

## Erstes Kapitel.

### Volkswirtschaftliche Voraussetzungen der Gartenstadtbewegung.

Wohnungsnot hat es wohl schon immer gegeben, aber erst in neuerer Zeit hat sie die allgemeine Aufmerksamkeit von seiten der Volkswirte, der Hygieniker und Künstler, der Behörden, der Arbeitgeber und Arbeitnehmer auf sich gelenkt.

Wodurch ist das geschehen?

Sicher zum Teil dadurch, daß wir infolge unserer fortschreitenden Kenntnis der für die Volksgesundheit erforderlichen Lebensbedingungen viele Zustände als unleidlich empfinden, an denen wir früher achtlos vorübergegangen wären. Zum andern Teil dadurch, daß diejenigen Bevölkerungsschichten, die unter diesen Mißständen in erster Linie zu leiden haben, infolge der veränderten politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse an Zahl und Bedeutung gewachsen sind und es immer mehr gelernt haben, ihr Interesse in der Öffentlichkeit zu vertreten. Der wichtigste Grund aber liegt wohl darin, daß die Umwandlung Deutschlands aus einem Agrarstaat in einen Industriestaat eine ganz andersartige Bevölkerungsverteilung mit sich brachte. Die wachsende Anzahl der Unbemittelten verteilte sich nicht mehr wie bisher einigermaßen gleichmäßig über das Land, sondern ballte sich in den Industriegebieten zu großen Massen zusammen und wurde in schlechten, hastig gebauten Wohnungen untergebracht. Gerade diese Häufung des Wohnungselends erzwang eine größere Berücksichtigung.

Um uns über die Ursachen dieser Häufung des Wohnungselends und über die Mittel zu dessen Beseitigung Klarheit zu verschaffen, wollen wir die erwähnte Neuverteilung der Bevölkerung ein wenig genauer ins Auge fassen. Zunächst ein paar Zahlen: im Deutschen Reich betrug der Prozentanteil am Zuwachs der gesamten Bevölkerung in den Jahren 1867—1900:

für Landorte (bis 2000 Einw.) . . .	1,7
„ Landstädte (2000—5000 Einw.) . .	12,0
„ Kleinstädte (5000—20 000 Einw.) .	19,9
„ Mittelstädte (20 000—100 000 Einw.)	27,1
„ Großstädte (100 000 und mehr Einw.)	39,3

Schon diese Zahlen genügen, um die zunehmende Landflucht und die zunehmende Verstädtlichung der Bevölkerung zu erkennen. Allein von 1895 bis 1900 hat der Osten von Preußen fast eine halbe Million Einwohner eingebüßt, während in dem gleichen Zeitraum der Wanderungsgewinn von Baden 29 800, Sachsen 89 400, Berlin 127 000, Westfalen 178 000, Rheinland 181 600 beträgt. Um das Jahr 1800 gab es nur zwei Großstädte mit mehr als 100 000 Einwohnern. Im Jahre 1850 stieg deren Zahl auf 5, 1871 auf 10 und 1910 sogar auf 48. Es sind also vor allem die Industriegebiete und größeren Städte, die von dieser Bevölkerungsverschiebung Gewinn haben, und es ist die aufblühende Industrie, die den modernen Menschenansammlungen ihre Größe und ihren Charakter gibt.

Leider kam die erste Blüte dieser industriellen Entwicklung in einer Zeit, in der man noch alles dem freien Spiel der Kräfte überlassen zu müssen glaubte und es deshalb vollständig verabsäumte, durch eine großzügige Boden- und Wohnungspolitik den herbeiströmenden Menschenmassen eine geeignete Unterkunft zu verschaffen.

Was war die Folge davon?

Der starke Zudrang zu den Städten erhöhte die Nachfrage und damit auch den Preis des Bodens, der um so höher gesteigert werden konnte, als seiner intensiven Überbauung mit großen Massenmietshäusern in den seltensten Fällen durch die Bauordnungen genügend Einhalt geboten wurde und die hinzuwandernden, meist wirtschaftlich schwachen, unorganisierten Mieter den kapitalkräftigen und gut organisierten Grund- und Hausbesitzern gegenüber ihre Wohnungsbedürfnisse nicht wirksam zu vertreten vermochten.

Die Bodenpreissteigerungen erreichten oft eine geradezu schwindelnde Höhe. So stieg z. B. ein im Westen Berlins gelegenes 70 ha großes Gelände von 100 000 Mk. im Jahre 1860 auf 50 Millionen Mk. im Jahre 1898. Der Schätzungswert der Grundfläche von Charlottenburg stieg von 6 Millionen im Jahre 1865 auf 300 Millionen im Jahre 1897.

Auch in mittleren und kleinen Städten machten sich ähnliche Preistreiberien bemerkbar. So wurde der Bodenpreis für den Quadrat-

meter Baugelände in Gießen von 0,50 Mk. in nur 10 Jahren auf 22 Mk. gehoben.

Die wüste Bodenspekulation wurde durch die Organisation unseres Realkredits, durch die bedenkliche Leichtigkeit, mit der auch recht zweifelhafte Bodenwerte beliehen wurden, gefördert. Wird doch die Summe der städtischen Hypothekenschulden auf die Summe von 50 Milliarden geschätzt!

In welchem Maße die Möglichkeit intensiver Überbauung im Interesse der Bodenpreissteigerung ausgenutzt wird, ergibt sich aus den nachstehenden Zahlen. Die Behauungsziffer ist für ein Grundstück in

	1885	1895	1905
Berlin . . . . .	67	72	77
Breslau . . . . .	49	51	52
Charlottenburg . . . . .	—	49	65
Cöln . . . . .	15	15	17
Lübeck . . . . .	—	9	10

Daß für die Unterbringung weiter Bevölkerungsschichten die Mietskaserne keineswegs unentbehrlich ist, zeigen die nachstehenden Zahlen von einigen englischen Großstädten. Im Jahre 1891 betrug die Behauungsziffer in London 7,6, in Liverpool 5,7, Manchester und Birmingham 5, Leeds und Bradford 4,7 Einwohner und ist in der Folgezeit in den meisten von diesen Städten noch zurückgegangen. Daß auch in deutschen Großstädten sich das Kleinhaus noch behaupten kann, zeigt Bremen, wo noch 1900 auf das Haus 7 Einwohner kamen.

Wenn man also auch da, wo der Bodenpreis infolge der erwähnten Umstände sehr gestiegen ist, das hohe Mietshaus nicht plötzlich verbieten kann, um den Bodenbesitzern nicht zu große Verluste zuzufügen, so sollte man doch auf einigermaßen billigem Gelände mit allen zu Gebote stehenden Mitteln das Massenmiethaus bekämpfen und eine weiträumige, flache Bauweise anstreben.

Die Behauptung der Verteidiger der Mietskaserne, daß durch sie eine Verbilligung des Wohnens erzielt werde, wird durch die Erfahrung widerlegt, die da zeigt, daß die Mietpreise in Städten des Westens, in denen das mittlere und kleine Haus vorherrscht, beträchtlich niedriger sind als in den Städten, in denen die Mietskaserne zur Herrschaft gekommen ist. Im gelobten Land der Mietskaserne, in Berlin, beträgt der Durchschnittspreis einer Einzimmerwohnung (ohne Küche) 175 Mk. Zweiräumige Wohnungen kosten 300—375 Mk., dreiräumige, d. h. 2 Zimmer und Küche sind bei

einem Mietspreise von 375—500 Mk. für einen Arbeiter kaum erschwinglich.

Bei diesen Preisen nimmt es uns nicht wunder, wenn in Berlin nach der Veröffentlichung des Propagandaausschusses für Groß-Berlin 600 000 Einwohner sich mit Wohnungen begnügen müssen, in denen jedes Zimmer mit 5 und mehr Personen besetzt ist. Mit der durch die überstarke Wohndichtigkeit bedingten Steigerung der Bodenpreise hängt es auch zusammen, wenn in Berlin Hunderttausende von Kindern keinen Spielplatz haben. Es ist ein ergreifendes Bild wirtschaftlicher Not und hygienischer und sittlicher Gefährdung größerer Bevölkerungskreise, das aus diesen Zahlen zu uns spricht und jeden fühlenden Menschen zur Mithilfe bei der Beseitigung derartiger Zustände anspornen sollte. Denn leider sind ja derartige Wohnungsverhältnisse nicht auf Berlin beschränkt. Fast in allen Großstädten, in denen Wohnungsuntersuchungen angestellt wurden, in Augsburg und Metz, in München und Halle, in Hamburg und Posen wurde ein ähnliches Wohnungselend gefunden. In den mittleren Städten und kleinen Orten sind die Wohnungsverhältnisse vielfach nicht besser.

Wenn im allgemeinen nur von den schlechten Wohnungsverhältnissen der Arbeiter gesprochen wird, so geschieht dies deshalb, weil sie im allgemeinen am schlimmsten darunter zu leiden haben. Wie jedoch aus einer dem Reichstag im März 1907 vorgelegten Denkschrift über die wirtschaftliche Lage der Privatangestellten hervorgeht, wird die Hälfte der fast sämtlich in Großstädten beschäftigten Angestellten nicht höher, vielfach sogar niedriger entlohnt als gelernte gewerbliche Arbeiter. Auch für diese Kreise bis weit hinein in den vermögenden Mittelstand existiert eine Wohnungsfrage. Auch sie müssen sich für ihr sauer erworbenes Geld in Mietskasernen einpferchen lassen, sie müssen auf den Genuß eines eigenen Gartens und auf Spielplätze für ihre Kinder verzichten und alle die schlimmen Folgen einer falsch gerichteten Städteentwicklung über sich ergehen lassen. Gerade in diesen Kreisen der Gebildeten ist die Spannung zwischen dem durch die Kultur des Bewohners gerechtfertigten Wohnungsbedürfnis und seiner Befriedigung oft ebenso groß oder größer als beim bessersituierten Arbeiter.

Man sollte deshalb die Wohnungsreform nicht mehr so ausschließlich, wie es bisher geschah, als eine Arbeiterfrage auffassen, sondern als eine Angelegenheit, an der der weitaus größte Teil unserer städtischen Bevölkerung ein Lebensinteresse hat. Sind doch

in Berlin mehr als 95 % der Gesamtbevölkerung auf Mietwohnungen angewiesen!

Das Vorhandensein dieser allgemeinen Wohnungsnot hat natürlich die Öffentlichkeit mehr und mehr beschäftigt und ist vielfach selbst von den Grund- und Hausbesitzern zugegeben worden. In den letzten Jahrzehnten haben sich ganze Berge von Literatur darüber angehäuft, und zahlreiche Vorschläge zu ihrer Beseitigung sind gemacht worden. Es würde uns zu weit führen, wollten wir auf die Frage der Wohnungsreform näher eingehen, die überdies in einem anderen Bändchen der Sammlung „Aus Natur und Geisteswelt“ eine entsprechende Würdigung finden soll.

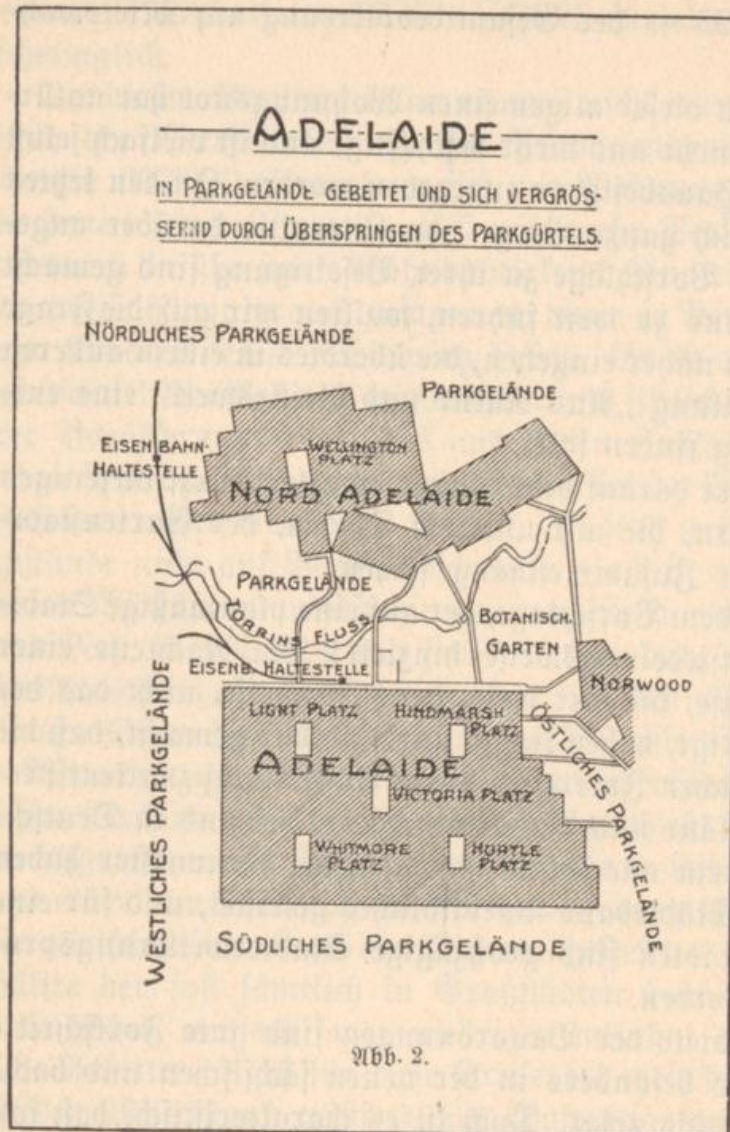
Wir müssen uns hier darauf beschränken, in aller Kürze diejenigen Vorschläge zu erörtern, die mit unserem Thema, der Gartenstadt-bewegung, in engem Zusammenhang stehen.

Beginnen wir mit dem Vorschlage, der auf eine planmäßige Stadterweiterung und Ansiedelungsweise hinzielt! Die Nachteile einer willkürlichen Bauweise, die nur das eigene Interesse, nicht das der Gesamtheit berücksichtigt, haben sich so stark fühlbar gemacht, daß die Wahrung der öffentlichen Interessen durch Aufstellung zweckentsprechender Bebauungspläne und Bauordnungen<sup>1)</sup> bei uns in Deutschland ziemlich allgemein anerkannt ist. Deutsche Baumeister haben auf dem Gebiete des Städtebaus Vorbildliches geleistet, und für eine ganze Reihe von Städten sind großzügige Stadterweiterungsprojekte ausgearbeitet worden.

Auch auf dem Gebiete der Bauordnungen sind gute Fortschritte gemacht, wie sich das besonders in der neuen sächsischen und badischen Landesbauordnung zeigt. Doch ist es charakteristisch, daß fast alle Bauordnungen auf den Hochbau zugeschnitten sind und für den Flachbau gewisse, oft recht ungenügende, Erleichterungen gewähren, anstatt von dem wünschenswerten Flachbau auszugehen und für den Hochbau die durch seine Eigenart bedingten Zusatzbestimmungen zu treffen.

Zur Forderung der Planmäßigkeit tritt in neuerer Zeit noch die Forderung großer haufreier Zonen, die den Bewohnern der anwachsenden Großstädte wenigstens ein Stück Natur in der Nähe retten und dem Vordringen des Häusermeeres einen grünen Damm entgegenzusetzen sollen. In amerikanischen Städten hat man vielfach mit

1) Vgl. die vortreffliche Schrift: „Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage“. Eine Eingabe des Deutschen Vereins für Wohnungsreform. Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht, 1906.



hohen Kosten große Parksysteme angelegt. In Adelaide (Abb. 2) sind die beiden Stadthälften durch große Parks getrennt. Die Stadt Wien schafft sich gegenwärtig einen mächtigen Wald- und Wiesengürtel, der eine Bodenfläche von rund 4400 ha bedecken wird, und hat dafür die Summe von 50 Mill. Kronen ausgeworfen. Auch in Deutschland schafft man neuerdings in großen und kleineren Städten große Freiflächen, Parks und Spielplätze. Ein Wettbewerb für einen Gesamtbebauungsplan von

Groß-Berlin hat vortreffliche Anregungen gebracht, und der Zweckverband Groß-Berlin hat insonderheit die Aufgabe, den Bewohnern der Reichshauptstadt die nahen Wälder zu erhalten.

Durch Bauordnungen und Bauordnungen kann jedoch der Wohnungsnot nur dann wirksam entgegengearbeitet werden, wenn mit diesen Maßnahmen eine zielbewußte Boden- und Wohnungspolitik verbunden wird.

Die Grundlage hierfür bildet ein möglichst umfangreicher Gemeindebesitz. Nachdem unter dem Einfluß der individualistischen Wohnungspolitik bis in die 70er Jahre hinein der reiche Bodenbesitz der Gemeinden verschleudert worden ist, hat man in neuerer Zeit die Bedeutung dieses Gemeindebesitzes erkannt und ist an vie-

len Orten bemüht, ihn planmäßig zu vergrößern. Manche Städte wie Frankfurt a. M., Freiburg i. Br., Mannheim besitzen bereits mehr als ein Drittel bis zur Hälfte, Ulm sogar drei Viertel des ganzen Gemeindegebietes. Auf diese Weise haben die betreffenden Städte stets das für ihre öffentlichen Bauten und sonstigen Zwecke erforderliche Gelände zur Verfügung und sichern sich auch einen wirksamen Einfluß auf den Boden- und Wohnungsmarkt.

Bei der Abgabe dieses städtischen Geländes werden in neuerer Zeit vielfach Rechtsformen wie das Erbbaurecht (Frankfurt a. M.) und Wiederkaufsrecht (Ulm, Mannheim, Leipzig u. a.) angewendet, die eine spekulative Verteuerung der Bodenpreise verhindern und den Wertzuwachs der Gemeinde sichern. Bisweilen werden an die Abgabe auch Bedingungen geknüpft, die eine zu starke Ausnutzung des Geländes verhindern und der Stadt eine Kontrolle über die künstlerische Gestaltung der Häuser sichern.

Mehr und mehr gehen die Städte ferner dazu über, die Wohnungsnot dadurch zu bekämpfen, daß sie in eigener Regie Kleinwohnungen erstellen und sie an ihre Angestellten oder auch andere Wohnungsbedürftige zu billigen Preisen abgeben (z. B. Freiburg i. Br.). Oder aber sie unterstützen die Bautätigkeit gemeinnütziger Bauvereine durch die billige Überlassung von Baugelände, durch Kreditgewährung, Erlassung der Anliegerbeiträge und sonstige Maßnahmen.

Wie wir sahen, ist die Planmäßigkeit der städtischen Überbauung und die Schaffung eines baufreien Gürtels, die Erweiterung des Gemeindebesitzes an Grund und Boden und seine Verwendung unter Maßnahmen, die die Spekulation verhindern und den Wertzuwachs der Gemeinde sichern, schließlich die Förderung gemeinnütziger Bautätigkeit unter dem Einfluß der wirtschaftlichen Entwicklung als nötig erkannt und als nützlich erprobt worden. Wenden wir nun diese Maßnahmen nicht auf dem teuren Boden der bestehenden Städte, sondern auf dem billigen Gelände der Vorstädte und neuentstehender Siedelungen an, so kommen wir zu ganz neuen Gebilden, zu Gartenstädten und Gartenvorstädten, deren Wesen in der Satzung der „Deutschen Gartenstadtgesellschaft“ folgendermaßen gekennzeichnet wird:

„Eine Gartenstadt ist eine planmäßig gestaltete Siedelung auf wohlfeilem Gelände, das dauernd im Obereigentum der Gemein-

schaft 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“<sup>1)</sup> sprechen, der unabhängig von Fritsch zwei Jahre später, also vor nunmehr vierzehn Jahren, mit seinen Vorschlägen an die Öffentlichkeit trat. Diese 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. Spencer vor-

1) Eine gute Übersetzung ist unter dem Titel „Gartenstädte in Sicht“ bei Eugen Diederichs in Jena erschienen.