

## 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. Wenn es sich um die Anlage einer wirtschaftlich und politisch selbständigen Gartenstadt handelt, werden bei der Wahl eines Geländes andere Gesichtspunkte berücksichtigt werden müssen, als dann, wenn es sich um die Erweiterung bestehender Städte durch die Errichtung von Gartenvorstädten handelt. Soll eine Gartenstadt im Sinne von Letchworth geschaffen werden, so wird man die Lage des Geländes als Arbeits- und Absatzmarkt, die vorhandenen oder zu schaffenden Verkehrsmittel (Lage an Fluß, Kanal, Eisenbahn u. dgl.), das Vorhandensein von Rohmaterialien (Kohle, Erze, Ton, Steine und dgl.) und andere Vorteile oder Nachteile sorgfältig berücksichtigen müssen.<sup>1)</sup> Für gewisse Industrien gilt die Nähe der für ihren Betrieb notwendigen Rohstoffe als Vorbedingung ihrer Ansiedlung. So vor allem Dingen für die schwere Industrie, die sich möglichst in der Nähe von Kohlen- und Erzbergwerken ansiedelt, um die teuren Transporte zu sparen. Immerhin kann eine starke Verbilligung der Transportkosten selbst die schwere Industrie beweglich machen. Wir sehen z. B., wie sich bei Lübeck an der schiffbar gemachten Trave ein großes Walzwerk angesiedelt hat, das die Erze aus Schweden und Spanien und die Kohlen aus England bezieht, und daß sich in Bremen nahe dem Hafen ein großes Hüttenwerk niedergelassen hat. Für die Tonwarenindustrie wird die Nähe von Tonlagern, für die Holzbearbeitungsindustrie die Nähe großer Waldungen wichtige Anziehungspunkte bilden. Und viele Betriebe, vor allem die chemischen

1) Diejenigen, die sich mit diesen Fragen eingehender beschäftigen wollen, seien auf das wichtige Werk von Prof. Alfred Weber „Über den Standort der Industrien“ hingewiesen, von dem nächstens der II. Teil erscheint. (Verlag von J. C. B. Mohr, Tübingen.)



Abb. 15. Gartenstadt Nürnberg. Kleinhäuser von Architekt Loy.

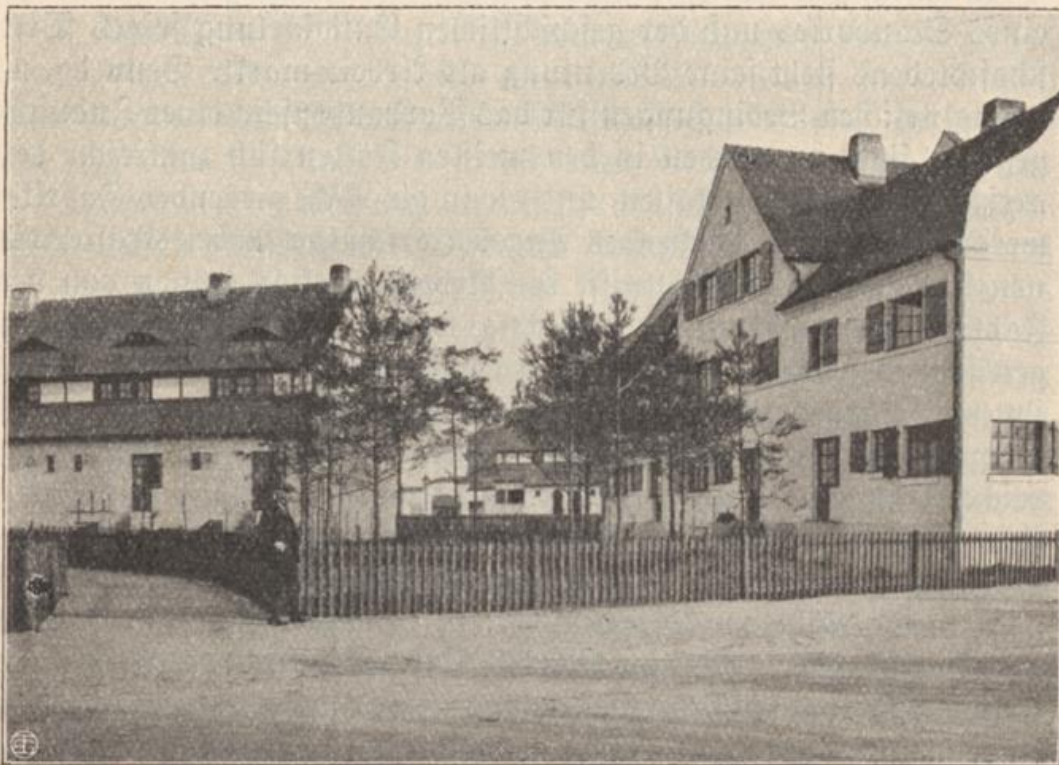


Abb. 16. Gartenstadt Nürnberg. Häusergruppen von Prof. Niemerschmidt.

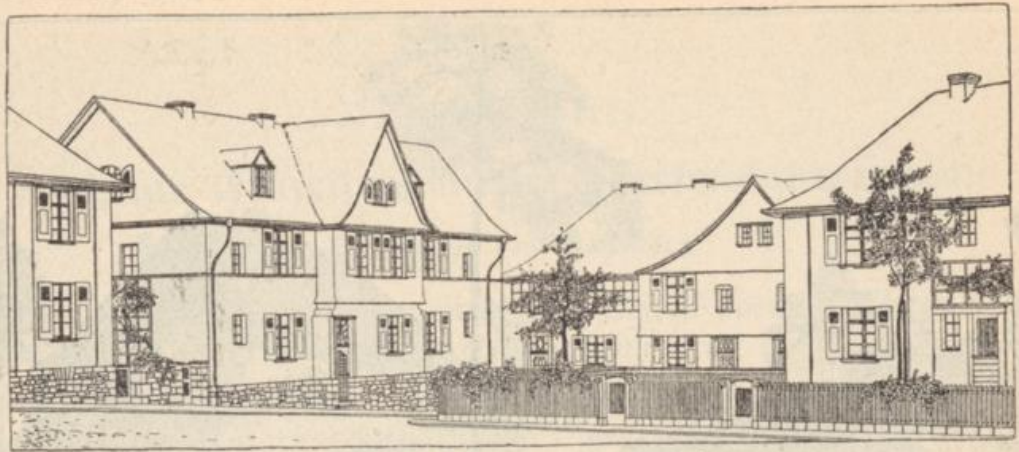


Abb. 17. Gartenstadt Hüttenau. Kleinhäusergruppen.

Industrien, werden sich mit Vorliebe dorthin ziehen, wo ihnen durch die vorhandenen großen Wasserkräfte billige Elektrizität zur Verfügung gestellt wird.

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

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

kannt ist, weil hier auch die Absatzmöglichkeiten günstiger sind. So werden vielleicht ausländische Reisende, die in Deutschland Gold- und Silberschmuck kaufen, in erster Linie die Stadt Pforzheim und erst in zweiter Linie weiter abgelegene Fabriken besuchen. Auf Industrien, die ungelernete oder leicht anlernbare Arbeiter beschäftigen, wird ein niedriger, ortsüblicher Tagelohn bei ausreichendem Angebot von Arbeitskräften anziehend wirken.

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

Dieselben Verkehrsmittel nun, die in ihrer unvollkommenen Ausbildung die Bevölkerungsdichtigkeit förderten, ermöglichen bereits auf ihrer gegenwärtigen Entwicklungsstufe eine Auflockerung der Siedelungsweise. Der vervollkommnete Post- und Bahnverkehr, die Benutzung von Rad und Automobil, die Anwendung von Telegraph und Telephon gestattet eine größere räumliche Trennung der Menschen, ohne ihren gesellschaftlichen und geschäftlichen Verkehr zu beeinträchtigen. Wir rechnen nicht mehr nach Kilometern, sondern nach Wegminuten. Der Radius eines Wirtschaftskreises wird um so länger, je größer die Stadt und je besser die Verkehrsverhältnisse sind. Er wächst mit jeder Minute, um die die fortschreitende Verkehrstechnik den Weg des Arbeitnehmers zur Arbeitsstätte kürzt, mit jedem Kilometer, der für den gewohnten Fahrpreis über die bisherige Entfernung hinaus zurückgelegt werden kann. Wenn die Entwicklung unserer Verkehrsmittel anhält, so liegt die Zeit nicht allzu fern, in der der größte Teil unseres Vaterlandes im Wirtschaftsgebiet einer Reihe von großen Gewerbe- und Verkehrszentralen liegt.

Viele werden diese Entwicklung beklagen, die so manche Eigenart zu vernichten, so mancher weltfernen Gegend ihre köstliche Natürlichkeit und Unberührtheit zu rauben droht. Es ist das Tragische jeder Entwicklung, daß sie vernichten muß und erst auf den Trümmern des Alten ihre neuen Schöpfungen errichtet. Aber hier nützen nicht nutzlose Klagen, hier gilt es tatkräftig zu handeln. Unterstützen wir also die Heimatschutzbewegung, damit die moderne Wirtschaftsentwicklung nicht sinnlos das Alte zerstört, das erhalten zu werden

verdient. Und helfen wir der Gartenstadtbewegung, die sich bemüht, das wirtschaftliche Vorwärtsdrängen mit kulturellen und sozialen Aufgaben unlösbar zu verknüpfen.

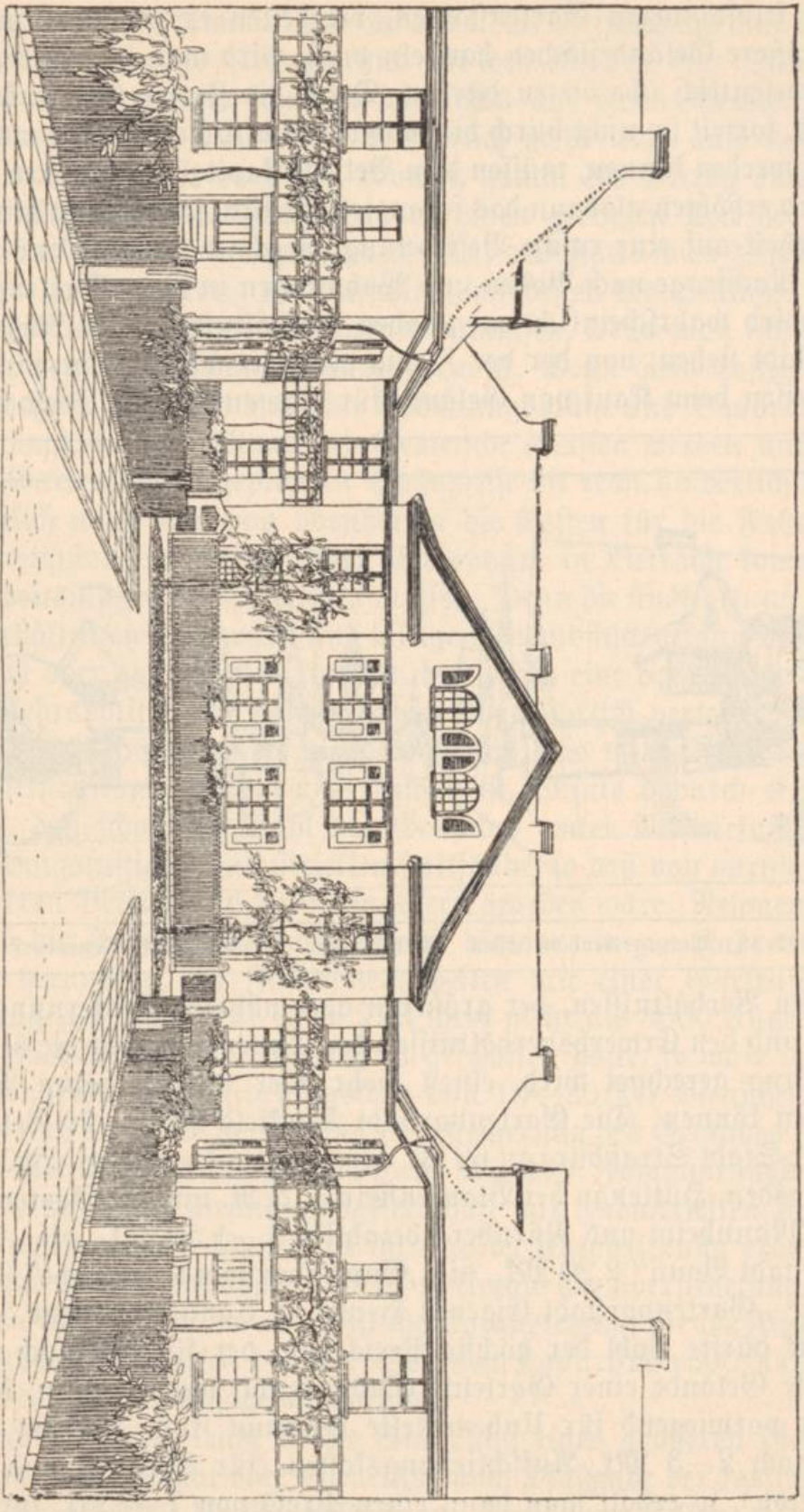
Doch kehren wir nach dieser Abschweifung zur Erörterung der Frage zurück, nach welchen Gesichtspunkten ein Gelände für die Gründung einer selbständigen Gartenstadt ausgewählt werden muß. Es geht aus den kurzen Darlegungen wohl klar hervor, daß nichts der Deutschen Gartenstadtgesellschaft ferner liegt als die Errichtung von Gartenstädten auf einem beliebigen billig gekauften Gelände. Es ist selbstverständlich, daß die Industrie sich nur durch wirtschaftliche Gesichtspunkte zur Übersiedelung in die Gartenstadt bestimmen lassen wird. Aber da, wo ein Gelände vermöge seiner Lage an und für sich eine starke Anziehungskraft ausübt, da wird die Gründung einer Gartenstadt mit um so besserer Aussicht auf Erfolg in die Wege geleitet werden können, als ja die guten Wohnungs- und Lebensverhältnisse in der Gartenstadt dem Industriellen die Beschaffung qualifizierter Arbeitskräfte wesentlich erleichtern wird.

Wiederholt hat die Gartenstadtgesellschaft bereits derartig geeignete Gelände angeboten erhalten. Leider hat sie jedoch bisher ein deutsches Letzworth deshalb nicht schaffen können, weil es ihr innerhalb der kurzen gestellten Frist nicht gelang, die erforderlichen großen Mittel zusammenzubringen.

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

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

Abb. 18. Gartenstadt Güterau. Straßeneinbindung von Prof. Mehenhorst.



Bei selbständigen Gartenstädten, bei denen es sich naturgemäß um größere Geländeflächen handeln muß, wird man den Ackerpreis nicht wesentlich überbieten dürfen. Denn die Zinsen des Ankaufspreises, soweit sie nicht durch die landwirtschaftliche Weiterbenutzung gedeckt werden können, müssen dem Betriebskapital entnommen werden und erhöhten alsdann das finanzielle Risiko, sofern nicht mit Bestimmtheit auf eine rasche Besiedelung gerechnet werden kann.

Die Nachfrage nach Boden und Wohnungen in einer Gartenfriedelung wird wahrscheinlich im geraden Verhältnis zu der Nähe der Großstadt stehen, von der der Zuzug erwartet wird. Man wird infolgedessen beim Kauf von Gelände für Gartenvorstädte je nach den



Abb. 19. Margarethenhöhe Essen. Giebelstraße. Architekt Prof. Meyendorf.

örtlichen Verhältnissen, der größeren oder näheren Entfernung der Stadt und den Erwerbsverhältnissen der Einwohner, auf die bei der Siedelung gerechnet wird, einen mehr oder minder hohen Preis bezahlen können. Die Gartenvorstadt Stockfeld bekam ihr Gelände von der Stadt Straßburg zu 60 Pf. für den Quadratmeter. Hellerau bei Dresden, Hüttenau bei Blankenstein a. d. R. und die Gartenvorstädte Mannheim und Nürnberg bezahlten 1—1,50 Mk., die „Gartenvorstadt Bonn“ 2,20 Mk., die „Gartenvorstadt Karlsruhe“ 3 Mk. und die „Gartenvorstadt Eigenes Heim“ in Cannstadt sogar 5 Mk. 5 Mark dürfte wohl der höchste Preis sein, der für das noch nicht baureife Gelände einer Gartenvorstadt bezahlt werden kann, deren Häuser vorwiegend für Unbemittelte bestimmt sind. Rechnet man dazu noch 2—3 Mk. Anschließungskosten (für Straßen und Kanalisation), so erhält man dann einen Preis von 7—8 Mk. für das

baureife Gelände. Nimmt man für das kleine Reihenhäus eine überbaute Fläche von 40—50 qm und für den Garten eine Mindestfläche von 100 qm, so kommen wir schon auf einen Grundstückspreis von  $150 \cdot 8 = 1200$  Mk. Wesentlich mehr wird auch der gelernte Arbeiter nicht verzinsen können, zumal der Ertrag eines so kleinen Gartens im allgemeinen nur einen geringen Teil der Geländekosten wiedereinbringen dürfte. Auf alle Fälle wird dem Kauf eine genaue Berechnung der Anschließungskosten des Geländes und der Baukosten der Häuser vorausgehen müssen, wenn man sich nicht unliebsamen Überraschungen aussetzen will. Denn diese Kosten sind in ihrer Höhe zum Teil durch die Bebauungspläne und Bauordnungen bedingt, die von Staat und Gemeinde erlassen werden und der in den Gartenstädten geplanten Wohnweise oft recht hinderlich sind. Schließlich wird man von vornherein die Kosten für die Fahrt zu den wichtigsten für die künftigen Einwohner in Betracht kommenden Arbeitsplätzen berücksichtigen müssen. Denn die Besiedelung auch von verhältnismäßig nahen und billigen Grundstücken kann dadurch erschwert oder gar vereitelt werden, daß durch eine kurzfristige Verkehrsverkehrspolitik das Hinausziehen ungebührlich verteuert wird.

Eine starke Herabminderung des Risikos, das mit jedem derartigen Wirtschaftsunternehmen verknüpft ist, könnte dadurch erreicht werden, daß schon die Wahl des Geländes unter Mitwirkung der ansiedelungslustigen Industriellen stattfände, so daß von vornherein durch deren Betriebe ein Siedelungskern gegeben wäre. Nehmen wir an, daß die Fabrik von Schwarzkopf, die vor einigen Jahren aus Berlin herauszog, im Zusammenarbeiten mit einer Gartenstadtgründungsgesellschaft für einen Teil ihrer mehr als 8000 Angestellten in einer Gartenstadt Unterkunft geschaffen hätte, so wäre damit von vornherein ein Siedelungskern von 10—20 000 Menschen geschaffen und durch die so erreichte Wertsteigerung des Geländes jedes weitere Risiko ausgeschlossen worden. Wie das Zusammenarbeiten der gemeinnützigen Gründungsgesellschaft mit Industriellen finanziell geregelt werden könnte, ist im Kapitel Finanzierung erörtert. Es wurde bereits erwähnt, daß in Hellerau die Übersiedelung der deutschen Werkstätten die unerläßliche Voraussetzung für die Finanzkraft und Kreditfähigkeit der nur mit einem Kapital von 300 000 Mk. arbeitenden Gründungsgesellschaft war.

Verhältnismäßig leicht ist die Sicherung eines größeren Geländes dann, wenn Staat oder Gemeinde nach Maßgabe der fortschreitenden Bautätigkeit die Grundstücke zur Verfügung stellen, wie das



in Karlsruhe, Mannheim, Nürnberg u. a. D. der Fall ist. Ungleich schwieriger ist es, das Gelände von Privatbesitzern anzukaufen, da alsdann zumeist größere Summen sogleich flüssig gemacht werden müssen. Eine Genossenschaft kann jedoch ihre Mitglieder zumeist erst dann zu einer stärkeren Beteiligung am Genossenschaftskapital heranziehen, wenn sie ein bestimmtes, ihnen zusagendes Gelände gesichert hat. Zu dieser Sicherung aber bedarf sie zumeist einer größeren Anzahlung. Hierzu kommt noch, daß in den meisten Fällen

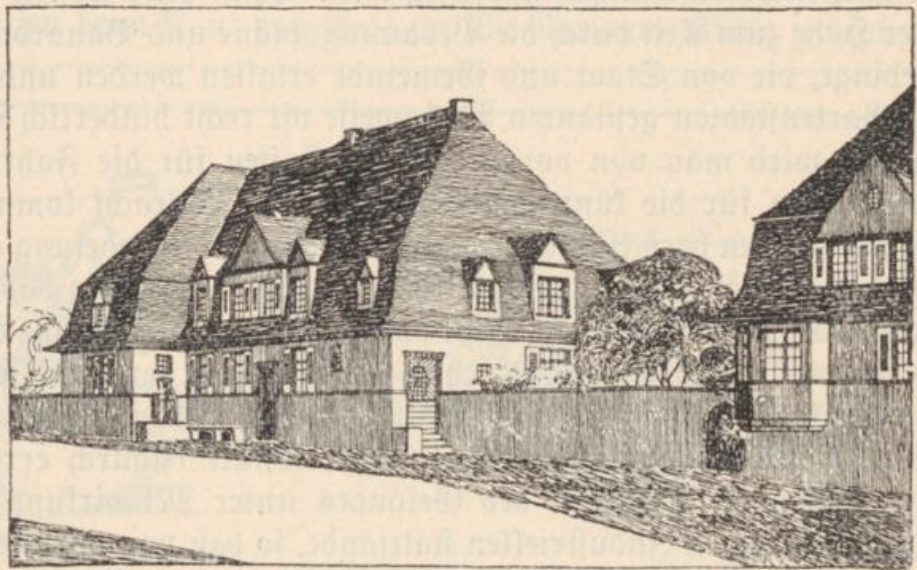


Abb. 20. Margaretenhöhe. Prof. Mehendorf. Kleinhäuser.

die Verhandlungen streng geheim geführt werden müssen, um eine Preissteigerung zu verhüten. In solchen Fällen wird man sich am besten an einen zuverlässigen Geländemakler wenden, der ohne großes Aufheben das Vorkaufsrecht für die gewünschten Flächen auf möglichst lange Zeit sich zu sichern sucht. Auf diese Weise gewinnt man Zeit für die erforderlichen technischen Vorarbeiten und für die Geldbeschaffung. Wenn man das Vorkaufsrecht für mehrere Jahre bekommt, so spart man überdies Zinsen und Kapital für die erste Zeit, in der es am schwersten zu beschaffen ist.

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

## 2. Bauprobleme in der Gartenstadt.

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

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

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

Auch bei Gartenvorstädten wird er wegen der hohen Bodenpreise meist fortbleiben müssen.

Mit größter Sorgfalt sind die künftigen Hauptverkehrslinien festzustellen, und für sie ist eine größere Breite vorzusehen. Um Kosten zu ersparen, könnte man sich darauf beschränken, zunächst nur einen Teil der Straße als Fahrdamm und Fußweg auszubauen und an beiden Seiten Vorgärten oder Rasenbahnen anzuordnen, die später nach Bedarf zur Verbreiterung verwendet werden mögen. An diesen breiten Verkehrsstraßen, an denen sich voraussichtlich die Geschäfte niederlassen, können meines Erachtens unbedenklich  $2\frac{1}{2}$ —3-stöckige Gebäude in geschlossener Bauweise zugelassen werden, während man in den Wohnvierteln, billigen Boden vorausgesetzt, nur in Ausnahmefällen über zwei Geschosse hinausgehen wird.

Die Wohnstraßen sollten so geführt werden, daß ihre Benutzung für den Durchgangsverkehr gar nicht in Betracht kommt. Denn wenn nur der Milchwagen und die Personenwagen der Anwohner die Straße passieren, kann sie entsprechend leichter und billiger hergestellt werden. Zudem werden es die Anwohner sehr dankbar empfinden, wenn ihnen der Lärm und Staub des Verkehrs möglichst ferngehalten wird. Für den Fahrdamm würde eine Breite von 4 m 50 cm, allenfalls 5 m, für den Fußweg eine solche von 1—2 m ausreichen. In manchen Straßen wird man sich mit nur einem Fußsteig begnügen, oder auch ganz darauf verzichten können, wie das u. a. in den Siedlungen der Stadt Ulm sowie in der Arbeiterkolonie der Anilin- und Sodafabrik Ludwigshafen und zahlreichen anderen Arbeiterdörfern geschieht. In Anbetracht des geringen Wagenverkehrs will man sich jetzt auch in der Gartenstadt Karlsruhe bei manchen Wohnstraßen mit einem 5 m breiten Fahrdamm begnügen und auf Fußwege verzichten. Bisher hatte man an den Seiten eines 5 m breiten Fahrdammes Fußwege von je 1 m Breite. In der Gartenvorstadt Stockfeld hat man Wohnstraßen von 6,5 m (4,5 m Fahrdamm und zwei 1 m breite Fußwege), in Ratshof geht man bis auf 4,5 m Gesamtbreite herab und in der Gartensiedlung Falterau, Stuttgart begnügt man sich stellenweise mit 3 m breiten Wohnwegen. Um bei den Behörden derartig schmale Wege durchzusetzen, sollte sich die Gründungsgesellschaft bereit erklären, alle Kosten zu übernehmen, die eine künftige Verbreiterung verursachen würde. Nach den im modernen Städtebau herrschenden Ansichten genügen diese Maße, die wir auch in alten Städten häufig antreffen. So haben eine ganze Anzahl von Wohnstraßen in Heidelberg eine Fahrdammbreite von

nur 4 m 50 cm und Gehwege von rund 1,50 m, ohne daß sich daraus Mißstände ergeben hätten. Für den Fahrdamm wäre eine einfache Befestigung mit Gestück und Schotterdecke, für den Fußweg ein Kiesbeleg auf Grobschotterlage genügend. Auch gestampfte Schlacke bildet einen ausreichend festen und dabei außerordentlich billigen Belag für Wohnstraßen. An Stelle der teureren Granitbordsteine kann man einfache hochkant gestellte Pflastersteine nehmen, wie das in der Gartenstadt Karlsruhe geschieht. Die Rinnen könnten gepflastert wer-

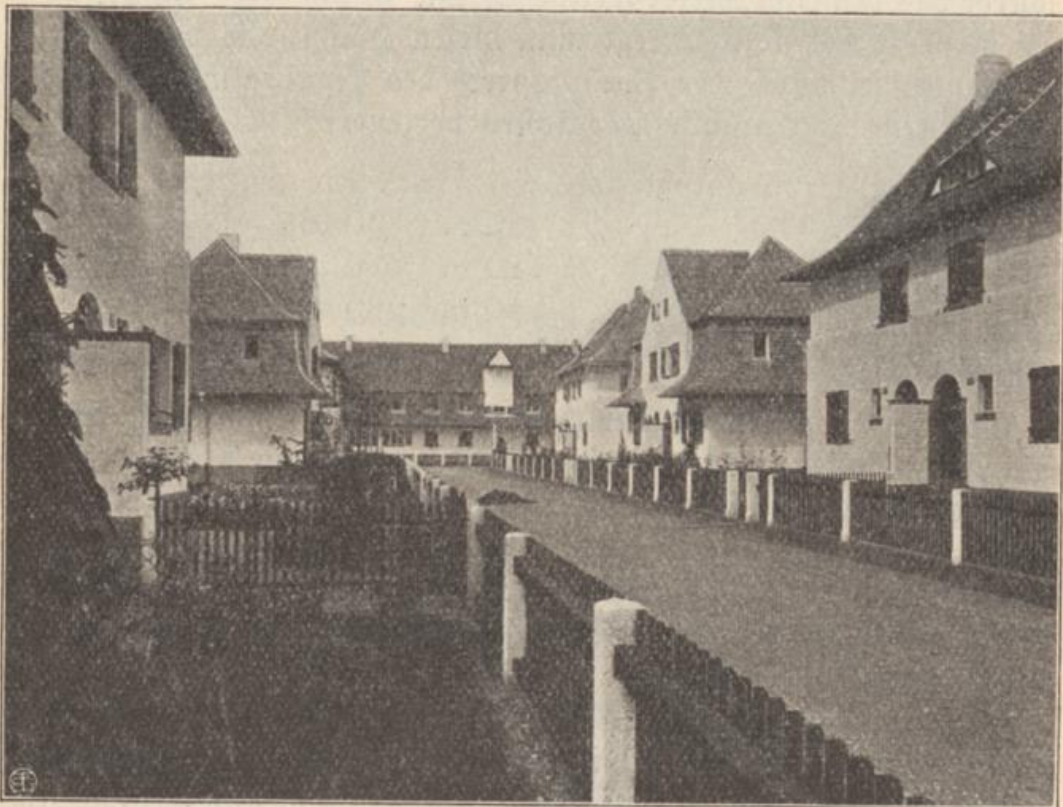


Abb. 21. Gartenstadt Stockfeld. Wohnstraße von 6,5 m Breite. Von der Anlage besonderer Gehwege ist abgesehen worden. (Entwurf von Architekt Zimmerle.)

den. Die Staubbildung könnte durch Teerung oder andere Mittel verhindert werden.

Als größtes Bedenken gegen die in den Gartenstädten geplante weiträumige Bauweise wird vielfach auf die dadurch erhöhten Straßenkosten hingewiesen, und wir müssen uns wenigstens ganz kurz mit der Frage beschäftigen, ob diese Verteuerung wirklich so beträchtlich ist. Wie Baurat Fuchs in einem sehr lesenswerten Aufsatz<sup>1)</sup> nach-

1) „Wirtschaftliche Gedanken über Straßenanlagen in der Gartenstadt.“ „Gartenstadt“, Jahrgang II, Nr. 1. Neugedruckt 6. Jahrgang, Heft 4.

weist, ist der Grad dieser Verteuerung nicht nur von der Breite und Ausstattung der Straßen, sondern auch von der Größe und Gestalt des Baublocks abhängig. Nach Fuchs kann der laufende Meter Straßenfläche je nach den örtlichen Verhältnissen und den Abmessungen (8—12 m Gesamtbreite) für 40—60 Mk. hergestellt werden. Auf die Kosten für Straßenkanäle zur Abführung des Regenwassers, der häuslichen Abwässer und nötigenfalls der menschlichen Abfallstoffe sind durchschnittlich 30—40 Mk. auf das Meter zu rechnen. Dann würde das laufende Meter fertige Straße 40 bis 60 + 30 bis 40 = 70 bis 100 Mk. kosten. Legt man diesen Höchstpreis von 100 Mk. zugrunde, so würde der Ankaufspreis des Quadratmeters Bodenfläche durch die Anschließungskosten verteuert:

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

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

Eine ganz beträchtliche Verbilligung könnte ferner dadurch erreicht werden, daß man, wie bereits vorgeschlagen, den Straßen nicht eine Breite von 12 m, sondern nur von 7 m und weniger gibt, und daß man bei besonders weiträumiger Bauweise auf die Kanalisation Verzicht leistet.

Die Regenwässer wären bei durchlässigem Untergrund durch Sickergruben ins Grundwasser abzuführen. Die Schmutzwässer und Abfallstoffe könnten in den entsprechend groß zu bemessenden Gärten oder den nahen Feldern als Düng verwertet werden. Dadurch würden sich die Kosten für den laufenden Meter Straße um 30—40 Mk. erniedrigen. Es würden auch die Anschaffungskosten für Dünger erspart, die bei großen Gärten nicht unbeträchtlich sind.

Um trotz der schmalen Straßen eine genügende Durchleuchtung und Durchlüftung der Häuser zu erreichen, könnte man längs der Häuser schmale Gartenstreifen anordnen, die nach amerikanischem Vorbild zur



Abb. 22. Gartenstadt Wandsbef. Blick in die Gärten nach einjähriger Kultur.



Abb. 23. Gartenstadt Wandsbef. Blick in die Gärten.

Die nachstehende Tabelle von einigen der billigsten ausgeführten Wohnstraßen in deutschen Gartenstadtfiedelungen zeigt, daß die Bemühungen der Gartenstadtbewegung um Vereinfachung des Straßenbaues schon Erfolg gehabt haben.

Gelleran (b. Dresden)	Hüttenau (a. d. Ruhr)	Hopfengarten (b. Magde- burg)	Margareten- höhe (b. Essen)	Neumünster (i. Goslar)	Münzberg (Garten- vorstadt)	Nitzberg (b. Königs- berg)	Müppurr (b. Karls- ruhe)	Stoßfeld (b. Straß- burg)	Wandsbet (b. Ham- burg)
a) Breite des Fahrweges. 5 m, zugleich Fußweg 1,50 u. 2 m 0,50 u. 1 m nur auf einer Seite 6 m	b) Breite des Fußweges. 5 m je 2 m 9 m 11 m 5 m	c) Breite der Vorgärten. 5 m je 3,5 m je 5 m 22 m 12 m	d) Abstand der Hausfronten. 2,20 m je 1,40 m je 3,00 m 11 m 5 m	e) Breite der Straße. 4 m je 1,25 m je 3 m 12,5 m 6,5 m	a) Material des Fahrweges. Unterbau aus 20 cm Pack- lage, 12 cm Grobtschlag 15 cm, Schot- terdecke 12 cm	b) Material der Fußwege. Kleinstein- pflaster auf Chausseierung	c) Trennung von Fahr- u. Fußweg. Chausseierung mit Ober- flächen- teerung	d) Rinnenanlage. 15 cm Geflüß, 8 cm Schotter, 3 cm Guss- schicht qm 2,50 M. Übergrünung mit Kiesbelag	e) Kosten pro lfd. Meter. Kleinstein- pflaster Mafabam u. gewalzter Schotter
b) Grobtschlag od. Schlacken- unterbau 10 cm, Kies- schicht 5 cm	Mosaik- pflaster	Platten und Mische	Kies Teerzujah	Kies	Kies	Bordsteine	Pflastersteine mit Kiesbelag	Feldboden u. Kiesbelag	Kies- und Platten- streifen
c) Granitbord- stein 25 cm hoch, 10 cm breit	Granit- bordsteine	hochgestellte Pflastersteine	Bordsteine	Bordsteine	Pflaster- gerinne	Bordsteine	Pflastersteine	Pflaster- gerinne	Bordsteine
d) Pflaster- gerinne 60 cm breit auf 20cm starker Kies- unterbettung	wie Fahrweg Pflaster- gerinne 50 cm breit	3 Reihen Pflastersteine	2 Reihen Pflastersteine	4 Reihen Pflastersteine, m 6,20 M.	4 Reihen Pflastersteine	2 Reihen Pflastersteine, 40 cm breit	3 Reihen Pflastersteine, qm 7,50 M.	60 cm Pflaster- gerinne	wie Fahrweg
e) 28 M.	qm Chausseierung 5 M., qm Kleinstein- pflaster 8 M., qm Fußweg 5 M.	einschließlich Gasleitung u. Straßen- laternen 28 M.	34 M.	36 M.	34 M.	34 M.	36 M.	41,50 M.	

a)	Gesamtbreite	Gesamtbreite	Gesamtbreite	Gesamtbreite	Gesamtbreite
	sofort	sofort gegen einmalige Zahlung von 13 M. pro lfd. Meter	sofort	sofort, die Unterhaltungs-kosten für die ersten 5 Jahre sind von der Genossenschaft zu tragen	sofort, gegen eine einmalige Abfindung für Sentungen im Pflaster
b)	Gesamtbreite	Gesamtbreite	Gesamtbreite	Gesamtbreite	Gesamtbreite
	sofort	sofort	sofort	sofort, die Unterhaltungs-kosten für die ersten 5 Jahre sind von der Genossenschaft zu tragen	sofort, gegen eine einmalige Abfindung für Sentungen im Pflaster

a) Auffassung an die Gemeinden und b) Unterhaltung.

Zeitpunkt der Fertigstellung der Straßen: in allen Fällen bei Fertigstellung bzw. Bezug der Häuser.

Die Aufschließungskosten betragen in Mannheim ca. 1 M., in Hellaerau ca. 1.50 M., in Karlsruhe ca. 2 M. für den Quadratmeter teuersten Geländes.

Straße gezogen und der städtischen Gartenverwaltung unterstellt werden, oder aber es können Vorgärten angelegt werden, deren Breite bis auf 4 oder 3 m herabgehen kann. Diese Vorgärtchen lassen sich sehr freundlich mit Stauden und Rosen gestalten und haben nicht allein den Vorteil, daß sie den Abstand von dem gegenüberliegenden Hause vergrößern, sondern auch den, daß sie das Haus von der Straße trennen und den Einblick in das Hausinnere erschweren.

Von den Verteidigern der Mietskaserne wird behauptet, durch die Häufung von Stockwerken werde eine wesentliche Ermäßigung der Baukosten für den Kubikmeter umbauten Raumes geschaffen. Die Unterbringung der Kleinwohnungen in Mietskasernen sei deshalb eine wirtschaftliche Notwendigkeit.

Nun zeigt aber Eberstadt, daß gerade die deutschen Städte, in denen die Mietskaserne vorherrscht, z. B. Berlin, höhere Mieten haben als diejenigen, in denen das Einfamilienhaus (Lübeck, Bremen) oder das Bürgerhaus (Rheinland) vorherrscht, und Stadtbauinspektor Fabarius<sup>1)</sup> weist auf Grund genauer Berechnungen nach, daß die Baukosten sich nur bis zum dritten Geschosß ermäßigen, beim vierten die gleichen bleiben und beim fünften wegen des schwierigen Transports der Baumaterialien u. dgl. m.

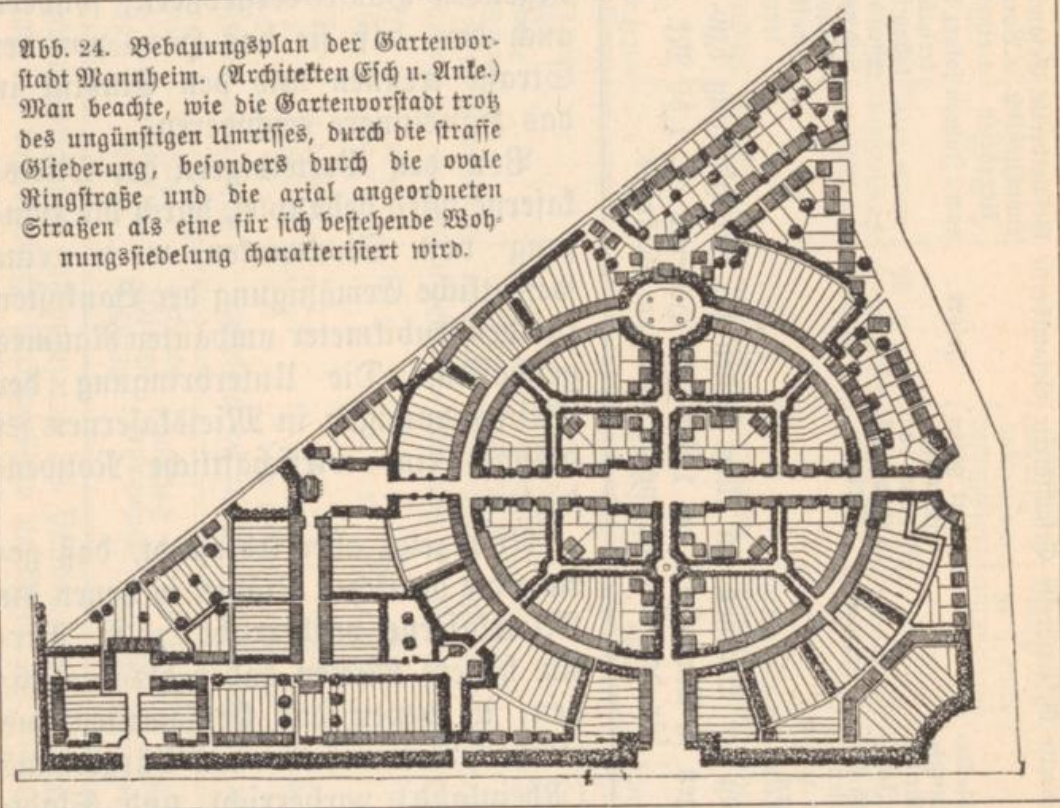
1) Geschosßzahl und Baukosten städtischer Wohnhäuser. Zeitschrift für Wohnungs-wesen, 1907, Heft 1.



sich sogar erhöhen. Within kann also die höchste bautechnisch erreichbare Verbilligung von Wohnungen auf preiswertem Gelände, wie es in der Gartenstadt vorhanden ist, schon durch den Bau von dreistöckigen Reihenhäusern erreicht werden.

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

Abb. 24. Bebauungsplan der Gartenvorstadt Mannheim. (Architekten Esch u. Anle.) Man beachte, wie die Gartenvorstadt trotz des ungünstigen Umrisses, durch die straffe Gliederung, besonders durch die ovale Ringstraße und die axial angeordneten Straßen als eine für sich bestehende Wohnungssiedlung charakterisiert wird.



sparnisse ermögliche, die die Mehrkosten von Fundament und Dach aufwiegen.

Er hat in Delmenhorst eine Anzahl Arbeiterwohnungen in Einfamilienreihenhäusern und daneben solche in Geschosshäusern gebaut. Jede Wohnung hat dieselbe Wohnfläche, und es liegen bei der gleichzeitigen Ausführung für beide Arten der Gebäude daher die vollkommen gleichen Grundbedingungen vor, also gleiche Ausführungskosten, gleiche Materialpreise, gleiche Löhne, gleiche Art der Durchführung des Baues, gleiche Ausstattung der einzelnen Wohnungen, so daß tatsächlich ein richtiger Vergleich angestellt werden kann. Das Einfamilienhaus hat Wohnküche, Stube, zwei Kammern, eine Spül-

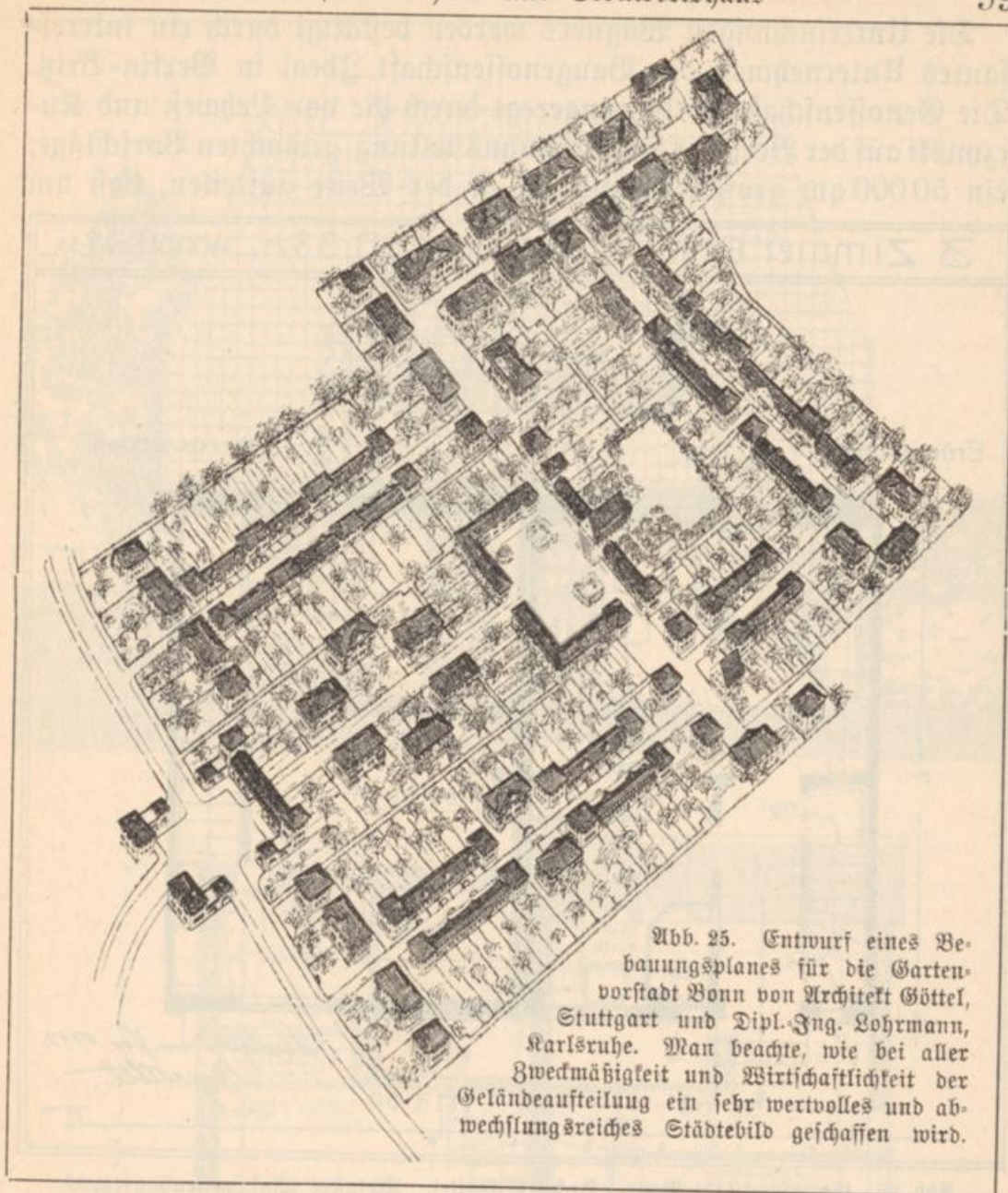
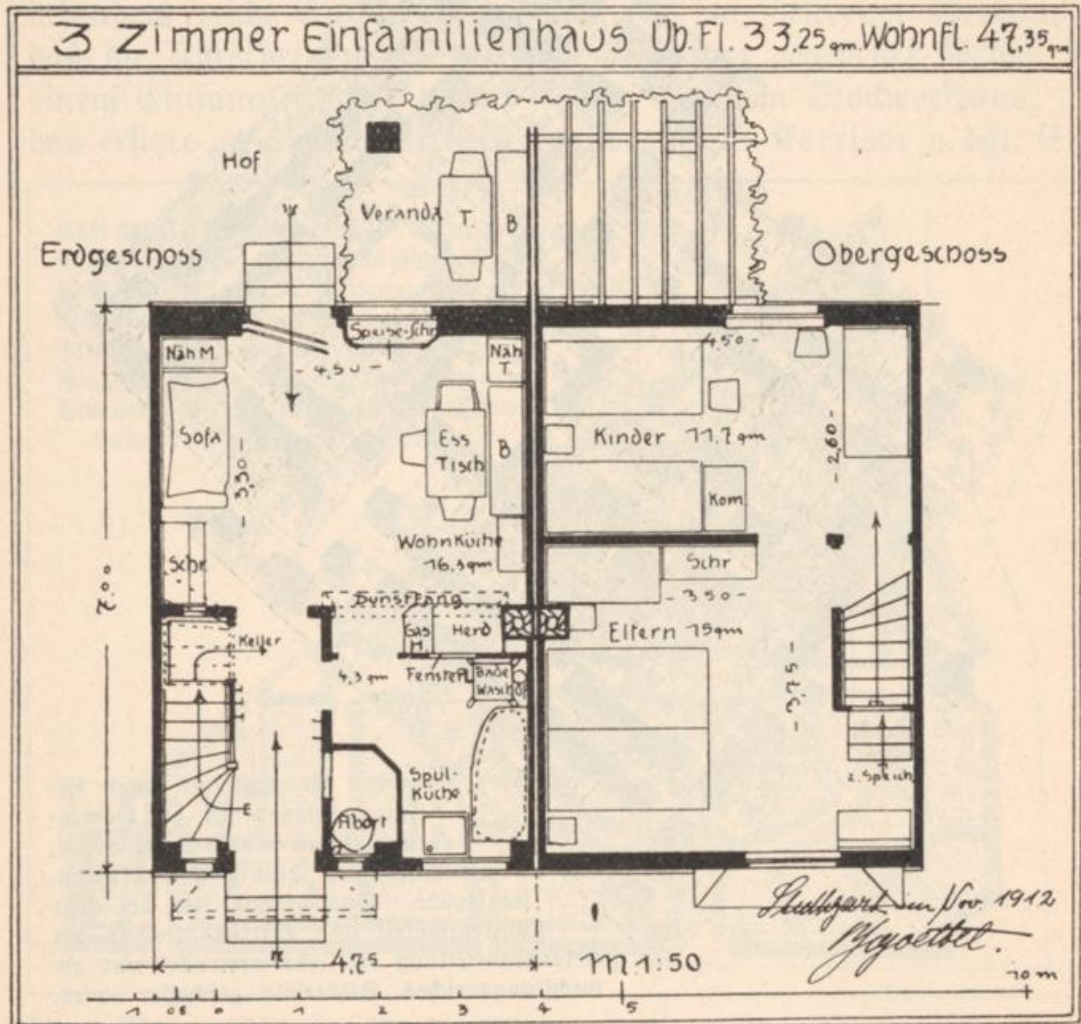


Abb. 25. Entwurf eines Bebauungsplanes für die Gartenvorstadt Bonn von Architekt Göttel, Stuttgart und Dipl.-Ing. Lohrmann, Karlsruhe. Man beachte, wie bei aller Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geländeaufteilung ein sehr wertvolles und abwechslungsreiches Städtebild geschaffen wird.

fliche, einen kleinen Keller und über den beiden Kammern des Dachgeschosses noch einen, wenn auch nur kleinen Trockenboden. Baukosten 3600 Mk. Das Geschosshaus hat dieselbe relative Größe, dieselbe Wohnfläche, nur die Spülküche fehlt. Dagegen ist der Keller größer als bei dem Einfamilienhaus, Waschküche und Trockenboden sind für vier Familien gemeinsam. Baukosten 17 000 Mk., also für die Wohnung 4250 Mk. Selbst wenn in den Geschosshäusern über den beiden bewohnten Vollgeschossen noch das Dachgeschosß für Wohnungen ausgebaut worden wäre, so hätten sich die Baukosten des Quadratmeters Wohnfläche knapp auf die der Einfamilienhäuser ermäßigt.

Die Untersuchungen Wagners werden bestätigt durch ein interessantes Unternehmen der Baugenossenschaft Ideal in Berlin-Brig. Die Genossenschaft wollte, angeregt durch die von Lehweß und Kuczynski auf der Berliner Städtebauausstellung gemachten Vorschläge, ein 50 000 qm großes Grundstück in der Weise aufteilen, daß am



Rande des Blockes 400 Kleinwohnungen in dreistöckigen Häusern und 100 im Blockinnern als Einfamilienhäuser gebaut werden sollten. Der Bebauungsplan wurde nach mehrfachen sorgfältigen Berechnungen immer mehr zugunsten des Einfamilienhauses umgeändert, und schließlich ergab sich das überraschende Resultat, daß die Rentabilität die gleiche blieb, wenn das Verhältnis von 400 Wohnungen im Stagenhaus und 100 im Kleinhaus ins Gegenteil verkehrt wurde. Die Mieten der Einfamilienhäuser sind nicht oder nur

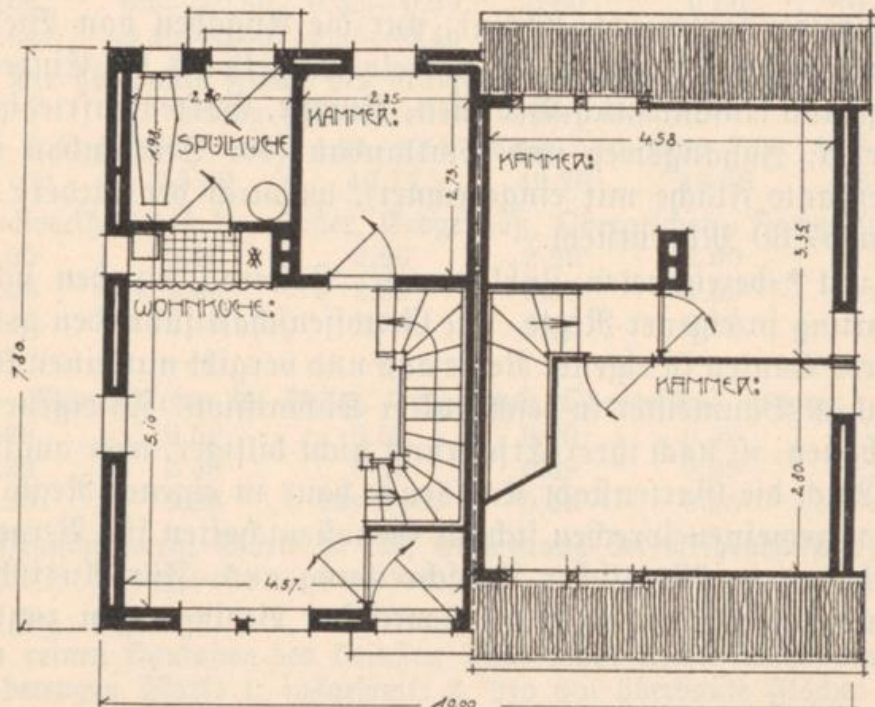
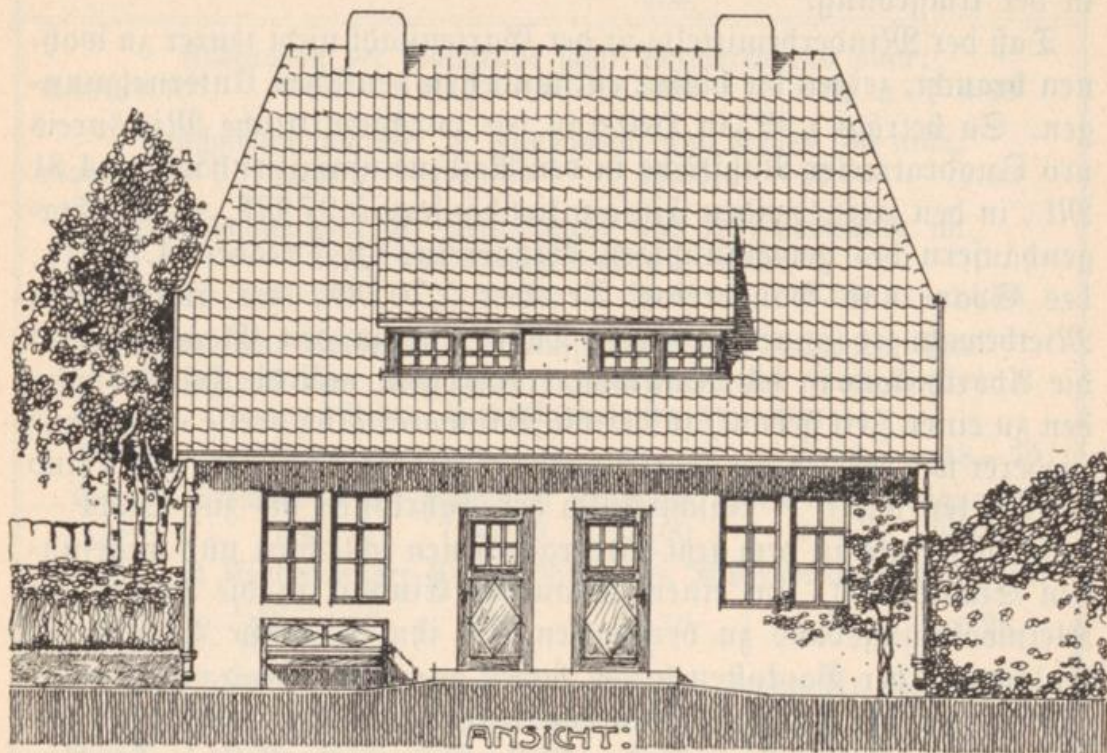


Abb. 27. Arbeiterfiedelung Einswarden. Kleinhaus von Architekt Wagner, Bremen.

unwesentlich teurer als die von Stagenwohnungen der gleichen Größe in der Umgebung.

Daß der Minderbemittelte in der Gartenstadt nicht teurer zu wohnen braucht, zeigen die bisher entstandenen deutschen Unternehmungen. So beträgt z. B. in Hellerau der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter Nutzfläche in den Reiheneinfamilienhäusern 4,81 Mk., in den freistehenden Einfamilienhäusern 5,97 Mk., in den Stagenhäusern des gemeinnützigen Bauvereins zu Dresden 4,74 Mk., des Spar- und Bauvereins Dresden 5,70 Mk., des allgemeinen Mietbewohnervereins 5,88 Mk. Dabei sind in den Stagenhäusern die Aborte noch in die Nutzfläche einbezogen, und die Häuser wurden zu einer Zeit gebaut, in der die Baumaterialienpreise und Löhne niedriger waren. In der Gartenvorstadt Stockfeld bei Straßburg sind die Mieten sogar — einschließlich der Fahrkosten bis zur Stadt — nicht höher als in dem jetzt niedergerissenen schlechten und ungesunden Stadtviertel. Um einen genaueren Einblick in die Kosten des Kleinwohnungsbaus zu verschaffen, als ihn die bloße Angabe der Endsumme der Baukosten bietet, haben wir nachstehend von einigen Siedlungen die wichtigsten Materialpreise, Löhne und Abmessungen aus der letzten Bauperiode (1911) zusammengestellt.<sup>1)</sup> Die Angaben beziehen sich auf den kleinsten Typ des eingebauten Einfamilienreihenhauses (1 $\frac{1}{2}$ stöckig); nur die Angaben von Bielefeld (Baurat Siebold) beziehen sich auf ein Einzelhaus bei Einzelausführung und einschließlich Brunnen, Pumpe, Garteneinfriedigung, Waschkessel, Zugangsweg und Stallanbau (der Stallanbau ist in die überbaute Fläche mit eingerechnet), wodurch der niedere Wert von nur 57,60 Mk. entsteht.

Die mit \* bezeichneten Zahlen unter Hellerau beziehen sich auf Ausführung in eigener Regie. Die Genossenschaft führt den größten Teil ihrer Bauten in eigener Regie aus und vergibt nur einen kleineren Teil an Baumeister in beschränkter Submission. In eigener Regie zu bauen, ist nach ihrer Erfahrung nicht billiger, aber qualitativ besser. Auch die Gartenstadt Karlsruhe baut in eigener Regie.

Im allgemeinen sprechen sich die Genossenschaften für Vergebung der Arbeiten in öffentlicher Ausschreibung aus. Für Ausführung und Ausmaß wurden meist die staatlichen Bedingungen zugrunde gelegt.

1) Die Zusammenstellung wurde von E. Behnisch in der „Gartenstadt“, 6. Jahrgang, Heft 2 veröffentlicht.

Sellerau	Hüttenau	Karlsruhe	Margareten- höhe	Stockfeld	Bielefeld
Ausgraben der Baugrube samt Verkarren pro cbm:					
0.80 u. 0.70*	0.65	0.45—0.60	0.80	0.90	0.60
Bruchsteinmauerwerk in Fundament und Keller pro cbm:					
18.50 u. 17.00*	13.50	10.50	15.80	12.00	9.50
Ziegelmauerwerk der Umfassungs- und Zwischenwände im Erd- und Obergeschoß pro cbm:					
19.00 u. 18.00*	15.00	16.00	15.80	19.50	14.75
Lieferrn samt Abbinden und Aufschlagen von tannemem Bau- holz mit üblicher Waldkante in allen Stärken samt Stellen der nötigen Verbindungseisen pro cbm:					
74.50	49.45	52.—	46—48	60.50	38—50
Gerade Stocktreppe mit einfachem Geländer, Preis pro Steigung:					
12.—	5.40	7—7.50	6.00	6.65	6—6.75
Lieferrn und Eindecken der Dächer mit roten Wiberchwänzen pro cbm:					
3.50	1.75—1.95 (Schiefer)	2.52	3.70	2.85	5.25
Die ortsüblichen Löhne waren für Maurer, Dachdecker, Zimmer- leute, Hilfsarbeiter pro Stunde:					
0.64	0.50—0.54	0.53—0.60	0.59	0.80	0.70
0.75	0.50—0.54	0.60—0.63	0.64	0.80	0.75
0.64	0.55—0.60	0.53—0.60	0.60	0.80	0.75
0.54	0.40—0.50	0.35—0.40	0.46	0.50	0.55
Die überbaute Fläche des billigsten Einfamilienreihenhauses betrug (Frontbreite × Tiefe) in qm:					
4.00 · 7.41	6.65 · 8.40	4.25 · 9.58	6.40 · 7.70	5.50 · 7.00	8.35 · 7.95
34 qm	55.80	40.71	49.20	38.50	66.40
Stockwerkshöhen i. V. Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß:					
2.00	2.20	2.20	2.20	2.00	2.15
2.50	2.50	2.60	2.60	2.50	2.50
2.50	2.40	2.50	2.50	2.50	2.45
—	—	—	—	—	—
Mauerstärken im Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß in cm:					
0.39	0.50	0.50	0.50	0.50	0.45
0.33	0.38	0.38	0.38	0.39	0.32
0.33	0.38	0.38 u. 0.25	0.25	0.25	0.32 u. 0.25
Brandmauern, Stärke in cm, Entfernung bei Reihenhäusern:					
0.39	0.25 u. 0.12	0.38 u. 0.25	—	—	—
30 m	—	25 m	—	—	—
Die reinen Baukosten des kleinsten Typs (ohne Architektenhonorar), betrugen Mark: 1. insgesamt: 2. pro qm überbaute Fläche:					
4250	4500	4500	5100	4200	3815
123.50	81.—	110.40	103.60	109.—	57.60

Im einzelnen ist noch zu bemerken: Hellaau: Im Obergeschoß wurde bei 1½ stöckigen Häusern 0,13 m starkes Fachwerk mit innerer 3 cm starker Isolierung verwandt.

Hüttenau: Das Haus ist nur teilweise unterkellert.

Karlsruhe: Das Haus ist ganz unterkellert.

Margaretenhöhe: Nur zum Teil unterkellert.

Wie wir sehen, ist das Massenmietshaus nur durch ungebührlich hohe Bodenpreise bedingt. Bei niederem Bodenpreise werden im allgemeinen Wohnungen von einer gewissen Größe ab, sagen wir 55—60 qm zum annähernd gleichen Preise in Einfamilienhäusern zu bauen sein wie in Stagenwohnungen. Bei etwas gesteigertem Bodenpreise oder bei ganz kleinen Wohnungen wird man zum dreistöckigen Mehrfamilienhaus, also noch keineswegs zur Mietskaserne, gelangen.

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

Wir haben bei den vorstehenden Erörterungen der Baukostenfrage die Bedeutung eingeräumt, die ihr von den Verteidigern der Mietskaserne beigegeben wird. Doch ist meines Erachtens ganz verfehlt, die Wohnungsfrage als ein abstraktes Rechenexempel aufzufassen und den Kubikinhalt eines Wohnzimmers in der fünften Etage eines Massenmietshauses als gleichwertig mit dem gleichen Raum in einem Einfamilienhause zu vergleichen.

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

Unter diesen Umständen ist es wohl begreiflich, daß die meisten Wohnungsreformer für die Begünstigung des Kleinhauses gegenüber der Mietskaserne eintreten und fordern, daß die Errichtung von

Kleinhäusern durch Erleichterung der baupolizeilichen Vorschriften gefördert wird. 1) Erfreulicherweise geschieht das neuerdings in manchen Bauordnungen. 2) An Stelle der Stockwerkhöhe von 3,50 m, wie sie in manchen Großstädten verlangt wird, kann bei Kleinhäusern unbedenklich eine solche von 2,60, ja 2,50 m und weniger treten. In der Gartenstadt Karlsruhe geht man bis auf 2,60 und 2,50, in Hellaerau und Nürnberg bis 2,30 m lichte Höhe herab. Für die Treppen, die zu den Schlafzimmern hinaufführen, genügt eine Breite von 80 bis 85 cm, von Wand zu Wand gemessen, wie sie z. B. in der Gartenstadt Hellaerau, Karlsruhe und anderen Gartenstadtsiedelungen angewendet wird. Und da bei der geringen Geschosshöhe die Treppe nur sehr wenig Stufen hat, so kann sie auch etwas steiler genommen werden, als es bei Mietskasernen üblich ist. Dadurch würde der für die Treppe erforderliche tote Raum erheblich herabgemindert. Durch geschickte Grundrißanordnung kann auch der Korridorraum auf ein Minimum beschränkt werden. Auf überflüssiges Ornament wird man an den Fassaden gern verzichten. Ein blühendes Schlinggewächs, das die Haustüre umgrenzt, ein Rebstock, der sich am grüngestrichenen Gitter emporrankt, wird den schönsten Schmuck des Hauses bilden.

Nach alledem ist das Einfamilienhaus das Ideal einer Wohnung, und zwar ein Ideal, an dessen Verwirklichung wir mit weit mehr Energie arbeiten sollten, als es bisher geschehen ist. Möge die Gartenstadtbewegung dazu beitragen, die Wohnsitte in dieser Richtung zu entwickeln.

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

Leider hat man nun in neuerer Zeit die von der Hygiene geforderte Weiträumigkeit als „offene“ Bauweise gedeutet, also als Trennung der einzelnen Häuser durch Bauwiche. Die Folge davon war das Entstehen unserer modernen Landhausviertel, in denen die schmalen Bauwiche zwischen den unförmig großen Häuserklößen den ästhetischen Reiz von Zahnlücken besitzen. Der sowieso knapp bemessene Gartenraum wird bei einer solchen Bauweise in vier nur lose zu-

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

2) Z. B. in der badischen und in der sächsischen Landesbauordnung.



zusammenhängende Flächen zerlegt: in einen Vorgarten, in zwei meist ungenügend beleuchtete, zugige Seitenflächen, in denen neben einem Weg nur eine kümmerliche Randpflanzung Platz hat, und in den Hintergarten, in dem neben Teppichkloppstange, Laube und Sandhaufen nur wenig Raum für Pflanzen übrigbleibt.

Aus ästhetischen und praktischen Gründen sollte man deshalb die offene Bauweise nur da anwenden, wo der einzelnen Baustelle eine größere Gartenfläche zugewiesen werden kann. Da, wo die Baustellen aus irgendwelchen Gründen kleiner zu bemessen sind, wäre dann die halboffene Bauweise, also die Vereinigung der Einzelhäuser zu Doppelhäusern und Gruppen zuzulassen und zwischen diesen Gruppen ausreichende Abstände zu fordern. Für die Kleinhäuser müßte schon aus wirtschaftlichen Gründen der Reihenaufbau (vgl. Abb. 25) gestattet werden, weil dadurch an Straßenkosten und an Umfassungsmauern gespart und im Winter die Wärmeverluste, also auch Heizkosten verringert werden. Beim Gruppen- und Reihenaufbau würde der Garten als zusammenhängende Fläche im Blockinnern liegen und so für den Bewohner einen erhöhten Wert erhalten.

Die schematischen Bestimmungen der Bauordnung über Abstand und Fluchtlinien u. dgl., durch die gegenwärtig in unseren Städten eine gewisse Mindestberücksichtigung der öffentlichen Interessen erzwungen werden soll, und die dem schaffenden Architekten so lästige Fesseln anlegen, werden in den Gartenstädten ganz entbehrt werden können. So hat die „Gartenstadt Hellerau“ in dem Entwurf ihrer Bauordnung fast von allen Maßbestimmungen abgesehen und sich auf die Angaben gewisser Richtlinien beschränkt. Das genügt auch vollständig für Siedelungen, die ihrem ganzen Wesen nach eine Verletzung öffentlicher Interessen durch übertriebene Ausnützung des Geländes ausschließen.

### 3. Boden- und Wohnungspolitik.

Seit das Interesse an der Gartenstadtbewegung in immer weitere Kreise gedrungen ist, mehren sich die Fälle, daß Spekulationsgesellschaften ihre nichts weniger als gemeinnützigen Gründungen als Gartenstädte bezeichnen. Demgegenüber kann nicht entschieden genug betont werden, daß der volkswirtschaftliche Grundgedanke der Gartenstadtbewegung dem Bestreben jener Spekulanten geradezu entgegengesetzt ist. Jene bemühen sich nur, den Boden möglichst teuer zu verkaufen, und überlassen, wenn das geschehen ist, die Siedelung ihrem Schicksal. Demgegenüber soll in einer wirklichen „Garten-

stadt“ durch eine großzügige Boden- und Wohnungspolitik gerade ein möglichst niedriger Bodenpreis erreicht und durch den Ausschluß der Spekulation eine gemeinnützige Regelung der Boden- und Wohnungspreise geschaffen werden. Die hierfür geeigneten Mittel wollen wir nunmehr einer kurzen Untersuchung unterziehen.

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

Das Erbbaurecht wird in der Regel auf eine bestimmte Zeit — in Deutschland sind es meist 50—80 Jahre — eingetragen, und da das errichtete Gebäude sodann an den Besitzer des Grundstückes zurückfällt, so kann es nur mit Amortisationshypotheken belastet werden, eine Anlageform, die dem deutschen Privatkapital ungewohnt und umständlich erscheint. Es kommt hinzu, daß die Rechtsform des Erbbaurechtes noch keineswegs geklärt ist. Für die Hypothek haftet nämlich nach Ansicht namhafter Juristen nur das Erbbaurecht als solches, nicht aber das auf Grund desselben errichtete Gebäude. Infolgedessen wird von manchen die Mündelsicherheit der Erbbauhypotheken bestritten. Hier ist eine Bervollständigung des Gesetzes dringend erforderlich, in der Richtung, wie sie von dem gründlichen Kenner dieses Rechts, Professor Ermann, vorgeschlagen wird. „Für die Erbbaurechtshypothek haftet auch nach Erlöschen des Erbbaurechtes das dem Erbbauberechtigten gehörige Gebäude oder das ihm für dessen Überlassung vom Grundeigentümer Geschuldete oder Geleistete.“

Abgesehen von diesen sachlichen Gründen steht der Anwendung des Erbbaurechtes auch das Mißtrauen entgegen, das allem Neuen entgegengebracht wird; es wird wohl noch einige Zeit dauern, bis sich die deutsche Bevölkerung daran gewöhnt hat, den Besitz des Hauses von dem des Bodens zu trennen. Wenn wir uns allerdings gegenwärtig halten, daß dieses Recht nur die moderne Wiederauflebung

der uralten deutschen Form der Bodenleihe ist, so dürfen wir wohl hoffen, daß im Laufe der Jahre diese Vorurteile überwunden werden.

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

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

Von deutschen Gartenfriedhöfen ist das Erbbaurecht nur in Rathshof (Königsberg i. Pr.) bei der Abgabe an die einzelnen Mitglieder und in der Gartenvorstadt Mannheim bei der Überlassung des Gesamtgeländes an die Genossenschaft angewendet. Der Mannheimer Erbbaurechtsvertrag ist im Anhange abgedruckt.

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

Eine andere Form, diese Ziele zu erreichen, ist das Wiederkaufsrecht, das besonders von der Stadt Ulm seit dem Jahre 1902 beim Verkaufe der von ihr in eigener Regie gebauten Arbeiterhäuser mit gutem Erfolg angewendet wurde. Die Gemeinde läßt sich im Grundbuche eine Vormerkung eintragen, wonach sie für die Dauer von 100 Jahren das Recht erhält, das Grundstück in gewissen Fällen (z. B. beim Konkurs, Kontraktbruch, Verwahrlosung und bei jedem Besitzwechsel) zum ursprünglichen Verkaufspreise zurückzuerwerben, unter Abrechnung der Abnutzung und Zurechnung der vom Besitzer bewerkstelligten und noch vorhandenen Verbesserungen. (Vgl. die Bedingungen von Dpladen im Anhang.)

Bei der Vormerkung des Wiederkaufsrechts könnte man auch für den Fall, daß man von diesem Rechte bei einem beabsichtigten Weiterverkauf nicht Gebrauch macht, sich die Abgabe eines bestimmten Prozentsatzes des Wertzuwachses — vielleicht 50—75 % — vorbehalten. Mit anderen Worten, es könnte durch private Abmachung eine Art Wertzuwachssteuer erhoben werden, wie sie neuerdings vom Reich eingeführt wurde.

Wenn wir das Erbbaurecht mit dem Wiederkaufsrecht vergleichen, so finden wir, daß durch beide Rechtsformen die spekulative Verteuerung der Grundstücke und Häuser sich vermeiden läßt und der Wertzuwachs dem Bodenbesitzer gesichert werden kann. Durch beide Rechtsformen kann das Ausnutzungsrecht in gleicher Weise beschränkt werden, nur daß beim Wiederkaufsrecht der Käufer formell „Eigentümer“ des ganzen Anwesens ist, während er beim Erbbaurecht nur „Besitzer“ des Hauses ist.

Ein wichtiger Unterschied besteht jedoch insofern, als beim Erbbaurecht nach einer beim Vertragsschluß vereinbarten Frist das Gelände an den Besitzer zurückfällt. Falls eine Entschädigung für den dann vorhandenen Gebäudewert vereinbart ist, so macht es keinerlei Schwierigkeit, die dazu erforderliche Summe rechtzeitig zurückzulegen. Anders beim Wiederkaufsrecht, zu dessen Geltendmachung der Anlaß ganz unvorhergesehen kommen kann. Man stelle sich einmal vor, eine Genossenschaft habe die Mehrzahl ihrer Häuser unter Eintragung des Wiederkaufsrechts verkauft. Eine starke Wertsteigerung des Geländes erweckt nun in den Käufern den Wunsch, freie Eigentümer zu werden. Sie erklären der Genossenschaft, Käufer zu haben und bieten ihr das Grundstück zum Wiederverkauf an. In den seltensten Fällen wird dann die Genossenschaft die dazu erforderlichen großen Mittel zur Verfügung haben und das Grundstück wird freies Eigentum. Wenn auch die Genossenschaft infolge einer Vertragsbestimmung einen Teil des Wertzuwachses ausgezahlt erhält, ihr preisregulierender Einfluß auf das Grundstück, ihr Obereigentum, hat aufgehört. Vom Standpunkte des Bodenreformers aus verdient deshalb das Erbbaurecht den Vorzug vor dem Wiederkaufsrecht.

Ebenso wie das Erbbaurecht ist das preußische Rentengutsgesetz vom Jahre 1886, dessen Wirksamkeit durch Ergänzungsgesetze noch gesteigert worden ist, eine moderne Form der alten deutschen Bodenleihe. Es bezweckte in erster Linie die Aufteilung größerer Güter in kleinere Einheiten. Die Überlassung eines Rentengutes jedoch erfolgt

nicht gegen Zahlung eines Kaufpreises, sondern gegen Übernahme einer festen Geldrente, die im Grunde nichts anderes als die Verzinsung einer Hypothek ist, die an Stelle der Bezahlung des Grund und Bodens tritt. Das für die Anlage dieser Rentengüter erforderliche Kapital wird vom Staat durch Rentenbanken hergeliehen.

Von 1886—1909 haben die preußischen Generalkommissionen 11 581 Rentengüter mit zusammen 137 618 ha in einem Gesamtwert von 113 334 326 Mk. angelegt. Die Ansiedelungskommission hat 12 000 Stellen mit etwa 100 000 Seelen auf einer Fläche von 178 845 ha im Werte von 155 600 000 Mk. geschaffen.

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

Besonders wichtig ist für unsere Bewegung der Erlaß des preußischen Ministers vom Jahre 1907, wonach der Rentengutskredit, der bisher nur für mittlere und größere Stellen gegeben wurde, auch kleinsten Stellen von nur einem halben Morgen zugute kommt. Da die Rentenbanken 75 % des Wertes beleihen, so würde von dem betreffenden Gartenstadtbewohner, bzw. der Gründungsgesellschaft nur noch ein geringer Betrag aufzubringen sein. An einigen Stellen ist bereits auf Grund dieser Verfügung begonnen worden, Arbeiterstellen auszulegen, so vom Hörder Spar- und Bauverein, vom Verein Arbeiterheim Bielefeld, von der Arbeiterkolonie Weiden bei Siegen und von der „Gartenstadt Neumünster“. Das Rentengutsverfahren bringt noch keine Verhinderung der Spekulation, aber doch eine Einschränkung, die durch Vormerkung des Wiederkaufsrechts verstärkt werden kann.

Die vorher erörterten Maßnahmen kommen in erster Linie für diejenigen in Betracht, die sich selbst ein Haus in der Gartenstadt zu bauen oder zu kaufen wünschen. Daran ist aber bekanntlich ein großer Prozentsatz der Bevölkerung verhindert, nicht nur die Mehrzahl der Arbeiter, die jede Bindung an einen Wohnort als eine wirtschaftliche Schädigung anzusehen pflegen, sondern auch die zahlreichen privaten und staatlichen Beamten, die infolge der häufigen Versetzungen nicht daran denken dürfen, sich ein Haus zu erwerben. Für diese Bevölkerung wird man also Mietwohnungen herstellen müssen.

In den ersten Jahren der Gartenstadtpropaganda wurde nach englischem Vorbild auch in Deutschland vorwiegend vom Erbbaurecht

als der Rechtsform gesprochen, die zum Abschluß der Spekulation und zur Sicherung des Wertzuwachses für die Gesamtheit am geeignetsten ist. Erst zögernd erkannte man dann das Wiederkaufsrecht als gleichfalls zweckdienlich an. Die praktischen Unternehmungen haben sich jedoch in ihrer Mehrzahl eines noch radikaleren Mittels bedient. Sie behalten nicht allein den Boden, sondern auch die Häuser in ihrem Besitz und geben die Wohnungen nur in Miete ab. Damit die Mieter dasselbe Heimgefühl haben, das sonst nur der Besitz eines eigenen Hauses verleiht, schließen einige Gartenstadtunternehmungen mit ihren Bewohnern Mietsverträge, die ihnen und ihren Erben das dauernde Benutzungsrecht des Hauses zusichern. Es entsteht also, aus dem praktischen Bedürfnis geboren, eine neue Rechtsform, die Erbmiete. Diese Mietsform ist vor allem in Hellaer und Karlsruhe ausgebildet. Wie der im Anhang wiedergegebene Vertrag von Hellaer zeigt, wird der Erbmieter in ähnlicher Weise zur Beschaffung des Bankkapitals herangezogen, als wenn er das Haus kaufen würde. Auch die Gartenstadt Nürnberg, die Gartenstadt Wandsbek, die Gartenkolonie Reform, die Gartenvorstadt Mannheim, die Margarethe Krupp-Stiftung, Essen, und die Gartenstadt Stockfeld in Straßburg geben ihre Häuser nur zur Miete ab.

Aus dem Gesagten dürfte hervorgehen, daß der Gartenstadtbewegung schon jetzt ausreichende Rechtsmittel für die von ihr geplante Boden- und Wohnungspolitik zu Gebote stehen.

#### 4. Finanzierung.

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

Es wäre auch ein Zusammenarbeiten der Gründungsgesellschaft mit den bisherigen Grundbesitzern in der Weise möglich, daß diese der Gesellschaft mit so viel Geschäftsanteilen beitreten, als dem Wert der von ihnen beigesteuerten Grundstücke entspricht.

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

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

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

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

Neuerdings unterstützt auch die bairische Landeskulturrentenan-

stalt in ähnlicher Weise den Kleinwohnungsbau. Allerdings ist für die Erlangung dieser Mittel die Bürgschaft der Gemeinde erforderlich, deren Erlangung bei dem starken Einfluß der Hausbesitzer auf die Gemeindefollegien vielfach nicht zu erlangen ist.

Die bedeutendsten Geldgeber für den gemeinnützigen Wohnungsbau waren bisher die Landesversicherungsanstalten, die für diesen Zweck bis Ende 1905 rund 140 000 000 Mk. bewilligt haben. Vielfach sind diese Anstalten geradezu die Hypothekenbanken der in ihrem Bezirk befindlichen Bauvereine geworden. Bei einer Beleihungssumme von 140 000 000 Mk. haben die Versicherungsanstalten bis zum Jahre 1905 erst in drei Fällen Verlust gehabt, und in allen diesen Fällen handelte es sich nicht um Genossenschaften, sondern um Einzelpersonen. Es ist dies der beste Beweis für die Geringsfügigkeit des Risikos, das bei Darlehen an gemeinnützige Baugenossenschaften zu übernehmen ist.

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

Einen neuen und aussichtsreichen Weg der Geldbeschaffung hat man in Osterreich beschritten. Dort übernimmt das Reich privaten Geldgebern und öffentlichen Kassen gegenüber die Bürgschaft für die zweiten Hypotheken zwischen 50 und 90 % des Wertes. Zur Deckung etwaiger aus dieser Bürgschaftsleistung entstehenden Verluste ist ein Wohnungsfonds von 20 000 000 Kronen gebildet worden. Hoffentlich gelingt es auch in Deutschland, in ähnlicher Weise die Geldbeschaffung zu erleichtern.

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



Von großer Bedeutung für die Wohnungsfürsorge verspricht auch die neue Volksversicherung zu werden, die jetzt vom Verband deutscher Konsumvereine zusammen mit den freien Gewerkschaften vorbereitet wird. Es werden da voraussichtlich in Bälde gewaltige Summen zusammenströmen, die zum großen Teil in Hypotheken anzulegen sind. Wie bereits bekanntgegeben wurde, soll dabei vorzugsweise die Beleihung von Kleinwohnungen angestrebt werden.

Für diejenigen Häuser, die von den Landesversicherungsanstalten beliehen werden, ist die Kreditfrage wesentlich erleichtert, da zumeist 75, bei Bürgschaftsleistung von Gemeinden 90—100% des Herstellungswertes dadurch gedeckt sind.

Viel schwieriger ist es, die Deckung durch Privathypotheken zu erreichen. Es kommen hier in erster Linie Darlehen seitens der Hypothekbanken, der Privatversicherungsanstalten, der Pfandbriefinstitute, Sparkassen sowie sonstiger kommunaler Institute in Betracht. Man wird dann im allgemeinen nur erste Hypotheken von 50—60% des Schätzungswertes preiswert bekommen können.

Da nun durch die Geschäftsanteile kaum mehr als 10% der Selbstkosten eines Genossenschaftsgebäudes gedeckt werden können, so bleiben dann meist noch 15—40% zu decken übrig, für die eine zweite Hypothek meist nur unter sehr ungünstigen Bedingungen zu schaffen ist. In der Beschaffung dieser 15—40% liegt die Hauptschwierigkeit, liegt das ganze Baukostenproblem für die gemeinnützige Bautätigkeit. Um diese Schwierigkeit zu beseitigen, müssen die Mitglieder mehr als bisher zur Kapitalbeteiligung herangezogen werden. Vielleicht am weitesten ist in dieser Hinsicht die Gartenstadt Karlsruhe gegangen. Nach Maßgabe ihrer Kapitalkraft baut sie Häuser, die unter den Mietzbewerbern verlost werden. Bei der Verlosung darf jedes Mitglied für jedes volle Jahr seiner Mitgliedschaft und für jeden voll eingezahlten Geschäftsanteil je ein Los ziehen, jedoch insgesamt nicht mehr als 10 Lose. Die Beteiligung an der Baukapitalbeschaffung geschieht auf Grund der nachstehenden Tabelle durch Geschäftsanteile sowie durch Darlehn (Ziffer 4), die für die Dauer der Mitgliedschaft unkündbar sind.

Wenn jemand nach Einzahlung eines halben Geschäftsanteils (100 Mk.) bei der Verlosung ein Haus im Mietzwert von 320 Mk. zugeteilt erhielt, so muß er mit der monatlichen Ratenzahlung von mindestens 2 Mk. fortfahren, bis er den vollen Geschäftsanteil und 50 Mk. Darlehn, im ganzen also 250 Mk. (siehe Z. 5) eingezahlt hat.

Tabelle über die Beteiligung an der Kapitalbeschaffung.

1.	2.	3.	4.	5.	6.
Bei einem ungefähren Mietwert d ganzen Anwesens bis zu Mk.:	entsprechend einem Gelände u. Gebäudewert bis zu Mk.:	müssen in Geschäftsanteilen eingezahlt werden mindestens Mk.: (die Hälfte dieser Summe muß vor d. Verlosung eingezahlt sein)	sodann müssen die Zahlungen in der Mindesthöhe v. Ziffer: fortgesetzt werden, bis sie zusammen betragen Mk.:	Die Mindesthöhe dieser monatlichen Ratenzahlungen beträgt Mk.:	Zinsen und Dividende werden solange einbehalten, bis das Gesamtguthaben nachstehende Höhe erreicht hat:
300	5500	200	200	2	400
330	6000	200	250	2	500
355	6500	200	300	3	600
385	7000	200	400	4	800
410	7500	400	500	5	1000
440	8000	400	600	6	1200
470	8500	400	700	7	1400
495	9000	600	800	8	1600
520	9500	600	900	9	1800
550	10000	600	1000	10	2000

Von da ab ist er zu einer weiteren Einzahlung nicht mehr verpflichtet, muß jedoch die auf seinen Geschäftsanteil entfallende Dividende und die Zinsen seines Darlehns so lange zurückbehalten lassen, bis sein Darlehn 300 Mk., sein Gesamtguthaben also 500 Mk. (Z. 6) beträgt.

Für diejenigen, welche sich ein Haus unabhängig von der Verlosung zu einem bestimmten Zeitpunkt sichern wollen, oder die einen Haustypus wünschen, wie er zurzeit nicht zur Verlosung gebaut wird, baut die Genossenschaft das gewünschte Haus, wenn der Genosse ihr bei Baubeginn den durch die hypothekarische Beleihung nicht gedeckten Teil der Gelände- und Baukosten zur Verfügung stellt (das sog. Restgeld, je nach der Höhe der 1. Hypothek, 25—40 % des Gesamtwertes). Bis Mitte des Jahres 1912, also bis Schluß des ersten Baujahres hat die Genossenschaft auf diese Weise 60 000 Mk. in Geschäftsanteilen und zirka 180 000 Mk. in Darlehen und Restgeldern erhalten. Für später wird auch die Einrichtung einer Sparkasse geplant, wie sie von vielen Baugenossenschaften, u. a. von der Gartenstadt Nürnberg, der Baugenossenschaft Hellerau mit gutem Erfolg betrieben wird. Auch die Ausgabe von unkündbaren Schuldverschreibungen wird erwogen, wie sie u. a. die Baugenossenschaft

Hellerau, die Gartenkolonie Reform, und im größten Maßstabe der Berliner Beamtenwohnungsverein herausgegeben haben.

Da die Geschäftsanteile den Nachteil haben, daß sie beim Austritt des Mitglieds ausgezahlt werden müssen, so erscheint es mir aber erwägenswert, ob man nicht diesen Nachteil der Genossenschaft dadurch wettmachen kann, daß man die Geschäftsanteile ganz niedrig bemißt (etwa auf 30—50 Mk.) und außer der Übernahme eines Geschäftsanteils von den Wohnungsbewerbern die Übernahme von einer oder von mehreren Schuldverschreibungen für je 100—200 Mk. verlangt.

Wie bereits an anderer Stelle mitgeteilt wurde, macht die Beleihung des Erbbaurechtes ganz besondere Schwierigkeiten. Deshalb verdient die Organisation des Hypothekarkredits in der Obstbaukolonie Eden<sup>1)</sup> besonderes Interesse. Von Freunden dieses Unternehmens ist die Dranienburger Bau- und Kreditgesellschaft m. b. H. im Jahre 1895 mit 30 000 Mk. Kapital gegründet worden. 1905 wurde das Stammkapital auf 100 000 Mk. erhöht. Die Dividende dieser gemeinnützigen Siedelungsbank ist auf 4 % beschränkt. Von dieser Kreditgesellschaft werden auf die in Erbbaurecht erstellten Häuser der Ansiedler zu amortisierende Hypothekengelder ausgeliehen, und zwecks Aufbringung der Gelder unter Hinzuziehung eines Treuhänders bis zu zwei Dritteln der Wertgrenze vierprozentige Schuldverschreibungen ausgegeben. Die Siedelungsgenossenschaft Eden bürgt als Grundbesitzerin der Kreditgesellschaft für alle diese Hypotheken mit ihrem ganzen Vermögen.

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

In den vorstehenden Kapiteln wurde auf die mancherlei Schwierigkeiten hingewiesen, die die Verwirklichung des Gartenstadtgedankens notgedrungen mit sich bringt, zugleich auch auf die Möglichkeiten, sie zu überwinden. Diese Erörterung ist um so notwendiger, als gerade jetzt eine ganze Reihe von Unternehmungen in Vorbereitung sind. So erfreulich jede starke Initiative für unsere Bestrebungen ist,

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

so möge doch hier die Mahnung Platz finden, jede Gründung aufs sorgfältigste vorzubereiten. Es ist der Bewegung besser, wenn die eine oder andere Gründung ein paar Jahre später erfolgt oder ganz unterbleibt, als wenn sie durch ihre mangelhafte Entwicklung oder gar ihr Scheitern die ganze Bewegung in Mißkredit bringt.

## Viertes Kapitel.

### Die Bedeutung der Gartenstadtbewegung.

#### 1. Die volkswirtschaftliche Bedeutung.

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

Die Bedeutung, die dieser Bestrebung für einige der wichtigsten Aufgaben der Gegenwart zukommt, soll in den nachfolgenden Seiten kurz erörtert werden.

Ihr volkswirtschaftlicher Wert beruht vor allem darin, daß sie ihren Bewohnern preiswerte, gesunde und billige Wohnungen bietet. Um uns eine Vorstellung von der Höhe der dabei in Betracht kommenden Geldwerte zu machen, wollen wir uns daran erinnern, welcher hohen Anteil ihres Gesamtverdienstes die städtische Bevölkerung für ihre Wohnung ausgeben muß. Bei den Minderbemittelten, die rund drei Viertel der Gesamtbevölkerung ausmachen, sind es häufig 25 bis 30 %. Nach einer Schätzung des Landeswohnungsinspektors Gretschel erfordert der jährliche Bedarf an Kleinwohnungen in Deutschland 800 Mill. Mark. Ob für diese Riesensumme den minderbemittelten Volksgenossen dumpfe, unzureichende Räume in schmutzigen Hinterhäusern oder gesunde und schöne Heimstätten in Gartenstädten geboten werden, das ist nicht allein eine privatwirtschaftliche, sondern eine volkswirtschaftliche Frage von größerer Bedeutung. Ebenso ist es nicht gleichgültig, ob die steigende Grundrente gegenwärtig als unverdienter Wertzuwachs den zufälligen Bodenbesitzern zufließt und diesen Einzelpersonen etwa die Befriedigung irgendwelcher Luxusbedürfnisse gestattet, oder ob sie öffentlichen Korpora-