgeteilt werden. Bis zum Jahre 1906 ist das mit rund 170 ha des Gartenstadtgeländes geschehen. Die Landwirte und Gärtner, die diese Fläche bebauen, werden in der angrenzenden Stadt einen vorteilhaften Absatzmarkt und gute Verkehrsbedingungen, billige Dungstoffe und preiswerte Motorkräfte finden und mannigfache kulturelle Anregungen und Freuden genießen, die sonst den Landbewohnern versagt bleiben. Man hofft auf diese Weise einen

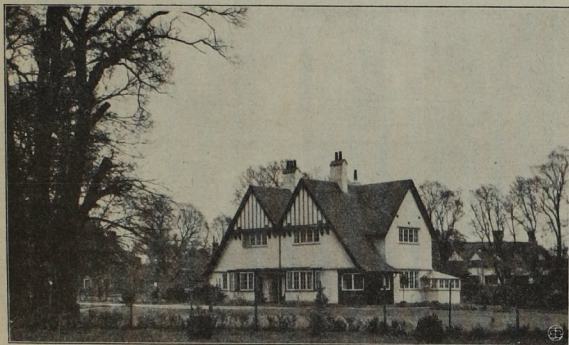


Abb. 23. Letchworth. Doppellandhaus.

leistungsfähigen Bauernstand zu schaffen, dessen Fehlen von allen einsichtigen Engländern als eine volkswirtschaftliche Schädigung empfunden wird. Muß doch England, dessen Boden in der Hauptsache einer Gruppe alter Adelsfamilien gehört, einen großen Teil der ihm nötigen landwirtschaftlichen Produkte aus dem kleinen Bauerland Dänemark beziehen, dessen natürliche Verhältnisse für die Landwirtschaft keineswegs günstiger sind als die in England.

Diese landwirtschaftlichen Grundstücke werden ebenso wie die Bauplätze ausschließlich nur in Pacht oder Erbpacht (Lease hold) abgegeben. Die Erbpacht wird nach englischer Sitte meist auf 99 Jahre bemessen. Bei einigen Fabrikgrundstücken wurde der Vertrag sogar auf 999 Jahre abgeschlossen, wobei allerdings für später eine Erhöhung des Pachtzinses ausbedungen wurde.

Die „Garden City Lim.“ betrachtet sich als eine gemeinnützige Terraingesellschaft und beschränkt sich in der Hauptsache auf die Aufschließungsarbeiten. So hat sie bereits zahlreiche Straßen ge-

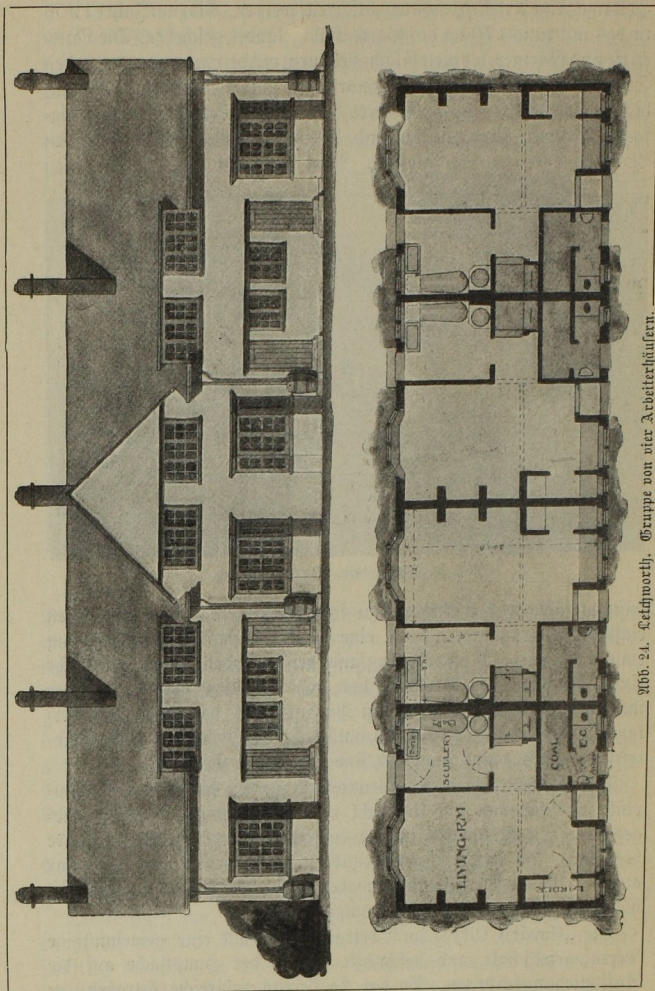


Abb. 24. Sethmorth. Gruppe von vier Arbeiterhäusern.

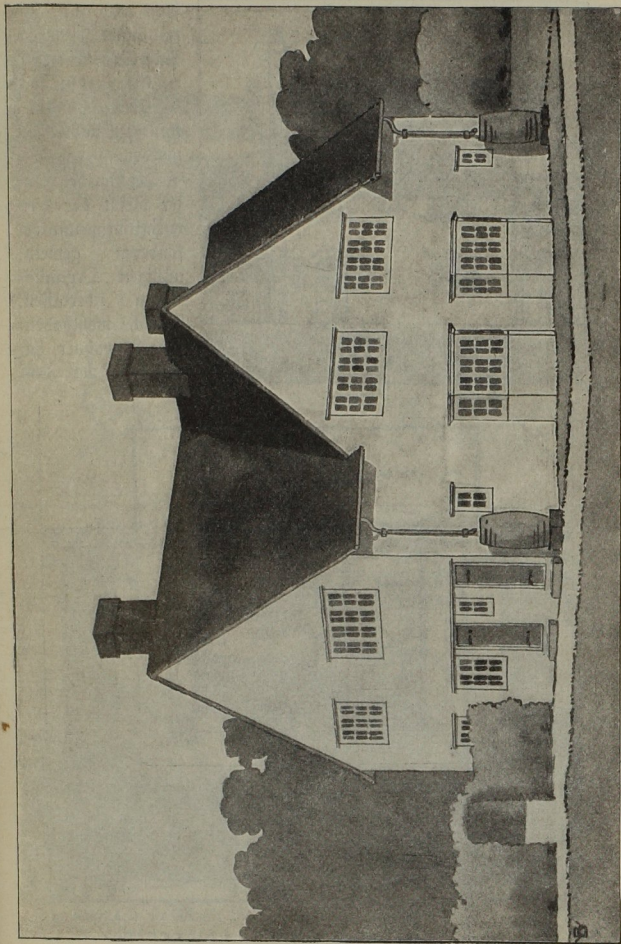
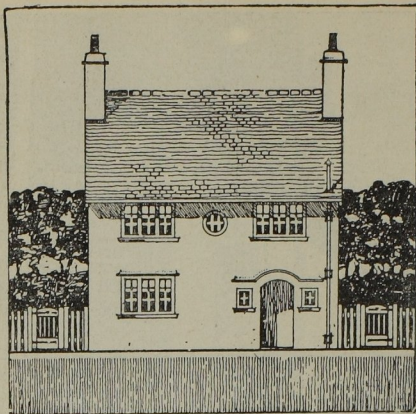


Abb. 25. Letchworth, Landhaus.



baut und mit Kanalisation versehen. Auch ein Wasserwerk, ein Gaswerk und ein Elektrizitätswerk sind durch sie errichtet worden.

Der Bau der Häuser bleibt der Privatinitiative und besonderen gemeinnützigen Organisationen überlassen. Manche wohlhabendere Bewohner haben sich von dem

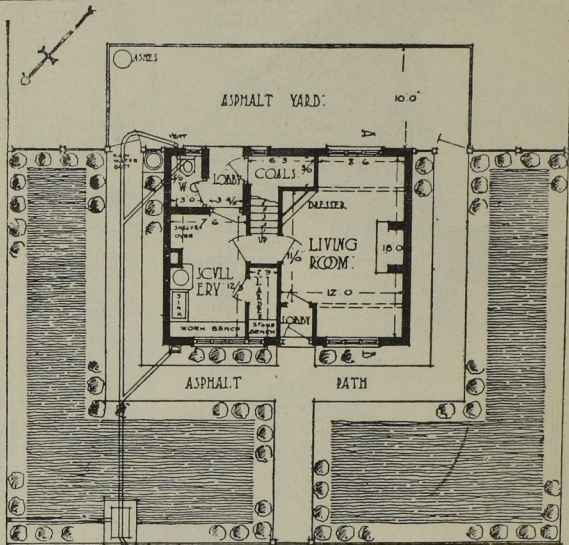


Abb. 26.

Cetchworth. Haus für 3000 sh., das auf der 1. Ausstellung billiger Landhäuser den 1. Preis erhielt.

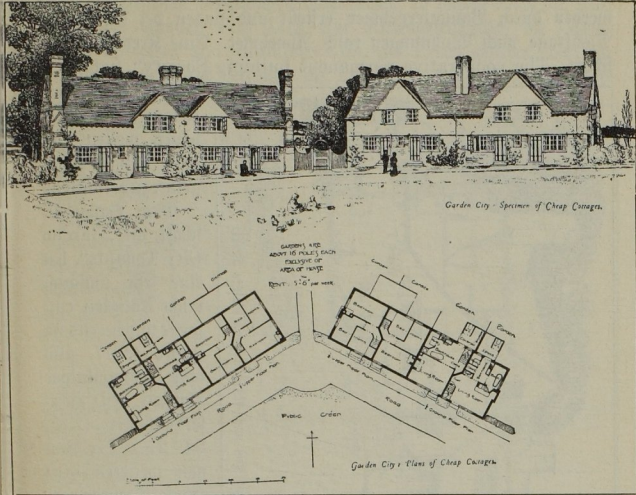


Abb. 27. Letchworth. Gruppe von zwei Vierfamilienhäusern.
(Wöchentlicher Mietpreis des Einzelhauses 5,5 Mark.)



Abb. 28. Das neue alkoholfreie Gasthaus.

Architekten ihrer Wahl Landhäuser errichten lassen. Andere Häuser werden durch Bauunternehmer erstellt und finden bei der starken Nachfrage nach Wohnungen rasch Abnehmer. Eine Kreditgenossenschaft „The cooperative permanent building Society“ sucht den-

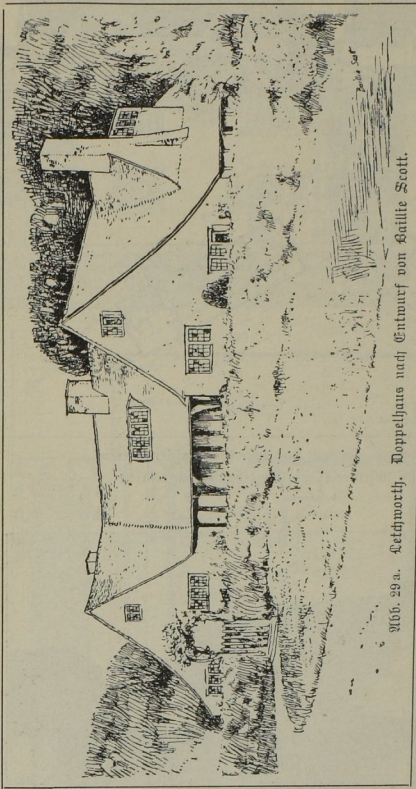


Abb. 29 a. Letchworth. Doppelhaus nach Entwurf von Gaillie Scott.

jenigen, die sich ein kleines Haus selber bauen wollen, die dazu nötigen Bau-gelder zu vermitteln.

Eine Baugesellschaft, die „Garden City Tenants“, hat eine sehr umfangreiche Tätigkeit entfaltet und bereits im Jahre 1907, also nach dreijähriger Bauzeit, 220 Häuser errichtet. (Abb. 24, 25.) Der Bau von weiteren 300 Häusern wurde vorbereitet, und neuerdings ist auch ein gesellschaftlicher Mittelpunkt für die Mitglieder der Genossenschaft durch den Bau eines Versammlungsgebäudes (Social Institute) geschaffen worden.

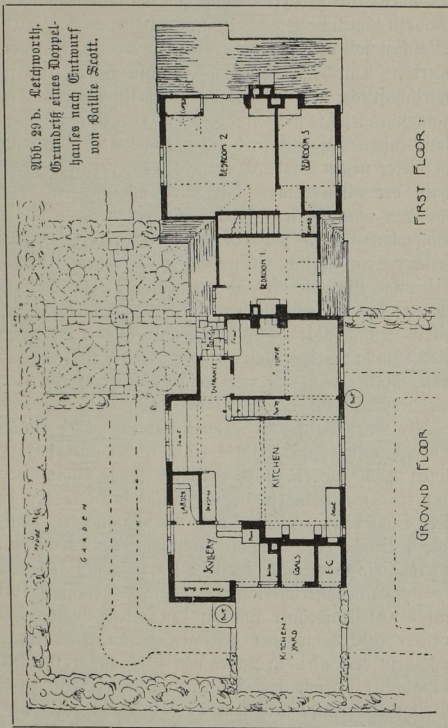
Da indes trotz dieser lebhaften Bautätigkeit die Nachfrage besonders nach billigen Wohnungen nicht befriedigt werden konnte und viele von den in den neuen Fabriken beschäftigten Arbeitern zu Fuß, mit dem Rade, mit Fuhrwerk oder mit Eisenbahnen am Abend Letchworth verlassen mußten, um ihre in anderen Ort-

schaften gelegenen Wohnungen aufzusuchen, so wurde durch die Initiative der Garden City Lim. eine Aktiengesellschaft, die Letchworth Cottages and Buildings Lim. ins Leben gerufen, die insbesondere den Zweck verfolgt, für ungelernete und unbemittelte Arbeiter Häuschen zu bauen.

Es sind von dieser Gesellschaft Vorkzugsaktien herausgegeben, deren Inhabern von seiten der First Garden City Lim. 4 % Dividende zugesichert wurden. Um den Aktionären noch eine weitere Sicherheit zu bieten, hat die letztgenannte Gesellschaft 15 % des Kapitals in gewöhnlichen Aktien

(Ordinary Shares) gezeichnet. Es werden Häuschen mit einem guten Wohnraum und einer

Aufwaschküche mit Badevorrichtung im Erdgeschoß und drei Schlafzimmern im Obergeschoß im Bauwerte von 3000 sh. (1 Shilling (sh.) = 1 M.) errichtet, die zum Preise von 5 sh. 2 d. pro Woche einschließlich der Gebühren und Abgaben vermietet werden. Für die ganz kleinen



Familien sollen Häuschen mit noch weniger Räumlichkeiten zu entsprechend niedrigeren Mietzinsen geschaffen werden. (Abb. 26—29.)

Erwähnung verdient auch die Gründung einer Zentralhaushaltungs-Genossenschaft, die rings um einen Gartenhof herum in geschlossener Bauweise eine größere Anzahl von Einfamilienhäusern errichten will. Nahezu sämtliche Haushaltungsarbeiten, vor allem das Kochen und Waschen soll von dieser Zentrale aus den Hausfrauen abgenommen werden. Durch die eigenartige Grundlage des Unternehmens, in dem wirtschaftliche und soziale, gesundheitliche und künstlerische Ziele zusammengefaßt werden, wurden naturgemäß Anhänger der verschiedensten Reformbestrebungen angelockt. Denn sie dürfen hoffen, in dieser neuen Stadt ihre Ziele leichter zu verwirklichen als innerhalb der alten Städte mit ihren ungünstigen Lebensbedingungen und den überlieferten Interessengegensätzen. Mag unter den neuen Einwohnern auch mancher Sonderling sein — was tut's? Ein frischer Zug ehrlichen Strebens und froher Tatenlust kennzeichnet die junge Bürgerschaft und hat schon jetzt zur Bildung einer ganzen Menge von Organisationen und zu mancherlei gemeinnützigen Einrichtungen geführt. In dem Führer durch die vorjährige Cottage-Ausstellung wurden nicht weniger als 58 Vereine und Gesellschaften aufgezählt, gewiß eine recht respectable Zahl für die damalige Einwohnerschaft von nur 3000 Menschen.

Als Mittelpunkt des sozialen Lebens wurde dank der Initiative einer Frauengruppe die Mrs. Howard-Memorial-Hall geschaffen, die einen Saal für ca. 250 Personen sowie Bibliothek und Lesehalle und in einem späteren Anbau Räume für den Mädchenklub enthält. Der Saal dient Vereinen und Versammlungen ohne Rücksicht auf ihre politische oder religiöse Richtung. Am Sonntag hält z. B. eine freireligiöse Gemeinde hier ihre Zusammenkünfte ab.

Die Einwohnerschaft ist im Laufe des Jahres 1907 von 3000 auf 5000 Einwohner und in den ersten Monaten von 1908 um weitere 500 Einwohner gestiegen. Die Zahl der fertigen Häuser wuchs in dem gleichen Jahre von 507 auf 970, die der Läden von 27 auf 57. Auch zwei Bankstellen sind bereits eingerichtet. Der Wert der Gebäude stieg von 4 750 000 sh. auf 6 280 000 sh., die Zahl der in dem Industrieviertel angesiedelten Werkstätten von 5 auf 10 und die der darin beschäftigten Arbeiter von 240 auf 900. Ganz besondere Beachtung verdient die in neuerer Zeit vorgenommene Geländeschätzung, wonach das mit 3 100 000 *M* bezahlte Gelände inzwischen einen Wertzuwachs von 2 633 866 *M* erhalten hat.

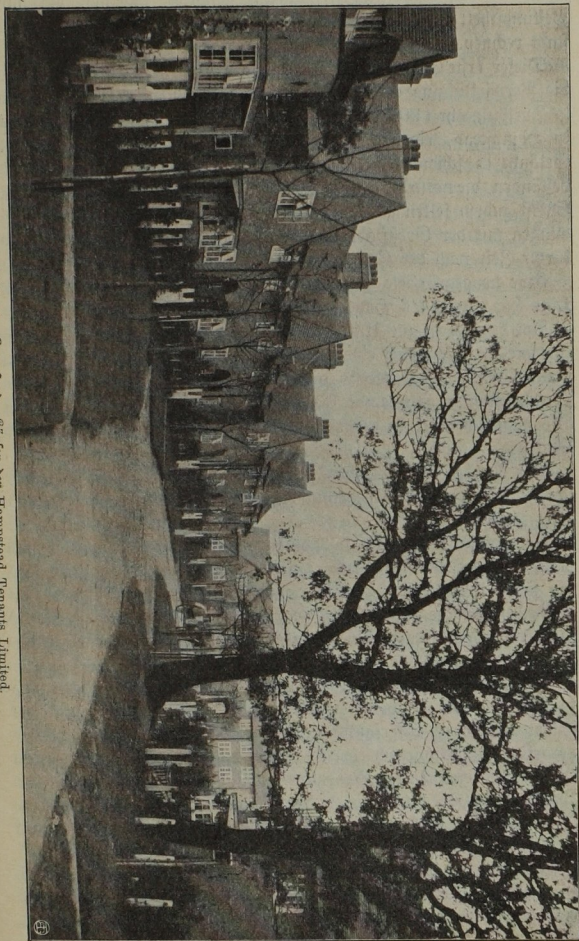


Abb. 30. Hampstead. Häuser der Hampstead Tenants Limited.

Damit ist das Unternehmen finanziell gesichert, und man darf mit Bestimmtheit auf eine weitere gesunde Entwicklung der ersten Gartenstadt rechnen.

Dieser erste Erfolg gab einen Ansporn, auch in anderen Orten an die Verwirklichung der Gartenstadt heranzutreten.

Im Frühjahr 1907 erwarb der Hampstead Garden Suburb Trust in Hampstead, einem Vorort von London, ein 240 Acker großes Gelände in schöner Parklandschaft mit wundervollen alten Baumbeständen, die natürlich bei der Überbauung sorgfältig geschont werden. Es ist zudem selten günstig gelegen, denn die vorzüglichen Verbindungen mit der Großstadt London ermöglichen den Bewohnern, in kurzer Zeit nach der City zu gelangen.

Eine neugegründete Baugenossenschaft, die Hampstead Tenants Lim. hat bereits 76 Häuschen (Cottages) erbaut. (Abb. 30.)

Vor kurzem ist zur Unterstützung der Gründungsgesellschaft ähnlich wie in Letchworth eine gemeinnützige Baugesellschaft ins Leben gerufen worden, die bereits diesen Sommer eine ganze Reihe von Landhäusern im Werte von 8000—20 000 sh. gebaut hat. Sie will also augenscheinlich in erster Linie Wohnungen für den Mittelstand schaffen.

Der Ausbau der Straßen und Kanalisation macht rasche Fortschritte, und bei der Nähe von London ist eine sehr rasche Entwicklung zu erwarten.

Neuerdings haben sich in Edinburgh, Liverpool, Manchester und Newcastle-on-Tyne Gruppen der Garden-City-Association gegründet, die sich die Gründung von Gartenvorstädten in der Nähe der betreffenden Städte zur Aufgabe gemacht haben. Und es sind bereits Verhandlungen wegen des Ankaufs geeigneter Geländeflächen angeknüpft.

Sehr wichtig ist es, daß die junge Baugenossenschaftsbewegung in England von vornherein ihre Arbeit unter dem Gesichtspunkt der Stadterweiterung aufgefaßt hat. Wie wir bereits sahen, arbeiten derartige Baugenossenschaften in Letchworth und Hampstead mit den Gründungsgesellschaften Hand in Hand. Andere wie z. B. die Ealing Tenants, die Leicester Anchor Tenants Society, die Harborne Tenants haben größere Geländeflächen angekauft und bauen darauf selbständige kleine Gartenvorstädte von 550—700 Häusern.

Jetzt, da der Erfolg von Letchworth außer Frage steht, sind auch die englischen Konsumgenossenschaften zu der Überzeugung gelangt, daß eine solche Gartenstadtgründung nicht die Vision eines Träumers,

sondern ein sehr gesundes Wirtschaftsunternehmen sei. Nach zahlreichen vorbereitenden Zusammenkünften im Londoner Hauptquartier der Großeinkaufsgenossenschaft fand gelegentlich des dreijährigen Genossenschaftskongresses in Newport eine Versammlung statt, die von fast allen Vertretern der Genossenschaftsbewegung besucht war und einen großen Erfolg hatte. Nachdem bereits der Präsident in seiner offiziellen Ansprache seine wärmste Sympathie für die Gartenstadtbewegung zum Ausdruck gebracht hatte, traten die Anwesenden einmütig dafür ein, die Genossenschaften sollten die Ziele der Gartenstadtbewegung zu ihren eigenen machen. Im Anschluß an diese Versammlung wurde ein Komitee mit dem Namen „The Cooperative Garden City Committee“ gebildet, das die Gründung einer konsumgenossenschaftlichen Gartenstadt und konsumgenossenschaftlicher Gartenvorstädte vorberaten und vorbereiten will. In dieser Körperschaft sind die englische und die schottische Großeinkaufsgenossenschaft sowie die wichtigsten Konsumgenossenschaften des Landes vertreten. Durch Vorträge und Verbreitung von Literatur sollen die Genossenschaftsmitglieder für die Gartenstadtbewegung gewonnen werden, und man verspricht sich in den beteiligten Kreisen davon große Erfolge.

Es steht außer Frage, daß eine Gartenstadtgründung, hinter der die mächtige englische Konsumvereinsbewegung steht, nicht im entferntesten mit den Schwierigkeiten zu kämpfen haben würde, wie sie in Letchworth zu überwinden waren. Schon die reichen Erfahrungen, die die Genossenschaften auf allen Gebieten der Produktion gesammelt haben, die bis ins Einzelne gehende Kenntnis der wirtschaftlichen Bedürfnisse ihrer Abnehmer sind eine Gewähr für das Gelingen des Unternehmens. Schon Ende 1906 beschäftigte allein die englische Großeinkaufsgenossenschaft in ihren Fabriken über 20000 Personen, und sie zieht immer neue Betriebe in ihren Arbeitskreis. Weitere 26000 Personen wurden in den Produktivgenossenschaften und in den Fabriken beschäftigt, die im Besitz von lokalen Genossenschaften sich befinden. Es wird deshalb nicht schwer sein, durch die Neuanlage einiger genossenschaftlichen Fabriken den wirtschaftlichen Kern für die geplante Gartenstadt zu schaffen.

Der Häuserbau in dieser Stadt wäre für die Genossenschaften mit ebenso geringen Schwierigkeiten verknüpft. Nehmen sie doch jetzt schon die Herstellung von Wohnungen in steigendem Maße in ihr Programm auf. Bis zum Ende des Jahres 1906 hatten sie bereits 46707 Familien zum Besitz oder zur Nutznießung eines eigenen Heims verholfen und dafür eine Summe von 192 Millionen *M*

verwendet. Um eine Vorstellung von der Größe dieser Leistung zu geben, sei daran erinnert, daß die Hauptgeldgeber der deutschen Baugenossenschaften, die Landesversicherungsanstalten, bisher 140 Millionen für die Beschaffung von Wohnungen aufgebracht haben.

An Geld für die Errichtung einer Gartenstadt fehlt es wahrlich nicht. Betrug doch 1906 das Anteilskapital bereits 600 Millionen *M* und der Reinüberschuß nahezu 200 Millionen *M*.

Gelingt es also dem erwähnten Komitee, die englischen Genossenschaften, hinter denen $2\frac{1}{3}$ Millionen Familien oder rund 12 Millionen Menschen stehen, für die Gartenstadtbewegung zu gewinnen, dann bedeutet das einen Wendepunkt für die englische Gartenstadtbewegung. Eine Vermählung dieser beiden Bewegungen, ihrer Wirtschaftskräfte, ihrer sozialen und kulturellen Ideale scheint mir eine glückliche Ehe zu verheißen, aus der viele hoffnungsvolle Gartenstadtsprößlinge hervorgehen dürften.

Auch die englischen Städte wenden der Gartenstadtbewegung immer mehr ihr Interesse zu, und dieses Interesse hat eine besondere Förderung erhalten durch die imposante Versammlung von Vertretern der englischen Städte, die auf Einladung der Garden City Association im Oktober 1907 in der Guild Hall in London über die Stellungnahme zu der schon erwähnten Town planning bill beriet. Eine Reihe von Städten wie Liverpool, Birmingham, Manchester, London haben bereits früher in eigener Regie umfassende Wohnungsanlagen geschaffen, um der Wohnungsnot abzuhelpfen, und sie gehen jetzt vielfach dazu über, diese Wohnungen nicht auf den teureren Boden im Innern der Stadt, sondern auf billiges Außengelände zu legen und ganz neue Gartenvorstädte entstehen zu lassen. Mit einer derartigen Wohnungspolitik hat z. B. die Stadt Sheffield einen vielversprechenden Anfang gemacht, deren interessante Ansiedelung die Mitglieder des vorjährigen Wohnungskongresses besichtigen konnten.

Ohne Zweifel berechtigen die Erfolge der englischen Bewegung, auf die ich hier nur kurz eingehen konnte, zu den schönsten Hoffnungen. Immerhin verhehlt man sich in den Kreisen der englischen Gartenstadtfreunde nicht die Schwierigkeiten, die gerade beim raschen Fortschreiten der Bewegung für künftige Siedelungen bei der Beschaffung des Geländes entstehen müssen. Man hofft jedoch, durch die Erfolge der ersten Gründungen die öffentliche Meinung so völlig für diese Ziele zu gewinnen, daß öffentlichen Körperschaften und privaten Organisationen, die sich derartige Ziele stecken, später das Enteignungsrecht zum Ackerbaupreis verliehen wird. Auch erwartet man,

daß alsdann für die Ansiedelungsbewegung öffentliche Gelder in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt werden.

Wie der erste Vorsitzende der Gesellschaft, A. Williams, gelegentlich des schon erwähnten Wohnungskongresses ausführte, denkt die Gesellschaft nicht an eine Dezentralisation aller Industriezweige. Gewisse Industrien wie die Baumwollindustrie, die Walzwerke und Maschinenfabriken würden infolge ihrer Eigenart und ihrer historischen Entwicklung wohl immer an gewissen Orten dezentralisiert bleiben, dagegen gebe es eine ganze Reihe von Betrieben, die sehr wohl aus den großen Städten in die Gartenstädte hinauswandern könnten. So z. B. die Buchdruckereien und Buchbindereien, die Kleider-, Wäsche-, Leder- und Schuhfabriken und die Werkstätten, die sich mit der Erzeugung von leichten Metallwaren und Maschinen, von Galanteriewaren und Modeartikeln, von Möbeln und kunstgewerblichen Arbeiten befassen.

Williams vertritt ferner die Ansicht, daß man sich nicht auf die Anlage von mittleren Städten mit 30000 Einwohnern beschränken dürfe. Mit ungefähr der gleichen Mühe und kaum höheren Kosten könnten Städte von 100000 Einwohnern geschaffen werden, in denen auch die Ansiedelung von Großindustrie möglich wäre, und in denen der jährliche Bevölkerungszuwachs leichter untergebracht werden könne als in kleinen Ansiedelungen.

Nur zehn Jahre sind seit dem Erscheinen von Howards Buch verstrichen, und schon sind seine Vorschläge, die die meisten erst als Utopien belächelten, in Letchworth verwirklicht. Die Bewegung, zu der sein Buch den Anstoß gab, hat sich die Sympathien weiter Bevölkerungskreise errungen und ist eine Macht im öffentlichen Leben geworden, die auf das Streben der einzelnen und die Tätigkeit der Genossenschaften, auf die Wohnungspolitik der Gemeinden und die Gesetzgebung des Staates einen stets wachsenden Einfluß gewinnt.

2. Die Gartenstadtbewegung in anderen Ländern.

Ehe ich zur Besprechung der deutschen Gartenstadtbewegung übergehe, will ich einige Angaben über die Verbreitung der Bewegung in anderen Kulturländern machen. Es existiert eine Gartenstadtgemeinschaft in Frankreich. Auch in Holland und Belgien haben sich bereits Agitationsgruppen gebildet. Doch sind dort bis jetzt noch keine praktischen Erfolge zu verzeichnen.

Im vorigen Jahre wurde in Amerika eine Propagandagesellschaft, die „Garden City Association of America“ gegründet, die im ersten Jahre fünf Gründungsgesellschaften ins Leben gerufen hat. Es

waren bereits nicht unerhebliche Mittel gezeichnet, und auch Fabrikanten hatten ihre Übersiedelung in Aussicht gestellt, da kam die unglückliche Geldkrise, die einen vorläufigen Aufschub nötig machte.

Die Gartenstadtbewegung in Schweden ist nicht wie die in den vorhergenannten Ländern eine Reaktion gegen die Schäden der Großstadt. Sondern sie stellt sich die Aufgabe, die reichen Naturschätze des menschenarmen Landes durch eine planmäßige Innenkolonisation zu erschließen und den zu dieser Arbeit herangezogenen Kräften die besten Lebensbedingungen innerhalb solcher Gartenstädte zu sichern.

Einen eigenartigen Vorschlag macht der russische Landeskulturinspektor P. Rosenstand Wölbicke Dorpard¹⁾. Inmitten eines großen landwirtschaftlichen Gebietes möge eine Art Gartenstadt geschaffen werden. Die Produktion und Konsumtion der Bewohner dieser Gartenstadt und die Bauern des dazu gehörigen landwirtschaftlichen Gürtels sollen genossenschaftlich organisiert werden. Alle Einwohner sollen eine Art Einkommensversicherung eingehen, wobei die Kapitalbesitzer sich durch die einmalige Hingabe von Geld oder Grund und Boden und die geistig und körperlich Arbeitenden durch dauernde Arbeitsleistung einkaufen können. Je nach Alter, Gesundheitszustand und Höhe der Kapitaleinlage oder Wert der Arbeitskraft würden sie dann ein entsprechendes Einkommen auf Lebenszeit zugesichert erhalten.

Während es in den eben erwähnten Kulturländern zu einer Verwirklichung des Gartenstadtgedankens noch nicht gekommen ist, konnte man in der Schweiz nach kurzen Vorbereitungen bereits an praktische Aufgaben herantreten. Im Sommer dieses Jahres wurde die „Gartenstadt-Genossenschaft Zürich“ gegründet, die ein größeres städtisches Gelände, unter Gewährung städtischen Kredits, mit kleinen Ein- und Zweifamilienhäusern besiedeln will. Eine spekulative Verteuerung des Wohnens in der geplanten Siedelung soll dadurch verhindert werden, daß sich die Genossenschaft bei der Abgabe der Häuser das Wiederkaufsrecht unter Benutzung der in Ulm gemachten Erfahrungen eintragen läßt. Wir sehen hier, wie von vornherein eine enge Verbindung zwischen Stadtverwaltung und Gründungs-genossenschaft besteht, und es wäre nur zu wünschen, daß auch in Deutschland recht viele Städte der Gartenstadtbewegung eine ähnliche Unterstützung zuteil werden ließen.

1) „Landstadt“ und „Stadtland“. Entwurf einer Technik und Volkswirtschaft bei E. Fr. Fleischer, Leipzig.

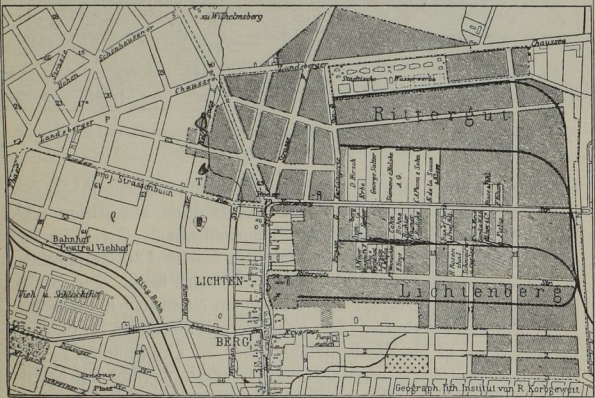


Abb. 31. Darstellung des für industrielle Zwecke aufgeschlossenen Rittergutes Lichterberg (ca. 1100 Morgen groß).

Man beachte das Größenverhältnis zu anderen Vororten Berlins.

3. Die deutsche Gartenstadtbewegung.

Zu einer deutschen Gartenstadtbewegung kam es erst nach dem Bekanntwerden der englischen Erfolge.

Bei der Propaganda für den Gartenstadtdenken konnte man auf Erfolge der Terraingesellschaften hinweisen, die die finanzielle Durchführbarkeit großzügiger Geländerschließungen nachgewiesen und, wenn auch nicht in volkswirtschaftlicher und sozialer, so doch in technischer Hinsicht, oft Mustergültiges geleistet haben (vgl. Abb. 31, 32, 33).

Man konnte auch einige Beispiele dafür anführen, daß derartige Geländerschließungen auf gemeinnütziger Grundlage stattfinden können. So hatte eine Baugenossenschaft in Ellerbeck-Riel ein großes Gelände

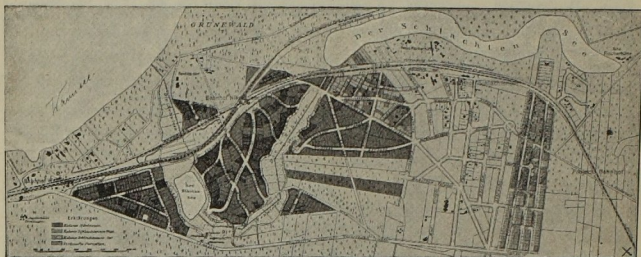


Abb. 32. Willenkolonie der Heimstätten-Aktiengesellschaft im Grunewald (ca. 1300 Morgen). Erschließung auf spekulativer Grundlage.

besteht, späterhin allerdings die Häuser in freies Eigentum der Genossen übergehen lassen und so der Spekulation ausgeliefert (vgl. Abb. 33). Die Wohnsiedelung der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ nahe Weidmannslust bei Berlin zählt jetzt bereits 130 Einfamilienhäuser, deren jedes einen 200 qm großen Garten besitzt. Die Häuser bleiben Genossenschaftsbesitz und werden an die Genossen unkündbar und unsteigerbar vermietet. Der interessanteste Vorläufer der Gartenstadtbewegung ist die Obstbaukolonie Eden bei Dranienburg¹⁾. Sie wurde von Vegetariern begründet, um lebensreformerische und bodenreformerische Ideale zu verwirklichen, hat sich aber allmählich in der

1) Die Kolonie hat neuerdings Nachfolger. So ist von dem „Berein zur Begründung ländlicher Heimstätten“, Zentrale Stuttgart, die erste Eßlinger Heimstätten-Genossenschaft Redarhalde begründet worden, die auf einem 10 ha großen Gelände bei Eßlingen verwandte Ziele anstrebt.

Richtung einer Baugenossenschaft entwickelt, zu der nun auch Nichtvegetarier Zutritt haben. Das 50 ha große Gelände bleibt dauernd Genossenschaftsbesitz. Die Heimstätten werden nur in Erbbaurecht abgegeben, zu ihrer Beleihung wurde ein eigenes Bankinstitut, das noch an anderer Stelle zu erwähnen ist, gegründet. Nach schweren Kämpfen hat sich die Kolonie gut entwickelt, und durch die rastlose Arbeit der Ansiedler ist auf ödem Sandboden ein weiter blühender

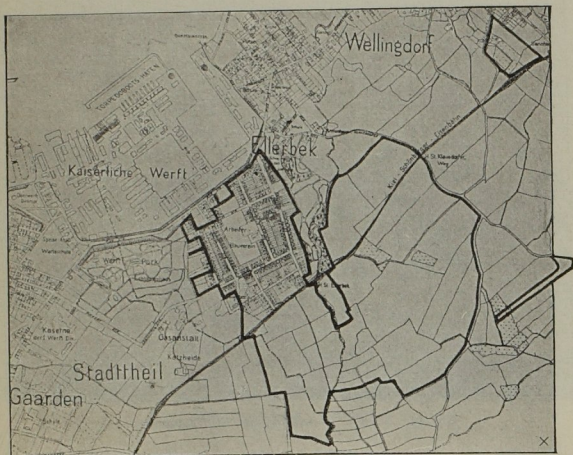


Abb. 33. Lageplan von Ellerbek-Kiel.

Terrainbesitz der Genossenschaft beträgt ca. 500 Morgen. Der kleinere bebauter Teil hat bereits eine Bevölkerung von ca. 2500 Personen.

Garten entstanden, der seinem Namen „Eden“ alle Ehre macht. Für die künstlerische Gestaltung des Arbeiterhauses sind einige Kolonien vorbildlich geworden, die von Fabrikanten angelegt wurden. So vor allem die bekannten Kruppschen Dörfer, die von Baurat Schmohl entworfen wurden (vgl. die Abb. 34, 35), ferner das Dorf der Firma Gminder in Reutlingen nach Entwurf von Prof. Theodor Fischer und schließlich das auch an anderer Stelle erwähnte Dorf, das Frau Zanders im Gronauer Wald nach Entwürfen des Architekten Bopp bauen läßt.

■ Im Frühherbst 1902 wurde die „Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft“ ins Leben gerufen, die sich die Aufgabe stellte, das Problem unter Berücksichtigung der deutschen Verhältnisse eingehend zu studieren und weite Bevölkerungsschichten für die Gründung einer ersten deutschen Gartenstadt im Sinne von Letchworth zu gewinnen.

Die Mittel, die dem jungen Verein anfangs zur Verfügung standen,



Abb. 34. Krupp. Arbeiterhäuser in Gruppenbau.

waren für eine rasche Entwicklung der deutschen Bewegung zu gering, und es fehlte außerdem ein Propagandaplan, der dem schwachen Finanzstand der Gesellschaft, den verfügbaren Arbeitskräften und überhaupt den deutschen Verhältnissen angepaßt gewesen wäre.

Seither ist die Gesellschaft ein gutes Stück vorwärts gekommen. Sie hat ihre Aufgaben erweitert und die zu ihrer Lösung erforderlichen Mittel den deutschen Verhältnissen angepaßt. In den ersten Jahren hatte man das Gemeineigentum des Bodens als das alleinige Mittel anerkannt, um den Wertzuwachs der Gemeinschaft zu sichern und so die spekulative Verteuerung des Bodens auszuschließen. Man hatte sich damit nach englischem Vorbild auf das Erbbaurecht (leasehold) festgelegt, das bei uns noch ungewohnt und mit Schwierigkeiten der Beleihung verknüpft ist. Aber die Wohnungspolitik der

Stadt Ulm zeigte, daß auch durch andere Rechtsformen, hier ist es die Vormerkung des Wiederkaufsrechts, eine spekulative Verteuerung des Geländes ausgeschlossen und der Wertzuwachs der Gemeinschaft gesichert werden kann. Es wurde deshalb in dem neuen Programm das Wort „Gemeineigentum“ gestrichen und dafür der alte deutsche Rechtsbegriff „Obereigentum“ eingesetzt, durch den eine jede Rechts-

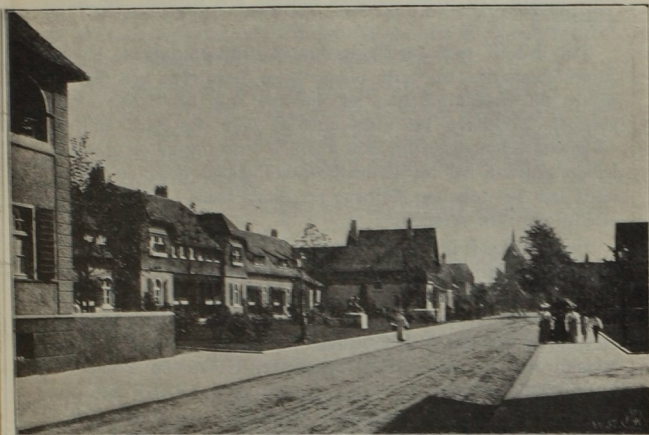


Abb. 35. Grupp. Altenhof.

form zugelassen wird, die der Gemeinschaft eine genügende Kontrolle über die Boden- und Wohnungspreisbildung einräumt.

Das nähere Studium der deutschen Verhältnisse und die Erfahrungen bei der Propaganda zeigten außerdem ganz bedeutende Aufgaben, die in der Erweiterung bestehender Städte und in der Anlage von Industriedörfern und Vorstädten gegeben sind. Und das Ergebnis dieser Studien spiegelt sich auch in dem nachstehenden Programm wieder, das im Jahre 1907 veröffentlicht wurde.

Das Programm der Gesellschaft ist im Umriß in § 1 ihrer Statuten niedergelegt. Es lautet:

„Die Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft ist eine Propaganda-Gesellschaft. Sie erblickt ihr Hauptziel in der Gewinnung des Volkes für die Begründung von Gartenstädten.

Eine Gartenstadt ist eine planmäßig gestaltete Siedelung auf wohlfeilem Gelände, das dauernd im Obereigentum der Gemeinschaft erhalten wird, derart, daß jede Spekulation mit dem Grund und Boden dauernd unmöglich ist. Sie ist ein neuer Stadttypus, der eine durchgreifende Wohnungsreform ermöglicht, für Industrie und Handwerk vorteilhafte Produktionsbedingungen gewährleistet und einen großen Teil seines Gebietes dauernd dem Garten- und Ackerbau sichert.

Das Endziel einer fortschreitenden Gartenstadtbewegung ist eine Innenkolonisation, die durch planmäßiges Begründen von Gartenstädten eine Dezentralisation der Industrie und damit eine gleichmäßigere Verteilung des Gewerbelebens über das Land anstrebt. Solche Siedelungen werden das städtische Leben gesünder und vielseitiger gestalten und der sich angliedernden Landwirtschaft die Kulturwerte und das technische Rüstzeug der Stadt sowie die Vorteile des direkten Absatzes vermitteln.

Die Gesellschaft ist bemüht, derartige Siedelungen durch besondere Gründungsgesellschaften ins Leben zu rufen, öffentliche Körperschaften für die Verwirklichung ihrer Ziele zu gewinnen sowie alle Bestrebungen mit verwandten Zielen zu fördern. Dazu gehört vor allem die Begründung von Wohnsiedelungen, Gartenvorstädten, Industriekolonien und die Erweiterung bestehender Städte im Sinne der Gartenstadt.“

Dazu sei erläuternd bemerkt:

a) „Die Gartenstadtbewegung knüpft an die mehr und mehr hervortretende Tendenz der Abwanderung gewerblicher Betriebe aus der Großstadt an, in der die Industrie mit einer zu hohen Grundrente sowie mit Produktions- und Transportschwierigkeiten belastet und die Beschaffung guter und billiger Wohnungen für Minderbemittelte zur Unmöglichkeit wird. Anstatt der isolierten Ansiedelung einzelner Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft der Großstadt empfiehlt sie die gemeinschaftliche Ansiedelung mehrerer Betriebe mit ihrer Arbeiterschaft auf billigem Neuland in geeigneter Verkehrslage. Sie gelangt so zur Gründung neuer Siedelungen, die gewerblichen Betrieben beste Verkehrs- und Produktionsbedingungen und allen Bewohnern, auch den Minderbemittelten, billige, gesunde und schöne Wohnungen bieten werden.

Als Träger solcher Gründungen denkt sie sich gemeinnützige Terraingesellschaften großen Stils oder Genossenschaften,

die eine gemeinnützige Bodenhaltung gewährleisten und durch Bebauungsplan und Bauordnung eine zweckentsprechende und gesunde Terrainerschließung sichern.

Die Gesellschaft ist der Meinung, daß die Neubegründung von Musteransiedelungen im Sinne der Gartenstadt nicht mit größeren Schwierigkeiten zu kämpfen hat als eine fortschrittliche Stadtreform und Stadterweiterung, denen die Höhe der städtischen Bodenpreise und die einer durchgreifenden Ansiedlungs- und Wohnungsreform feindlichen Interessengruppen starke Hemmnisse sind.

b) Die Gesellschaft sieht in der privaten Initiative den Pionier des allgemeinen Fortschritts, der wirtschaftliche und soziale Neubildungen zu schaffen vermag und den Tatsachenbeweis für die Möglichkeit ihrer allgemeineren Verwirklichung durch öffentliche Körperschaften liefert.

Dies gilt auch auf dem Gebiete der großstädtischen Dezentralisation und der Ansiedlungsfrage.

Die Gesellschaft betont daher das praktische Ansiedlungsexperiment in den in § 1 bezeichneten Formen als wichtigstes Ziel ihrer Tätigkeit.

Sie ist auch bereit, an anderen Bestrebungen privater Initiative, die ähnliche Ziele verfolgen, mitzuarbeiten.

c) Die Gesellschaft ist überzeugt, daß die Errungenschaften der Privatinitiative nur begrenzten Kreisen zugute kommen, während gesetzgeberische Maßregeln (staatlicher oder kommunaler Art) breiteren Volksschichten — wenn auch weniger schnell und durchgreifend — zu nützen geeignet sind.

Die Gesellschaft ist daher bestrebt, mit Organisationen, die gesetzliche Reformen erstreben, sowie öffentlichen Körperschaften in der Richtung einer Ansiedlungs- und Wohnungsreform zusammen zu arbeiten.

d) Die Gesellschaft empfiehlt, Siedelungen auf Grund und Boden zu errichten, der möglichst zum landwirtschaftlichen Nutzungswert erworben wird. Denn nur ein solcher kann in Verbindung mit einer gemeinnützigen Bodenhaltung die wirtschaftliche Grundlage für eine wirklich gesunde Stadtgestaltung liefern. Nur hier ist die nötige Weiträumigkeit der Bebauung sowie die Erhaltung einer baufreien Zone (landwirtschaftlicher Gürtel) zu erreichen, die wirtschaftlich wie hygienisch von größter Bedeutung ist.

Für Gründungen im engeren Anschluß an größere Städte (Gartenvorstadt, Industriekolonie) wird selten die gleiche Vorbedingung billigsten Landes zu erfüllen sein. Hier muß nach Lage der Verhältnisse möglichst Vollkommenes zu erreichen gesucht werden.

e) Die Weiträumigkeit der Bebauung und Durchsetzung einer Stadt mit privaten und öffentlichen Gärten ist eine gebieterische Forderung der Volksgesundheit und der Kultur an den Städtebau. Diese Forderung ist aber nicht gleichbedeutend mit der des alleinstehenden Einfamilienhauses, das an sich die vollkommenste Wohnart sein mag, dessen Verbreitung aber an dem Verkehrsbedürfnis einer Stadt und selbst bei geringsten Bodenpreisen an den Kosten für Straßen und Kanalisation sowie an den Einkommensverhältnissen breiterer Volksschichten seine Grenze findet. Neben dem Einzelhaus kommt daher auch der Reihenhausbau in Frage, der bei mäßiger Gebäudehöhe, genügendem Abstand der Häuserreihen und ausreichender Größe des Blockinneren den weitgehendsten hygienischen Anforderungen Genüge leisten kann.

f) Die Sicherung von Grundrentensteigerungen für die Allgemeinheit ist eine Forderung der Gerechtigkeit und ein Mittel, das die Befriedigung kultureller und hygienischer Bedürfnisse einer Siedelung ermöglicht.

Der Gemeinbesitz an Grund und Boden, gepaart mit einem ausreichenden Besitz an Wohnungen, die sich entweder in Händen der Gründungsgemeinschaft oder anderer gemeinnütziger Korporationen befinden, ist das sicherste Mittel gegen eine Aneignung der steigenden Grundrente durch einzelne.

Bei der Abgabe von Grund und Boden an einzelne kommen daher beim Wohnungsbau nur Rechtsformen in Frage, welche eine Kontrolle über die Preisbildung, resp. einen Rückfall des Grund und Bodens an die Gemeinschaft sichern. Als solche Rechtsformen bewährten sich das Erbbaurecht und das Wiederkaufsrecht nach Ulmer System (Wiederkaufspreis gleich ursprünglichem Preis abzüglich Abnutzung, zuzüglich Verbesserung).

Bei der Abgabe von Grund und Boden zu industriellen Zwecken erheischt vielleicht die Praxis größeres Entgegenkommen. Als Mindestforderung müssen dann aber bauliche Bindungen gelten, welche die spekulative Verwertung des Geländes für Wohnhausbau verhindern.

Auf jeden Fall sieht die Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft in dem Ausschluß jeder Spekulation mit Grund und

Boden und in einer gemeinnützigen Regelung der Wohnungs- und Bodenpreise eine unerläßliche Vorbedingung für eine gesunde Entwicklung der Erwerbs- und Wohnungsverhältnisse.“

In den letzten Jahren ist die Mitgliederanzahl der Gartenstadt-Gesellschaft rasch gewachsen, auch eine Reihe von großen Vereinen und öffentlichen Körperschaften, darunter eine ganze Reihe von Städten, z. B. Aachen, Breisach, Charlottenburg, Durlach, Jauer, Konstanz, Limburg a. d. L., Nürnberg, Oldenburg, Posen, Ulm, Würzburg usw. sind ihr beigetreten. In dem erweiterten Vorstand¹⁾ finden wir die Namen von bekannten Volkswirten und Sozialpolitikern aller politischen Schattierungen, von Künstlern und Kunstfreunden, von Hygienikern und Vertretern der Industrie und der Landwirtschaft. Ein Zeichen für die Bedeutung, die man der Bewegung in diesen Kreisen beilegt. In den letzten Jahren hat sich eine ganze Reihe von wichtigen Veranstaltungen mit dem Gartenstadtproblem beschäftigt, so die Jahresversammlung des D. Ver. f. Gartenkunst, Nürnberg 1906, Ref. Hans Kampffmeyer; die des Rhein. Ver. f. öff. Gesundheitspflege, Bergisch-Gladbach 1907, der gleiche Referent; Int. Wohnungskongreß London, Ref. Howard und A. Williams; D. Ver. f. öff. Gesundheitspflege, Bremen 1907, Ref. Prof. C. J. Fuchs; D. Ver. f. Volkshygiene, 1907, Ref. Ob.-Med.-Rat Prof. Dr. Gruber; Int. Kongreß f. soz. Hygiene und Demographie, Berlin 1907, Ref. Hans Kampffmeyer. Im Anschluß an den letztgenannten Vortrag wurde eine Resolution angenommen, aus der die Bedeutung ersichtlich ist, die man im Kreise der Hygieniker der Gartenstadtbewegung beimißt. Sie lautet:

„Der Kongreß erblickt eine wesentliche Förderung der Volksgesundheit in einer durchgreifenden Wohnungs- und Bodenbesitzreform. Er empfiehlt, der Ausgestaltung der bestehenden Ortschaften sowie der Begründung neuer Siedelungen die Ziele der Gartenstadtbewegung zugrunde zu legen, die in den verschiedenen Kulturländern hygienisch vorbildliche Ansiedelungen geschaffen hat oder zu schaffen bemüht ist.“

Trotz dieser Fortschritte ließen die praktischen Erfolge in Deutschland aus Gründen, auf die ich noch später zu sprechen komme, viel länger auf sich warten als in England; erst in diesem Jahre konnte an das erste deutsche Gartenstadtunternehmen herangetreten werden.

1) Vgl. Anhang, S. 113.

Es verdankt sein Entstehen dem kulturellen und sozialen Interesse eines Industriellen. Der Inhaber der deutschen Werkstätten für Handwerkskunst Karl Schmidt plante bereits seit Jahren eine Verlegung seines stets wachsenden Betriebs, für den der in Dresden verfügbare Raum längst zu eng geworden war. Durch die Gartenstadtbewegung wurde er angeregt, in Verbindung mit dieser Betriebsverlegung eine Gartenstadt zu schaffen, und er fand auf den Fluren der Dörfer Kloßsche und Rähnitz ein sehr geeignetes, landschaftlich reizvolles Gelände, das nur etwa 6,5 km vom Dresdener Schloßplatz entfernt liegt. Nach langwierigen Verhandlungen wurde das Vorkaufsrecht für das 140 ha große Gebiet gesichert. Es waren mit nicht weniger als 73 Landbesitzern Verträge abzuschließen, die nach Ablauf des zweijährigen Vorkaufsrechts nochmals erneuert werden mußten. Der Durchschnittspreis beträgt M 1,50 für den qm und erfährt natürlich durch die Anlage von Straßen u. dgl. eine Erhöhung. Durch besondere Verträge hat die Gründungsgesellschaft das Recht erhalten, aus dem Ortsbezirk der Gemeinde Kloßsche auszuscheiden und eine eigene politische Gemeinde zu bilden.

Nach mehrjährigen Vorbereitungen wurden endlich in diesem Sommer die letzten Schwierigkeiten dadurch aus dem Wege geräumt, daß auf Vorschlag der Regierung der Landtag die Mittel für die Verlängerung der elektrischen Bahn bis zum Gelände bewilligte.

Es wurde nun die „Gartenstadt Hellerau G. m. b. H.“¹⁾ gegründet (vgl. Abb. 36), in deren Satzungen das Ziel der Gesellschaft folgendermaßen gekennzeichnet ist:

„Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung einer Gartenstadt in den Bezirken der Gemeinden Kloßsche und Rähnitz behufs Schaffung und Erhaltung gesunder, schöner und billiger Wohn- und Arbeitsstätten.

In den Zweck der Gesellschaft fallen:

1. der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Grundstücken und die Errichtung von Baulichkeiten auf denselben;
2. die Überlassung von Grundstücken an Erbbauberechtigte sowie der Abschluß von Miets- und Pachtverträgen;

1) Genauere Angaben über „Die Gartenstadt Hellerau“ enthält die vortreffliche kleine Schrift von Dr. Wolf Dohrn, die zum Preis von 50 Pf. bei Eugen Diederichs, Jena, erschienen ist. Die Schrift wird in den nachstehenden Ausführungen mehrfach zitiert.

1) Die Geschäftsstelle befindet sich Dresden-N., Blasewitzerstr. 17.

3. die Ermöglichung des allmählichen Erwerbs von Einzelwohnungen; alles dies unter Bedingungen, welche die etwaige Wertsteigerung des Bodens möglichst der gesamten Bewohnerschaft von Hellerau und nicht dem einzelnen zugute kommen lassen.

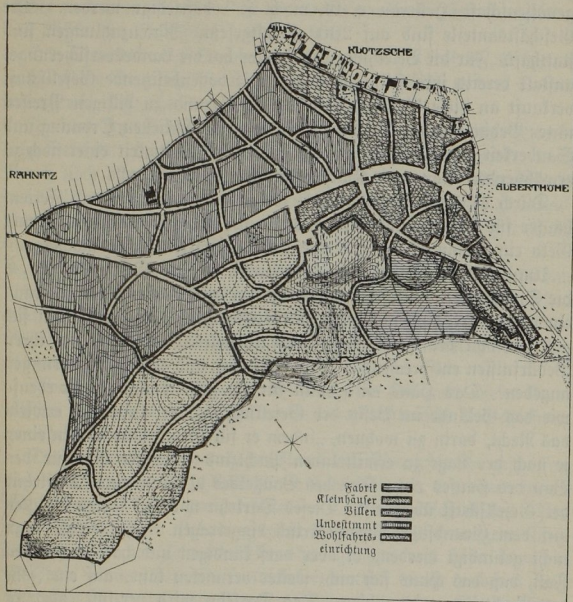


Abb. 36. Hellerau. Bebauungsplan von Prof. R. Niemer Schmidt.

Soweit es sich jedoch um die Veräußerung von Grundstücken für gewerbliche Betriebe handelt, sind Sonderabmachungen zulässig. Diese Abmachungen müssen die Verwendung des Landes zu Wohnungsspekulationszwecken ausschließen.

Endlich fällt in den Zweck der Gesellschaft der Betrieb aller mit den vorgedachten Zielen in mittelbarem oder unmittelbarem Zusammenhang stehenden Geschäfte.“

Die Dividende ist auf 4 % beschränkt, der darüber hinausgehende Gewinn soll eine gemeinnützige Verwendung finden.

Die Bautätigkeit beginnt im Herbst 1908. Je nach den Verwendungszwecken des Bodens sollen verschiedene Rechtsformen angewendet werden, um den zu erwartenden Wertzuwachs der Gesamtheit zu sichern. Der Bedarf an Kleinwohnungen soll durch die „Baugenossenschaft Hellerau e. G. m. b. H.“ befriedigt werden. Die Geschäftsanteile sind auf 200 *M* festgesetzt. Ratenzahlungen sind statthaft. Für die Beleihung der Häuser hat die Landesversicherungsanstalt bereits ihre Hilfe zugesagt. Die bodenbesitzende Gesellschaft verkauft an diese Genossenschaft den Baugrund zu billigen Preisen unter Bedingungen, „die die Spekulation ausschließen, Ordnung und Sauberkeit gewährleisten und die gesamte Bautätigkeit einer noch zu erwähnenden Bau- und Kunstkommission unterstellen.“

Durch diese Baugenossenschaft sollen auch Sommer- und Ferienhäuser für solche erbaut werden, die in der Nähe Dresdens für wenig Geld ein Sommerheim mit einem Stück Garten haben möchten.

Um bei den Häusern im Mietpreise bis zu 1200—2000 *M* die Spekulation auszuschließen, wird von der „Gartenstadt Hellerau“ ein neuer Weg eingeschlagen: die betreffenden Ansiedeler können sich aus den von der Gesellschaft ausgearbeiteten Bauplänen ein ihren Bedürfnissen entsprechendes Haus aussuchen und etwaige Änderungen angeben. Das Haus wird dann für sie gebaut und bleibt ebenso wie das Gelände im Besitz der Gesellschaft. Der Ansiedeler erwirbt das Recht, darin zu wohnen, „indem er für Grund und Boden einen je nach der Lage zu ermittelnden Pachtzins entrichtet und für den Bau des Hauses einen Teil des Baugeldes in Form eines Darlehns der Gesellschaft überweist. Dieses Darlehn wird zu seinen Gunsten auf dem Grundstück hypothekarisch eingetragen. Ihm selbst kann nicht gekündigt werden, er aber darf kündigen und hat nur für den Fall, daß das Haus sich nicht weiter vermieten läßt, auf ein Jahr den Pachtzins zu bezahlen. Das Darlehn wird verzinst, aber ist unkündbar, solange er selbst in dem Hause wohnt, kann aber fünf Jahre nach seinem Wegzug von ihm aufgekündigt werden. Schließlich kann er sich auch für seine Erben gewisse Mietvorrechte auf Haus und Garten erringen, wenn er durch Erwerbung eines Geschäftsanteils der „Gartenstadt Hellerau“ an dem Wachstum der Siedelung als Gesellschafter teilzunehmen gewillt ist. So gelangt er mit verhältnismäßig geringen Aufwendungen zu dem tatsächlichen Genuß eines Hauses, das er wie sein eigenes Haus ansehen lernt. Ist er aber zum Wegzug genötigt, so hat er keine Schererei mit der Veräußerung oder Vermietung seines Hauses.“

Beim Bau von Landhäusern im Mietspreise von über 2000 *M* wird die Gesellschaft das Land den Bewerbern käuflich überlassen und die Wohnungsspekulation durch Eintragung des Wiederkaufsrechts unmöglich machen. Da derartige Häuser sich erfahrungsgemäß schwer vermieten, so würde bei der vorher erwähnten Erststellungsform das Risiko der Gesellschaft zu groß sein.

Der Quadratmeter Landhausgelände wird sich auf 6 *M* stellen, während die Bauplätze für Kleinwohnungen ungefähr zu dem Selbstkostenpreise abgegeben werden.

In dem Industriegebiet von Hellerau sollen nur solche gewerbliche Betriebe zugelassen werden, die die Umwohner weder durch Rauch noch durch Geräusch oder Geruch belästigen. Bei der Abgabe des Geländes an Industrielle sichert sich die „Gartenstadt Hellerau“ das Wiederkaufsrecht, für den Fall, daß Teile desselben zur Wohnungsspekulation mißbraucht werden sollten.

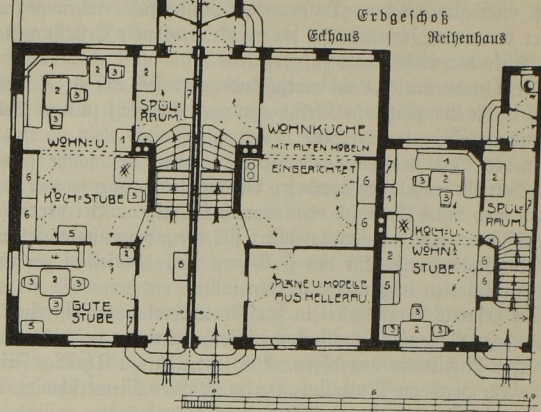
Die gesamte Bautätigkeit in der Gartenstadt untersteht einer unabhängigen Bau- und Künstlerkommission, der einige der bekanntesten deutschen Architekten angehören. Bis jetzt sind es: Theodor Fischer, München, Hermann Muthesius, Berlin, Richard Kiemerschmidt, Otto Gußmann, Dresden.

Jeder Plan muß vor der Ausführung die Billigung dieser Kommission erhalten, wodurch eine einheitliche künstlerische Auffschließung gewährleistet wird.

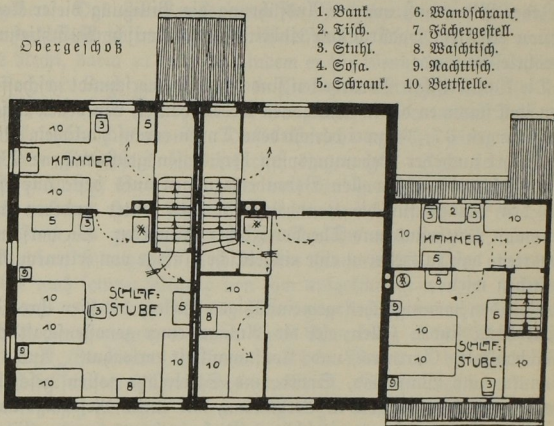
Die künstlerischen Vorarbeiten sind durch Kiemerschmidt geschaffen. Von ihm stammen die schlichtschönen Arbeitshäuser, von denen unsere Abbildungen 37, 38 zwei verschiedene Typen veranschaulichen. Von ihm rührt auch der Bebauungsplan her, dessen geschwungene Beglinien sich den wechselvollen Bodenbewegungen aufs beste anpassen. Bei den Plänen für die Landhäuser werden unter anderen auch Hermann Muthesius und Theodor Fischer mitwirken. So darf man erwarten, daß zu Hellerau eine einheitliche Anlage von seltenem Reiz entstehen wird.

Von den mannigfachen gemeinnützigen Zielen, die hier ihre Verwirklichung finden sollen, sei die Anlage einer genossenschaftlichen Waschanstalt, Gärtnerei und Konsumanstalt erwähnt. Auch ein Sonnen- und Wasserbad, Sport- und Spielplätze sollen geschaffen werden. Schließlich soll in Verbindung mit einem Reformgasthaus eine Art Gemeindehaus mit schönen Versammlungsräumen, Bibliothek, Lesehalle u. dgl. entstehen als Mittelpunkt der kulturellen Bestrebungen in Hellerau.

Abb. 37. Hellerau.
Grundrisse der Arbeiterhäuser.



Obergeschoss



Da die Gründungsgesellschaft ausreichende Mittel und hervorragende organisatorische und künstlerische Kräfte zur Verfügung hat, so darf man auf das Gelingen dieses ersten großen deutschen Unternehmens hohe Erwartungen setzen.

Hoffentlich veranlaßt dann dieser Erfolg auch recht viele andere Industrielle, bei ihrer Verlegung in ähnlicher Weise vorzugehen.

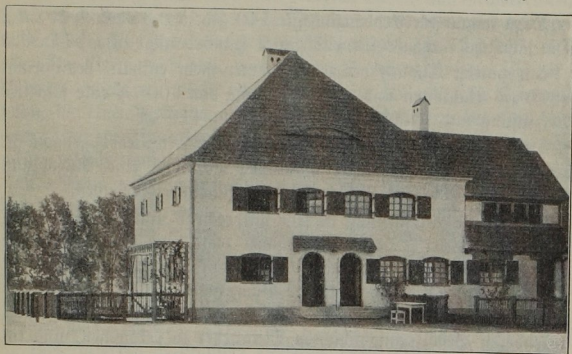


Abb. 38. Hellerau. Gruppe von Arbeiterhäusern nach Entwurf von Prof. Riemerschmidt. Ausgestellt auf der Münchener Ausstellung 1908.

Im Laufe dieses Jahres ist vom allgemeinen Wohnungsbauverein zu Königsberg unter dem Namen „Gartenstadt Ratshof“ eine Siedelung in Bau genommen worden, die gleichfalls im Rahmen der Gartenstadtbewegung liegt. Es handelt sich dabei allerdings nicht, wie der Name es erwarten läßt, um eine selbständige Stadt, sondern um eine Gartenvorstadt auf Königsberger Gemarkung. Das Gelände ist 18 ha groß. Ein Teil davon soll mit Mietshäusern überbaut werden, die Arbeiterwohnungen mit 1—2 Zimmern, Küche und Garten für einen monatlichen Mietzpreis von 15—24 *M* enthalten werden. Der größere Teil des Geländes soll mit einzelstehenden oder in Gruppen vereinigten Einfamilienhäusern überbaut werden, die unter Anwendung des Erbbaurechts in den Eigenbesitz der Bewohner übergehen werden. Gegenwärtig befinden sich 35 Häuschen in Bau, die zumeist für Versicherte der Landesversicherungsanstalt bestimmt sind. Alle Häuser haben reichliches Keller- und Bodengelaß. Die Baukosten werden durch die Stärke der Außenwände, die 51 cm beträgt, nicht unerheblich gesteigert. In minder rauhen

Gegenden kann man sich mit halb so starken Mauern begnügen. Die Kosten betragen 5500 *M* für den billigsten Typ, der im Erdgeschoß Stube und Küche, im Dachgeschoß zwei Stuben und außerdem Waschküche mit Bad enthält, die erforderliche Anzahlung 300 *M*. Die Restschuld von 5200 *M* ist mit $4\frac{1}{3}\%$ zu verzinsen und zu tilgen (225 *M*).

Dazu kommt der Erbbauzins für 140 qm (à 0,35 *M* = 49 *M*). Die jährliche Ausgabe für das ganze Haus beträgt also 274 *M*.

Ein zweiter Typus, der zwei Zimmer mehr enthält, beansprucht 8000 *M* Baukosten und nach Anzahlung von 500 *M* eine jährliche Verzinsung und Tilgung in der Höhe von 416 *M*.

Der dritte Typus, der für besser-situierte Mitglieder gedacht ist, beansprucht 12—15000 *M* Baukosten und nach einer Anzahlung von 2000—5000 *M* 635—717 *M* jährliche Ausgaben.

Die äußere Ausstattung ist sehr ansprechend und frei von allem unnützen Beiwerk. Das Unternehmen zeigt, wie eine gutgeleitete Baugenossenschaft in der Lage ist, selbständig ganze Vorstädte zu schaffen. Und ich glaube, daß die Baugenossenschaften, die sich derartige Ziele stellen, viel mehr Aussicht haben, auch in den wohlhabenderen Bevölkerungsschichten Mitglieder zu bekommen, und infolgedessen mit größeren Kapitalkräften in die Bautätigkeit eintreten können. Es wäre deshalb zu wünschen, daß wie in England auch in Deutschland die Baugenossenschaften ihre Tätigkeit mehr unter dem Gesichtswinkel der planmäßigen Stadterweiterung auffassen lernten.

Schon seit Jahren ist die „Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft“ bemüht, in den Städten, in denen die Gründung von Gartenstadtgenossenschaften aussichtsvoll erscheint, Ortsgruppen ins Leben zu rufen.

Die erste Ortsgruppe, die sich praktische Ziele steckte, wurde von dem Schreiber dieser Zeilen im Herbst 1905 in Karlsruhe gegründet und wuchs sehr bald auf 150 Mitglieder an. Im Herbst 1907 bildete sich alsdann eine Genossenschaft, deren Ziele in den Satzungen folgendermaßen ausgedrückt sind:

„Gegenstand des Unternehmens ist die Verwirklichung der Ziele der „Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft“ durch Siedelungen bei Karlsruhe.

Insonderheit soll innerhalb einer solchen Siedelung eine gemeinnützige Regelung der Bodenrente und der Wohnungspreise angestrebt werden. Unter Zugrundelegung eines technisch und künstlerisch befriedigenden Bebauungsplanes sollen den Bewohnern gesunde und

schöne Wohn- und Arbeitsstätten und Gelegenheit zum Gartenbau geboten werden. Ferner sollen gemeinnützige Einrichtungen aller Art geschaffen werden, die der Bildung von Geist und Körper dienen.“

Die Geschäftsanteile sind auf 200 *M* festgesetzt, die in Raten bezahlt werden können. Die Zahl der zu erwerbenden Geschäftsanteile ist abhängig von dem beanspruchten Boden- und Gebäudewert. Diese Bestimmung ist deshalb aufgenommen worden, weil der Genossenschaft, die gegenwärtig 240 Mitglieder zählt, Vertreter von allen Bevölkerungsschichten, vom höheren Beamten bis zum gelernten Arbeiter angehören. Es ist da nur recht und billig, daß die Bemittelteren, die einen größeren Gebäude- und Geländewert beanspruchen, auch stärker zur Finanzierung der Genossenschaft durch Übernahme von mehr Geschäftsanteilen herangezogen werden.

Die Genossenschaft verhandelte mit Domänenverwaltung und mit der Stadt Durlach wegen Überlassung eines passenden Geländes. In beiden Fällen machte die Kanalisationsfrage Schwierigkeiten, jedoch sind die Verhandlungen jetzt so weit gefördert, daß hoffentlich in nächster Zeit der Kaufvertrag mit der Stadt Durlach abgeschlossen werden kann. Die künstlerischen Vorarbeiten hat Professor Max Läger übernommen.

Das Interesse ist in allen Bevölkerungsschichten sehr rege. Angehörige und auch Führer der verschiedensten politischen Parteien haben sich der Bewegung in Karlsruhe angeschlossen und arbeiten friedlich zusammen. Es ist deshalb anzunehmen, daß nach Abschluß des Kaufvertrags die Bewegung in Karlsruhe einen großen Aufschwung nimmt.

In allerletzter Zeit, während ich diese Seiten schreibe, sind weitere Fortschritte gemacht worden. Durch die Veröffentlichungen der „Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft“ wurde Herr Redakteur Schlegel in Nürnberg angeregt, an Stelle einer geplanten Baugenossenschaft eine Gartenstadtgenossenschaft zu gründen. Er fand dabei das größte Interesse nicht allein in Arbeiterkreisen, sondern auch in den bemittelteren Schichten und außerdem auch weites Entgegenkommen seitens der Behörden, insonderheit des Finanz- und des Verkehrsministeriums. Am 1. September 1908 konnte nach kurzer Vorbereitungszeit die Genossenschaft ins Leben gerufen werden. Jetzt im März zählt sie bereits nahezu 1200 Genossen. Die bayrische Regierung zeigt das größte Entgegenkommen, und man verhandelt gegenwärtig mit der Forstverwaltung wegen billiger Überlassung eines 63 ha großen günstig gelegenen Waldgeländes. Spätestens im nächsten Frühjahr hofft man mit der Bautätigkeit beginnen zu können.

In Chemnitz wurde im Winter 1907 von Schuldirektor Thierig eine Ortsgruppe gebildet, aus der im September 1908 die Gartenstadtgenossenschaft Chemnitz hervorging. Auch die hier geplante Gartenvorstadt soll den verschiedenen Bevölkerungsschichten offenstehen, und die Verhandlungen wegen Ankauf eines geeigneten Geländes sind bereits im Gange.

In Magdeburg ist von einigen Ingenieuren mit vielem Geschick die Gründung einer Ortsgruppe der D. G. G. betrieben worden, die schon nach wenig Wochen auf über 100 Mitglieder stieg. Anlässlich der Veranstaltung der Wanderausstellung der D. G. G. wuchs diese Zahl in 14 Tagen auf 250, und als nun mit einem Projekt zur Verwirklichung der Gartenstadtgedanken an die Öffentlichkeit getreten wurde, stieg die Mitgliedsziffer in weiteren zwei Wochen auf über 650. Die daraus hervorgegangene Genossenschaft „Gartenstadt Hopfengarten“ konnte sogleich mit 283 Genossen beginnen. Sie hat bereits ein 140 Morgen großes Gelände an der Leipziger Chaussee sich zu mäßigem Preise und vorteilhaften Bedingungen gesichert und beabsichtigt, womöglich noch in diesem Jahre mit der Überbauung zu beginnen. Angehörige der verschiedensten Bevölkerungsschichten, besonders Industriebeamte und Arbeiter bilden die Mitgliedschaft.

Unerthhalb Stunden entfernt von diesem Gelände, am anderen Ende der Stadt will die andere Gartenstadtgenossenschaft, die „Gartenkolonie Reform“ ein günstig gelegenes Gelände erschließen, das zum großen Teil im städtischen Besitz sich befindet. Erfreulicherweise plant die Stadt Magdeburg, dieses gemeinnützige Unternehmen durch die Stellung günstiger Verkaufsbedingungen zu fördern. Während die erstgenannte Genossenschaft auch den eignen Erwerb von Häusern unter Bedingungen, die die Spekulation ausschließen (Wiederkaufsrecht), zulassen will, will die zweite sämtliche Einfamilienhäuser, die inkl. eines 500—600 qm großen Gartens durchschnittlich nur 240 M jährliche Miete beanspruchen werden, dauernd im Genossenschaftsbesitz erhalten. Von beiden Genossenschaften wird die Einrichtung von Reformgasthäusern und von gemeinnützigen Veranstaltungen aller Art geplant.

In Bremen, Breslau, Hamburg, Straßburg und anderen Städten liegen gleichfalls praktische Ziele vor. Für die Entwicklung der deutschen Gartenstadtbewegung spricht am deutlichsten der Umstand, daß im letzten Halbjahr die Auflageziffer der Vereinszeitschrift „Gartenstadt“ von 600 auf 3000 stieg, und daß von der nächsten Nummer mindestens 5000 Exemplare gedruckt werden müssen. Der Bann ist gebrochen, und die Bewegung macht nun rasche Fortschritte.

4. Unterschiede zwischen der englischen und der deutschen Gartenstadtbewegung.

Wenn der Gartenstadtgedanke, der ja zuerst in Deutschland an die Öffentlichkeit trat, gleichwohl hier erheblich später zur Verwirklichung gelangte als in England, so hat das mancherlei Gründe, auf die hier nur ganz kurz eingegangen werden soll.

Vor allem ist die Verstädtlichung in England viel weiter fortgeschritten als in Deutschland. Während bei uns nur ungefähr die Hälfte der Einwohner in Städten leben, sind es in England bereits 75%. Die Mißstände, die sich aus der überstarken Großstadtbildung ergeben, machen sich deshalb in England schon viel länger und viel stärker fühlbar, und eine Reformbewegung, die hier Wandel versprach, durfte von vornherein auf die weitgehendsten Sympathien rechnen.

Diese städtische Entwicklung in England hat außerdem noch mehr, als es bei uns der Fall ist, zur Citybildung geführt, also zur Schaffung besonderer Geschäftszentren und zur Verlegung der Wohnungen in die Außenviertel und Vorstädte.

Durch diese Trennung von Wohn- und Arbeitsplatz ist der Engländer an die Überwindung großer Entfernungen gewöhnt und kann sich deshalb leichter mit dem Gedanken an eine noch weitergehende Dezentralisation vertraut machen.

Während ferner die meisten deutschen Stadtbewohner sich mit dem Massenmietshaus abgefunden haben, hat der Engländer zäh am Einfamilienhaus festgehalten. Und diese Wohnsitte findet eine Stütze in den eigentümlichen englischen Bodenbesitzverhältnissen. Denn das dort übliche Erbpachtssystem macht den Bau von Mietskasernen weniger wirtschaftlich als den von leichtgebauten Einfamilienhäusern. Diese Rechtsform in England bietet zugleich der dortigen Gartenstadtbewegung ein leicht zu handhabendes Mittel, um innerhalb der neuen Siedelungen die Spekulation einzuschränken und den Wertzuwachs der Gemeinschaft zu sichern, während die deutsche Bevölkerung an das Erbbaurecht und ähnliche Rechtsmittel zum Ausschluß der Spekulation erst allmählich gewöhnt werden muß.

Vorteilhaft für die englische Bewegung war es auch, daß infolge der weiter vorgeschrittenen wirtschaftlichen Entwicklung dort der Kampf zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer bereits versöhnlichere Formen angenommen hat und das Gefühl dafür, daß beide in vieler Hinsicht, vor allem auf dem Gebiete der Wohnungsfrage verwandte Interessen haben, dort weiter entwickelt ist als bei uns.

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.