



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage

Eberstadt, Rudolf

Jena, 1910

Erster Teil. Entwicklung der städtischen Bauweise.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-81088](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-81088)

Erster Teil.

Entwicklung der städtischen Bauweise.

Erster Abschnitt.

Altertum.

§ 2. Von alter Zeit bis in unsere eigenen Tage finden wir Beispiele, daß die Gründung einer Stadt sich durch einen einzelnen Willensakt, an einem bestimmten Tage und nach einem festen Plan vollzieht. Nicht minder zahlreich aber sind die Fälle, in denen wir von dem ersten Ursprung der Stadt keine genauen Berichte haben und nicht wissen, zu welcher Zeit und in welcher Form eine bestimmte Stadt ihren Anfang genommen hat. Wir unterscheiden demnach allgemein die Städte ihrem Ursprung nach in zwei Kategorien: in „gegründete Städte“ einerseits, deren Gründungszeit bekannt ist; und in „gewordene Städte“ andererseits, die sich allmählich entwickelt haben, ohne daß wir ihren ersten Anfang feststellen können.

Für die Geschichte des Städtebaues ist diese Unterscheidung wesentlich; aber sie darf nicht unbedingt und nicht ohne Einschränkung gebraucht werden. Die gegründete Stadt wird allerdings regelmäßig gewisse Züge planmäßigen bewußten Handelns in der Stadtanlage aufweisen. Aber die gewordene Stadt bildet nicht immer hierzu einen vollen Gegensatz; sie bietet nicht immer etwa ein Zeugnis unbewußter, ungewollter Entwicklung. Vielmehr zeigt uns gerade die gewordene Stadt vielfach das Bild der Planmäßigkeit, und wir werden ihr öfter bestimmte Regeln des Städtebaues zu entnehmen haben. —

Die Nachrichten von dem Städtebau des Altertums sind fast so alt, wie unsere Kenntnis der menschlichen Kultur überhaupt. Die uralte Kultur der Ägypter hat frühzeitig den Städtebau und die planmäßige Stadtanlage gekannt. Die Naturverhältnisse des Niltals zwangen dazu, für die Stadtanlage einen künstlichen Untergrund zu bereiten; es war notwendig, eine Erhöhung des Bodenlagers zu schaffen, um die Stadt vor der Überschwemmung durch die Nilsteigungen zu schützen.

Die hierdurch gegebene Planmäßigkeit in der Stadtanlage erstreckte sich im einzelnen nach den uns erhaltenen Spuren auf das Straßennetz und die Einteilung der Straßen. Die auf Denkmälern und in Abbildungen wiedergegebenen, privaten Wohngebäude zeigen zumeist eine niedrige Bauweise; als Regel dürfte für das bürgerliche Haus eine Bauhöhe von Erdgeschoß, 1. Stock und gedeckter Terrasse anzunehmen sein.

Berichte über den alten Städtebau in Mesopotamien sind uns zunächst erhalten in den auf Denkmälern befindlichen Abbildungen und Darstellungen. Ein im Tello (Niederchaldäa) gefundenes Standbild zeigt einen Mann, der auf dem Knie eine Tafel mit der Darstellung einer Stadtanlage hält. Die Zeichnung (Abb. 1), die wir als den ältesten

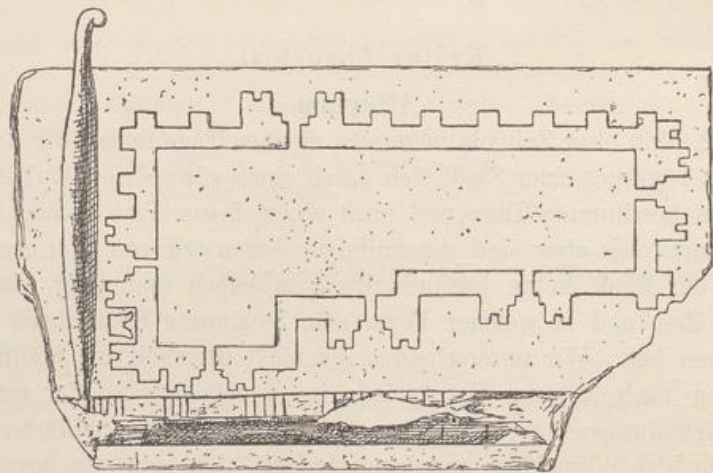


Abb. 1. Chaldäischer Bauplan, aus Perrot und Chippiez, *Histoire de l'Art dans l'Antiquité*, Tome II, p. 340.

uns erhaltenen Bauplan ansprechen dürfen, stellt ein Rechteck dar, dessen untere Seite — vielleicht in natürlicher Anlehnung an die Beschaffenheit des Geländes — in einem doppelten Knick nach innen gezogen ist. Die Außenmauer verläuft in gerader Linie und ist durch zahlreiche Verteidigungstürme in regelmäßigen Abständen verstärkt. An den drei Seiten findet sich je nur ein Tor, während die vierte, untere Seite drei Tore aufweist; sämtliche Tore sind durch verstärkte Turmbauten geschützt. Über die Aufteilung des Geländes innerhalb der Mauer wird keine Andeutung gegeben, so daß es zweifelhaft bleibt, ob es sich um den Plan zu einer Stadt oder nur zu einem der gewaltigen Königspaläste handelt¹⁾.

1) Der zur linken Seite abgebildete Gegenstand stellt einen Stilus dar, wie er zum Einritzen der Zeichnung auf feuchten Ton angewandt wurde. Der untere Gegenstand bezeichnet ein Längenmaß.

Besonders plastisch treten in den alten Berichten die Schilderungen der Stadt Babylon hervor. In den Angaben der alten Schriftsteller, deren Zeit z. T. weit auseinander liegt, hören wir in übereinstimmender Weise von dem gewaltigen Umfang der Stadt, von den großen öffentlichen und fürstlichen Bauwerken, vereinzelt auch von den Wohnhäusern. Der Raum, den die babylonische Mauer umschloß, beherbergte nicht die Bewohnerschaft einer Stadt, sondern ein ganzes Volk; auf die gewaltige Weite von 90 km wurde der Umfang der Ringmauer seither in der Literatur angesetzt. Die neueren Ausgrabungen auf der babylonischen Trümmerstätte haben indes gezeigt, daß es sich bei jenen Berichten um starke Übertreibungen handelt; nach den jüngsten Forschungen sollen wir unsere Vorstellungen vom alten Babel etwa auf den Umfang einer neueren Großstadt von der Größe Münchens oder Dresdens zurückschrauben.

Allerdings wird durch diese neueren Forschungen das äußere Bild der Stadt Babel, wie es seither in der Literatur bestand, stark verändert. Von einem Mauerring von 90 km kann keine Rede mehr sein, der Umfang der Mauer ist auf $\frac{1}{6}$ dieser Länge, d. i. etwa 15 km, anzusetzen, wobei indes zu berücksichtigen ist, daß sich außerhalb der Mauer noch volkreiche Vorstädte an die Stadt anschlossen. Aber für unsere Frage, für das Wohnungswesen, entsteht durch diese Berichtigung doch kaum eine wesentliche Verschiebung. Unsere Vorstellung einer Großstadt von dem Umfange Münchens oder Dresdens ist untrennbar verbunden mit der Annahme rasch fördernder Verkehrsmittel. Denken wir uns aus einer solchen Großstadt jedes, wie immer geartete Schnellverkehrsmittel hinweg, so wächst auch die Ausdehnung von München oder Dresden ins Unübersehbare; und diesen Umstand müssen wir auch bei Babylon berücksichtigen, dessen Raumverhältnisse doch immer ganz gewaltige gewesen sind. Eine Stadt von solcher Größe umschließt Entfernungen, die eine der Schnellverkehrsmittel entbehrende Bevölkerung unmöglich im täglichen Verkehr bewältigen kann. Die Verteilung der Bevölkerung kann demnach hier, wie wir annehmen müssen, keine gleichmäßig konzentrische sein; sondern die Gesamtstadt gliedert sich in Teilstädte, die zwar von einer gemeinsamen Mauer umschlossen sind, aber doch für sich einen gesonderten Bestand haben.

Trotz der äußeren Übertreibungen werden deshalb die Schilderungen von der Stadt Babel, wie sie uns in der Literatur überliefert sind, aus inneren Gründen im allgemeinen zu Recht bestehen. Die große Mauer von Babel umschloß danach nicht ein einheitliches Stadtwesen im eigentlichen Sinne, sondern eine Vielheit von Teilgemeinden

mit einer entsprechend verteilten Wohnbevölkerung¹⁾. Innerhalb der Mauer blieben ferner noch große Flächen Landes für Viehweide und Feldbestellung im Falle der Belagerung. Von den Wohnhäusern in Babel ist eine Nachricht bei Herodot überliefert, wonach bei den Häusern drei bis vier Wohngeschosse die Regel gebildet haben. Daraus lassen sich indes keine sicheren Rückschlüsse auf die Wohnweise und die Wohndichtigkeit machen; denn wir wissen nicht, ob es sich um Mietwohnungen oder — was bei den klimatischen Verhältnissen wohl anzunehmen und noch heute in Persien der Fall — um hochgebaute Eigenwohnungen handelt.

Hausfundamente von bürgerlichen Wohnhäusern sind durch die neueren Ausgrabungen freigelegt worden.

Von den Straßen Babylons sagt der gleiche Gewährsmann, daß die Längsstraßen in gerader Linie parallel zum Euphratfluß angelegt seien, und daß sie im rechten Winkel von Querstraßen durchschnitten wurden, die nach dem Flusse hinabließen und dort in Tore ausmündeten. Wir hätten also hier das Beispiel einer orientalischen Großstadt mit planmäßig rechtwinkliger Straßenanlage. Doch wird sich dieses Schema schwerlich auf die Gesamtstadt Babylon, sondern nur auf den inneren und den königlichen Bauten zunächst gelegenen Teil erstreckt haben. Entwässerungsgräben, Abzugskanäle und Kanalarinnen sind in den alten mesopotamischen Kulturstätten mehrfach gefunden worden. —

Unter den Städten Palästinas wurde neuerdings das Gelände der Stadt Jericho durch die Ausgrabungen der Deutschen Orientgesellschaft durchforscht. Freigelegt wurden die Stadtmauern, Befestigungen, sowie eine größere Zahl von Hausfundamenten. Zu dem älteren palästinensischen Städtebau möchte ich bemerken, daß Hesekiel (48, 15 f. u. 30 f.) die Schilderung einer Idealstadt gibt, umfassend die Stadtanlage, ihre Ausdehnung und Einteilung, sowie die für die Bewohner erforderliche Zubehör.

Das alte Hellas hat eigentliche Großstädte nicht besessen; die Vorbedingungen für die Bildung von Großstädten waren nicht gegeben. Die Hellenen bildeten nur Stadtstaaten; es fehlte die Konzentration zu einer Reichseinheit und zu einer großen Verkehrseinheit. Athen, Sparta, Korinth sind nicht als Großstädte im eigentlichen Sinne zu bezeichnen. Die griechischen Städte sind, nach der Volkszahl betrachtet, über ein mittleres Maß nie hinausgewachsen. Das Städtebild zeigt während der Blütezeit des Bürgertums einen Gegensatz zwischen den öffentlichen Monumentalbauten und den privaten Wohnhausbauten; der Pracht und

1) Es sei hier bemerkt, daß auch eine ganze Anzahl unserer deutschen Städte im Mittelalter aus Teilgemeinden innerhalb der Mauer zusammengewachsen ist, so z. B. Köln, Braunschweig u. a. m.

Größe der Monumentalbauten stand gegenüber die Einfachheit und Schmucklosigkeit des Bürgerhauses. Die Bauart der älteren Städte war eine unregelmäßige. Athen, die Stadt der glänzenden öffentlichen Bauwerke, bildete in seinen Wohnstraßen das Beispiel einer winkelig und regellos gebauten Stadt, deren Gassen als schmal und in einem Gewirr verlaufend geschildert werden. Gänzlich schmucklos und schlicht waren die Wohnhäuser in Sparta.

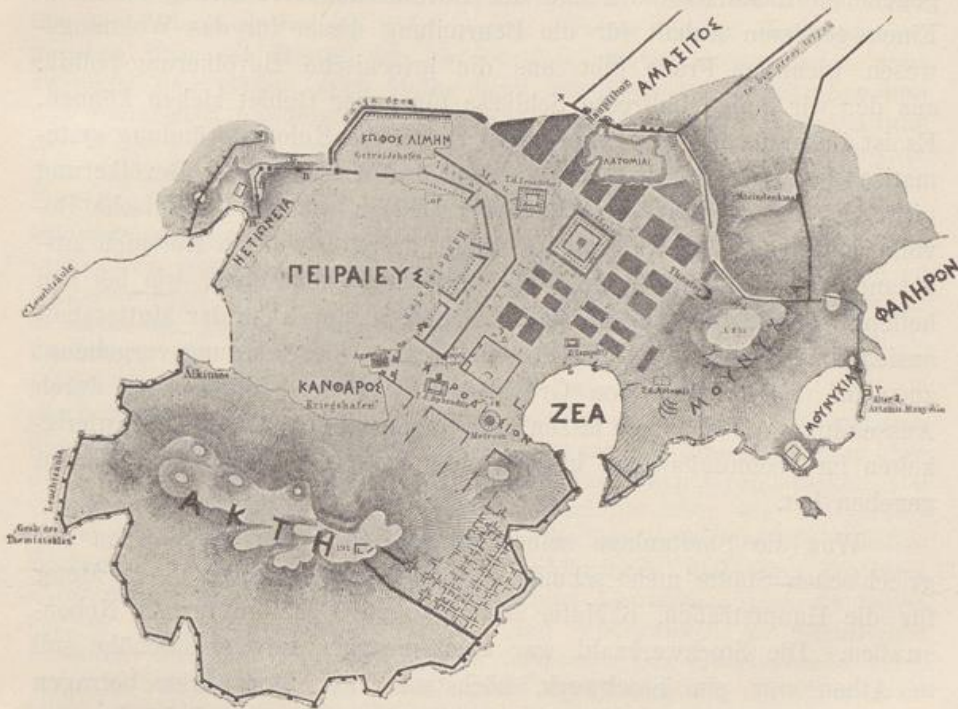


Abb. 2, aus Hirschfeld, die Piräusstadt.

Der hergebrachten Behandlung des griechischen Städtebaues tritt während des 5. Jahrhunderts v. Chr. eine neue Lehre gegenüber, die die Stadtanlage einheitlich und systematisch auffaßt. Als Urheber dieser Lehre, die als „neue Bauart“ der alten Bauweise entgegengesetzt wurde, gilt Hippodamus aus Milet. Nach seinem System legte er die Piraeusstadt bei Athen an, deren Bebauungsplan ein öfter benutztes Vorbild bei den hellenischen Städtegründungen abgab.

Abb. 2 ist eine von Hirschfeld a. a. O. angegebene Rekonstruktion. Hippodamus (Baumeister und wissenschaftlich geschulter Politiker; vgl. über ihn Überweg-Heinze, Geschichte der Philosophie, Bd. I, S. 57 f.) wollte die Grundsätze der philosophischen Wissenschaft und der pythagoreischen Lehre auf den Städtebau anwenden. Nach dem Satz der Pythagoreer, daß die Zahl das Wesen der Dinge sei, sollte der Stadt-

anlage eine zahlenmäßige Einteilung zugrunde gelegt werden. Das für die Stadt bestimmte Gelände wird nach seiner Verwendung in drei Teile geschieden, für Heiligtümer, Staatsgebäude und Privatbauten. Die Führung der Hauptstraßen ist gerade und nach einem einheitlichen Plan geordnet.

Wenn die Entwicklung im alten Griechenland auch nirgends bis zur Großstadtbildung gelangte, so hatten die Städte doch innerhalb des gegebenen Rahmens die Frage der Bevölkerungsvermehrung zu lösen. Einen gewissen Anhalt für die Beurteilung dieser für das Wohnungswesen wichtigen Frage gibt uns die griechische Bevölkerungspolitik, aus der wir einige indirekte Schlüsse für unser Gebiet ziehen können. Es ist bekannt, daß die hellenischen Städte die Kolonialgründung systematisch betrieben haben. Man überließ das Wachstum der Bevölkerung nicht sich selber, wie später in Rom; sondern wenn die städtische Bevölkerung gegen den Nahrungsspielraum drängte, wurden Kolonien ausgesandt, die sich teils in größerer Entfernung, teils auch, wie bei den hellenischen Städten auf italischem Boden, in der Nähe der Mutterstadt ansiedelten. Hier scheint also der städtischen Übervölkerung vorgebeugt zu sein. Das Fehlen von Großstädten und der Volksabgang durch Aussendung von Kolonien lassen wohl darauf schließen, daß es Schwierigkeiten im Wohnungswesen in größerem Umfang im alten Hellas kaum gegeben hat.

Was die Stadtanlage selbst anlangt, so waren die Straßen der griechischen Städte meist schmal; die Abmessungen waren 9—14 Meter für die Hauptstraßen, 6 Meter bis herab zu 3 Metern für die Nebenstraßen. Die Stockwerkzahl war aber niedrig; die Gebäudehöhe soll in Athen nur ein Stockwerk, höchstens zwei Stockwerke betragen haben. Die Baupolizei lag in der Hand bestimmter Behörden; in Athen waren es die fünf Astynomen, die auf die Einhaltung der Baufluchten zu halten hatten. Für die Straßenreinigung sorgten die Agoranomen. Die Wasserversorgung scheint in den alten griechischen Städten nicht sehr reichlich gewesen zu sein. Von Abflußkanälen und Kloakanlagen sind uns aus einzelnen Städten, Athen, Pergamon, Kycikos, Akragas, Berichte erhalten.

Bezüglich der Entstehung der städtischen Siedelungen bei den Griechen (und später bei den Germanen) spricht Schuchardt die Ansicht aus, daß neben den wichtigsten Burgen des Landes — refugia, Fluchtburgen — die in Kriegszeiten zum Sammeln des Aufgebotes und als Zuflucht der Bevölkerung dienten, ein offener oder nur wenig befestigter Herrenhof sich anschloß. „Hier entwickelte sich dann die städtische Siedelung: Von der Fluchtburg und dem Hofe zur Herrenburg und Stadt“.

Über die baupolizeilichen und hygienischen Verhältnisse in griechischen Städten erhalten wir neuerdings bemerkenswerte Aufschlüsse durch die Astynomeninschrift, die im Jahre 1900 in Pergamon gefunden und von W. Kolbe erläutert worden ist. Die Inschrift, bezeichnet als „Königliches Gesetz“, enthält Polizeivorschriften aus dem zweiten Jahrhundert v. Chr.; sie zerfällt in vier Kolumnen, von denen zwei die Wegepolizei und je eine die Gebäudepolizei und die Wasserversorgung behandeln. In dem Abschnitt über die Wegepolizei wird das unrechtmäßige Übergreifen auf die Straßen der Stadt verboten, und die entsprechende Aufsicht wird den Astynomen, unter denen als Unterbeamte die Amphodarchen stehen, aufgetragen. Weiter werden Bestimmungen gegeben über die Breite der Landstraßen, wobei unterschieden wird zwischen den großen zehn Meter breit anzulegenden Heerstraßen und den schmälern „anderen Landwegen“. Reinigung und Instandhaltung der Wege war den Grundbesitzern aufgetragen, und zwar nicht nur vor dem eigenen Grundstück, sondern auf eine Entfernung von mehreren Stadien. Die Straßenlast mußte demnach in der Regel von den Grundbesitzern gemeinsam getragen werden, wie denn auch die Unratabfuhr in Verding gegeben war. Die Reinhaltung der städtischen Straßen wird vorgeschrieben und jede Verunreinigung unter Strafe gestellt. Hier ist es Sache der Amphodarchen (Straßenmeister, Straßenpolizisten), Zuwiderhandelnde zur Anzeige zu bringen. Der Abschnitt über die Gebäudepolizei behandelt die Einrichtung der sog. „gemeinsamen Mauer“ (Zwischenmauer für zwei Nachbargrundstücke) und gibt Vorschriften über die Unterhaltung und über die Benutzung der Mauern, ferner über die Anlage von Schutzmauern (Peristatis) zwischen Grundstücken von verschiedener Höhenlage. Der dritte Abschnitt über die Wasserversorgung ist von besonderer Bedeutung für die Kenntnisse der hygienischen Zustände. Die Beaufsichtigung der Laufbrunnen und ihrer Zuflüsse wird streng gehandhabt; für die Vornahme der notwendigen Ausbesserungen ist gesorgt. Das Waschen und Viehtränken an öffentlichen Brunnen wird mit strengen Strafen bedroht. Der Übertretende wird, wenn er ein Freier ist, mit dem Verlust der Sachen und mit einer Geldbuße, der Sklave außerdem mit Prügeln bestraft. Gleich den öffentlichen Laufbrunnen, sind auch die Zisternen und anderen Brunnen der Aufsicht der Astynomen unterstellt, die über den Bestand der Wasserbehälter eine genaue Liste anzufertigen hatten. Die Aufsicht hatte sich insbesondere darauf zu erstrecken, daß die Zisternen durch gehörige Bedeckung geschützt und nicht verschüttet wurden. Die hohe Strafe von 100 Drachmen war auf jede Versäumnis in Brunnenangelegenheiten gesetzt.

Ganz andere Verhältnisse als im alten Griechenland finden wir nun im römischen Weltreich. Das Imperium Romanum — ein Ländergebiet von gewaltigster Ausdehnung, versehen mit Verkehrseinrichtungen und Verkehrsanlagen von großer Leistungsfähigkeit und mit einem Straßennetz, das wir noch heute bewundern — zeigt eine weit vorgeschrittene städtische Entwicklung. Neben der Weltstadt Rom hatten

sich zahlreiche Großstädte und bedeutende Mittelstädte gebildet. Das städtische Wachstum und die Bevölkerungsbewegung nahmen den größten Umfang an. Hier zeigen sich denn auch Zustände, die sich mit den Verhältnissen der Gegenwart vergleichen lassen.

Die Ausdehnung der Stadt Rom selber vergrößerte sich mit der Ausbreitung der römischen Herrschaft; für den Gipfelpunkt unter der Kaiserzeit wird die Bevölkerung der Stadt auf 1 bis 2 Millionen Menschen angegeben. Die Wohnverhältnisse zeigen die größten Widersprüche. Auf der einen Seite die Paläste und vornehmen Bauten der oberen Klassen; auf der anderen Seite die traurigsten Wohnungszustände der mittleren und unteren Bevölkerungsschichten. Die Masse der Bevölkerung wohnte dicht zusammengedrängt in großen vielstöckigen Mietshäusern oder Mietskasernen, *insulae* genannt. Die Zahl der *Insulae* wird für die spätere Kaiserzeit auf 46602 angegeben, gegenüber 1780 Patrizierhäusern (*domus*). Die Wohnungs- wie die Grundbesitzverhältnisse waren für die unteren Klassen gleich ungünstig.

Der Stockwerksbau und die Stockwerkshäufung waren für die Mietwohnungs-Grundstücke allgemein angewandt, und zwar bediente man sich zum Aufeinandersetzen der Stockwerke des Fachwerksbaues. Die Mietshäuser wuchsen gewaltig in die Höhe. Wir hören von Wohnungen von solcher Höhenlage und Bauweise, daß eine Rettung bei Feuersgefahr unmöglich ist. Baupolizeiliche und hygienische Vorschriften mit Bezug auf die Ausstattung der Wohnungen selber gab es kaum. Die Zusammendrängung der Bevölkerung war eine sehr große; auch Kellerwohnungen schlechtesten Art waren in erheblicher Zahl vorhanden.

Allerdings ist mit Bezug auf die hygienische Seite dieser Zustände zu bemerken, daß im südlichen Klima sich ein großer Teil des täglichen Lebens auf der Straße abspielt, so daß die Bevölkerung sich mit geringeren Wohnungen begnügen kann; auch ist die Besonnung in den schmalen Straßen des Südens eine bessere als im Norden; s. oben S. 4. Aber dies trifft nur die eine Seite der Frage, d. h. die hygienischen Mängel, die hierdurch etwas gemildert erscheinen. Unberührt bleiben die Schäden auf den Hauptgebieten der sozialen, ökonomischen und politischen Gestaltung der Wohnverhältnisse.

In den Mietskasernen Roms standen sich drei Parteien gegenüber, der Eigentümer, *dominus*; der Verwalter, *procurator insulae* und die Mieter, *inquilini*. Häuserspekulation und Bodenspekulation standen in hoher Blüte und beherrschten das Wohnungswesen der mittleren und unteren Klassen durchaus. Häufig überließ der Eigentümer seine *Insula* gegen einen festen Zins an einen Mittelsmann (Pächter), der dann aus der Weitervermietung der Wohnungen ein Geschäft machte. Der Aufschlag dieses Zwischenwirts wird in einem *Digesten*-Beispiel

auf ein Drittel des Eigentümerzinses veranschlagt. Einer der erfolgreichsten Häuser- und Baustellenspekulanten war Crassus, dessen Geschäftstätigkeit uns genauer geschildert wird. Crassus kaufte geschäftsmäßig Grundstücke zusammen, auch Baustellen, die durch Feuersbrunst oder Häusereinsturz wüste geworden waren. Ebenso trieb er den Ankauf von Mietshäusern in größtem Maßstabe.

Mit Recht weist Pöhlmann in seinen Schilderungen darauf hin, daß das in Rom zusammenströmende Kapital zum großen Teil nicht erarbeitet, sondern auf mehr oder minder unproduktivem Wege gewonnen war, und daß es sich mit Vorliebe den wirtschaftlich gar nicht oder wenig produktiven Unternehmungen (spekulativen Geschäften) zuwandte.

Nach der sozialen Seite waren die Wohnverhältnisse für die Gesamtbevölkerung überaus ungünstige. Die Masse des Volkes war vom Grundbesitz ausgeschlossen und in ihrem Wohnbedürfnisse in vollständige Abhängigkeit gebracht. Eine kleine Minderheit hatte die Verfügung über den Grundbesitz und nutzte ihr Vorrecht in jeder Weise aus. Mit der Teuerung der Wohnungen gingen die Unstätigkeit des Wohnens und der Wohnungswechsel Hand in Hand. Der Druck der schlechten Wohnungsverhältnisse kam in den politischen Kämpfen seit dem Triumvirat mehrfach zum Ausdruck, und wiederholt wurde die Forderung eines Mietzinserslasses vorgebracht. Praktisch wurde dieses der damaligen Politik gut entsprechende Mittel unter Cäsar und Octavian angewandt; von ihnen wurde zugunsten der zur Miete wohnenden Volksmassen je ein einjähriger Erlaß der kleineren Mieten angeordnet. —

Wir finden im kaiserlichen Rom in politischer, ökonomischer und sozialer Beziehung die schlechtesten Wohnungszustände; doch dem stehen nun gerade auf dem Gebiete des Städtebaues wieder drei bemerkenswerte Ganzleistungen gegenüber, die Wasserleitung, die Straßenpflasterung und die Kanalisation. In der Straßenpflasterung haben die Römer außerordentliches geleistet. In der Wasserversorgung sind ihre Leistungen noch bis auf den heutigen Tag unerreicht. Das alte Kanalnetz in Rom endlich, die Cloaca maxima, war ein gewaltiges Werk der Bautechnik. Es fragt sich nun, wie diese Fürsorge auf drei wichtigen Gebieten des Städtebaues zu vereinbaren ist mit der krassen und gewissenlosen Vernachlässigung des Wohnungswesens. In den Schilderungen der römischen Zustände finden sich die kontrastierenden Verhältnisse stets unmittelbar nebeneinander gestellt; kein Autor hat auch nur die Frage aufgeworfen, ob es eine Erklärung hierfür gibt und ob zwischen diesen Gegensätzen nicht doch ein innerer Zusammenhang besteht. Der Zweck der geschichtlichen Untersuchung ist es aber doch gerade, auf die innere Verbindung solcher Vorgänge hinzuweisen.

In der Tat bietet sich hier eine bemerkenswerte geschichtliche Parallele. Ganz ähnliche Verhältnisse wie im alten Rom finden wir in der Gegenwart in den kontinentalen Großstädten. Auch hier zeigt sich dieselbe Fürsorge für gewisse Äußerlichkeiten im Städtebau und dieselbe Vernachlässigung des Wohnungswesens. Wenn wir auf die unbefriedigenden Wohnverhältnisse und auf die schlechte Bodenpolitik gewisser neueren Großstädte hinweisen, so lautet die Antwort der verantwortlichen Stellen: Haben wir denn nicht Millionen aufgewendet für das teuerste Straßenpflaster? Sind nicht unsere Straßen mit Asphalt und Pflaster erster Klasse versehen? Haben wir nicht Wasserleitung und Kanalisation bis ins fünfte Stockwerk der Hofwohnungen hinaufgeführt? Gegenüber dieser Wiederholung geschichtlicher Entwicklungen müssen wir wohl sagen, daß die Fürsorge für die äußere Erscheinung einer Stadt zusammentrifft mit der groben Vernachlässigung des Wohnungswesens, das man dem Sondervorteil einzelner überliefert; oder drehen wir den Satz um: schlechte Wohnungsverhältnisse nötigen zu gewissen sanitären Anlagen, hinter denen sich der traurige Zustand des Wohnungswesens verbirgt. —

Über die Einzelheiten des römischen Städtebaues, die insbesondere die Bauausführung betreffen, unterrichtet uns das Lehrbuch des Vitruv „de architectura“. Bei der Anlage von Städten wurde Rücksicht genommen auf die Führung der Straßen, die nicht der Willkür oder dem Zufall überlassen war; sondern die Hauptstraßen wurden nach den Himmelsgegenden orientiert und nach derjenigen Richtung gelegt, die Schutz gegen scharfe Winde gewährt. Peinliche Sorgfalt wurde nach Vitruv, wie die uns erhaltenen Reste römischen Mauerwerks zur Genüge bezeugen, auf die Bereitung und Beschaffenheit der Baustoffe für die Steinmauerung verwendet. Von dem Fachwerk dagegen, das zum Aufsetzen der Stockwerke für Mietswohnungen (s. oben) benutzt wurde, wünscht Vitruv, daß es niemals erfunden worden wäre; wohl nützt es durch die ermöglichte Schnelligkeit des Bauens und der Raumerweiterung; aber es wird zum Unglück bei Feuersbrünsten, da es gleich Fackeln aufbrennt.

Die Straßen in Rom waren meist eng; der Fahrverkehr innerhalb der Stadt war wenig entwickelt; er fehlte in den meisten Straßen gänzlich. Von einzelnen breiten Straßen abgesehen, betrug die Straßenbreite selbst bei wichtigen Straßen nur 5 bis 7 m. Das Zwölftafelgesetz gibt noch als Straßenbreite bei geraden Straßen 8 Fuß, bei Straßenbiegungen 18 Fuß; doch ging man später mehrfach über diese Abmessungen hinaus. Immerhin blieben die Straßen verhältnismäßig schmal. Vorbaue und Überbaue waren unter der Republik und in der Kaiserzeit lange üblich, wurden aber von Valentinian verboten; ob mit

Erfolg, ist allerdings zweifelhaft. Die zulässige Bauhöhe der Miethäuser wurde von Kaiser Augustus auf 70 römische Fuß = 21 m festgesetzt.

Das römische Castrum in seinen ausgeprägten Grundformen — rechteckige oder quadratische Umwallung; mitten durchgeführte Hauptstraße, die im rechten Winkel von zwei Straßenzügen geschnitten wird; vier Haupttore — ist mehrfach in städtischen Siedelungen erhalten. Unter den Städten, in denen die römische Castralanlage entweder vollständig oder mit erkennbaren Spuren nachzuweisen ist, sind u. a. zu erwähnen Aosta, Straßburg, Köln. In den Ländern nördlich der Alpen hat die Stadt Chester den Namen wie die Anlage des römischen Castrums wohl am besten bewahrt.

Vgl. die Abbildung von Chester unten, VIII. Teil; siehe auch die Bemerkungen zu Abb. 5.

Bestrebungen, die auf die Förderung des Häuserbaues abzielen, sind unter den römischen Kaisern mehrfach nachweisbar. Schon in der frühen Kaiserzeit finden sich Bestimmungen, daß eingestürzte städtische Häuser, sog. wüste Stellen, wieder aufgebaut werden sollten. Als eine gewisse Bauprämie können wir die von Nero erlassene Bestimmung ansehen, wonach ein Freigelassener (Latiner) das römische Bürgerrecht erhalten soll, wenn er ein Vermögen von 200000 Sesterzien besitzt und daraus ein Haus im Werte von 100000 Sesterzien in Rom erbaut. In Byzanz wurde für Hausbesitzer ein dingliches, an dem Hause haftendes Recht auf Anteil an den staatlichen Brotverteilungen gewährt; später wurde dieses Privileg auch in Rom zugestanden.

Literatur.

- Vitruvius, de architectura, l. X. ed Rose, Leipzig.*
Gust. Hirschfeld, Die Piräusstadt. Bericht über die Verhandlungen der Königl. sächs. Gesellsch. d. Wissensch., phil.-hist. Klasse, Bd. XXX, S. 1. Leipzig 1878.
Jos. Durm, Die Baustile. Handbuch der Architektur, Bd. II, S. 1. Stuttgart 1881.
Voigt, Die XII Tafeln. Leipzig 1883.
Perrot et Chippiez, Histoire de l'art dans l'antiquité. Paris 1884.
R. Pöhlmann, Die Übervölkerung der antiken Großstädte. Leipzig 1884.
Gust. Hirschfeld, Die Entwicklung des Stadtbildes. Zeitschrift der Gesellschaft für Erdkunde, Bd. XXV, S. 277. Berlin 1890.
Curt Merckel, Die Ingenieurtechnik im Altertum. Berlin 1899.
R. Baumeister, Stadtbaupläne in alter und neuer Zeit. Stuttgart 1902.
H. A. Nielsen, Im Archiv für Hygiene 1902, Bd. XLIII, S. 85.
W. Kolbe, Mitteilungen des Kaiserl. deutschen archäologischen Instituts. Athenische Abt. 1902.
Friedr. Delitzsch, Im Land des Paradieses. Stuttgart 1903.
Fr. Kittner, Vitruvius und der Städtebau, der „Städtebau“ 1907, Bd. IV, S. 31.
Schuchardt, Hof, Burg und Stadt. Neue Jahrbücher für das klassische Altertum 1908, S. 305f.
v. Lichtenberg, Haus, Dorf und Stadt. Leipzig 1909.
Mitteilungen der Deutschen Orient-Gesellschaft. Berlin 1909.

Zweiter Abschnitt.

Das Mittelalter.**1. Die Stadtanlage.**

§ 3. Die folgenden Paragraphen machen den Versuch, die Entwicklung der städtischen bürgerlichen Bauweise in Deutschland kurz zu schildern und ihre bautechnischen und verwaltungstechnischen Grundlagen, nach Perioden aufgebaut, darzustellen. Auf keinem anderen Gebiet haben wir mit der Erbschaft unserer deutschen Vergangenheit so schlecht gewirtschaftet wie auf dem des Städtebaues und auf keinem anderen Gebiet hat sich dieser Fehler gleich schwer gerächt.

Ich teile die Geschichte des Wohnungswesens und Städtebaues in Deutschland von dem Einsetzen der eigentlich städtischen Entwicklung ab in drei Perioden, die indes nicht mit der Einteilung unserer großen Abschnitte in der allgemeinen Geschichte zusammenfallen. Die erste selbständige Periode ist die des 12. und 13. Jahrhunderts. Als zweite Periode bezeichne ich die der landesfürstlichen Bautätigkeit, die zu Ende des 17. Jahrhunderts einsetzt und im 18. Jahrhundert ihren Höhepunkt erreicht; die dritte ist die der Gegenwart seit Mitte des 19. Jahrhunderts. Jede dieser drei Perioden hat einen scharf ausgesprochenen Charakter; unter sich sind die Abschnitte jeweils durch Übergangsstufen verbunden.

Unsere erste Periode setzt ein mit dem geschichtlichen Abschnitt, in dem die Entwicklung des selbständigen städtischen Lebens beginnt. Es ist die Zeit, in der sich der neue Bürgerstand bildet, zunächst im 12. Jahrhundert durch Erringung der kommunalen Freiheit, dann insbesondere im 13. Jahrhundert durch die Ausbreitung der gewerblichen Tätigkeit und des Zunftwesens. Damals, in dem gewaltigen und raschen Aufblühen der Städte, das erst in unserer gegenwärtigen Zeit ein Gegenstück gefunden hat, wurden die rechtlichen und verwaltungsmäßigen Grundlagen der mittelalterlichen städtischen Bauweise ausgebildet. Nur wenig wissen wir bis jetzt über die bürgerliche Bauweise jener Zeit. Die Größe der damaligen kirchlichen Bautätigkeit allerdings ist uns bekannt; ihre Zeugen stehen in unerreichbaren Schöpfungen unter uns. Die Formen und die Ausgestaltung der bürgerlichen Bauweise dagegen sind noch wenig durchforscht, obwohl das Material hierzu reichlich vorhanden ist. Bauwerke des mittelalterlichen Kleinwohnungsbaues haben sich allerdings nicht erhalten; von dem Kleinhaus des 12. und 13. Jahrhunderts ist nicht ein einziges Beispiel auf uns gekommen. Dagegen geben uns die Urkundenbücher der deutschen Städte in den Urkunden über Grundbesitz und Grundbesitzverkehr reichliche Auskunft über die Formen der bürgerlichen Bauweise.

Wenn wir die Entstehung der mittelalterlichen städtischen Bauweise untersuchen, müssen wir uns zunächst vollständig von der landläufigen Anschauung frei machen, die sich die mittelalterliche Stadt vorstellt als eng und von möglichst knapp gezogenen Mauern eingezwängt. Diese in der Literatur allgemein verbreitete Vorstellung geht zurück auf einen der verdienstvollsten Forscher der mittelalterlichen Baugeschichte, Dr. Essenwein, der bei seinen Untersuchungen indes ausgegangen ist vom Burgenbau und von den Burgstädten, wie sie im 10. und 11. Jahrhundert von den sächsischen Kaisern erbaut oder mit Mauern umgeben wurden. Essenwein glaubte, daß man, um an Verteidigern zu sparen, den die Stadt umschließenden Ring eng abgemessen und keinen überflüssigen Raum wie Gärten u. dgl. in die Umwallung einbezogen habe¹⁾. Die Annahme dürfte teilweise zutreffen für die älteren städtischen Siedelungen, wenn wir auch hier nicht so weit gehen dürfen, eine allgemeine und grundsätzliche Vermeidung von Freiflächen für die ältere Zeit vorauszusetzen. Dem widerspricht schon, eben vom Standpunkte des Kriegswesens, das bereits im frühen Mittelalter nachweisbare Recht der ländlichen Umwohner, in Kriegsnöten hinter den Stadtmauern Schutz zu suchen²⁾; für die Aufnahme der Schutzberechtigten und die Versorgung während der Belagerung ist das Vorhandensein gewisser Freiflächen anzunehmen.

Die Anlagen der Burgstädte haben mitunter den Kern gebildet für eine größere Stadt; aber mit dem eigentlichen mittelalterlichen Städtebau haben sie nichts oder nur wenig zu tun (vgl. unten Rothenburg). Der Städtebau des 12. und 13. Jahrhunderts ist weiträumig und in dieser Hinsicht vollständig verschieden von dem des 10. und 11. Jahrhunderts. Die seit dem 12. Jahrhundert mächtig aufstrebenden Städte suchten das Gebiet, das sie mit Mauer, Wall oder Graben umzogen, möglichst weit zu bemessen. Zunächst war dies eine Notwendigkeit, um für die in die Städtefreiheit einströmenden Zuwanderer Platz zu schaffen und zu behalten; dann bedurfte die Stadt größerer, durch Befestigung geschützter Freiflächen für den Fall einer Belagerung; schließlich aber setzte die Stadt auch ihren Stolz in eine große und mächtige Anlage. Die Entwürfe des Städtebaues jener Periode sind genau so großartig wie die des damaligen Kirchenbaues. Die Ringmauer wurde weit hinausgeschoben: Höfe, Äcker, Gärten, Weinberge

1) Aug. von Essenwein, Die Baustile; Handbuch der Architektur, Bd. IV, H. 1, S. 25 am Ende.

2) S. mein „Magisterium und Fraternitas“; Leipzig 1897, S. 227 über die Mauerbauordnung des Bischofs Theodolach für Worms aus dem Anfang des 10. Jahrhunderts. Die Landbewohner der Umgegend hatten in Worms die Pflicht des Mauerbaues und dafür das Recht des Zufluchtsortes.

lagen innerhalb der Mauer; Klöster mit ihrem umfassenden Grundbesitz wurden in die Stadtumwallung einbezogen. Von der Weitsichtigkeit der damaligen Städteverwaltung mag es einen Begriff geben, wenn ich bemerke, daß Köln bis zum Jahre 1882 fast ganz genau in den Ring eingeschlossen war, den die große Stadterweiterung des Jahres 1180 — also volle 7 Jahrhunderte früher — gezogen hatte. Das ist ein Unternehmen, das an Größe des Entwurfes gewiß dem Kölner Dombau gleichkommt. Große Stadterweiterungen wurden während des 13. Jahrhunderts in zahlreichen Städten vorgenommen, so in Worms, Straßburg, Basel. Als ein Beispiel der mittelalterlichen Weiträumigkeit im östlichen Deutschland sei Magdeburg erwähnt. In Magdeburg war schon um das Jahr 1100 das bis zum Jahre 1870 eingehaltene Gebiet in Süden und Westen festgelegt; Erweiterungen nach Norden und Osten traten dann im 13. Jahrhundert hinzu. Ebenso waren die auf kolonisiertem slavischen Boden zu jener Zeit gegründeten Städte allgemein weiträumig angelegt.

Die ältere Theorie hat u. a. übersehen, daß die Städte des 12. und 13. Jahrhunderts zu einem erheblichen Teile von Ackerbürgern besiedelt waren und daß auch die Geschlechter wie die Handwerker vielfach landwirtschaftlich betriebene Grundstücke besaßen. Zu dem in die Stadtmauer einbezogenen landwirtschaftlichen Besitz gehörten insbesondere die Weingärten, deren Zerstörung durch Überfall oder Belagerung man möglichst verhüten wollte und der man gerne durch Einbeziehung der Weingärten in die Mauer vorbeugte. Das Niederhauen der Weinstöcke war eine der meist geübten Schädigungen, die man im Mittelalter dem Feinde zufügte. Mit der dichteren Besiedelung der Städte sind es deshalb auch häufig gerade die Weingärten, die innerhalb der Mauer zur Parzellierung zur Verfügung stehen und von dem Besitzer zu einer noch einträglicheren Verwertung in Baustellen umgewandelt werden. — Die mittelalterliche Weiträumigkeit hat sich noch z. T. in einem Plan von Magdeburg erhalten, den Otto von Guericke im Jahre 1632 zum Wiederaufbau der Stadt aufstellte. Der Plan zeigt die Freiflächen, wie sie vor der Zerstörung vorhanden waren. Die zusammenhängenden Gärten und Weinberge nehmen reichlich ein Drittel der Gesamtfläche ein, abgesehen davon, daß sich bei den einzelnen Häusern noch im Innern der Baublöcke Hausgärten befanden, die auf dem Plan nicht hervortreten. Ein späterer Plan aus dem 18. Jahrhundert dagegen zeigt, wie die Freiflächen in der Folgezeit allmählich zum großen Teil überbaut wurden. Vgl. die von Otto Peters „Magdeburg und seine Baudenkmäler“ veröffentlichten Pläne.

Von einem Wunsch nach Einschnürung des Mauerrings war die mittelalterliche Stadt so weit entfernt, daß mit Leichtigkeit Stadterweiterungen vorgenommen wurden, deren Abmessungen dem Bevölkerungsstand z. T. weit vorseilten. War die bebauungsfähige Fläche der Stadt aufgebraucht, so wurde der Mauerring um eine größere

Strecke hinausgeschoben, wobei man dann häufig die Türme der Innenmauer als monumentale Bauwerke erhielt und sie inmitten der erweiterten Stadt stehen ließ (Nürnberg, Rothenburg u. a.). Erst viel später, d. i. gegen Ende des Mittelalters und vor allem seit dem 16. Jahrhundert, ist in einigen volkreichen Städten der mittelalterliche Mauerring ganz gefüllt, während andererseits die Elastizität der Stadterweiterung, das fortwährende Hinausschieben der Stadtmauer, wie es im Mittelalter üblich war, aufhörte. Wie bei vielen Institutionen des Mittelalters (z. B. beim Zunftwesen) hat man dann die erst während der Neuzeit entwickelten Zustände rückwärts auf das Mittelalter übertragen. — Daß die Leichtigkeit der Stadterweiterung in der Neuzeit aufhörte, wird, wie ich annehme, zu einem erheblichen Teil in der Umwälzung der Feuergeschütztechnik und der dadurch bedingten größeren Kostspieligkeit der Umwallungsanlagen seinen Grund haben. Je stärker der Festungsbau, um so schwieriger und kostspieliger die Stadterweiterung. Die mächtigen, mehrere Meter dicken Mauern und Gewölbe, mit denen man in der späteren Zeit seit dem 16. und 17. Jahrhundert dem verbesserten Feuergeschütz Trotz bot, konnten nicht mit dem geringen Aufwand verlegt und hinausgeschoben werden, wie die auf das einfache Geschütz des Mittelalters berechneten fußdicken Mauern. Die Festungsstadt blieb nach der Ausbildung neuzeitlicher Kriegstechnik auf lange Zeit in ihrem einmal bestehenden Gürtel eingeschlossen.

Hierzu erwähne ich, daß in der Stadt Straßburg während des Mittelalters vom Jahre 1200 bis ca. 1450 nicht weniger als vier Stadterweiterungen ausgeführt wurden. In der Neuzeit dagegen hat von 1580 bis 1870, während die Bevölkerung sich verdreifachte, das Stadtgebiet fast keinerlei topographische Umänderung erfahren. Vgl. Straßburg und seine Bauten, herausgeg. vom Architekten- und Ingenieurverein Straßburg 1894, S. 368 und 382.

Stadtanlage und Stadterweiterung des Mittelalters bieten das Bild großer Mannigfaltigkeit. Individualität und Charakter hat jede Stadt aufzuweisen. Ein lehrreiches und treffliches Beispiel für die Anlegung der Stadt wie für die spätere Ausbreitung und die Form der Besiedelung zeigt sich uns in dem Stadtplan von Rothenburg (Abb. 3). Die Straßenführung, die Blockeinteilung und die Grundstücksteilung haben gleich beachtenswerte Einzelheiten aufzuweisen. Besondere Beachtung verdient die Behandlung der Straßen, deren verschiedene Bedeutung — trotz aller Einfachheit der angewandten Mittel — in dem Plane deutlich hervortritt.

Die Besiedelung nimmt ihren Ursprung von der im Westen gelegenen Burg. Die Burggasse (Höll) gilt als der älteste mit Wohnhäusern bebaute Bezirk. Bei dem Bau der eigentlichen Stadt wurde



Abb. 3. Stadtplan von Rothenburg o./T.

zunächst die sog. innere oder Herrenstadt im 12. Jahrhundert angelegt; ihr Umfang ist noch heute genau erkennbar am Verlauf der einen Ring bildenden Straßen Alter Stadtgraben bis Judengasse. Mit dem Ende des 12. Jahrhunderts war das Gelände ausgebaut, und bereits im Jahre 1204 wurde zur Anlage der ersten großen Stadterweiterung geschritten, die der Altstadt in weitem Bogen im Norden und Westen und in der Ecke des Südens bis zum inneren Spitaltor vorgelagert ist; es ist die äußere oder sog. Handwerkerstadt. Während des 14. Jahrhunderts erfolgte die zweite Stadterweiterung, die den südlichen Zipfel einschließlich des Spitalhofs einbezog. Eine dritte größere Stadterweiterung wurde im Jahre 1404 von Bürgermeister Topler im Norden begonnen; die Ausführung unterblieb jedoch nach dem Sturze Toplers. — Bemerkenswert ist zunächst die geradlinige Anlage der Hauptverkehrsstraßen; das Straßengerüst hat die Form eines Kreuzes. Die Hauptstraßen sind genau nach den vier Himmelsrichtungen orientiert und führen von Nord nach Süd, bzw. von Ost nach West.

Innere und äußere Stadt, Herren- und Handwerkerstadt haben verschiedenen Charakter und sind scharf differenziert. „Die innere Stadt enthält allein jene altertümlichen, hochgiebeligen Gebäude, welche man Herrenhäuser nennt, und die stets im Besitz der ratsfähigen Geschlechter waren. Nur zwei Nebengassen tragen hier den Namen von Handwerkerkern. In der äußeren Handwerkerstadt dagegen ist nirgends der großartige Baustil zu sehen; hier finden sich Gewerbe und Landwirtschaft.“ (Heinr. Wilh. Bensen, Historische Untersuchungen über die ehemalige Reichsstadt Rothenburg, Nürnberg 1837, S. 91.) Die Bodenparzellierung und die Anlage der Straßen sind in den beiden Stadthälften gänzlich verschieden und bieten zahlreiche beachtenswerte Einzelheiten. Wegen der Straßenführung s. unten.

Als Gegenstück sei der Plan der alten Hansestadt Soest wiedergegeben, die ein vielleicht einzigartiges Beispiel mittelalterlicher Bebauung und Parzellierung bietet.

Soest, eine der bedeutendsten Tucherstädte im Hansabunde, hatte eine hohe gewerbliche Blüte bis zum 15. Jahrhundert. Die Stadt nimmt ihren Ursprung bei der Pfalz nahe der Petrikirche. Adelige Herren ließen sich in der Stadt nieder; die alten burgähnlichen Bauten auf den Höfen der Adelligen waren zur Verteidigung eingerichtet. Einzelne Höfe sind noch in der Gegenwart erhalten. Die Besiedelung der einzelnen Stadtteile — die Stadtviertel werden hier „Hove“, nicht Quartiere, genannt — erfolgte nicht nach einem einheitlichen gemeinsamen Plan; doch ist der Stadtmittelpunkt genau festgehalten. Die Hauptstraßen zielen sämtlich nach dem Stadtkern; sie sind aber nicht mit festen Grundlinien und in geradem Zug geführt, sondern ständig gewunden, geschweift, gebogen. Die Nebenstraßen haben deutlich den Charakter von Aufteilungsstraßen; man kann sie wohl auch als Grenzstraßen bezeichnen; sie verlaufen nach den Grenzen der Grundstücke, d. h. nach Eigentumsgrenzen. Die Stadt war sehr weiträumig gebaut. — Hervorgehoben sei noch, daß die Umwallung kreisförmig geführt ist und eine ziemlich regelmäßige Kreisfigur darstellt.

führung der Heerstraße in der südwestlichen Ecke ist durch die Geländebeziehungen, die Hinausleitung im Norden dagegen durch den Mainübergang gegeben. Eine gewisse Ähnlichkeit mit der römischen Castralanlage (oben S. 21) liegt vor. Es bedarf kaum der Hervorhebung, daß die dichte Bebauung der Grundstücke den neuzeitlichen, nicht den mittelalterlichen Zustand darstellt. —



Abb. 5. Stadtplan von Ochsenfurt a. M.

Die mittelalterlichen Städte sind teils auf einen Zug und planmäßig angelegt worden, teils haben sie sich allmählich entwickelt. Daß die allmähliche Entwicklung nicht schlechterdings gegen jede Planmäßigkeit spricht, wurde bereits oben (S. 11) bemerkt. Eine städtebautechnisch brauchbare Klassifikation der mittelalterlichen Stadtanlagen

läßt sich meines Erachtens nur nach einem einzigen Gesichtspunkte begründen; es ist die Führung der Straßen, aus der sich stets die Gestaltung der Stadtanlage ergibt. Jede andere Scheidung, etwa nach der Art der ersten Gründung, nach der Form der Umwallung u. ähnl. führt zu keinen allgemein befriedigenden Schlüssen. Ich scheidet darnach die Straßen in

1. Kardinalstraßen oder Hauptstraßen, die das Gerüste der Stadt bilden;

2. Aufteilungsstraßen oder Nebenstraßen, die der Aufteilung des übrigen Baugeländes dienen.

Die Richtung der Kardinalstraßen, die für den Stadtplan entscheidend sind, ergibt sich entweder aus örtlichen älteren Anlagen, wie eine Burg, eine Pfalz, von der die Hauptstraße ihren Ursprung nimmt (Rothenburg); oder aus Geländebeziehungen, die den Straßenzug bestimmen (Bergrücken, Talsohle; z. B. Tangermünde, Bremen) oder in zahlreichen Fällen aus der Einführung und Durchleitung einer Heerstraße (Ochsenfurt). Für die Führung der Kardinalstraßen sind verschiedene Anordnungen zu nennen. Häufig findet sich die Anordnung von zwei Parallelstraßen, die von einem gemeinsamen Punkte ausgehen und sich am entgegengesetzten Ende der Stadt wieder vereinigen (Lübeck, Tangermünde. Vgl. Abb. 6).

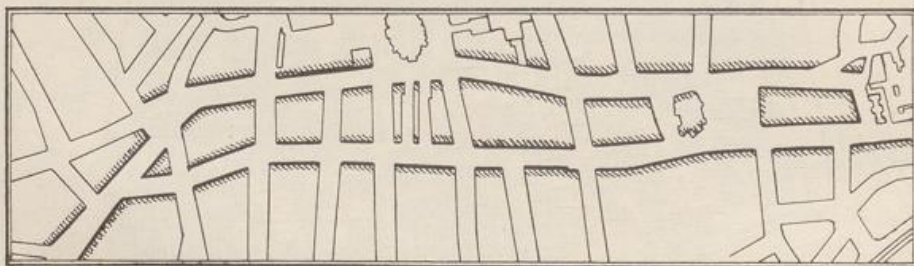


Abb. 6. Straßengerüst (Parallelstraße) Lübeck.

Die Form der sich rechtwinkelig schneidenden Hauptstraßen wird oft gewählt (Rothenburg, Abb. 3). Das Straßengerüst zeigt bei solcher Anordnung eine klare Führung der hauptsächlich Richtlinien. Im einzelnen gibt die gern angewandte Form der Straßengabelung und Verzweigung Gelegenheit zu trefflichen Effekten, von denen wir noch später zu sprechen haben (unten Teil V, § 30).

Städtebautechnisch von nicht minderer Bedeutung sind indes die Nebenstraßen, die ich ihrer technischen Aufgabe gemäß als Aufteilungsstraßen bezeichne. Die Bestimmung dieser Straßen und Gassen ist, die größeren Grundbesitzflächen für die Bebauung aufzuteilen. Zu diesem Zweck wurden solche meist schmal gehaltenen Straßen in das

städtische Bauland hineingetrieben als Seitengassen, Querstraßen, Hofstraßen, Sackgassen. Die scheinbare Willkür der mittelalterlichen Stadtbaupläne erklärt sich durch diese Aufteilungsstraßen, die der Parzellierung der innerhalb der Mauer liegenden größeren Grundstücke, wie Höfe, Äcker, Weinberge usw. dienen und deren Anlage und Verkauf vielfach durch die Gestalt und Größe des aufzuteilenden Grundstücks bestimmt war. Die Aufteilung ihrer abseits der Hauptstraßenzüge belegenen Grundstückskomplexe blieb (wo nicht eine vollständige planmäßige Neugründung vorlag) den Grundbesitzern selber überlassen; wie es den Grenzen und dem Umfange des auszunutzenden Grundstücks entsprach, verliefen dann diese oft krummen, winkeligen oder in einem Sack endigenden „Aufteilungsstraßen“. Großbürger, Patrizier, Adlige, Klöster bewirkten auf diese Weise die Parzellierung und gewinnbringende Verwertung ihres bebauungsfähigen Grundbesitzes.

Wenn von einer Planlosigkeit des mittelalterlichen Städtebaues gesprochen wird, so kann sich dies immer nur auf die Aufteilungsstraßen beziehen. Ein Rest dieser mangelnden Einheitlichkeit findet sich noch in der Gegenwart da, wo die Aufteilung des Geländes dem privaten Grundbesitzer selber überlassen ist, wie in England¹⁾. Ebenso sind in den mittelalterlichen Städten die Grundbesitzverhältnisse für die Anlage der Aufteilungsstraßen maßgebend. In denjenigen mittelalterlichen Städten, in denen der Begründer die Aufteilungsstraßen selber anlegte oder absteckte, sind auch die Nebenstraßen einheitlich und mit rechtwinkligen Schnittpunkten geführt²⁾.

2. Der Grundstücksverkehr.

§ 4. Zu Beginn unserer ersten Periode des deutschen Städtebaues, im 12.—13. Jahrhundert, bietet die mittelalterliche Stadt das Bild großer Weiträumigkeit; die Mauer umschließt ein weites Gelände, das nun mit staunenswerter, wahrhaft neuzeitlicher Schnelligkeit der Bebauung zugeführt wird. Bei der Aufteilung und Bebauung des städtischen Bodens haben die Hauptgebiete des Städtebaues ihre entscheidenden, noch bis in die Gegenwart fortwirkenden Grundlagen empfangen.

Im 12. Jahrhundert bis ins 13. Jahrhundert steht der städtische Boden in der Hauptsache im Eigentum größerer Grundbesitzer, deren Besitzflächen regelmäßig größer sind als die zum Kleinhausbau erforderliche Bodenparzelle. Ich bemerke, daß dieser Umstand — nämlich daß die Größe einer Hausparzelle regelmäßig verschieden ist von der Größe der aufzuschließenden Grundbesitzflächen, und daß also zur Be-

1) Vgl. den Bebauungsplan von Ipswich in meiner „Städtischen Bodenparzellierung in England“, Berlin 1908.

2) Vgl. den Bebauungsplan von Neubrandenburg, 1248 gegründet.

bauung eine Parzellierung erforderlich ist — zu jeder Zeit eines der bedeutsamsten Momente im Städtebau bildet. Die einschlägigen Verhältnisse sind in der Vergangenheit wie in der Gegenwart immer dieselben. Es ist gleichgültig, ob wir uns eine völlige, planmäßige Neugründung oder nur eine teilweise Stadterweiterung vorstellen; nur in den seltensten Fällen werden die zur Verfügung stehenden Grundbesitzflächen ohne weiteres identisch sein mit einer Hausparzelle. Regelmäßig wird vielmehr für den Häuserbau eine Bodenparzellierung in irgendeiner Form, sei es durch Straßenanlage oder durch Grundstücksteilung, erfolgen müssen.

Für die durch den Aufschwung der Städte herbeigeführte Entwicklung handelte es sich nun darum, ein Rechtsinstitut auszubilden, das unter den gegebenen Rechtszuständen die Verwertung des städtischen Bodens für den Häuserbau ermöglichte. Ein solches Rechtsverhältnis bot sich in der „städtischen Grundstücksleihe“, die sich nach den Zwecken des Grundstücksverkehrs rasch ausgestaltete und vervollkommnete. Der Grundbesitzer verleiht ein Grundstück, eine Parzelle, einen Bauplatz, gegen die Zahlung eines festen Zinses. Der Eigentümer bedingt sich hierbei einen jährlichen und unlösbaren Zins aus; der Beliehene dagegen hat, so lange er diesen Zins zahlt, die unbeschränkte Verfügung über das Grundstück. Von Anfang ist in den deutschen Urkunden die zeitliche Begrenzung des Leihrechtes selten¹⁾. Der Beliehene hatte ein selbständiges Recht an der „Besserung“, d. i. an dem von ihm errichteten Bauwerk; die Verleihung erfolgte regelmäßig zu Erbrecht, so daß der Erwerber ein zeitlich unbeschränktes, frei veräußerliches Erbrecht an der Bodennutzung und am Gebäude erhielt.

Parzellierungen von landwirtschaftlich benutzten Gelände­flächen innerhalb der Stadt finden sich bereits zu Ausgang des 12. Jahrhunderts. Als eine der ältesten ist die Urkunde zu nennen, durch die im Jahre 1181 das Stift zu Kaiserswerth seine beim Markt (also im Innern der Stadt, s. oben S. 24) belegenen Weinberge in Bauplätze aufteilt. Der Erwerber zahlt einen jährlichen Zins von 2 Solidi für die Baustelle. Zahlreich sind die sonstigen Veräußerungen von Baustellen, von denen uns sowohl die Lage wie der Zins berichtet wird. Die Einzelheiten einer größeren Parzellierung lernen wir bei einem Fall in Cöln kennen, in dem der Besitzer eines Weinbergs auf dem Bühel sein Gelände in gleichmäßige Baustellen von 20 Fuß Breite und 80 Fuß Tiefe aufteilt. (Ennen und Eckertz, Quellen zur Geschichte der Stadt Cöln, Bd. III, S. 395.) Die hier im Jahre 1295 gegebenen Maße sind nach Straßenfront und Grundstückstiefe bereits die z. T. bis in die Gegenwart bei-

1) Im Gegensatz zu England, wo die Verleihung des Bodens auf eine große, jedoch immerhin begrenzte Zahl von Jahren — meist 99 Jahre — erfolgt.

behaltenen Abmessungen des Rheinischen Reihenhauses, des sog. Dreifensterhauses. — Von einer umfangreichen Parzellierung, die zugleich mit der Anlage einer neuen Straße verbunden ist, hören wir in Konstanz; der Besitzer eines Gartengeländes bei der Stadtmauer legt eine Straße durch sein Grundstück und veräußert (d. h. verleiht mit Erbrecht) die einzelnen Baustellen, wobei sich der Veräußerer und die Erwerber wechselseitig das Vorkaufsrecht für den Fall der Weiterveräußerung ihres Besitztums einräumen. (K. Beyerle, Die Konstanzer Grundeigentumsurkunden, Heidelberg 1902, S. 33).

In der bodenpolitischen Entwicklung zeigt sich nun die Größe des deutschen Rechts und seine Überlegenheit gegenüber dem römischen Recht. Das erste, was das deutsche Immobilienrecht durchführte, war die vollständige Scheidung zwischen Boden und Bauwerk. Der Boden wird rechtlich getrennt von dem Gebäude, im Gegensatz zu der allgemeinen Regel des römischen Rechts „*superficies solo cedit*“ — was auf dem Boden gebaut wird, das fällt dem Bodenbesitzer zu. Nach römischem Recht muß jede produktive Aufwendung dem Baustellenbesitzer zuwachsen, und die fremde Leistung muß — zu ihrem eigenen Schaden — die Stellung des Bodeneigentümers verstärken. Nach deutschem Recht dagegen durften die Werte, die Kapital und Arbeit schufen, sich nicht vereinigen mit dem Recht des Bodenbesitzers. Für die städtische Bodennutzung war hiermit die Rechtsordnung geschaffen, die die wirtschaftlichen und sozialen Interessen mächtig förderte und zugleich der gemeinschädlichen Entwicklung der Grundrente und des Bodenbesitzes entgegenstand. Hierdurch wurden Kapital und Arbeit in ununterbrochenem Strom dem Boden zugeführt, und in einer kapitalarmen Zeit wurde die intensivste Bodenkultur ermöglicht. — Die hohe Bedeutung des deutschrechtlichen Grundsatzes zeigt sich nicht nur in der Geschichte, sondern in gleichem Maße in der Gegenwart, die von der deutschrechtlichen zu der älteren römischrechtlichen Ordnung zurückgekehrt ist. Die heutigen Schwierigkeiten in unserem Wohnungswesen und die ungünstigen Wirkungen der Bodenspekulation in Deutschland haben zu einer ihrer vornehmsten Ursachen nichts anderes, als die fehlerhafte und in der neueren Zeit noch verschärfte Ordnung, derzufolge jeder Aufwand an Kapital und Arbeit heute der Bodenspekulation zugute kommt. Auf der Verschmelzung der produktiven Aufwendung mit der spekulativen Preistreiberei beruht in seinem letzten Grunde der Erfolg der Bodenspekulation in ihrer heutigen Form.

Die Bodenspekulation als solche war dem Mittelalter durchaus nicht fremd; die entgegengesetzte Meinung ist irrtümlich. Daß eine Bodenfläche einen Mehrwert ergab, wenn sie als Baustelle genutzt wurde anstatt als Hofland, Gartenland oder Rebland, war genau bekannt; ich konnte mehrfach Urkunden ermitteln aus denen hervorgeht, daß man auf diesen

Mehrwert ausdrücklich rechnete. Aber jeder weitere, bestimmende Einfluß auf die Entwicklung der Grundstückswerte und auf die Bebauung — Bodenspekulation im heutigen Sinne — war dem Bodenbesitzer durch die rechtliche Trennung von Boden und Bauwerk abgeschnitten. Die Baustelle wurde regelmäßig nicht verkauft, sondern gegen einen festen jährlichen Zins verliehen; der Erwerber hatte keinen Kaufpreis für den Boden aufzubringen, sondern nur eine ewige Rente zu zahlen; die errichteten Baulichkeiten selbst wurden sein Eigentum.

Auch der Hausbesitz wurde gewerbsmäßig ausgenutzt, und bereits im 13. Jahrhundert sind geschäftsmäßige (sog. „mehrfache“) Hausbesitzer nachweisbar. In den aufblühenden Städten finden wir eine Reihe von Personen, die den Häuserkauf und den Hausbesitz geschäftsmäßig betreiben, teils zu günstiger Kapitalanlage, teils zu gewinnbringendem Wiederverkauf.

Über das umfangreiche Geschäft, das im Ankauf und Verkauf von Bodenwerten während des 12. und 13. Jahrhunderts betrieben wurde, geben insbesondere die Cölner Urkunden Auskunft (vgl. Ennen und Eckertz, Quellen zur Geschichte der Stadt Cöln; Rob. Höniger, Cölner Schreinsurkunden). Die Namen der vermögenden Bürger, Gyr, Overstolz u. a., kehren in den Urkunden häufig wieder; einzelne Besitzer vereinigten schon damals zahlreiche städtische Hausgrundstücke (20 und mehr) in ihrer Hand und behandelten den Ankauf von Grundstücken geschäftsmäßig und als Kapitalanlage.

Der Großbesitz an Häusern ist also schon in dieser ersten Periode des Städtebaues ziemlich verbreitet; doch wird dadurch der Individualbesitz keineswegs geschädigt oder zurückgedrängt. Eine Parallele mit verwandten, wenn auch sehr viel schärfer zugespitzten Verhältnissen bietet sich uns in der Gegenwart in denjenigen deutschen Städten, in denen sich die überlieferte Form des Dreifensterhauses und der individuelle Hausbesitz erhalten haben.

Wir finden in der Gegenwart in den rheinischen Städten Großbesitzer, die eine erhebliche Zahl kleiner Häuser (bis zu 200) in ihrer Hand vereinigen, während trotzdem im allgemeinen der Individualbesitz — für jedes Haus je ein Hausbesitzer — sich behauptet hat. Die Parzellierung schützt den Kleinbesitz auch unter ungünstigen Verhältnissen (vgl. meine Rhein. Wohnverhältnisse, Jena 1903, S. 32 u. 62).

Der Bodenzins des ursprünglichen Eigentümers ist im übrigen regelmäßig fest und unveränderlich. Der Zins gilt nach der Ausbildung der Erbleihe als eine ewige Rente, die sich weder der Zeit noch dem Betrage nach ändern soll. Die weitere Wertbewegung vollzieht sich in der Hauptsache nur an dem Gebäude. Schon seit der Mitte des 13. Jahrhunderts findet sich in einzelnen Urkunden die ausdrückliche

Bestimmung, daß der Betrag der Bodenrente seitens des Bodenbesitzers nicht erhöht werden soll.

3. Die Hausformen.

§ 5. Unter dem Grundsatz der Scheidung von Boden und Bauwerk vollzog sich nun die Aufteilung des städtischen Großgrundbesitzes im 13. Jahrhundert. Auch diese Parzellierungsbewegung ist für unsere heutigen Zustände von großer Bedeutung. Denn zu jener Zeit sind die verschiedenen Formen des städtischen Hauses ausgebildet worden.

Die Urkunden über den Grundbesitz und den Grundstücksverkehr aus dem 12. und 13. Jahrhundert lassen deutlich drei Formen des bürgerlichen Hausbaues der damaligen Zeit erkennen: 1. das auf vier Seiten freistehende, mit den Nebengebäuden nicht verbundene Haus; 2. das durch Senkrechteilung eines größeren Hauses entstandene Teilhaus; 3. das Reihnhaus, das in der älteren Zeit mehrfach noch in der Form mehrerer Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dache erscheint. Unmittelbare Beispiele aus der ersten Zeit haben sich von keiner der ältesten Bauformen erhalten. Im 13. Jahrhundert geben indes die auf den Grundstücksverkehr bezüglichen Urkunden genaue Auskunft über die baulichen Einzelheiten. Im übrigen sind wir auf die uns erhaltenen, einer späteren Zeit angehörenden Bauten angewiesen, bei denen wir annehmen dürfen, daß sie den älteren mittelalterlichen Grundriß, wenn auch mit Abwandlungen, überliefern.

Die erstgenannte Form, das freistehende Bürgerhaus ist von den Nachbarhäusern jeweils durch einen schmalen, 1—3 Fuß betragenden Zwischenraum getrennt, der zum Ableiten des Regenwassers und der Wirtschaftswässer dient. Doch werden auch öfter, teils mit teils ohne Einwilligung der Nachbarn, Fenster an den nach dieser Wasserrinne gelegenen Seitenwänden des Hauses angebracht. Die hieraus entstehenden Streitigkeiten und daran anschließenden gerichtlichen Feststellungen von denen uns die Urkunden berichten, geben uns manche Aufschlüsse über die Anlage des freigestellten Hauses.

Der schmale Zwischengang im Hausbau hat sich bis auf unsere Tage erhalten. In zahlreichen deutschen Städten, in Schwaben, Franken und Sachsen, ist das freigestellte Haus in älteren Bauten überliefert und zeigt sich hier von dem Nebenhaus durch einen schmalen Gang getrennt, der als Schupf, Reihe oder Wich bezeichnet wird. Der Ursprung des „Bauwiches“, den neuere Bauordnungen vorschreiben, ist wohl in dieser alten Bauform zu suchen.

Eine Einwirkung der ländlich-bäuerlichen Bauweise ist bei dieser Form des freistehenden Stadthauses wohl vorauszusetzen; eine unmittel-

bare Übertragung des Grundrisses ist jedoch nicht anzunehmen. Form und Zweckbestimmung des städtischen Hauses stehen einer solchen Annahme entgegen. Das Bauernhaus verlangt seiner Bestimmung nach eine offene, von verschiedenen Seiten zugängliche Lage; der Haupteingang befindet sich bei den meisten bäuerlichen Haustypen regelmäßig (wo nicht besondere Umstände vorliegen) nicht an der Straße, sondern ist aus wirtschaftstechnischen Gründen an der Längsseite des Gebäudes angebracht. Das städtische Haus dagegen erfordert, ebenfalls seiner Zweckbestimmung nach, die Bebauung in fortlaufender Reihe und die Anlage des Haupteinganges an der Straße. Auch wo in Verbindung mit dem Stadthaus Landwirtschaft betrieben wird, ist die Anlage der Vorratsräume, der Stallungen usw. vom Bauernhaus verschieden. Hierdurch entsteht ein von dem ländlichen wesentlich verschiedener Grundriß und eine entsprechend veränderte Raumverteilung im Innern. Die eine Form ist aus allgemein ländlichen Bedürfnissen, die andere aus den besonderen städtischen Zwecken hervorgegangen, wenn auch sicherlich ein technisch-struktiver Zusammenhang zwischen beiden Formen anzunehmen ist.

Vgl. hierzu die Ausführungen von Män z, Bremen und seine Bauten, herausgeg. vom Architekten- und Ingenieurverein Bremen 1900, S. 171.

Die Formen des auf vier Seiten freigestellten Hauses sind von großer Mannigfaltigkeit; sie unterscheiden sich nach Größe, Stil, Baustoff und Zweckbestimmung des Hauses. Die beifolgende Abb. 7 ist gewählt, nicht allein, weil sie einen guten, vielfach verbreiteten Typus des älteren Stadthauses zeigt, sondern auch, weil hier noch in der Anlage auf die landwirtschaftliche Nutzung des Stadtbürgers Rücksicht genommen ist.

Das Haustor ist hinreichend groß, um einem beladenen Erntewagen die Durchfahrt zu gewähren. Das Innere des Hauses weist im Erdgeschoß einen breiten Raum auf, in Franken die Tenne, in Schwaben der Hausēren (auch Ehren geschrieben), in Niederdeutschland die Diele genannt, dessen ebene Bodenfläche aus hölzernen Bohlen besteht oder durch gestampften Lehm, auch durch Steinpflasterung befestigt ist. Nach rückwärts liegt die Ausfahrt, die nach dem Hofe führt, jedoch meist niedriger ist als die vordere Straßeneinfahrt. Das Erdgeschoß und die ausgebauten Obergeschosse des Hauses dienen zu Geschäfts- und Wohnzwecken; die Speicherräume enthalten die stattlichen Vorratsräume. Zum Hereinschaffen der Vorräte dient zunächst der äußere Aufzug, der auf dem obersten Speicher in einem Balken an der Straßenfront des Hauses angebracht ist. Ein zweiter Aufzug befindet sich im Innern des Hauses. In der Mitte der Tenne oder Diele ist die Decke der Obergeschosse durchbrochen durch eine viereckige Öffnung, die durch alle Stockwerke hindurchgeht bis zum obersten Dachboden, wo eine

Winde oder Rolle zum Hinaufziehen der Vorräte angebracht ist. Der beladene Wagen fährt, wenn er im Innern entladen werden soll, bis in die Mitte der Diele und wird nach dem Aufwinden der Ladung leer durch die niedrigere Ausfahrt nach dem Hof geschoben. Diele, Aufzug und Speicher zeigen die gleiche Anordnung, wenn das Haus einem kaufmännischen Geschäft oder der Lagerung von Kaufmannswaren dient.

Unsere Abb. 7 zeigt noch den alten Zustand des Hauses; die

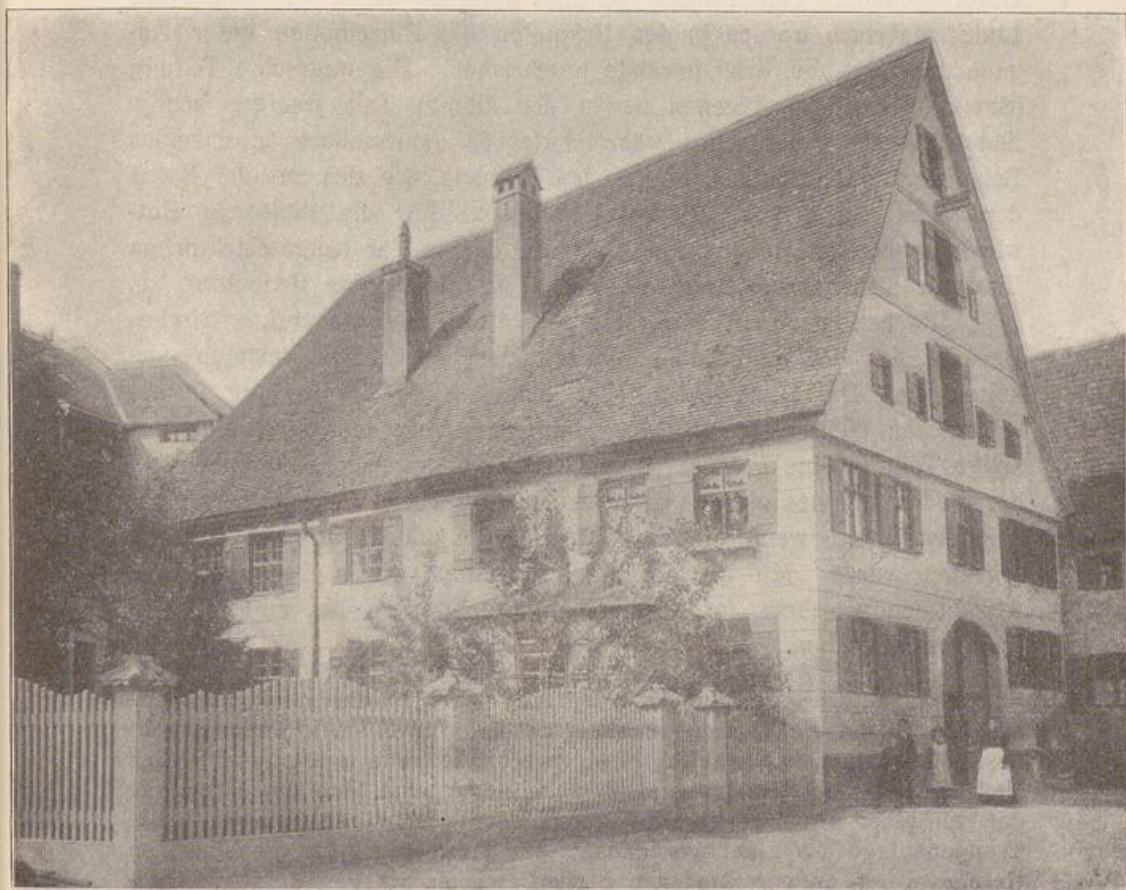


Abb. 7. Altes Stadthaus, freistehend.

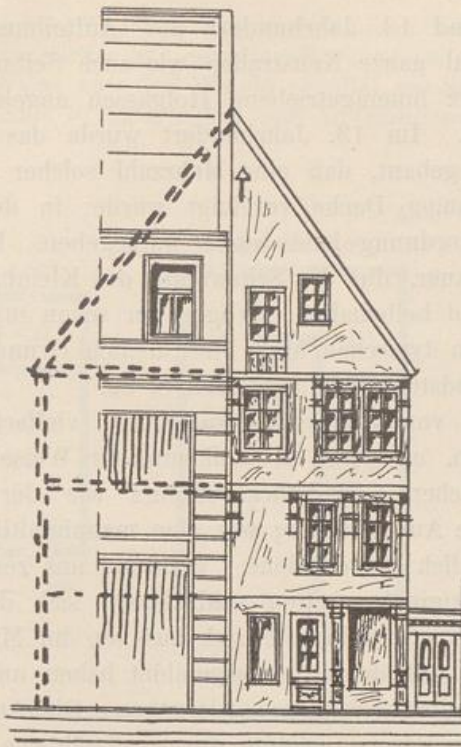
später angebrachten Veränderungen beschränken sich im wesentlichen auf die Einsetzung neuer Fenster u. ähnl. Insbesondere sind die drei Speichergeschosse noch in ihrer ursprünglichen Form und Bestimmung erhalten. Häufig werden indes diese Speicher in den auf unsere Zeit gekommenen alten Häusern zu selbständigen Wohnungen ausgebaut, die dann oft eine wenig günstige Wohnform darstellen. Der unbefriedigende Zustand solcher Wohnungen ist jedoch nicht durch die alte Wohnweise verursacht, sondern durch die bestimmungswidrige Verwendung ehemaliger Speicherräume.

Die an zweiter Stelle erwähnte Hausform, das Teilhaus, begegnet uns sehr häufig in den Urkunden. Während der Bevölkerungsvermehrung der Städte im 12. und 13. Jahrhundert wurden bebaute Grundstücke in zahlreichen Fällen geteilt, teils im Wege des Erbgangs, teils um die zuströmenden Bewohner mit eigenem Hausbesitz auszustatten. Es entstanden Haushälften, Hausdrittel und noch kleinere Unterteilungen. Die Teilung geschah zunächst meist in senkrechter Linie; mehrfach werden in den Urkunden die Einzelheiten unter Angabe der Lage der Scheidewände beschrieben. Die wagrechte Teilung (Stockwerksteilung) dagegen ist in der älteren Zeit weniger häufig, findet sich aber auch schon während des 13. Jahrhunderts in einzelnen Beispielen. Als Bauform besitzt das Teilhaus, wie sich aus der Natur der Sache ergibt, keinerlei Selbständigkeit. Für die städtische Entwicklung dagegen kommt dem Teilhaus, das in der baugeschichtlichen Literatur bisher kaum beachtet worden ist, eine große Bedeutung zu.

Die beifolgende Abb. 8. zeigt ein altes äußerst charakteristisches Beispiel, das sich inmitten der neuzeitlichen städtischen Bebauung erhalten hat. Das Haus stellt die Eigenheiten der Hausteilung in anschaulicher Weise dar. Es ist ein einfaches Vorgehen, durch eine derartige Teilung eine größere Anzahl von Wohnungen zu schaffen; bei der Bedeutung des eigenen Hausbesitzes im Mittelalter darf es nicht wundernehmen, wenn dieses Mittel gern und in großem Umfang ergriffen wurde. Mit der Teilung in Hälften wurde begonnen; die Abspaltung schritt fort zu halben Stockwerken bis zu einzelnen Läden und Stuben.

Aus unserer Abbildung werden indes auch wiederum die Nachteile ersichtlich, die sich daraus ergeben, daß ein für Kleinwohnungen nicht bestimmtes Haus nachträglich in entsprechende Teile zerlegt wird. Eine Vergleichung der Grundrisse Abb. 9 zeigt zunächst, daß die Einteilung der einzelnen Stockwerke eine verschiedene ist. Eine durchgehende Treppenanlage ist nicht vorhanden; der Treppenlauf für die einzelnen Geschosse ist an verschiedenen Stellen, wie es am besten ging, eingefügt. Für eine Verwendung zu Stockwerkwohnungen ist ein derartiges Haus nicht geschaffen. Oft werden zudem, wie oben bemerkt, die ehemaligen Speicher- und Bodenräume in älteren Häusern zu Kleinwohnungen umgebaut. Daß diese Zerlegung größerer Häuser und Wohnungen, die in der Gegenwart auch an neueren Bauten vielfach geübt wird, mitunter große Übelstände im Gefolge hat, bedarf kaum der Hervorhebung. —

Die von den Städten durchaus selbständig geschaffene Form des Bürgerhauses ist das an dritter Stelle genannte Reihnhaus, das in geschlossener Reihe und ohne Seitenabstand aufgeführt wurde. Der Ausgangspunkt für die Entwicklung dieser Bauform liegt in der Parzellierung größerer Bauflächen, die während des raschen Aufschwunges



Maßstab 1:200

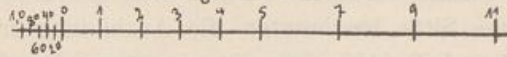


Abb. 8. Erhaltene Hälfte eines alten Teilhauses.

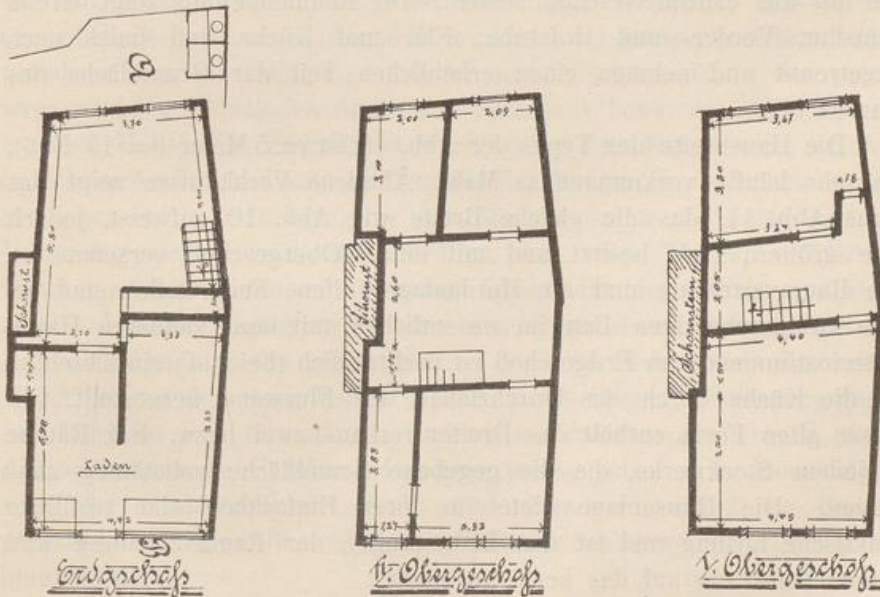


Abb. 9.

der Städte im 12. und 13. Jahrhundert zur Aufteilung gelangten. Hierbei wurden sowohl ganze Neustraßen wie auch Seitengassen und in den Großgrundbesitz hineingetriebene Hofgassen angelegt und mit Reihenhäusern besetzt. Im 13. Jahrhundert wurde das Reihnhaus vielfach in der Form gebaut, daß eine Mehrzahl solcher Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dache vereinigt wurde; in der Folgezeit wurde indes diese Anordnung bald wieder aufgegeben. Die Gemeinsamkeit der Scheidewand, die die Seitenwand des Kleinhauses bildet, wurde dagegen dauernd beibehalten. Wegen der schon in den älteren Urkunden angegebenen typischen Maße des kleinen Grundstücks nach Straßenfront und Grundstückstiefe vgl. oben S. 32.

Das Reihnhaus von drei Fenstern Front, vielfach auch von kleineren Abmessungen, entsprach in vollkommener Weise den Anforderungen des städtischen Grundstücksverkehrs wie der städtischen Wohnweise. Die innere Ausgestaltung war eine mannigfaltige, im Laufe der Zeit auch eine örtlich verschiedene. Während uns zeitgenössische Beispiele nicht im Original erhalten sind, lassen sich doch gewisse gemeinsame Grundzüge ermitteln, die sich aus den im Mittelalter geschaffenen Grundlagen allmählich herausgebildet haben und das allgemein Typische des Dreifensterhauses wiedergeben. Die Aufteilung der Hausfläche in einzelne Räume erfolgte durch allmähliche Einziehung von Scheidewänden, die teils parallel zur Straße (Bremen), teils rechtwinkelig zur Straße verliefen. Beruf und Gewerbe des Eigentümers und die örtliche Sitte bestimmten die Ausbildung im einzelnen. Der beifolgende Grundriß (Abb. 10) gibt ein älteres Dreifensterhaus wieder, das nur aus einem Geschoß besteht. Die Raumeinteilung zeigt bereits Hausflur, Vorder- und Hofstube; Flur und Küche sind indes noch ungetrennt und nehmen einen erheblichen Teil der Grundfläche des Hauses ein.

Die Hausbreite des Typus der Abb. 10 ist ca. 5 Meter (= 17 Fuß), ein sehr häufig vorkommendes Maß. Ähnliche Verhältnisse zeigt das Haus Abb. 11, das die gleiche Breite wie Abb. 10 aufweist, jedoch eine größere Tiefe besitzt und mit einem Obergeschoß versehen ist. Die Raumverteilung und die Herdanlage (offene Feuerstelle) sind bei dem zweigeschossigen Bau im wesentlichen mit dem kleineren Hause übereinstimmend; im Erdgeschoß ist nachträglich (bei *c* *d*) ein Abschluß für die Küche durch das Durchziehen der Flurwand hergestellt. In dieser alten Form enthält das Dreifensterhaus zwei bzw. drei Räume in jedem Stockwerke, die die gegebene Grundfläche vollständig ausnutzen. Die Hausanlage bietet in ihrer Einfachheit eine treffliche praktische Lösung und ist den Bedingungen der Raumverteilung und Raumausnutzung auf das beste angepaßt.

Eine zweite Grundrißform, insbesondere bei dem schmalen Zweifensterhaus, verzichtet auf den Hausflur und teilt die Grundfläche einfach in der Weise auf, daß Wände parallel zur Straße gezogen werden, nach der in Abb. 9, Erdgeschoß und 1. Obergeschoß, wiedergegebenen Einteilung.

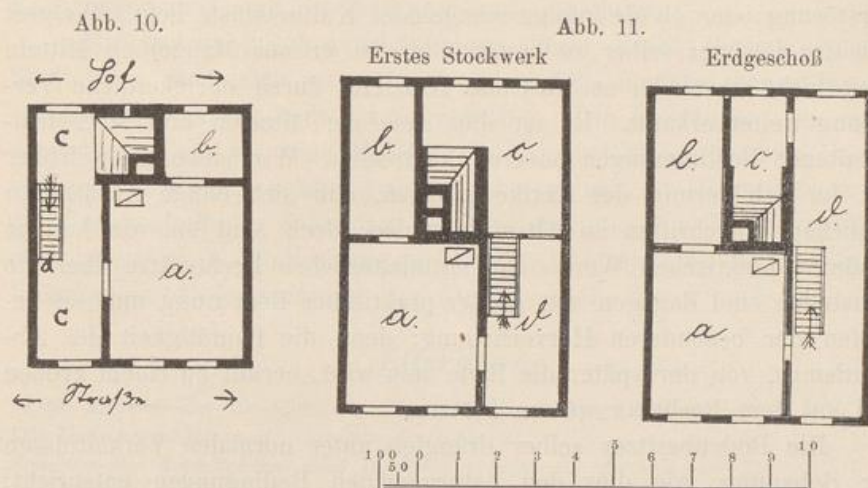


Abb. 10. Altes eingeschossiges Dreifensterhaus. *a* Stube, *b* Kammer, *c* Flur und Küche.

Abb. 11. Altes zweigeschossiges Dreifensterhaus. *a* Stube, *b* Kammer, *c* Küche, *d* Flur. Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 14 u. 15.

Die systematische Einführung des Kleinhauses in den Städtebau ist ein Vorgang von weittragender Bedeutung. Zunächst war es für die politische und wirtschaftliche Entwicklung der mittelalterlichen Städte geradezu eine Vorbedingung, daß der neue Bürgerstand in den rasch anwachsenden Gemeinden durch das Kleinhaus bzw. das Teilhaus mit eigenem Hausbesitz ausgestattet wurde. Auf dem Eigenbesitze beruhte in hohem Maße die Leistungsfähigkeit der Bürger, wie auch die eigentümliche soziale Schichtung in den Städten durch die entsprechende Verteilung des Grundbesitzes bedingt war. Die Bodenparzellierung bietet hier, wie immer, ein getreues Spiegelbild des Zeitalters. Auch zeigt auf diesem Gebiet, wie in der oben besprochenen Behandlung der Kapitalaufwendung, die mittelalterliche deutsche Bodenpolitik den vollen Gegensatz zu der römischen. In Rom ist die Gesamtbevölkerung gänzlich losgelöst vom Grundbesitz und der schlimmsten Ausbeutung durch die spekulierenden Großgrundbesitzer preisgegeben. In Deutschland wird der Großgrundbesitz durch eine geradezu vorbildliche Bodenparzellierung aufgeteilt und in die Hände des neuen Bürgerstandes hinübergeleitet. —

Das Baurecht und die Baupolizei des Mittelalters haben auf verschiedenen Gebieten bedeutsame Rechtssätze ausgebildet. Das mittelalterliche Baurecht schreibt vor, daß Bauplätze niemals der Bebauung entzogen werden dürfen. Wüstungen innerhalb der Mauer werden nicht geduldet, gleichviel ob die Baustelle infolge Brandes oder Zerstörung oder ob sie infolge mangelnder Kultur wüste liegt. Weigert sich der Besitzer selber zu bauen oder ist er aus Mangel an Mitteln dazu nicht imstande, so wird die Baustelle durch obrigkeitliche Verfügung weiterverkauft. Es ist dies eine der ältesten und stets festgehaltenen Bestimmungen unseres Stadtrechts. Wir haben schon früher bei der Schilderung der Antike gesehen, daß sich einige Ansätze zu ähnlichen Vorschriften im Altertum finden; doch sind sie von keinem größeren praktischen Wert. Die mittelalterlichen Rechtssätze über die Baustellen sind dagegen von großer praktischer Bedeutung und sie bedürfen der besonderen Hervorhebung; denn die Bautätigkeit des Absolutismus, von der später die Rede sein wird, beruht zu einem großen Teil auf dem Recht an wüsten Plätzen.

Die Bodenbesitzer selber drängten unter normalen Verhältnissen zur Bebauung, wie dies den naturgemäßen Bedingungen entspricht; denn die Verzinsung eines als Baustelle bewerteten und verwendbaren Grundstücks hängt normalerweise davon ab, daß es bebaut wird. Demgemäß wurde von dem Bodenbesitzer häufig die Bebauung zur Vorschrift gemacht, und der Verkauf von Baustellen erfolgte mit Bauverpflichtung. Auch dieser neuerdings wieder aufgenommene Grundsatz ist mittelalterlichen Ursprungs. Schon frühzeitig wird in den Urkunden gegenüber dem Erwerber festgesetzt, die Übergabe sei erfolgt mit der Bedingung „ut edificet“, auf daß er das Grundstück mit einem Gebäude besetze. Mitunter wird noch genauer vorgeschrieben, daß der Erwerber das Gebäude im Stande zu erhalten oder daß er einen gewissen Mindestbetrag auf die Baustelle verbauen müsse.

Der Häuserbau in den Städten wird im übrigen vielfach gefördert und unterstützt durch Gewährung von freiem Baumaterial, insbesondere von Bauholz, so daß auch dieser von dem Absolutismus aufgenommene Grundsatz mittelalterlichen Ursprungs ist.

Die Baupolizei ist im Mittelalter im einzelnen stark ausgebildet. Das durch obrigkeitliche Statuten zu behandelnde Gebiet des Eingreifens in die private Bautätigkeit war allerdings dadurch beschränkt, daß die Bauausführung in der Hand zünftiger Meister lag, deren Gewerbebetrieb an sich bereits durch Statuten geregelt war. Am häufigsten finden sich Bestimmungen hinsichtlich der Einbauten, Vorbauten und sog. Überbauten. Mehrfach werden Vorschriften über die Bauhöhe gegeben. So wird durch eine Urkunde von 1237 in Köln in der Straße unter Gaddemen die

Höhe der Häuser auf 15 und 16 Ellen beschränkt. Als allgemein zulässige Bauhöhe für das 13. Jahrhundert sind drei Geschosse anzusehen. Der Sachsenspiegel (um 1230) bestimmt nämlich, daß man ohne obrigkeitliche Erlaubnis drei Geschosse bauen darf, ein Geschoß binnen der Erde, wobei die Tür bis zu einer Kniehöhe (etwa 55 cm) über der Erde liegen darf, und darüber noch zwei Geschosse. —

Die bodenpolitischen Schöpfungen dieser ersten Periode unseres Städtebaues sind nicht nur für die eigene Zeit, sondern ebenso für die spätere Entwicklung bedeutsam geworden. Die Leistungen, die einen dauernden Wert für die städtische Bodenentwicklung besitzen, lassen sich in vier Punkte zusammenfassen: Aufstellung von Rechtssätzen für die Bodenaufteilung, Schaffung der Einrichtungen für den Immobilienverkehr und die Kapitalisierung des Bodens, Ausgestaltung des städtischen Kleinhauses, Differenzierung der Straßen nach Zweck und Bedürfnis.

Literatur.

- Wilh. Arnold*, *Zur Geschichte des Eigentums in deutschen Städten*. Basel 1861.
Die Urkundenbücher der einzelnen deutschen Städte.
Schriften der Architekten- und Ingenieurvereine für die einzelnen Städte.
Urkundenbuch der Stadt Straßburg, Bd. I, bearbeitet von *W. Wiegand*, 1879; *privatrechtliche Urkunden*, Bd. III, bearbeitet von *Aloys Schulte*, 1884.
Rob. Höniger, *Cölner Schreinsurkunden*. Bonn 1884.
A. Essenwein, *Die Kriegsbaukunst*, *Handb. d. Architektur*, Bd. IV, H. 1. Darmstadt 1889.
J. Fritz, *Deutsche Stadtanlagen; Straßburger Gymnasialprogramm*. Straßburg 1894.
Friedr. Lau, *Verfassung und Verwaltung der Stadt Cöln*. Bonn 1898.
Heyne, *Das deutsche Wohnungswesen*. Leipzig 1899.
Stephani, *Der älteste deutsche Wohnbau*. Leipzig 1902.
Otto Peters, *Magdeburg und seine Baudenkmäler*. Magdeburg 1902.
Rud. Eberstadt, *Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland*. Jena 1903, S. 3f.
Ders., *Die Bedeutung der Bodenparzellierung für das Bauwesen*. *Der Städtebau*, 1905, Bd. II, S. 18.
v. Inama-Sternegg, *Städtische Bodenpolitik in alter und neuer Zeit*. Wien 1905.
Otto Stiehl, *Der Wohnbau des Mittelalters*. *Handbuch der Architektur*. Bd. IV, H. 2. Leipzig 1908.

Dritter Abschnitt.

Die Periode der landesfürstlichen Bautätigkeit.

1. Übergangszeit.

§ 6. Nach dem Ende des Mittelalters tritt zunächst eine Übergangszeit ein, die zu unserer zweiten Periode hinüberleitet; es ist das 16. Jahrhundert. Mit dem Eindringen der Renaissance gelangen während dieser Zeit von Italien nach dem Norden neue Bauformen, die

von großem Einfluß auf Städtebau und Wohnungswesen wurden. Neben dem überlieferten alten Bürgerhaus — dem schmalen Grundstück mit kleiner Straßenfront — wird allmählich das in Italien heimische, dort ausgebildete breite Etagenhaus eingeführt. Dem mittelalterlichen Dreifensterhaus, das den Individualbesitz betont und mit seiner schmalen Front für eine Familie oder doch für eine geringe Zahl von Haushaltungen bestimmt ist, tritt ein breites Grundstück zur Seite, das die Abmessungen der Bauwerke der vornehmen Klassen nachahmt und bei seiner späteren Übertragung auf das Bürgerhaus schon äußerlich den Charakter des Miethauses erkennen läßt. Die Vermittler der aus Italien übernommenen Bauform waren Baumeister der Renaissance, die in den Urkunden bezeichnenderweise die „wälschen Maurer“ benannt werden. Unter diesem Ausdruck verstand man sowohl gebürtige Italiener wie auch Deutsche, die in Wälschland die neue Kunst gelernt hatten.

Während des 16. Jahrhunderts entwickelt sich zugleich die landesfürstliche Bautätigkeit im Städtebau, verbunden mit einer systematischen Baupolitik. Unter Baupolitik verstehen wir die Anwendung staatlicher Machtmittel zur Erreichung bestimmter Ziele im Bauwesen. Der absolute Staat hat, wie auf allen anderen Gebieten, so auch auf dem des Wohnungswesens und Städtebaues seine Machtmittel kräftig zur Anwendung gebracht. Die landesfürstliche Baupolitik wurde zuerst in Frankreich ausgebildet und späterhin wie andere französische Einrichtungen von den deutschen Landesfürsten übernommen, jedoch unter wesentlicher Umgestaltung der Mittel und Ziele.

Die französischen Könige hatten im 16. Jahrhundert, als die Hofhaltung in Paris einen immer größeren Glanz entfaltete, in stets steigendem Maße in den Ausbau der Hauptstadt Paris eingegriffen. Während die Prunkbauten der Könige und die Wohnhöfe des Adels das Stadtbild bereicherten, fand zugleich eine starke Vermehrung der Bevölkerung statt. Die Stadt nahm ebenso an Pracht wie an Umfang zu. Auf diese bauliche und populationistische Bewegung haben die Könige frühzeitig einzuwirken gesucht. Die Eingriffe beginnen, wie hervorgehoben sei, mit einem Bauverbot; die religiösen Bewegungen des 16. Jahrhunderts¹⁾ ließen es Heinrich II. angezeigt erscheinen, dem Zustrom von Zuwanderern nach Paris vorzubeugen, und ein im Jahre 1549 erlassenes allgemeines Bauverbot wurde hierfür als ein geeignetes Mittel erachtet. Das allgemeine Verbot wurde alsbald für einzelne Bezirke aufgehoben und nach wenigen Jahren nicht mehr berücksichtigt; indes

1) Über die von den französischen Königen während der Religionswirren verhängten Verbote von Versammlungen und Zusammenkünften der Arbeiter und Handwerker vgl. mein „Französisches Gewerberecht“, Leipzig 1899, S. 345.

entwickelte sich hieraus der Grundsatz örtlicher Bauverbote, der von dem Absolutismus in Frankreich wie in Deutschland vielfach angewandt wurde. In der Absicht nämlich, die Bautätigkeit in den von den Landesfürsten begünstigten Stadtbezirken (Innenstadt, Umgebung des Residenzschlosses) zu heben, wurde öfter der Häuserbau in den Vorstädten verboten oder auf die Errichtung kleiner minderwertiger Hausbauten beschränkt.

Unter den hierher gehörenden Maßnahmen ist eine Königliche Verordnung des Jahres 1550 zu erwähnen, die bestimmt, daß in den Vorstädten von Paris nicht höher gebaut werden dürfe als zwei Geschosse; zugleich wird die Anlage von Hofgebäuden verboten. Es mag zunächst scheinen, als ob die alte Baupolizei schon hier die ihr neuerdings gesetzten hygienischen und volkswirtschaftlichen Ziele verfolgt hätte. Dies ist indes nicht der Fall. Die Absicht ging einfach dahin, den Bau herrschaftlicher vornehmer Häuser in den Außenbezirken der Residenz zu verhindern und damit die Abwanderung vermöglicher Familien nach den Vorstädten unmöglich zu machen; eine Maßnahme, die uns später in ähnlicher Form und mit den gleichen Zielen in Berlin unter Friedrich I. begegnet. Um den Glanz der Residenz zu erhöhen, wollte man verhindern, daß die reichen Leute sich in den Vorstädten anbauten. Nur diesem Zweck, nicht aber einem volkswirtschaftlichen oder hygienischen Gedanken diente die erwähnte Vorschrift, deren Tragweite noch deutlicher wird durch das hinzugefügte Verbot, herrschaftliche Einfahrten — *portes cochères* — in den Häusern der Vorstädte anzulegen.

Inmitten solcher bald fördernden, bald hemmenden, immer aber obrigkeitlich regulierenden Eingriffe in das Bauwesen hatte sich bis zum Ausgang des 16. Jahrhunderts in Frankreich eine systematische Baupolitik entwickelt, die den Beamtenapparat und die Staatsgewalt auf den Städtebau anwandte. Die Ausstattung der Hauptstadt Paris mit vornehmen oder vornehm erscheinenden Bauten, die den Glanz des Königtums verkündeten, blieb allerdings das wesentliche Ziel. Ein von der mittelalterlichen Stadt vollkommen verschiedenes Ideal des Städtebaues wurde hierbei verwirklicht und als Vorbild aufgestellt. Die hauptsächlich angewandten Mittel der landesfürstlichen Baupolitik im Städtebau waren: Anlage gleichförmiger öffentlicher Plätze („*places à symétrie*“, streng einheitlich umbaut); Anlage geradlinig gezogener Straßen; Durchführung von Stadterweiterungen durch Staatsbeamte und private Unternehmer nach einheitlichen Plänen; endlich die Vergabung von Baustellen mit der Verpflichtung, auf der angewiesenen Stelle ein Gebäude zu errichten.

Vgl. Abdruck der Königlichen Edikte bei Fontanon, *Les Edicts et Ordonnances des Roys de France*, Paris 1611, Tome I, p. 842 f.

2. Die landesfürstliche Bautätigkeit in Deutschland.

§ 7. In Deutschland beginnt mit dem Abschluß des 30jährigen Krieges und der Erstarkung des Landesfürstentums die Periode der landesfürstlichen Baupolitik. Die deutsche landesfürstliche Baupolitik unterscheidet sich in den gut verwalteten, nicht schlechthin das französische Vorbild nachahmenden Territorien Deutschlands, von der französischen Baupolitik in der gleichen Weise wie die Ausgestaltung der absolutistischen Verwaltung überhaupt: dort Fürstenabsolutismus, von dem persönlichen Willen des Fürsten beherrscht; hier Staatsabsolutismus, der im Dienste des Staatsgedankens steht¹⁾. Die Erfolge der landesfürstlichen Bautätigkeit sind außerordentlich große gewesen; bewunderungswürdiger noch, wenn man die schwierigen Verhältnisse betrachtet, unter denen an der Hebung verarmter und zurückgebliebener Landesteile gearbeitet wurde. Die Hauptaufgabe der Landesfürsten ging dahin, die Städte aus dem Verfall wieder aufzurichten. Wenn auch das ganze Land unter den Verwüstungen des großen Krieges und ihren Nachwirkungen schwer gelitten hatte, so waren doch die Zustände in den Städten infolge der völligen Verödung von Handel und Gewerbe und der Zerstörung von Eigentum weitaus am schlimmsten.

Unter den deutschen Territorien ragt Brandenburg—Preußen durch seine umfassende Tätigkeit für die Hebung der Städte hervor, und die preußischen Bestrebungen im Städtebau sind hier an erster Stelle zu nennen. Die Auffassung von der preußischen Baupolitik ist in der Literatur indessen eine irrtümliche. Wir hören da von willkürlichen Eingriffen absoluter Fürsten, und selbst in der neuesten wissenschaftlichen Literatur werden die Träger der preußischen Baupolitik im 17. und 18. Jahrhundert dargestellt als zwar wohlgesinnte, aber rücksichtslose und selbtherrliche Neuerer. Von solchen Dingen kann in Wirklichkeit keine Rede sein. Das Verdienst der preußischen Könige ist ein sehr viel höheres, als es ihnen in jener Auffassung zugeschrieben wird.

Die in Preußen ausgebildete Baupolitik ist nur zu verstehen, wenn wir sie als einen Teil der allgemeinen Verwaltungspolitik auffassen, die in Preußen durch die Verkettung verschiedener Umstände gerade an die Begünstigung der Städte geknüpft war. Ein Hauptmittel für die Kräftigung und Hebung des Staates bildete, der merkantilistischen Auffassung entsprechend, die Förderung des Gewerbewesens; das Gewerbe aber hatte von alters her in der Hauptsache seinen Sitz in den Städten und wurde seit 1680 geradezu auf die Städte beschränkt; durch Freiheiten, Privilegien und Unterstützungen wurden immer neue Scharen gewerbtätiger Einwanderer in die Städte gezogen. Durch die

1) Vgl. mein „Französisches Gewerberecht“, Leipzig 1899, S. 386 f.

verschärfte städtische Konzentrierung der Industrie wurde eine Menge Handwerker vom platten Lande in die Städte getrieben. In hohem Maße wurde dann das Anwachsen der Städte verstärkt durch die segensreiche preußische Bevölkerungspolitik und die Begünstigung der Einwanderung, deren mächtiger Strom, soweit es sich um Gewerbetreibende handelte, zumeist nach den Städten gelenkt wurde. Eine ganze Reihe von Maßnahmen trat unter Friedrich Wilhelm I. und Friedrich dem Großen hinzu, die der kombinierten Förderung von städtischem Wesen und gewerblicher Tätigkeit dienten.

Hand in Hand mit dieser energischen, städtefördernden Politik ging nun, als ihre geradezu selbstverständliche Folge, die umfassende Bautätigkeit und Baupolitik, die mit steigendem Eifer durchgeführt wurde. Das 18. Jahrhundert bezeichnet für Preußen den Höhepunkt der landesfürstlichen Bautätigkeit; ganze Stadtteile und Städte wurden damals planmäßig und systematisch neu angelegt. Die Grundlage der preußischen Baupolitik ist eine zwiefache gewesen. Die Hohenzollern haben hier, wie auf anderen Gebieten der Verwaltung, fremdländische, insbesondere französische Einrichtungen und Vorbilder übernommen; es lag dies in der Richtung der Zeit und war damals notwendig bei der Rückständigkeit der einheimischen Zustände. In der Hauptsache aber wurde das alte kommunal-ständische Recht neubelebt und ausgeübt, das Recht, das durch die Untätigkeit und Verwahrlosung der städtischen Verwaltungen in Verfall geraten war. Eine auf willkürlich erfundene Rechtssätze gestützte Baupolitik hat es dagegen in Preußen nicht gegeben.

Das zuerst angewandte Mittel der preußischen Baupolitik war das Recht an unbebauten Baustellen; unbebaute Bauplätze wurden eingezogen und an baulustige Unternehmer vergeben. Aber dieses Verfahren ist nicht die Erfindung Friedrich Wilhelm I., sondern es stellt einen der ältesten Sätze unseres Stadtrechtes dar, der früher von den Städten (siehe oben S. 42) und nunmehr von dem König von Preußen durchgeführt wurde. Die Vergabung von Bauland mit Bauverpflichtung und die Gewährung von Baumaterial und Zuschüssen gehört zu den Maßnahmen der französischen Baupolitik, beruht aber in der Hauptsache wieder auf älteren Rechten und Gebräuchen der Städte (siehe oben). Hierzu tritt dann die systematische Anlage ganzer neuer Stadtteile, die selbstverständlicherweise keine Rechtsneuerung in sich schließt. Die preußische Baupolitik unterscheidet sich in keiner Weise von der allgemeinen Verwaltungspolitik, deren Grundsätze waren: Hereinnahme fremdländischer Einrichtungen und Vorbilder, und hauptsächlich Herüberziehung des vormals ständischen Rechtes auf eine rein staatliche Grundlage. Die Größe der preußischen Könige lag auch auf

diesem Gebiete in der sittlichen Kraft, mit der sie Widerstände und Interessengegensätze zu überwinden und dem reinen Staatsgedanken unterzuordnen wußten.

Die Bautätigkeit der preußischen Könige erstreckt sich auf die Förderung der Errichtung einzelner Bauten in den Städten, auf die Anlage vollständig neuer Stadtteile in vorhandenen Städten, auf die Errichtung von Kolonisten- und Bauernhäusern in Landstädten und Dörfern, sowie von öffentlichen Gebäuden (Kirchen, Schulen, Verwaltungsgebäuden). In Berlin war die Bautätigkeit unter dem Großen Kurfürsten, mehr noch unter Friedrich I., Friedrich Wilhelm und Friedrich dem Großen eine umfassende. Der Reihe nach wurden der Friedrichswerder, die Dorotheenstadt, die Friedrichsstadt angelegt. Ein hervorragendes Verdienst gebührt Friedrich Wilhelm I., der nicht allein für Berlin Großes geschaffen hat, sondern auch auf das Bauwesen anderer Städte fördernd einwirkte. In Magdeburg griff Fürst Leopold von Anhalt-Dessau, der „alte Dessauer“, als langjähriger Inhaber des dortigen Gouverneurpostens, in seiner tatkräftigen Weise — ganz in Übereinstimmung und mit Unterstützung Friedrich Wilhelm I. — in das Bauwesen ein. „Ihm ist es zu verdanken, daß gestündere Verhältnisse eintraten durch Aufräumung der Trümmerstätten, Regelung der Straßenreinigung, Einführung einer vernünftigen Straßenentwässerung und Beeinflussung der Bautätigkeit. Durch ihn erst ist der Übergang zum modernen Magdeburg, das sich energisch aus dem Brandschutt des 30-jährigen Krieges heraus seine Stellung wieder erobern sollte, tatsächlich in die Wege geleitet. Die Zahl der von ihm gelösten Aufgaben zur Besserung der städtischen Verhältnisse in jeder Beziehung erscheint schier unglaublich“ (Peters, Magdeburg, S. 17f.). Arbeiterwohnungen, die noch heute in Benutzung sind, wurden von Friedrich dem Großen in Neu-Ruppin gebaut. Es sind Häuser im gemeinschaftlichen Besitz von 4, 6, auch 8 Eigentümern, die je einen Teil des Hauses — in den meisten Fällen 1 Stube und 1 Kammer — besitzen und mit ihrem Hausanteil grundbuchlich eingetragen sind. — Über die Bauten für Kolonisten auf dem Lande vgl. Erich Neuhaus, Die friederizianische Kolonisation im Warthe- und Netzebruch, Landsberg 1906, S. 96, 102 u. 111.

Die Neuanlage von Städten oder die Angliederung neuer Stadtteile, die einer völligen Neugründung gleichkamen, wurden in den verschiedensten Landesteilen Deutschlands durch die Landesfürsten vorgenommen. Unter den Neuschöpfungen, die für die Tätigkeit der Fürsten, wie für das von ihnen angewandte System des Städtebaues kennzeichnend sind, ragt die Stadtanlage von Mannheim hervor.

Das einen durchaus einheitlichen Eindruck machende Stadtbild (Abb. 12) ist indes nicht mit einem Mal, sondern stückweise entstanden. Kurfürst Friedrich IV von der Pfalz gründete 1607 an Stelle des alten Dorfes Mannheim einen befestigten Waffenplatz, der aus einer stark angelegten, den rein militärischen Aufgaben dienenden Feste (Zitadelle) und aus der an diese anschließenden, nur durch Mauer, Graben und Bastionen geschützten Stadt bestand. Die eigentliche Feste erhielt den

Namen Friedrichsburg und bedeckte mit ihren Gebäuden und Außenwerken die obere Hälfte des beifolgenden Planes bis zu dem etwa in der Mitte der Stadt gelegenen mit Bäumen besetzten Straßenzug, der noch heute die Planken, d. h. die vor der Feste eingerammten Pallasaden, genannt wird. Die Stadt selbst dagegen nahm damals nur die untere Hälfte unserer Planzeichnung ein. Das für die Stadt bestimmte Gelände wurde einheitlich aufgeteilt. Die Straßen wurden in gerader Linie durch die ganze Stadtfläche hindurchgeführt und durchschnitten sich sämtlich rechtwinkelig. Lediglich längs des Festungswalles wurde der äußeren Straße die durch die Befestigung bedingte schräge Richtung gegeben. Das Straßennetz zerlegte die Geländefläche in rechteckige Baublöcke, und die damals am Neckartor angebrachte Inschrift durfte mit Recht sagen, daß der Fürst „*justa spatiorum dimensione nobilem urbem*“ gegründet habe. Im Jahre 1622 war die Stadt, die mit weitgehenden Privilegien ausgestattet wurde, bereits zu einem erheblichen Teil besiedelt, als sie der Zerstörung durch Tilly anheimfiel. (Vgl. den Grundriß von 1622, Walther, Mannheim, S. 139 und 155.)

Nach dem Elend des 30jährigen Krieges wurde die Stadt, von Karl Ludwig im Jahre 1652 wiederum mit Privilegien freigiebig ausgestattet, unter Einhaltung des ersten Bebauungsplanes, neu aufgebaut. Für den Häuserbau erfolgte, nach den Privilegien von 1652, unentgeltliche Zuweisung von Bauplätzen und billige Lieferung von Baumaterialien. Der Kurfürst wünschte der Stadt ein ansehnliches Äußere zu geben; die kleinen eingeschossigen Häuser erschienen bald nicht mehr stattlich genug, und nach dem günstigen Fortgang der Bebauung gab der Kurfürst dem Rat seinen Willen zu erkennen, „daß anstatt der in Mannheim befindlichen geringen, nichtswertigen Häuser die Eigentümer andere gute Häuser und wenigstens zwei Geschoß hoch bauen, oder da sie das nicht tun wollten, die kleinen Häuser taxiert werden und um den taxierten Preis anderen, so auf dem Platz gute, große Häuser bauen wollen, solche überlassen, wie auch denjenigen, so noch leere Plätze besitzen, welche an die Straße stoßen, dieselben bebauen oder ebenfalls anderen, die solche zu bebauen begehren, selbige abzutreten gehalten sein sollen“. — Um den Häuserbau zu regulieren, wurden für die Baulustigen vier Vorlagen („Modelle“) aufgestellt, die nach Hausgröße und Stockwerkzahl abgestuft, die obrigkeitlich gewünschten und für die verschiedenen Klassen der Bevölkerung geeigneten Hausgattungen zeigten:

Modell	A	B	C	D
	3	3	2	2 Geschosse
	14	5	5	3 Fenster Front.

Durch die pfälzische Besiedelungspolitik und die Hereinziehung fremder Einwohner wuchs die Stadt bald empor. Die Bauplätze hatten allerdings nur in den bevorzugten Lagen einen Verkaufswert; in den Nebenstraßen wurden sie noch unentgeltlich abgegeben. Die Bautätigkeit war eine rege; Häuser wurden auf Spekulation von Unternehmern gebaut und von Kapitalisten geschäftsmäßig gekauft (a. a. O. S. 178 f.).

Im Jahre 1689 wurde die Stadt infolge der von Ludwig XIV. angeordneten Niederbrennung der Pfalz von den Franzosen in barbarischer Weise zum zweitenmal zerstört. Nach schweren Not- und Kriegsjahren wurde seit 1709 der dritte Aufbau (unter Karl Philipp) in die Wege

geleitet. Die Feste Friedrichsburg wurde geschleift und eingeebnet und ihr Gelände zur Stadt geschlagen, unter Ausdehnung des zuvor angewendeten Systems der Straßen- und Baublockanlage. Der Kurfürst verlegte bald darauf auch seine Residenz nach Mannheim und nunmehr erfolgte der Bau des die Stadt abschließenden Residenzschlosses, so daß rest jetzt die vielfach als einheitlich angesehene Stadtanlage vollendet war. Die gleichförmig erscheinenden Baublöcke sind im übrigen nicht von gleicher Größe; während die senkrecht laufenden Straßen im wesentlichen in gleichen Abständen von etwa 55 m gezogen sind, haben die Querstraßen verschiedene Abstände von 80—110 m, so daß die einzelnen Reihen von Baublöcken eine verschiedene Tiefe besitzen. Nur die Regelmäßigkeit der Straßenführung läßt sie wie gleiche Felder eines Schachbrettes erscheinen.

Bei der Bebauung des Geländes der vormaligen Friedrichsburg wurden die Baustellen wiederum unentgeltlich, jedoch mit Bauverpflichtung abgegeben. Die absolutistische Geschmacksrichtung im Städtebau hatte inzwischen weitere Fortschritte gemacht; es wurde nicht allein die strengste Einhaltung der Baufluchtlinie vorgeschrieben, sondern auch möglichst gleiche Höhe der Häuser eines Baublocks gewünscht. Die „Symmetrie“ (oben § 6, S. 45) wurde als Grundsatz eingeführt, und der gleichförmige, die obrigkeitliche Regelung ausdrückende Ausbau der Straßen wurde angestrebt.

Zu den von deutschen Landesfürsten neugegründeten oder durch Angliederung umfangreicher Stadtteile umgestalteten Städten gehören Erlangen, Ludwigsburg, Karlsruhe, Düsseldorf, Hanau, Darmstadt, Kassel u. a.

Erlangen zählt unter die typischen Beispiele, die die Wiederaufrichtung der in den Kriegen des 17. Jahrhunderts verwüsteten Gebiete durch landesfürstliche Tätigkeit zeigen. Der Neugründer Erlangens ist Markgraf Christian Ernst von Brandenburg-Bayreuth, der, dem Beispiel seines Veters Friedrich Wilhelm, des Großen Kurfürsten folgend, die Neubesiedelung und wirtschaftliche Hebung seines völlig verheerten Landes betrieb. Neben dem im 30jährigen Kriege bis auf das letzte Haus zerstörten alten Erlangen gründete Christian Ernst im Jahre 1685 die neue Stadt, die durch Aufnahme gewerbetätiger französischer Refugiés bald zur Blüte gelangte. Die Neustadt ist vollständig regelmäßig gebaut, mit gerade gerichteten, rechtwinkelig kreuzenden Straßen und mit einer großen Zahl freier Plätze ausgestattet. Der nach der Altstadt anschließenden Hauptstraße ist in ihrem nördlichen Lauf eine leichte Krümmung gegeben, wodurch eine städtebautechnisch reizvolle Wirkung entsteht. Im Mittelpunkt der neuen Stadt steht das landesherrliche Schloß.

Bei der Gründung von Karlsruhe durch Karl Wilhelm im Jahre 1715 war zunächst nur der Bau eines landesfürstlichen Schlosses beabsichtigt; die Anlage der Stadt trat erst nachträglich hinzu. Der hierbei der gesamten Anlage zugrunde gelegte Plan ist kennzeichnend für die Zeit: der Plan als Ganzes besteht aus einer dem Sonnenbild nachgeahmten Figur von 32 Radialstraßen, die sämtlich gleich Sonnenstrahlen

von dem landesfürstlichen Schloß, als dem Mittelpunkt, auslaufen. Die Mehrzahl dieser Strahlstraßen führt in den umliegenden Schloßgarten, während eine Anzahl der südlich laufenden Straßen das Gerüste der neuen Stadt abgab, deren Plan dadurch von selbst die Grundform eines Fächers erhielt. — Bauland zum Häuserbau wurde während des 18. Jahrhunderts den zuziehenden Ansiedlern unentgeltlich abgegeben, ferner wurden Bauholz und Sand geliefert. Unter diesen Verhältnissen besaß die Baustelle einen geringeren Wert als der landwirtschaftlich genutzte Boden. Für den zu Baustellen eingeteilten Boden wurde kein Preis bezahlt, während das nicht zu Bauland bestimmte Gelände seinen Nutzungswert als Garten, Feld usw. besaß. — Zur Belebung der Bautätigkeit wurden noch besondere Beihilfen, sog. Baugnaden, gewährt.

Die Anschließung des Baugeländes von Karlsruhe war im 18. Jahrhundert und bis ins 19. Jahrhundert hinein Sache der Obrigkeit. Die Einteilung der Grundstücke wurde gemäß dem Stande und Beruf der Bewohner durchgeführt, so daß neben den großen Grundstücken die entsprechende Zahl kleiner Parzellen bereitgestellt wurde. Auch der Bau der Häuser bleibt nicht der Willkür des einzelnen überlassen, sondern die Obrigkeit stellt „Modelle“ auf, in denen bestimmte Vorschriften über die Fassade, die Bauhöhe, den Stil und das Material der Gebäude — nach einzelnen Bauklassen abgestuft — gegeben werden. Niedrige Häuser sind nur in den minder vornehmen und Nebenstraßen erwünscht; in den Hauptstraßen und an den breiten öffentlichen Plätzen wird auf den Bau mehrgeschossiger Häuser hingewirkt. — Über landesfürstliche Baupolitik in Braunschweig-Lüneburg vgl. Ad. Keysser, Zeitschr. f. Wohnungswesen 10. Jan. 1905, S. 88 (nach der Frankfurter Zeitung).

Unter den bautechnischen Einzelheiten jenes Zeitabschnittes ist noch die Behandlung der Hausformen besonders zu erwähnen. Bereits oben wurde darauf hingewiesen, wie durch die sogenannten wälschen Maurer Renaissanceformen nach Deutschland gebracht wurden. Im Gefolge des fremdländischen Einflusses gelangte nunmehr das in Italien und Frankreich ausgebildete breitgestreckte Etagenhaus zur Einführung als neue Bauform für das bessere und vornehmere Bürgerhaus. Bei den landesfürstlichen Stadtanlagen wurde diese Bauform vielfach angebracht, sowohl im Osten wie im Westen Deutschlands. Man begünstigte diese Haustypen wie oben (bei Mannheim und Karlsruhe) bemerkt, insbesondere in den Hauptstraßen, weil die größeren Bauten äußerlich die Vorstellung der Vornehmheit erwecken konnten und die Anwendung monumentaler, dem Palastbau entlehnter Bauformen gestatteten; ferner auch deshalb, weil man in dem für mehrere Familien angelegten Etagenhaus reichlich Mietwohnungen für die staatlichen Beamten bekam.

Der Absolutismus hat indes das Etagenhaus nicht etwa allgemein angewandt; vielmehr wurde stets dafür gesorgt, daß neben den breiten größeren Miethäusern die entsprechende Anzahl schmaler Kleinhäuser

für Handwerker und Kleinbürger gebaut wurde. Es würde der Auffassung des Absolutismus durchaus widersprochen haben, wenn er die Entwicklung der Grundstücksparzellierung etwa sich selber überlassen hätte. Die Anschauung von den vorsorgenden Aufgaben der staatlichen Verwaltung verlangte vielmehr gerade auf diesem Gebiet ein entschiedenes Eingreifen der Staatsgewalt. Teils wurden ganze Abschnitte einzelner Straßen dem Kleinbau vorbehalten; teils wurde innerhalb eines Häuserblocks eine Hälfte zur Aufteilung in kleine Grundstücke ausgeschieden. Die soziale Fürsorge für die Bodenparzellierung war eine äußerst weitgehende, und es ist von hohem Interesse, in den Bebauungsplänen des 17. und 18. Jahrhunderts die Einteilung der Grundstücke, die bis zu der kleinsten Parzelle heruntergehen, zu verfolgen.

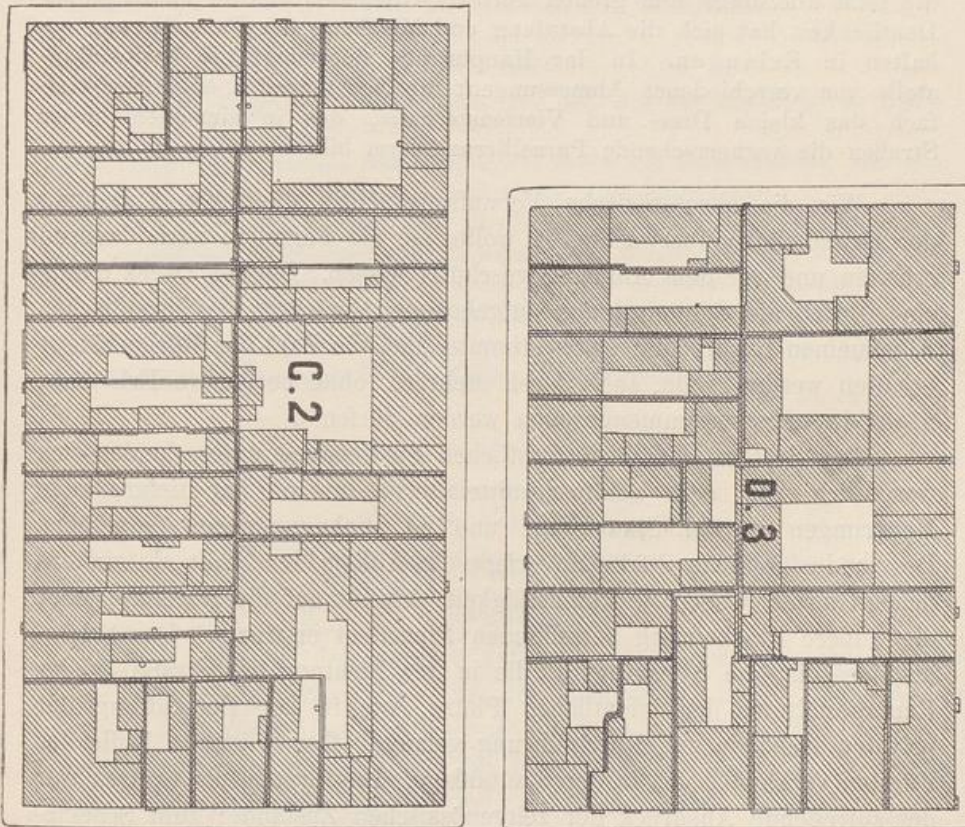


Abb. 13. Baublöcke der Altstadt Mannheim. Maßstab 1:500.

Ich gebe hier die Abbildungen von zwei Baublöcken aus der Altstadt Mannheim wieder, die als typisch für das Bausystem dieser Periode gelten können (Abb. 13). Die Grundstücke sind nach der Bebauung des Jahres 1900 eingezeichnet; die Höfe sind zum Teil überbaut worden; die ursprüngliche Grundstückseinteilung ist indes noch genau

erhalten und erkennbar. Es zeigt sich, daß von jedem Häuserblock etwas weniger als die Hälfte auf größere Grundstücke entfällt, mit Höfen für kaufmännischen und gewerblichen Betrieb. Die zweite, größere Hälfte dagegen ist für kleine Parzellen vorbehalten, wobei die Abmessungen sich bis zu den kleinsten Grundstücken abstufen. Die Absicht, den Kleinbürger und Handwerker und allgemein die minder wohlhabenden Klassen mit Grundbesitz auszustatten, geht aus der Blockeinteilung deutlich hervor. Die Bereitstellung kleiner Parzellen ist besonders klar sichtbar in dem oben S. 47 zitierten ersten Stadtplan vom Jahre 1622.

Die gleichen Absichten lassen sich in den anderen Stadtanlagen des 17. und 18. Jahrhunderts nachweisen, so in Berlin in der Friedrichstadt. Die Baublöcke der Friedrichstadt zeigen ebenfalls die gemischte Parzellierung, wenn auch nicht mit der gleichen Regelmäßigkeit durchgeführt wie in Mannheim; von den Nebenstraßen waren einzelne vorzugsweise zu kleinen Parzellen — Dreifensterhäusern — aufgeteilt, die jetzt allerdings zum großen Teil verschwunden sind. — Mit großer Deutlichkeit hat sich die Abstufung und Mischung der Parzellierung erhalten in Erlangen. In der Hauptstraße überwiegt die breite Baustelle von verschiedenen Abmessungen; die Nebenstraßen enthalten vielfach das kleine Drei- und Vierfensterhaus, das in einzelnen dieser Straßen die vorherrschende Parzellierungsform bildet.

Wie die absolutistische Verwaltungspolitik die erste Einteilung der Grundstücke überwachte, so wollte sie die Parzellen auch dauernd erhalten und vor dem Aufkaufe geschützt wissen. Diesem Zweck diente eine (durch die Städteordnung aufgehobene) Vorschrift des Preußischen Allgemeinen Landrechts; sie bestimmte „daß die Zahl der Bürgerhäuser erhalten werden solle, auch deren mehrere, ohne besondere Erlaubnis, nicht in eins zusammengezogen werden dürfen¹⁾. —

Das System des landesfürstlichen Städtebaues unterscheidet sich wesentlich von dem städtisch-mittelalterlichen; es hat tiefgreifende Neuerungen in der Stadtanlage und im Wohnungswesen eingeführt. Der landesfürstliche Städtebau erfaßt die Anlage der Stadt als einheitliches Ganzes, wobei die Planmäßigkeit sich bis auf die Regelung jeder die äußere Erscheinung betreffenden Einzelheit erstreckt. Das Schönheitsideal ist die Symmetrie, die in der Richtung der Straße, in der Raumgestaltung der öffentlichen Plätze, wie in der Behandlung der privaten Gebäude zur Durchführung gelangt. Der ordnende Wille des Fürsten verkündet sich in der Stadtanlage. Das System als Ganzes war der zutreffende Ausdruck der zeitgenössischen Zustände; zum Schematismus wurde es erst späterhin, als die künstlerischen Gedanken und die Aufgaben des Absolutismus geschwunden waren.

Auf dem Gebiet der Bodenparzellierung sind bedeutsame Änderungen eingetreten. Infolge der einheitlich-gleichmäßigen Straßenanlage

1) Vgl. meine „Städtische Bodenfragen“, S. 100.

ist weggefallen die Scheidung zwischen Verkehrsstraße und Wohnstraße, sowie die beliebige Aufteilung des Wohnlandes durch den einzelnen Grundbesitzer. Diese beiden Grundzüge des mittelalterlichen Städtebaues hingen, wie wir wissen, eng zusammen. Für lange Zeit hinaus blieb der Grundsatz der Straßendifferenzierung dem kontinentalen Städtebau verloren. Obrigkeitlich geregelt erscheint jetzt die gesamte Straßenführung; die Staatsgewalt drückt auch dem Straßenbild ihr Gepräge auf. Um so deutlicher tritt die dem Berufe des Staates entsprechende Aufgabe der sozialen Bodenparzellierung hervor, die jetzt mit bewußter Absicht und als amtliche Tätigkeit durchgeführt wird. Neben dem Etagenhaus findet das Kleinhaus seine sicher verbürgte Stelle; die Bodenaufteilung entspricht der Schichtung der Einwohnerschaft. Die Rechtssätze des Bauwesens, deren sich der Absolutismus bediente, entstammen im übrigen dem mittelalterlichen Stadtrecht.

Literatur.

- P. Clauswitz, Einleitung zu Borrmann, Die Bau- und Kunstdenkmäler zu Berlin. Berlin 1893.*
Paul Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Jena 1901.
Otto Peters, Magdeburg und seine Baudenkmäler. Magdeburg 1902.
Rud. Eberstadt, Der Entwurf eines preußischen Wohnungsgesetzes und seine Vorgeschichte. Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik 1904, S. 173 ff.
Mannheim in Vergangenheit und Gegenwart. Bd. II. Geschichte Mannheims bearbeitet von Fried. Walther. Mannheim 1907.
E. Consentius, Alt-Berlin Anno 1740. Berlin 1908.
Kurt Ehrenberg, Baugeschichte von Karlsruhe. Karlsruhe 1909.

Vierter Abschnitt.

Die Gegenwart.

1. Übergangszeit.

§ 8. Im 19. Jahrhundert verlieren zahlreiche deutsche Städte ihre Festungseigenschaft; die sternförmigen oder ringförmigen Wälle werden niedergelegt und eingeebnet, und es entstehen die prächtigen Wallpromenaden und Anlagen, die den Schmuck zahlreicher deutschen Städte bilden. In den vierziger oder fünfziger Jahren beginnt der Bau der Eisenbahnen, deren Bahnhof, wo es sich nicht um eine Festungsstadt handelt, meist eine kurze Strecke vor der Stadt lag und mit der Stadt durch die „Bahnhofstraße“ verbunden wurde.

Zu jener Zeit entwickeln sich die Ansiedelungen wohlhabender Bürger vor den alten Stadttoren, an den niedergelegten Wallpromenaden oder inmitten von Gärten. Diese neuen Bauten, die sich mitunter zu

Stadtteilen erweitern, unterscheiden sich durchaus von den Vorstädten der früheren Zeit, in denen sich die unzünftigen Handwerker, die Arbeiter oder die Handelsgärtner niederließen. Die Viertel, die jetzt vor den ehemaligen Stadttoren entstehen, sind vielmehr Wohnbezirke der vornehmen oder jedenfalls der bessergestellten Klassen. Hierbei entwickelte sich die sogenannte offene Bauweise, die das häufig angewandte System der Stadterweiterung der vierziger und fünfziger Jahre ist und den damaligen Verhältnissen angepaßt war.

Gegenüber den aus dem 18. Jahrhundert übernommenen Anschauungen von der symmetrischen Gleichmäßigkeit und obrigkeitlichen Regulierung (oben S. 51 ff.) hatte sich schon zu Beginn des 19. Jahrhunderts ein Umschwung geltend gemacht, der auch auf dem Gebiet des Städtebaues die Lehren des Individualismus hervorkehrte. Bemerkenswert sind hierfür zwei Berichte des badischen Oberbaudirektors Weinbrenner, der sich gegen die Beschränkung der Bauart durch die obrigkeitliche Regelung der Fassaden wendet, „da sie ebenso dem Fortschritt der Zeit, wie dem Vermögen des einzelnen schade“. Weiter aber hält er es für unrichtig, daß „nach der seitherigen Ordnung kleine Häuser in geschlossener Reihe unmittelbar aneinandergewandt würden, zunächst wegen der Feuersgefahr, dann auch weil bei wachsendem Wohlstand eine Vergrößerung solcher Häuser unmöglich sei; endlich aber sei es auch in artistischer Hinsicht nicht immer schön, wenn Häuser an Häuser kasernenartig aneinandergesetzt sind und hierdurch eine allzu große Monotonie veranlaßt wird“. Im Jahre 1815 erging dann eine Verfügung, die für bestimmte Hauptstraßen anordnete, daß „die Gebäude eine Mindestfrontlänge von 40 Fuß und eine Bauhöhe von drei Geschossen haben sollten; ferner, daß zwischen je drei solchen Gebäuden ein 20—30 Fuß breiter Zwischenraum unbebaut bleiben könne“.

Bericht und Verordnung bedeuten einen vollständigen Bruch mit den Anschauungen des landesfürstlichen Städtebaues der Barockzeit, der die Einheitlichkeit der Gebäude, die Gleichartigkeit der Bauweise bis zur Übereinstimmung der Dachlinien anstrebte und vorschrieb. Gleichzeitig mit dem Widerstand gegen die sogenannte „Monotonie“ tritt auch der Wunsch nach Durchbrechung der geschlossenen Baulinie hervor; man wünscht jetzt den Bauwuch und die offene Bauweise, und es ist noch heute unserer Beachtung wert, welche Gründe man für deren Einführung geltend machen wollte: Feuersicherheit, Möglichkeit späterer Vergrößerung der Gebäude und künstlerische Rücksichten. Wie sich hier zeigt, fehlen die heute zumeist vorgeschobenen gesundheitlichen Gesichtspunkte vollständig bei der ursprünglichen Begründung der offenen Bauweise. —

Von einer über das eigentliche Gebiet der Wohnungsfrage hinausgehenden Bedeutung ist es nun, festzustellen, wie vor Eintritt der jüngsten Periode des Städtebaus die Wohnweise des Arbeiterstandes gewesen ist und von welcher Tragweite die Umwälzungen gewesen sind, die sich hier vollzogen haben. Die deutsche Industrie begann sich seit den vierziger Jahren mächtig zu entwickeln, nachdem der deutsche Zollverein

erstmalig einen großen inneren Markt geschaffen hatte und durch den Eisenbahnbau vollständig neue Bedingungen für Gütererzeugung und Güterbewegung gegeben waren. In den Industriebezirken war der eigene Hausbesitz des Arbeiters allgemein verbreitet; doch auch die Mietwohnungen der Arbeiter befanden sich meist in kleinen Häusern; die großen Hausformen wurden für die Arbeiterwohnung noch wenig angewendet. Das Massenmiethaus war als allgemeiner Typus überhaupt unbekannt.

Die typische Wohnweise des Arbeiters der rheinischen Industriebezirke in diesem Zeitabschnitt zeigt sich in der beifolgenden Abbildung. Das hier wiedergegebene Haus ist, gleichzeitig mit dem in den Abmessungen übereinstimmenden Nebenhouse, als Doppelhaus ausgeführt und wurde erbaut an einem Gartenweg, der inzwischen zu einer Straße

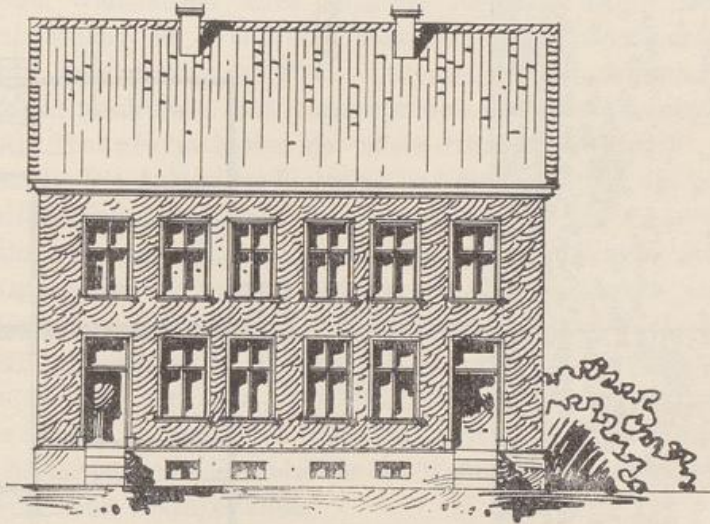


Abb. 14. Dreifensterhaus (Doppelhaus), rheinische Bauweise. Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, Jena 1903, S. 47.

verbreitert worden ist. Das Haus enthält in jedem Geschoß drei Räume, die in bester Weise Licht, Luft und Sonne empfangen; Hof und Gärtchen gewähren den Kindern die nicht hoch genug zu bewertende Gelegenheit zu Bewegung und Spiel.

Das Haus unserer Abb. 14 veranschaulicht die Wohnweise des Textilarbeiters, des Webers, des Bandwirkers, der im eigenen Hause auf seinem Webstuhl für Rechnung eines Fabrikanten arbeitete. Nebenbei betrieb die Familie in dem anschließenden Gärtchen eine kleine Eigenwirtschaft mit Obst- und Gemüsezuucht, die für die Befriedigung der Haushaltsbedürfnisse eine wesentliche Bedeutung hatte. Außerdem wurde eine Ziege gehalten, mitunter auch ein Schwein aufgefüttert. Ge-

legenheit zur Pachtung billigen Landes für den Kartoffelbau bot sich den Industriearbeitern damals allgemein.

Wir können nun dieses Kleinhaus mit Hof und Gärtchen lediglich in seiner Eigenschaft als Bau- und Wohnungstypus mit der Arbeiter-

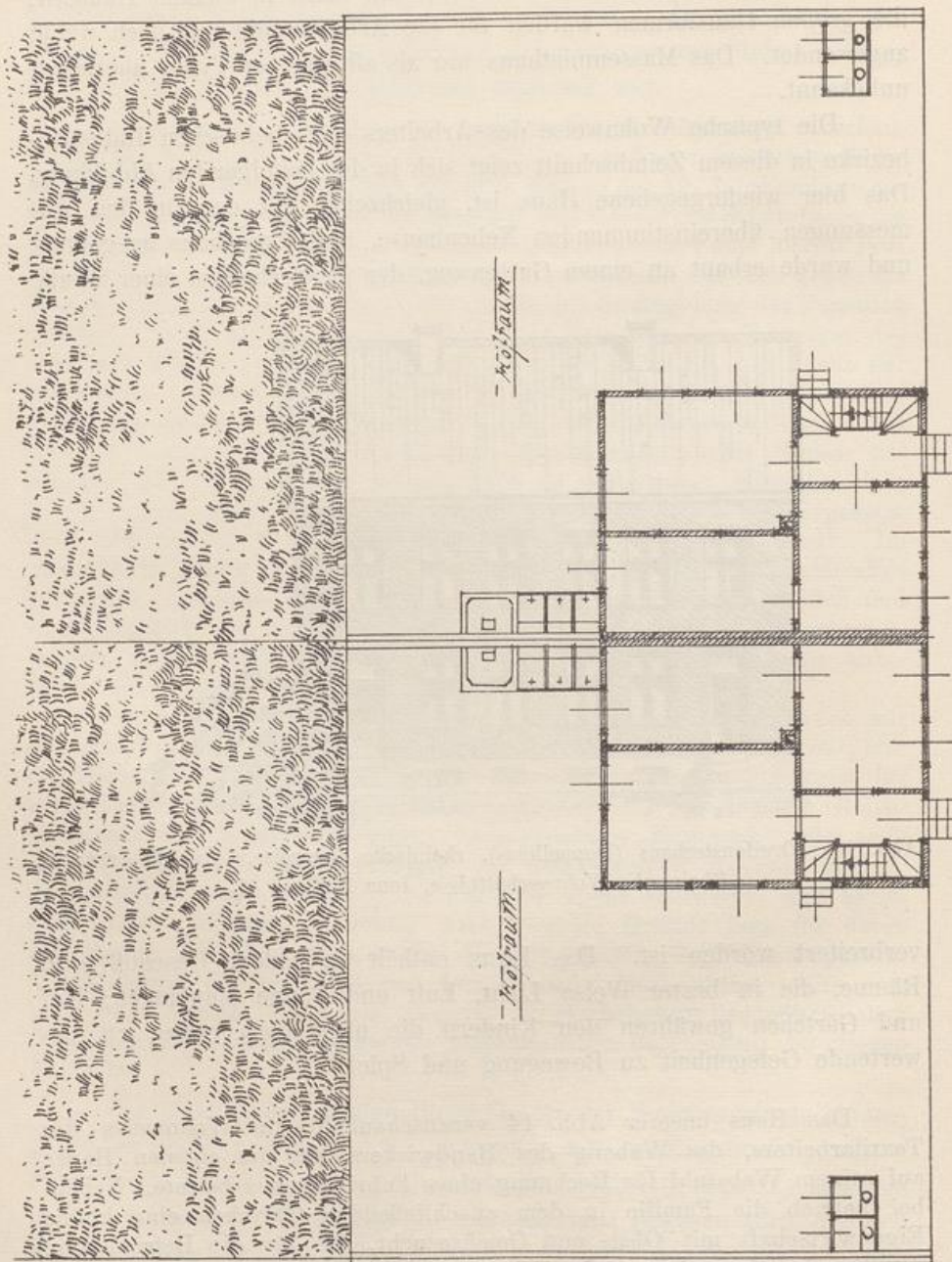


Abb. 15. Grundriß, Erdgeschoß zu Abb. 14.

wohnung unserer Tage vergleichen. Es ist aber auch notwendig die Bedeutung der Wohnweise für die Wirtschaftsführung in Betracht zu ziehen. Die bei der älteren Wohnweise leicht gegebene und fast selbstverständliche Möglichkeit der Eigenproduktion hat heute für den städtischen Arbeiter so gut wie vollständig aufgehört. Selbst das Halten von Vorräten ist heute in nennenswertem Umfang kaum mehr üblich, noch auch nur möglich: alles, was zur Lebenshaltung gehört, muß gekauft werden. Demgemäß hat der Arbeitslohn heute ganz andere Bedürfnisse zu decken als vor 50 Jahren, und die Wohnungsmiete erstreckt sich nicht mehr auf die gleichen Leistungen. Der Wegfall aller Eigenproduktion zählt zu den bedeutsamsten Umwälzungen in der Lebenshaltung des Arbeiters und müßte bei Vergleichen entsprechend berücksichtigt werden. Auch ein mehrfach gesteigerter Geldlohn wird hier nicht immer für die eingetretenen Wandlungen einen Ausgleich bieten. Für die Beurteilung der Entwicklung der Wohnverhältnisse und der Wohnungsmieten aber bildet die Veränderung des Wohnungstypus, der sich zahlenmäßig überhaupt nicht ausdrücken läßt, eines der bedeutsamsten Momente¹⁾.

Als Wohnform besitzt der ältere Bautypus eine nicht geringere Bedeutung. Die Anlage der Wohnung und die Gestaltung des Wohnungsgrundrisses sind befriedigend. Die vorhandene Freifläche gestattet den Aufenthalt und die Bewegung beim Hause. Der Erwerb des Hauses zum Eigenbesitz war möglich; ebenso war die Gelegenheit zur Abgabe von Mietwohnungen gegeben. Für den Arbeiterstand und seine Kleinwohnung war mithin in Deutschland ein bestimmter Wohnungstypus vorhanden, dem nach der wirtschaftlichen, sozialen und bautechnischen Seite wertvolle Eigenschaften zukamen. Die neue Periode des Städtebaues hatte nunmehr die überlieferten Wohnformen weiterzubilden und bedürfnisgemäß auszugestalten.

2. Die jüngste Bauperiode.

§ 9. Mit den sechziger Jahren des 19. Jahrhunderts beginnt ein starkes Wachstum der Städte. Die Wirkungen des Eisenbahnbaues machen sich geltend; die Industrie in den Städten vergrößert sich zusehends. Bald kommt die Zeit der nationalen Kriege; mit der Stärkung Preußens und der politischen Einigung Deutschlands vollzieht sich der mächtige Aufschwung des städtischen Lebens und der städtischen Bevölkerung. Wiederum, wie in der Blütezeit des Mittelalters, fiel den städtischen Verwaltungen die hohe Aufgabe zu, für eine starke Volks-

1) Vgl. Grotjahn, Über Wandlungen in der Volksernährung, Schmollers Forschungen, Bd. II, S. 2 f.; Paul Möller, Wohnungsnot und Grundrente, Conrads Jahrbücher 1902, Bd. LXXVIII, S. 38; Wagner, Tätigkeit der Stadt Ulm, Ulm 1903, S. 45 u. öfter.

vermehrung und für zuströmende Bevölkerungsmassen Unterkunft zu schaffen. Die rechtliche wie die ökonomische Stellung der zur Ausführung berufenen Verwaltungen war günstiger als je zuvor. Niemals in irgendeiner unserer früheren Perioden haben die städtischen Verwaltungen unter ähnlich vorteilhaften rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen gearbeitet. Eine weitgehende, fest organisierte Selbstverwaltung war geschaffen. Kapital und Kredit floß in unerschöpflichen Mengen dem Boden zu. Die Grundrente stieg unaufhörlich und ergab für die Spekulation einen Reichtum von Milliarden. Die Möglichkeit war gegeben, eine günstige Entwicklung der Bodenverhältnisse herbeizuführen.

In der Betrachtung der tatsächlich eingetretenen Zustände müssen wir nun eine Scheidelinie im deutschen Wohnungswesen ziehen. In der Literatur werden die neueren deutschen Wohnverhältnisse fast immer einheitlich betrachtet und gleichartig behandelt. Eine solche Gleichartigkeit besteht aber keineswegs. Das Wohnungswesen unserer deutschen Städte zeigt, trotz der gleichmachenden Einflüsse der Neuzeit, zahlreiche Verschiedenheiten. Wenn wir größere Einheiten zusammenfassen, so scheiden sich im städtischen Wohnungswesen Deutschlands noch in der Gegenwart zwei Gebiete von ganz ungleichem Umfang. Das eine kleinere Gebiet umfaßt den Norden und Nordwesten Deutschlands und wird abgegrenzt durch eine Linie, die sich etwa von Bremen nach Koblenz hinüberzieht; den Mittelpunkt bildet die Rheinprovinz mit den Städten Düsseldorf, Crefeld, Elberfeld und Barmen. Hier hat sich unsere alte deutsche Bauweise, das Kleinhaus oder Dreifensterhaus, bis zur Gegenwart in den Städten zwar nicht ganz unverändert erhalten, aber doch ohne jede Unterbrechung auf der alten Grundlage fortgebildet.

Das Studium der Wohnverhältnisse dieses Gebietes ist für das Wohnungswesen von der größten Bedeutung. Eine der wesentlichsten Leistungen der nordwestlichen Bezirke besteht darin, daß hier eine selbständige Form des Kleinwohnungsbaues geschaffen worden ist. Das Kleinwohnungswesen bedarf unbedingt eines eigenen Bautypus, der hier gemäß den Anforderungen der modernen Wohnverhältnisse ausgebildet wurde. Es ist hier ferner gelungen, in Großstädten und zwar in rasch anwachsenden Industriestädten, eine im allgemeinen zureichende Produktion von Kleinwohnungen zu erzielen und die Kasernierung mit ihren traurigen Folgen von der Bevölkerung fernzuhalten. Endlich können wir hier mit Sicherheit feststellen, wie die natürliche Entwicklung in unserem deutschen Wohnungswesen beschaffen ist; sie führt, wo das alte Kleinhaus (s. oben S. 57) nicht schlechthin beibehalten wurde, in einer ununterbrochenen Fortbildung zu einem Bürgerhaus für 4—6 Familien, das

viele der berechtigten Anforderungen an die städtische Wohnweise erfüllt. Hier besteht, obgleich es sich um die fluktuierende Bevölkerung von Industriestädten handelt, ein befestigter Hausbesitz. Die Kleinwohnungen stehen in sozialer und hygienischer Hinsicht unendlich weit über den Hofwohnungen der Mietskasernen; gleichwohl sind die Mieten zum Teil um ein Drittel niedriger. Über die geschichtliche Entwicklung dieses westlichen und nordwestlichen Gebietes ist hier nichts weiter zu bemerken; sie war eben eine ununterbrochene und zog sich, erst in der jüngsten Zeit durch allgemeine Verwaltungseinrichtungen beeinflusst, von unserer ersten Periode bis zur Gegenwart.

Daß die Verhältnisse infolge der Übertragung allgemein eingreifender Einrichtungen (Grundbuchwesen, Bebauungsplan, Bauordnung) auch hier neuerdings verändert und insbesondere in den Großstädten umgestaltet werden, wird später zu erörtern sein.

Neben dem vorgenannten geschlossenen Gebiete gibt es, wie kaum hervorgehoben zu werden braucht, noch andere Landesteile in Deutschland, in denen das Kleinwohnungsgebäude sich auch in den Städten — von dem flachen Lande ist hier nicht die Rede — erhalten hat.

Ganz anders haben sich die städtischen Wohnverhältnisse in dem Hauptgebiet Deutschlands entwickelt, das man seither in der Literatur zumeist betrachtet hat und das ja allerdings in der Hauptsache für unsere Wohnungszustände maßgebend ist. Von den neueren charakteristischen Erscheinungen ist kaum eine unserer Großstädte freigeblieben. Nirgends aber hat sich die Entwicklung in solcher Schärfe vollzogen wie in Berlin, einem Mittelpunkt, von dem aus sowohl das Bausystem unserer jüngsten Periode, wie auch die damit verbundenen besonderen Geschäftsformen insbesondere seit 1870 in entscheidender Weise beeinflusst worden sind. Hier wurde auch als Typus der neueren städtischen Bauweise in Deutschland die Mietskaserne ausgebildet, die von Berlin ausgehend sich die meisten deutschen Großstädte unterworfen hat.

Wir haben nun zu untersuchen, woher dieses Bausystem unserer jüngsten Periode stammt. Ist es auf natürliche Weise und zur Befriedigung eines gegebenen Bedürfnisses entstanden, dann ist es unabänderlich und wir sind widerstandslos diesen schlechten Zuständen preisgegeben. Handelt es sich aber um ein willkürliches, nur zugunsten bestimmter Interessen geschaffenes System, so ist die Möglichkeit und damit auch die Notwendigkeit einer Abänderung erwiesen. Diese Feststellung bildet nach der bautechnischen Seite zunächst den Abschluß unserer entwicklungsgeschichtlichen Untersuchung und zugleich die Grundlage für die Erörterungen der späteren Abschnitte.

Zur Führung des Nachweises haben wir an die Darlegungen des voraufgehenden Paragraphen (oben S. 46 ff.) anzuknüpfen. Wir erwähnten

dort die landesfürstlichen Stadterweiterungen, die bei uns gegen Ende des 17. Jahrhunderts beginnen und bei denen der Stadtplan für ganze Stadtteile schematisch festgelegt wurde. Das Schema, dessen man sich bei diesen landesfürstlichen Gründungen und Anlagen gern bediente, ist das Schachbrett; die Baublöcke sind in geometrische Figuren, Rechtecke, Quadrate usw. abgeteilt. Als Beispiel lernten wir Mannheim kennen, das in seiner ursprünglichen Anlage — die jetzige Altstadt — aus Rechtecken von ca. 55 m Tiefe zu 85 m Länge besteht.

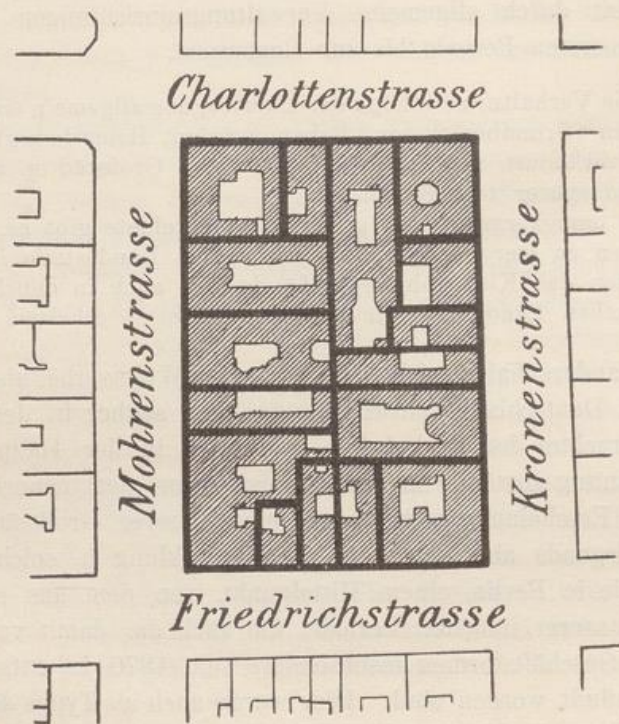


Abb. 16. Alter Berliner Baublock der Friedrichstadt (Geschäftsviertel) in der Bebauung von 1902. Maßstab 1:2000.

Das gleiche Schema finden wir wieder in Berlin in der seit Ausgang des 17. Jahrhunderts angelegten Friedrichstadt. Die Blöcke der Friedrichstadt haben eine Frontlänge von 120—150 m und eine Tiefe von 75 m.

Die beifolgende Abb. 16 zeigt einen Baublock der Berliner Friedrichstadt nach der alten Anlage, von gleichmäßigen Straßen von 22 m Breite umgeben. Die innere Einteilung des Blocks hat sich im Laufe der Zeit vollständig umgestaltet. Eine Anzahl der ursprünglich kleinen Parzellen ist zu größeren Geschäftshäusern zusammengelegt worden, insbesondere bei den Eckgrundstücken. Der zu einem hochwertigen Geschäftsviertel gewordene Boden ist im Blockinnern eng überbaut worden.

Das Schachbrett war demnach, jedoch in bescheidenen Abmessungen und ohne jede nachteilige Wirkung, für Berlin nunmehr das historische Schema geworden. In den fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts dehnte sich die Bebauung aus in der Richtung der Potsdamer- und Lützowstraße; das Gelände bestand dort aus gärtnerisch und landwirtschaftlich benutzten Grundstücken in der Einteilung der Ackerparzellen. Auch hier wurden wieder rechteckige Blöcke angelegt; die Abmessungen der Blöcke waren aber nun etwa 200—400 m Länge und 150—250 m Tiefe, also etwa das vier- bis achtfache des alten Umfangs.

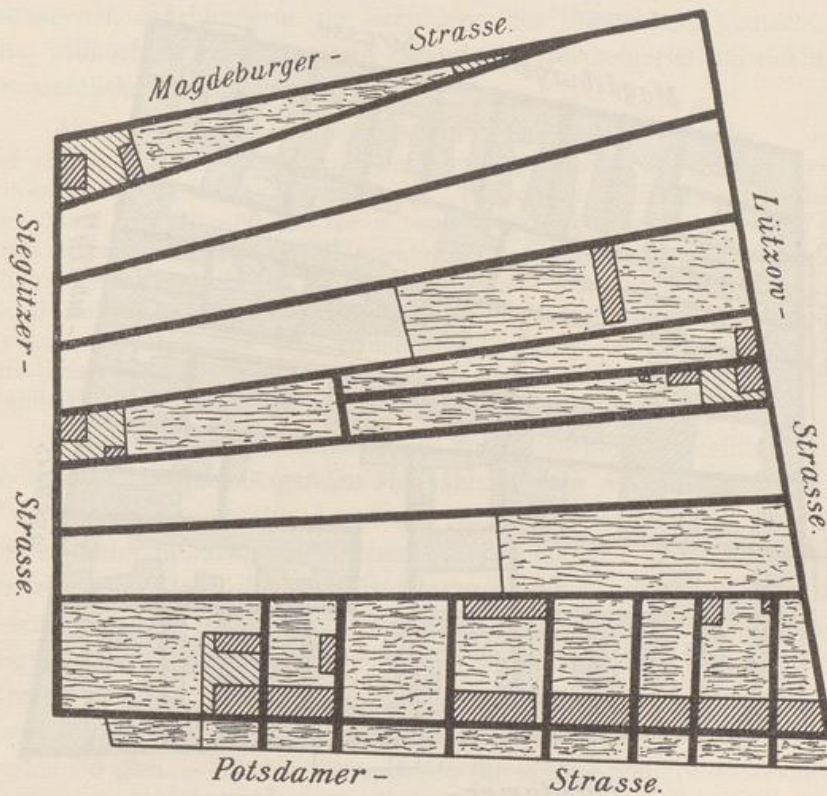


Abb. 17. Berliner Baublock im Jahre 1850/51. Maßstab 1:2000.

In der beifolgenden Abb. 17 ist ein Baublock der Berliner Stadterweiterung der fünfziger Jahre wiedergegeben. Die Aufteilung ist für das befolgte System bemerkenswert. Von irgendeiner Parzellierung in dem Sinne, daß brauchbare Grundstücke geschnitten werden, ist keine Rede. Die Umrise der großen Blöcke wurden einfach in die Ackerparzellen willkürlich hineingezeichnet.

Die in dem Berliner Bebauungsplan von 1850 vorwaltende Absicht war jedoch, daß die damals geschaffenen großen Baublöcke nur an den Straßenfronten bebaut werden sollten, während das Innere für Gärten

frei bleiben sollte. Diese sog. Randbebauung zeigt sich noch auf das deutlichste in unserer Abb. 17, die lediglich flache Vorderhäuser aufweist; wo Hofgebäude vorhanden sind, werden sie freistehend ohne Seitenflügel und ohne Anschluß an das Vordergebäude errichtet. Die ursprüngliche Voraussetzung ließ sich in der Praxis indes nicht aufrecht erhalten. Die Grundbesitzer gingen bald dazu über, das eigentlich für Gärten bestimmte Innere der tiefen Blöcke auszunutzen, was in der Weise geschah, daß man die Innenflächen mit anschließenden Hofgebäuden (Hofwohnungen) besetzte. Von der Vorderwohnung oder

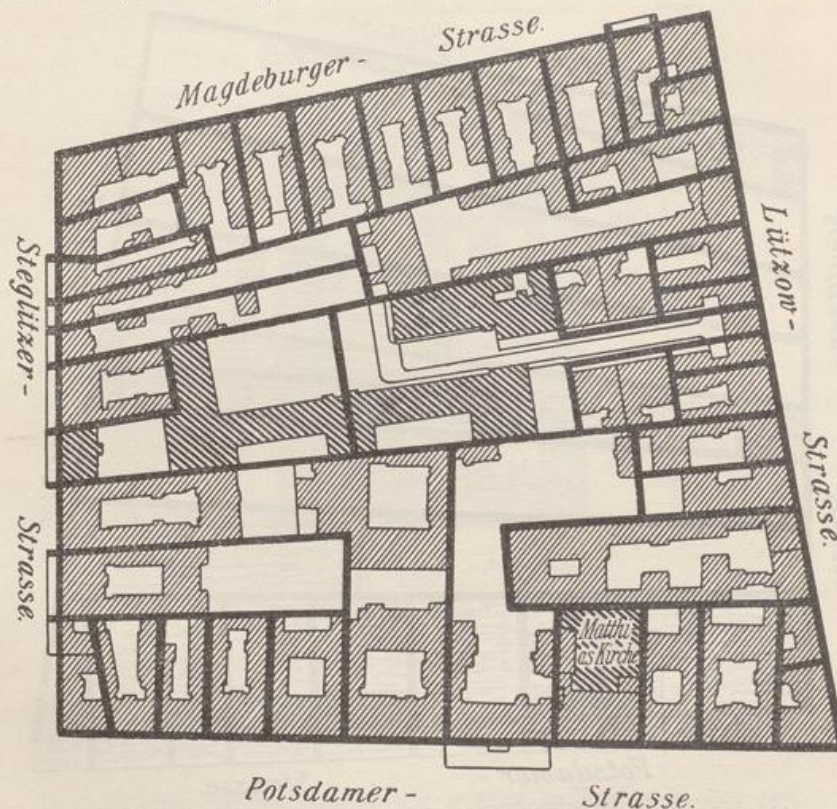


Abb. 18. Berliner Baublock der Parzellierung von 1850/51, ausgebaut (Planaufnahme von 1902). Maßstab 1:2000.

dem ursprünglich ganz selbständigen Vorderhaus geht also diese Bauform aus; die Kleinwohnung wird als Anhängsel angebaut.

Die beifolgende Abb. 18 stellt den gleichen Baublock der Abb. 17 dar, jedoch ausgebaut in der späteren Bebauung. Die Wohnhäuser zeigen den typischen Berliner Grundriß mit Seitenflügeln und mit einfachen und doppelten Quergebäuden. Die Aufteilung ist für die Wohngebäude die denkbar ungünstigste und es ist schwer zu verstehen, wie ein derartiges Parzellierungssystem festgehalten werden konnte.

Die Ausbildung der Mietskaserne zu dem allgemeinen Typus der Berliner Bebauung fällt in die Zeit nach 1860. Bei der größeren Ausdehnung Berlins, deren Grundlage durch den in den Jahren 1861 bis 1863 ausgearbeiteten Bebauungsplan geschaffen wurde, ging man in bewußter Absicht und systematisch vor. Die Baublöcke wurden von vornherein zur Anlage von Mietskasernen bestimmt; das Massenmietshaus gab das Schema der gesamten Bodenparzellierung ab¹⁾. Die hierdurch entstandene Bauweise — das unförmig tiefe, mit Hofwohnungen versehene Grundstück — wurde dann seit den siebziger Jahren des ausgehenden Jahrhunderts zur Schablone des Städtebaues gemacht, als eine willkürliche administrative Schöpfung, die keinerlei entwicklungsgeschichtliche Grundlagen besitzt.

Abb. 19 gibt einen neuen Berliner Baublock wieder, der — unter den neueren — zu denen mittleren Umfangs zählt. Die Gegend ist ein reines Wohnviertel (Arbeiterviertel). Die einzelnen Grundstücke haben eine Tiefe von 70—80 m; sie müssen durch zweifache, zum Teil dreifache Hinterhausbebauung (Hofwohnungen) ausgenutzt werden. Von den Wohnungen liegt nur ein geringer Teil nach den übermäßig (22 1/2, 26 und 34 m) breiten Straßen, die lediglich dem Vorteil der Bodenspekulation dienen; die Mehrzahl der Wohnungen befindet sich auf den Höfen. Aus dieser Parzellierung des Bodens folgt weiter der ungünstige Hausgrundriß, der für die Kleinwohnung vollständig untauglich ist.

Durch die hier gekennzeichnete Form der Bodenparzellierung und die damit zusammenhängenden Maßnahmen wird die Ausgestaltung des Wohnungswesens absolut bestimmt. Die abnorm tiefen Grundstücke können unter privatwirtschaftlichen Voraussetzungen zu nichts anderem verwendet werden als zu Mietskasernen mit Hofwohnungen. Jede andere Bauweise ist hier unter allgemeinen und normalen Verhältnissen ausgeschlossen, gleichviel ob man den so parzellierten Boden verkauft oder verpachtet. Auf der gleichen Grundlage sind alle weiteren Folgerscheinungen für das Wohnungswesen aufgebaut. Die gleichmäßig breiten Straßen — 25 bis 30 m Breite für Wohn- und Nebenstraßen — sind so angelegt, daß sie ganz allgemein, unabhängig von der Lage des Grundstücks, das Recht der fünffachen Überbauung schaffen. Hierdurch entsteht die allgemeine, künstliche Steigerung des Bodenpreises, die Bodenspekulation in ihrer heutigen Form, da die schematisch gedrängte Bauweise lediglich die Wirkung hat, den Bodenwert entsprechend zu steigern, und dieser Mehrwert bildet das Objekt der sog. Bodenspekulation.

Die Masse der Bevölkerung ist nun vom Grundbesitz ausgeschlossen, der einer kleinen Minderheit als Gegenstand der spekulativen Ausnutzung

1) Die allgemeine Einführung der Mietskaserne beruhte auf Absicht; die Angaben unten § 37, Anhang.

überwiesen ist. In den kasernierten Städten verfügt ein Bruchteil — in Berlin knapp 1 % — der Bevölkerung über den gesamten Grundbesitz; doch auch diese wenigen sind nur dem Namen nach Besitzer: in Wirklichkeit sind sie nur Hypothekenverwalter, die 5–10 % An-

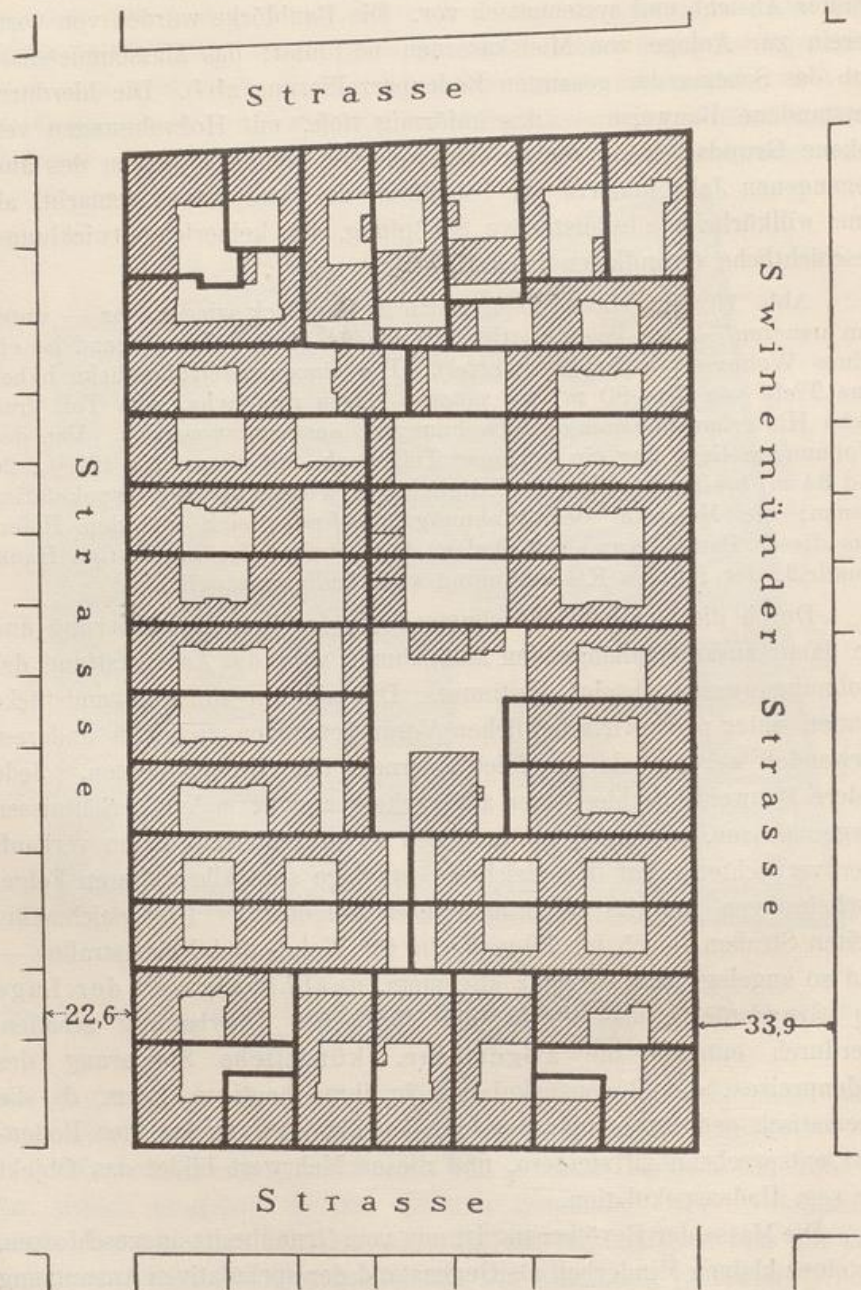


Abb. 19. Neuer Berliner Baublock (Arbeiterviertel) in der Planaufnahme von 1902
Maßstab 1:2000.

zahlung auf ihren Spekulationsbesitz geleistet haben und sich in prekärster Abhängigkeit vom Hypothekenmarkt befinden. Die Mieten steigen fortwährend, zum Teil ohne jeden Zusammenhang mit populationistischen und bautechnischen Vorgängen. Die Wohnverhältnisse sind in sozialer, politischer und wirtschaftlicher Hinsicht gleich unbefriedigend. Die städtische Grundrente endlich, die als eine Quelle des nationalen Reichtums erschien, ist die größte Last für die Bevölkerung geworden; denn sie besteht in nichts anderem als in einer erdrückenden Verschuldung, die von der Gesamtbevölkerung getragen werden muß. — Das herrschende System ist jedoch willkürlich entstanden; es hat nicht die geringste natürliche oder geschichtliche Grundlage. Wir können jede einzelne Maßregel nachweisen, auf der es beruht, jede Wirkung verfolgen, die es ausübt; es ist durch administrative Maßnahmen geschaffen und wird durch die gleichen künstlichen Mittel festgehalten.