



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen

Die Kleinwohnungen und das städtebauliche System in Brüssel und
Antwerpen

Eberstadt, Rudolf

Jena, 1919

C. Die Hausformen.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-76025](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-76025)

C. Die Hausformen.

Mit der Durchführung des neuen Systems der Geländeerschließung gingen die Umänderungen in der Groß-Brüsseler Siedlungsweise parallel. Während äußerlich zumeist die überlieferte Baustellenbreite von 6 m beibehalten wurde, vollzog sich die innere Umgestaltung des Eigenhauses zu einem Mehrwohnungshaus für 2, 3 oder 4 Familien. Die natürliche Folgewirkung der hohen Straßenbaukosten, das Hinzutreten der spekulativen Steigerung und der steuerlichen Belastungen trieben die Bodenpreise auf eine Höhe empor, die in den Neubaubezirken die Beibehaltung des Einfamilienhauses allgemein unmöglich machte. Als meist angewandte Hausform verbreitete sich die *maison de rapport*, das Zinshaus, in dem der Eigentümer sich eine Wohnung vorbehält, während er die übrigen Geschosse vermietet.

Der Bodenpreis hat sich in der Stadterweiterung von Groß-Brüssel in ziemlich raschem Vordringen zu seinem neuen Stand entwickelt. Während der neunziger Jahre war eine Reihe großer Unternehmungen im städtischen Ausbreitungsgebiet in Angriff genommen worden; seit 1900 wurde namentlich der Bau der Prachtstraßen in großem Maßstab gefördert; die Geländeerschließung in den Gemeinden der Stadterweiterung und die Anlegung von Neubaubezirken nach den neuen städtebaulichen Grundsätzen wurden allgemein in großem Umfang betrieben. Bis z. J. 1900 war die Entwicklung der Bodenpreise in der Stadterweiterung eine stetige geblieben; für Rohland wurden damals in den Außengemeinden vielfach 5 Frcs. für den Quadratmeter, für die Baustelle beim Eigenhausbau 10 Frcs. für den Quadratmeter gezahlt.

Einen bemerkenswerten Beitrag für die Zusammenhänge von Bodenpreis und Bautätigkeit geben die Berichte der Arbeiterwohnungsgesellschaft (*Société anonyme d'habitations ouvrières*) in Etterbeek, die nicht selber baut, sondern Darlehen für den Wohnungsbau vermittelt. Von 1892 bis 1905 ist die Tätigkeit der Gesellschaft Jahr für Jahr eine nicht unbedeutende; mit dem Jahre 1905 dagegen gehen die Umsätze rasch zurück; in d. J. 1910 und 1911 findet nur noch je ein, i. J. 1912 kein Abschluß mehr statt. Die gezahlten Bodenpreise ergeben sich aus folgender Übersicht:

(Siehe Tabelle S. 47.)

Die Gesellschaft bevorschußt satzungsgemäß nur Einfamilienhäuser im Kostenwert bis 7500 Frcs.; den Stillstand der Beleihungen erklärt der Bericht der Gesellschaft dadurch, daß infolge des Steigens der Bodenpreise und der Baukosten die Errichtung solcher Kleinhäuser innerhalb des Bereichs von Groß-Brüssel seit 1905 immer schwieriger wurde. — Die Gesellschaft Foyer Schaerbeekois hat noch 1903 Baugelände für Kleinhäuser mit 5 Frcs. für den Quadratmeter abgegeben; vgl. *Neue Studien*, Bd. I, S. 76.

Auch in der Gegenwart ist der Bodenpreis in Groß-Brüssel noch nicht völlig ausgeglichen. Die Spannung zwischen Rohland und fertiger

Tabelle 1.

Jahr	Anzahl der Abschlüsse	Durchschnittlicher Preis für 1 qm bei Grundstücken	
		innerhalb der Siedelungs- gesamtheit (Agglomération) Groß-Brüssel Fres.	in halbländlichen Bezirken und auf dem Lande Fres.
1892	18	5,33	1,15
1893	35	10,91	0,94
1894	24	8,71	0,81
1895	28	10,40	1,84
1896	15	11,02	1,33
1897	26	8,64	1,70
1898	24	12,0	—
1899	14	9,5	—
1900	12	11,4	1,90
1901	12	11,85	—
1902	20	9,6	4,0
1903	18	10,2	0,33
1904	13	10,1	—
1905	6	12,6	—
1906	5	13,5	3,59
1907	7	10,1	—
1908	6	10,3	3,55
1909	5	7,5	—
1910	1	—	—
1911	1	—	—

Baustelle ist je nach der Stadtlage und dem angewandten Parzellierungssystem eine wesentlich verschiedene. In den Stadterweiterungsgebieten mit kostspieligem Straßenbau kann als mittlerer Bodenpreis ein Satz von 30—40 Frcs. für den Quadratmeter gelten. In den Bezirken mit überwiegender Arbeiterbevölkerung und einfacheren Anschließungsformen ist der Preis auf etwa 20—25 Frcs. für den Quadratmeter anzusetzen. Unerschlossenes Gelände ist dagegen in den Ausbreitungsbezirken allgemein noch in großer Fülle vorhanden und steht meist noch auf einem niedrigen Preis. Von dem Straßenbausystem würde es abhängen, diese weiten Flächen zu einem dem Kleinhausbau angemessenen Preis an den Markt zu bringen; wie denn auch die oben gegebenen Beispiele zeigen, daß noch in der jüngsten Zeit bei einzelnen Anschließungen ein Geländepreis von 5 Frcs. eingehalten wurde. In den gegebenen Voraussetzungen ist es keineswegs begründet, daß der Bodenpreis in der Stadterweiterung von Groß-Brüssel ein wesentlich höherer sein sollte, als in den rasch wachsenden Industriestädten Gent und Lüttich, von den Großstädten anderer Flachbauländer zu schweigen.

Unter den bestehenden Bedingungen allerdings bleibt das Einfamilienhaus als Neubauform beschränkt auf die vermögenden Schichten und auf die Fälle günstigen Geländeerwerbs oder minder kostspieliger Straßenanlegung. Die Bodenpreise stehen am höchsten und sind am raschesten gestiegen in den während der letzten Jahre nach dem

Avenue-System erschlossenen Bezirken. In diesen Bodenpreisen steckt unbestreitbarerweise der oben S. 41 besprochene Straßenaufwand, der den weiteren Steigerungen und Belastungen zur Grundlage dient und sich bei geeigneter wohnbaumäßiger Aufteilung auf einen Bruchteil zurückführen ließe.

Bezüglich der Zusammenhänge zwischen Straßenbau und Baulandpreis hat sich bei Besprechungen mit belgischen Beamten allgemein Übereinstimmung erzielen lassen. Eine Ausnahme begegnete mir nur in Schaerbeek, wo die Wirkung des hier besonders kostspieligen Straßenbaues bestritten und das Steigen der Bodenpreise lediglich auf den Bevölkerungszuwachs zurückgeführt wurde: *c'est la loi de l'offre et de la demande; c'est l'augmentation de la population.* Auf meinen Einwand, daß in Groß-London bei einer Bevölkerung von 7 Millionen Einwohnern und weit höherer Zuwachsziffer als in Schaerbeek, Gelände in entsprechender Lage 10 sh. für den Quadratmeter kostet, wurde mir die pyramidale Antwort: „Ah, Londres, *c'est de la théorie, mais Schaerbeek—voilà la pratique.*“ Doch handelt es sich hierbei, wie bemerkt, um einen alleinstehenden Einzelfall.

Die Intensivität der Ausnutzung der eigentlichen Baufläche ist unter den durch das Parzellierungssystem geschaffenen Bedingungen in Groß-Brüssel allgemein in der Zunahme begriffen. Wenn auch dem Eigenhausbau der wohlhabenden Klassen bei der günstigen Schichtung der Groß-Brüsseler Einwohnerschaft eine breite Stelle verbleibt, so sind doch die Hauptmasse der Bevölkerung und namentlich der spekulative Hausbau auf die einträgliche Verwertung der Baustelle angewiesen. Die beifolgende Abb. 11 stellt einen Neubau der jüngsten Zeit dar, der die neuere Entwicklung der Geländeausnutzung zeigt. Das Haus, eine Eckbaustelle, in der Gemeinde Etterbeek gelegen, zählt fünf Geschosse, die, mit Ausnahme des Erdgeschosses, Wohnzwecken dienen. Die Abbildung läßt die Geländevertwertung und die Art der Wohnungsanlage deutlich hervortreten. Eine Beachtung verdient der Lichtschacht, durch den eine Anzahl von Räumen ihre Zufuhr an Licht und Luft empfängt. Dabei ist der Zustand gegenwärtig ein vergleichsweise günstiger; die angrenzende Baustelle liegt noch frei; nach deren Überbauung werden sich erheblich schlechtere Verhältnisse ergeben.

Es ist besonders hervorzuheben, daß dieser Neubau an einer der breiten Avenuen des neuen Systems (der Avenue de la Chasse) steht, deren Bedeutung für Wohnungswesen und Städtebau nach verschiedenen Richtungen hier erkennbar wird. Der Landverschwendung des Straßenbaues tritt, als notwendige Ergänzung, die engste Zusammendrängung des Wohnungsbaues zur Seite. Man mag hier zunächst die Forderung aufstellen, daß die Freifläche des Gebäudes erheblich verbreitert werde. Indes zeigt uns unsere Abbildung, welche Schwierigkeiten hierdurch entstehen; bei Vergrößerung der Freifläche ist eine die Baukosten

deckende Ausnutzung der hochwertigen Baustelle in Frage gestellt und jedenfalls eine weitere erhebliche Verteuerung des Baues die sichere Folge. Immerhin erscheint das Einschreiten der Baupolizei hier unver-

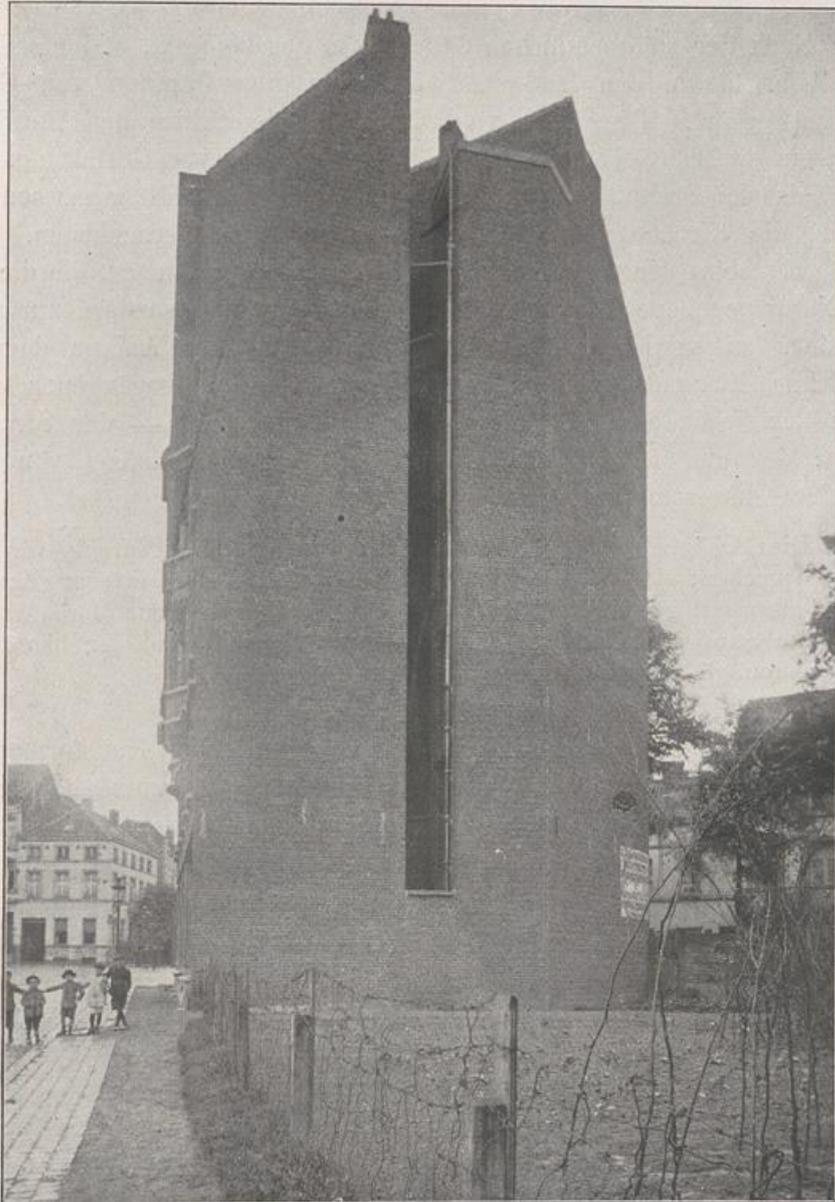


Abb. 11. Neubau 1918; Etterbeek.

meidlich; die Bauordnung wird zur Bekämpfung der Mißstände in der Bodenausnutzung herangezogen. Für Brüssel ist diese Entwicklung verhältnismäßig neu; in Deutschland hat uns eine Erfahrung von vier Jahrzehnten gezeigt, wie der Kampf zwischen Bauordnung und schlechter

Eberstadt, Neue Studien über Städtebau u. Wohnungswesen, Bd. III.

Bauweise verläuft; das Ergebnis ist ein unbefriedigendes. Der Straßenluxus zwingt zu ungünstigen Bauformen, und die Bauordnung kann das Grundübel, die fehlerhafte Verteilung des Baugeländes, nicht beseitigen.

Vgl. Handbuch des Wohnungswesens, 4. Aufl., IV. Teil, 3. Abschn.

Nach der städtebaulichen Seite sei ferner bemerkt, daß die Stelle der Abb. 11 zu den landschaftlich bevorzugten Punkten von Groß-Brüssel gehört. Die Höhe von Etterbeek bietet hier den Fernblick über ein weites Gelände von schöner, wechselreicher Gestaltung. In der Talsenke breitet sich die Stadt aus, in deren Häusermassen die Parks, die Kirchen und Monumentalgebäude sich herausheben. Die Stätte erscheint wie vorbestimmt zur Schaffung einer Anlage, die die von der Natur gegebenen Vorzüge nicht etwa auszunutzen, sondern nur nicht geradezu zu verderben brauchte. Welche Art der Anlage dagegen tatsächlich hier entstanden ist, bedarf nach dem Vorangegangenen kaum noch der besonderen Erwähnung; es ist naturgemäß — der Straßenstern, der den ästhetischen Genuß des Zusammenlaufens von acht Straßen, insgesamt von gleicher Bedeutungslosigkeit, gewährt.

Die Schönheit dieses Straßenstern-Platzes sollte eigentlich für sich selber sprechen; sie hätte die Betonung durch die in der Mitte angebrachte Bedürfnisanstalt gar nicht gebraucht. — Das in Etterbeek zur Durchführung gebrachte Straßennetz entbehrt allgemein der Eigenart und der hier leicht erreichbaren günstigen Wirkungen.

Von erheblichem Einfluß auf die Gestaltung der Hausformen ist das System der unmittelbar mit dem Städtebau zusammenhängenden Bodenbesteuerung, die in den Groß-Brüsseler Gemeinden während der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entwickelt und namentlich seit 1900 ausgebildet wurde. Abgesehen von der staatlichen Grundbesitzsteuer und den gemeindlichen Zuschlägen (sogenannte Kataster-Steuer), wird in den Groß-Brüsseler Gemeinden eine Reihe von Abgaben erhoben, die in ihrer Grundlage auf dem Straßenbau beruhen. Ursprünglich als Beisteuer zu den seitens der Gemeinde für Straßenanlegung und Pflasterung gemachten Ausgaben eingeführt, sind die Abgaben mit der Zeit zu beträchtlichem Umfang und zu einem bedeutenden Zweige des städtischen Finanzwesens angewachsen. Da diese Besteuerung die Aufwendungen für den Straßenbau zum Ausgangspunkt nimmt, müssen bei ihr notwendigerweise die Folgen der Kosten der Straßenanlegung zum Ausdruck gelangen. Die Abgaben sind im einzelnen nach Straßenklassen abgestuft; sie erreichen indes bei dem angewandten Straßensystem allgemein eine solche Höhe, daß sie dem kleinen Eigenhaus abträglich sind, und, zum mindesten für die Klein- und die Mittelwohnung, auf die Bauform des Mehrwohnhauses hinwirken.

Das Abgabensystem ist in den einzelnen Gemeinden von Groß-Brüssel nicht gleichmäßig geregelt; als Beispiel kann indes die Bodenbesteuerung von Laeken dienen, mit der die Mehrzahl der Gemeinden in den Grundsätzen, wenn auch nicht in den Einzelheiten, übereinstimmt. Die mit dem Städtebau zusammenhängenden Abgaben sind: die Bürgersteigabgabe, die Entwässerungsabgabe, die Pflasterungsabgabe und die Straßenabgabe. Die Bürgersteigabgabe geht auf d. J. 1864 zurück und sollte ursprünglich einen Beitrag zu den von der Stadt aufgewendeten Kosten für den Straßenbau darstellen. Seit 1899 wurde die Abgabe gestaffelt, indem, unter Einteilung der städtischen Straßen in 10 Klassen, die Abgabe von 75 Frcs. für den Quadratmeter Bürgersteig in der I. Straßenklasse bis zu 5 Frcs. in der X. Klasse abgestuft wurde. Im J. 1902 wurde beschlossen, an Stelle der einmaligen Abgabe eine jährliche Steuer zu erheben, die sich von 3,75 Frcs. für den Quadratmeter in Klasse I bis auf 0,25 Frcs. in Klasse X staffelte. Eine Abänderung d. J. 1911 verfügte, daß die Grundeigentümer künftig der Stadt die Kosten der Bürgersteiganlagen in bar zu ersetzen haben, während im übrigen die jährliche Abgabe bei bebauten Grundstücken auf die Hälfte ermäßigt wird. — Die i. J. 1902 beschlossene Entwässerungsabgabe beträgt 1,25 Frcs. für den laufenden Meter Grundstücksfront. Die Pflasterungsabgabe, ebenfalls seit 1902 eingeführt, beträgt 45 Cent. für jeden Quadratmeter Pflasterung bis zur halben Straßenbreite (bei öffentlichen Plätzen bis zu höchstens 8 m Breite); bei einer Baustelle von 5,50 m Grundstücksfront und 8 m halber Straßenbreite also 19,8 Frcs. jährlich. Die Pflasterungsabgabe wird entsprechend ermäßigt, wenn die Straße auf Kosten der Grundeigentümer angelegt wurde und sie gelangt nicht zur Erhebung in den vor 1869 gepflasterten Straßen, solange keine Neupflasterung stattfindet.

Die allgemeine Straßenabgabe (Taxe de voirie) i. J. 1913 eingeführt, ist eine jährliche Abgabe, die nach dem laufenden Meter Grundstücksfront und zugleich mit Abstufung nach der Grundstückstiefe veranlagt wird; hierbei findet eine Scheidung der Straßen in sechs Klassen statt. Die Grundgebühr beträgt in Klasse I 0,10 Cent. für 1 m Frontlänge und sinkt bei der Klasse VI auf 0,04 Cent.; während die Sätze nach der Grundstückstiefe sich bis zu 3,70 Frcs. bzw. 1 Frcs. bei 45 m Tiefe staffeln. Praktisch von Bedeutung ist in der Hauptsache die Klasse I, der auch die neuerdings erschlossenen Straßen allgemein angehören. Eckgrundstücke zahlen nur für die längere ihrer beiden Straßenfronten. Die auf Grund des belgischen Wohnungsgesetzes von der Personalsteuer ausgenommenen Angehörigen des Arbeiterstandes sind von der Straßenabgabe befreit; für die Größenklasse von Laeken würde dies nur bei Häusern bis zu 171 Frcs. jährlicher Miete anwendbar sein, eine Preisgrenze, die hier für Neubauten kaum in Betracht kommt.

Die Wirkung der städtebaulichen Besteuerung ergibt sich aus der beifolgenden Tabelle, in freundlicher Weise von der Kommunalverwaltung in Laeken aufgestellt, der ich eine Reihe schätzenswerter Auskünfte verdanke. Die Angaben sind sämtlich praktischen Beispielen entnommen und beziehen sich auf Grundstücke des Normalmaßes von 5,50 m Breite und 30 m Tiefe. Die Einzelheiten werden jeweils für eine Straße der Klasse I (s. oben), sowie der Klassen II und III, ferner für je ein bebautes Grundstück und eine freie Baustelle mitgeteilt. Auf die unterschied-

liche Besteuerung der Gebäude und der Baustellen bei der Bürgersteigabgabe (Spalte 12 d. Tab.) wurde zuvor hingewiesen; der Zweck der Maßnahme geht dahin, die Bebauung zu fördern und die Spekulation zu erschweren.

Tabelle 2.

	Größe qm	Kataster- Ertrag Frcs.	Front- breite m	Pflasterung		Bürgersteig		Kanalisations- abgabe Frcs.	Pflasterungs- abgabe Frcs.	Bürgersteig		Straßenabgabe			Insgesamt Frcs.
				Breite m	Fläche qm	Breite m	Fläche qm			Abgabe pro m	Betrag Frcs.	Grund- stücks- tiefe m	Satz Frcs.	Betrag Frcs.	
Straße I. Klasse:															
Wohngebäude . . .	165	84,29	5,50	7,50	41,25	3	16,50	6,88	18,56	3,75	30,94	30	2,70	14,85	155,52
Baustelle . . .	165	3,79	5,50	7,50	41,25	3	16,50	6,88	18,56	3,75	61,87	30	2,70	14,85	105,95
Straße II. Klasse:															
Wohngebäude . . .	165	72,41	5,50	4,50	24,75	3	16,50	6,88	11,13	3,—	24,75	30	2,40	13,20	128,37
Baustelle . . .	165	3,41	5,50	4,50	24,75	3	16,50	6,88	11,13	3,—	49,50	30	2,40	13,20	84,12
Straße III. Klasse:															
Wohngebäude . . .	165	60,34	5,50	3,50	19,25	2,50	13,75	6,88	8,66	2,50	17,18	30	2,10	11,55	104,61
Baustelle . . .	165	2,84	5,50	3,50	19,25	2,50	13,75	6,88	8,66	2,50	34,37	30	2,10	11,55	64,30

Besteuerung und Bodenpreis wirken somit in der gleichen Richtung, wie ja auch die Grundlage in beiden Fällen die gleiche — das Straßensystem — ist. Die Gemeinden von Groß-Brüssel haben während der letzten Jahrzehnte in steigendem Umfang den Straßenbau und die Bereitstellung von Baugelände unternommen; sie bedienen sich hierbei, wie oben bemerkt, des belgischen Enteignungsrechts, das, unter Vorbehalt königlicher Genehmigung, einer Gemeinde das Recht überträgt, Gelände im Stadterweiterungsgebiet zum Zweck der Anlegung eines neuen Stadtbezirkes zu enteignen. Der Weg des freihändigen Erwerbs von Baugelände wird indes seitens der Gemeinde häufig, auch nach Erlangung der bereits durch ihre Zwangsandrohung wirksamen Enteignungsbefugnis, beschritten.

Die Enteignung kann bei dem in Groß-Brüssel angewandten System der Geländeaufteilung naturgemäß nicht den Erfolg haben, billiges Bauland zu beschaffen; selbst der niedrigste Geländepreis wird durch die üblichen Erschließungsformen aufgetrieben. An diesen Verhältnissen kann man jedoch unmöglich dem Enteignungsrecht als solchem die Schuld beimessen.

Vielfach wird im übrigen über die Höhe der Entschädigung geklagt, die seitens der auf Grund von Sachverständigen-Gutachten entscheidenden Gerichtshöfe bewilligt wird. Der freihändige Erwerb wird deshalb von den Gemeinden nach Möglichkeit bevorzugt, wobei das Recht der Enteignung nur als brauchbare Waffe bei den Verhandlungen mit den Grundeigentümern genutzt wird.

Das belgische Enteignungsrecht — Streifenenteignung, Expropriation par zones — gewährt die Möglichkeit, bei Durchführung eines städtebau-

lichen Unternehmens das Nebengelände außerhalb des eigentlichen Straßenkörpers zu erwerben, damit aus der sich ergebenden Wertsteigerung der Veranstalter den Nutzen ziehen und die Kosten des Unternehmens bestreiten kann. Dieses Recht steht aber nur den Gemeinden, nicht dem Staate zu. Der Staat selber muß also bei einem Unternehmen, zu dessen Durchführung er der Streifenenteignung bedarf, sich der Gemeinden bedienen. Dies ist der Fall bei dem Boulevard de Grande Ceinture (oben S. 39), dessen Anlegung auf einer Planung des Staates beruht. Die Staatsregierung verlieh den einzelnen Gemeinden innerhalb ihres Gebietes das Enteignungsrecht und zahlte ferner einen Zuschuß zu den von der Gemeinde ausgeführten Straßenbauten.

Der unzureichenden Herstellung von Kleinwohnungen sucht die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht abzuhefen, die in Groß-Brüssel hauptsächlich durch gemeinnützige Gesellschaften ausgeübt wird. Über das Gesamtgebiet von Groß-Brüssel erstreckt sich die Betätigung der i. J. 1900 begründeten Société Anonyme des Habitations à bon marché, die in verschiedenen Stadtteilen Kleinwohnungen errichtet hat. Die Gesellschaft hat, neben einer geringen Anzahl von Kleinhäusern für 1—2 Familien, in der Hauptsache Mehrwohnungshäuser in drei- bis viergeschossigen Bauten hergestellt. Das Ziel der Gesellschaft, das kleine Einfamilienhaus für den Arbeiter zu erbauen, hat sich bisher in Groß-Brüssel nicht verwirklichen lassen:

„Nach vielen Untersuchungen hat die Verwaltung die Unmöglichkeit erkennen müssen, Kleinwohnungen anders als im System des Mehrwohnungshauses zu errichten, da der hohe Bodenpreis eine andere Bauweise verbietet“; Bericht von Ch. de Quéker 1905, S. 21. — Die Gesellschaft hat bis 1918 279 Wohnungen hergestellt. Die Mietpreise stellen sich in den Mehrwohnungshäusern je nach Stockwerkslage auf 20 bis 28 Frcs., im vierten Geschoß (Dachgeschoß) auf 15 Frcs. Der Mieteeingang i. J. 1917 erreichte 46,94 % des Normal-Sollbetrages. Seitens der Stadtgemeinde Brüssel ist der Gesellschaft gegen einen nominellen Zins von 100 Frcs. jährlich ein Gelände bei der Papenveststraße überlassen worden, mit dessen Bebauung baldmöglichst begonnen werden soll.

Zu den bedeutendsten Baugesellschaften zählt der i. J. 1899 begründete Foyer Schaerbeekois, der sowohl Kleinhäuser wie Mehrwohnungshäuser in erheblicher Zahl in dem Gemeindebezirk Schaerbeek hergestellt hat.

Die Kleinhäuser sind hauptsächlich in der Form des Zweiwohnungs-Reihenhauses erbaut und enthalten im Untergeschoß und Obergeschoß je eine Wohnung. Die Vermietung der Häuser erfolgt unter Kaufanwartschaft, so daß der Mieter gegen jährliche Abzahlung Eigentümer wird; s. die Abbildung Neue Studien, Bd. I, S. 76. Die Mehrwohnungshäuser, die im Besitz und in der Verwaltung der Gesellschaft bleiben, sind zum großen Teil in den älteren Stadtbezirken von Schaerbeek erbaut. Vgl. den Bericht: Le Foyer Schaerbeekois, Historique de la Société, 1905, der eine Schilderung der Wohnungsuntersuchung d. J. 1899 gibt. Die damals festgestellten

Wohnungsmieten haben betragen für ein kleines Arbeiter-Einfamilienhaus durchschnittlich 23,50 Fres.; für eine Wohnung von drei Räumen 23 Fres.; für eine Wohnung von zwei Räumen 15 Fres. monatlich.

Eine Reihe anderer Gesellschaften betätigt sich im Bau von Arbeiterwohnungen und in der Beschaffung von Baukredit; vgl. oben S. 46 und Neue Studien, Bd. I, S. 74. Abbildungen von Kleinhäusern der Bautätigkeit des Foyer Anderlechtois in Anderlecht sind in der Schrift 25 années de Gouvernement (Le parti catholique et son oeuvre), Brüssel 1909, wiedergegeben; Bodenpreis 3,0 Fres. für den Quadratmeter, Baukosten 4650 Fres., Bauzeit 1908. Zu dem Wohnungsbau der Gemeinden s. oben S. 35.

Die Mietspreise der Kleinwohnung in der Stadterweiterung von Groß-Brüssel stufen sich ab nach dem Alter der Häuser, nach der Stockwerkslage der Wohnung und nach dem Stadtbezirk. Wenn wir, wie immer, die unternormalen Wohnverhältnisse übergehen, so lassen sich als Normalmiete für das ältere kleine Einfamilienhaus, das früheren Zeitabschnitten entstammt, etwa 22—25 Fres. monatlich = 264—300 Fres. jährlich angeben; mit diesen älteren Kleinhäusern ist öfter ein kleiner Hausgarten oder Nutzgarten verbunden. In den Mehrwohnungshäusern stellt sich die Kleinwohnung (Geschoßwohnung) auf 25—30 Fres. monatlich, mit den vorerwähnten Abstufungen. Eine bis in die neuere Zeit häufig angewandte und auch jetzt noch bei geeignetem Bodenpreis von der gewinnlosen wie von der privaten Bautätigkeit ausgeführte Bauform ist das Zweiwohnungshaus, ein Kleinhaus, in dem der Eigentümer oder Hauptmieter eine Geschoßwohnung an einen Untermieter abgibt. Das Zweiwohnungshaus findet besonders Abnehmer unter den Beamten und Angestellten, die durch die Abvermietung einen Teil der gesteigerten Ausgaben und Steuern decken. Kleinhäuser dieser Gattung werden vielfach zu 40—50 Fres. Monatsmiete = 480—600 Fres. jährlich geboten; die abvermietete Wohnung bringt je nach Stadtlage 22—25 Fres. monatlich.

Wenn das Alt-Brüsseler Bausystem der Kleinwohnung eine breite Stelle einräumt und wir ihm oben S. 31 geradezu eine Begünstigung des Kleinwohnungsbaues zuschreiben konnten, so ist die Ausgestaltung im Stadterweiterungsgebiet eine wesentlich andere; weder im Stadtbild noch in der Wohnungsproduktion tritt hier die Kleinwohnung hervor und das städtebauliche Verhältnis ist das der Altstadt vollständig entgegengesetzte.

Der Kleinwohnungsbau zeigt in den Brüsseler Außengemeinden die gleichen Erscheinungen, die uns in den Städten mit hohen Bodenpreisen allgemein begegnen: das kleine Einfamilienhaus wird aus der Bautätigkeit ausgeschaltet. Zugleich aber wird die Neuherstellung von Kleinwohnungen dauernd eine ungenügende. Das private Baugewerbe — anders als in Gent und Lüttich — zieht sich von dem Bau der Klein-

wohnung zurück; es ergibt sich ein ständiger Mangel an geeigneten Arbeiterwohnungen, eine „Wohnungsfrage“.

Die gewinnlose Bautätigkeit, so trefflich ihre Leistungen im einzelnen sind, ist gänzlich außerstande, nach der seitherigen Organisation die durch diese Umstände bedingten Lücken auszufüllen. Die belgische Wohnungspolitik dagegen, schlechthin vorbildlich in ihren Einrichtungen, ist in der Hauptsache eine Siedelungspolitik; sie hat in dieser Hinsicht Leistungen vollbracht, mit denen sich kein anderes Land vergleichen kann. Das belgische Siedelungs- und Kreditsystem ist der nationalen Hausform angepaßt und hat hierdurch in den großen Industriestädten wie für das flache Land die bedeutendsten Ergebnisse erzielt; es muß indes versagen gegenüber der in Groß-Brüssel erzwungenen Bauform des Mehrwohnhauses. Auch für Groß-Brüssel ist, was der Hervorhebung bedarf, die belgische Wohnungspolitik gleichwohl mittelbar von erheblichem Einfluß; ein beträchtlicher Teil der in Brüssel tätigen Arbeiterschaft ist auf dem Lande angesiedelt und kommt täglich zu der Arbeitsstelle in die Hauptstadt. Aber für die Massen der in Groß-Brüssel ansässigen Arbeiter und Haushalte mit begrenztem Einkommen besteht das Wohnungsproblem und ist in seiner vollen Schärfe in weiten Kreisen anerkannt. Die Frage ist nur, ob eine Änderung dieser Verhältnisse und eine der Arbeiteransiedelung günstigere Bodenpolitik den Groß-Brüsseler Gemeinden erwünscht erscheint.

Es war mein Bestreben, in Besprechungen mit Angehörigen verschiedener Stände und Berufe die Auffassungen vom Arbeiterwohnungswesen zu ermitteln. „L'ouvrier doit aller se loger à la campagne“, war die öfter geäußerte Meinung. „Die Ansiedelung auf dem Lande wird dem Arbeiter in jeder Weise erleichtert durch billigen Kredit und vorteilhafte Bedingungen; er hat die günstigsten Verbindungen nach dem städtischen Arbeitsmarkt infolge der belgischen Verkehrspolitik.“ Man wird aus dieser Auffassung keinerlei grundsätzliche Abneigung gegen den Arbeiterstand herauslesen dürfen; die Siedelungszerteilung (Dezentralisation) ist zweifellos erstrebenswert. Indes sind gerade in dieser Hinsicht für Groß-Brüssel besondere Vorbedingungen zu beachten.

Ein Gemeindebeamter in leitender Stellung — der sich wie die Mehrzahl der mir bekannt gewordenen belgischen Berufsbeamten durch Sachlichkeit und soziale Einsicht auszeichnete — bemerkte zu diesem Punkt: „Die in Brüssel beschäftigten Arbeiter haben zum Teil ihren Wohnsitz auf dem Lande und kommen zur Arbeit aus einer Entfernung bis zu Alost (30 km). Das ist viel zu weit. Man müßte Schnellverbindungen bis zur Stadtmitte von Brüssel schaffen, örtliche Schnellbahnen, Tramways rapides; in der Umgebung von Groß-Brüssel ist Land genug zur günstigen Ansiedelung der Arbeiter.“ In der Tat ist das dichte belgische Verkehrsnetz von Staats-

bahnen und Kleinbahnen ausreichend für die Verkehrsbewegung in den Industriebezirken und für Großstädte wie Lüttich und Gent (wobei zu bemerken ist, daß in Gent nur ein geringer Teil der Arbeiter von außerhalb kommt, während der Hauptteil am Orte angesiedelt ist; vgl. Neue Studien, I, S. 97). Für die Verkehrsbeziehungen eines Stadtwesens von dem Umfang von Groß-Brüssel bedarf es indes besonderer Schnellverkehrseinrichtungen. Die großen Geldmittel, die für den Bau von Luxusstraßen bewilligt werden, dürften im allgemeinen Interesse wohl in dem Bau radialer, unabhängig von der Straße geführter Verkehrsmittel eine bessere Verwendung finden.

In Arbeiterkreisen ging die Meinung häufig dahin: der Arbeiter wohnt in Groß-Brüssel in den alten Häusern, am meisten in den „Gängen“ — Gangwohnungen (die, wie zuvor bemerkt, auch in den älteren Teilen der Außengemeinden vorhanden sind). Neue Wohnungen werden nicht genügend gebaut und was gebaut wird, ist teuer. Von den alten Gängen aber werden ihrer eine große Zahl Jahr für Jahr abgebrochen. — Daß der Arbeiter als Bevölkerungselement an sich nicht willkommen ist, scheint eine in Groß-Brüssel mehrfach verbreitete Auffassung zu sein. In einer mit großen Ausgaben wirtschaftenden Gemeinde wurde mir — allerdings nicht in amtlichen Kreisen — bemerkt: „Il faut que la commune se relève. On ne tient pas à avoir cette populace. Ils ne payent pas les impôts“. Tatsächlich lassen manche Äußerungen und manche Maßnahmen darauf schließen, daß gewisse Außengemeinden die Arbeiterbevölkerung nicht als einen erwünschten Zuwachs betrachten. Die Auffassung kann indes im gemeindlichen Interesse nicht als begründet gelten. Bei richtig geleiteter Boden- und Siedlungspolitik bildet der Arbeiterstand eine tragfähige Grundlage der Entwicklung und des Finanzwesens der Gemeinde.

Im allgemeinen scheint in den Maßnahmen der Brüsseler Gemeinden — wie wir dies auch in anderen Großstädten außerhalb Belgiens finden — die Ansiedelung von Arbeiterbevölkerung weniger, die Heranziehung wohlhabender Schichten dagegen allgemein Berücksichtigung zu finden. Es sei indes erwähnt, daß bei meinen Besprechungen im einzelnen auch die entgegengesetzte Auffassung vertreten und die Bedeutung der arbeitenden Klassen für die Städte hervorgehoben wurde. Ein angesehenes Mitglied einer Groß-Brüsseler Gemeinde, der sich ebenso durch seinen heftigen Deutschenhaß wie durch eine rechtshaffene Bewunderung der sittlichen Größe der deutschen Sozialpolitik auszeichnet, erklärte die Förderung der Arbeiteransiedelung in den Großstädten für eine Notwendigkeit. Es wäre ein Unglück für das Stadtwesen, wenn der Anteil der arbeitenden Bevölkerung in Brüssel noch weiter zurückginge. Der Arbeiter ist ein unentbehrliches Element für den politischen Aufbau der Verwaltung: *C'est le vote de l'ouvrier qu'il nous faut.*