



# **Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege**

**Fuchs, Carl Johannes**

**Stuttgart, 1918**

c) Ländliches Siedlungswesen

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-96495](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-96495)

Man hat lange Zeit geglaubt, das schöne Bauen liegt im Gestalten befriedigender Fassaden. Solche müssen zum Bauen im angedeuteten Sinne selbstverständliche Begleiterscheinungen sein. Das eigentliche Bauen, das Gestalten im Großen, beginnt, wie man sieht, im Organisieren des Bebauungsplanes.

In Ansehung der bisher verfolgten fundamentalen Voraussetzungen für Bebauungspläne erübrigt es sich beinahe für die Pläne selbst noch Rezepte anzuführen. Wie man Bebauungspläne zeichnen soll, besagt z. B. das Musterblatt für Bebauungspläne aus der Plankammer des preussischen Ministeriums für öffentliche Arbeiten, das im Buchhandel zu haben ist. Nach der hier vorgetragenen Auffassung bedeutet dieses Musterblatt eines Bebauungsplans übrigens noch keinen Bebauungsplan. Der Begriff der Straße ist eben auch dem Gesetzgeber noch ganz unklar. Soll man dann hier noch besonders betonen, daß Straßen in Kleinwohnungsvierteln der Mittelstadt, die täglich etwa ein Milchwagen oder ab und zu ein Rohlenwagen befährt, schmal sein können, daß sie billige Befestigung vertragen? Oder ist es nicht selbstverständlich, daß eine Straße immer gerade sein wird, wenn sie nicht einen triftigen Grund hat gekrümmt zu sein, und daß ihre Krümmung aus Mode meist Torheit ist? Ebenso selbstverständlich ist für das Arbeiterhaus das Gärtchen mit dem Kleinviehstall, für das Industrieviertel die Gleisstraße, für das Villenviertel die Weiträumigkeit in landschaftlich schöner Lage. Oder soll man denn besonders darauf hinweisen, daß Bebauungspläne die Grundstücksgrenzen beobachten sollen und wirtschaftlich brauchbare Baupläze ausschneiden müssen?

Wichtiger erscheint schon der Hinweis, daß die Mittelstadt kaum Not hat, neue Bebauungspläne aufzustellen. Es wird vollauf genügen und eine erdrückende Arbeit auf Jahre hinaus sich ergeben, wenn die vorhandenen Pläne durchgesehen und nach neuzeitlichen Gesichtspunkten umgearbeitet werden.

Wer sich nur in solchen zuletzt genannten Selbstverständlichkeiten erginge, befaßt sich noch nicht mit der kulturellen Fortentwicklung der sichtbaren Stadt, ebensowenig wie es der Architekt tut, der die einzelne Fassade als Objekt für sich behandelt. Die Allgemeinheit wird in bezug auf die Begriffsauslegung eines Bebauungsplanes noch umlernen müssen, dann werden wir der hier angedeuteten Forderung unserer Zeit einen erheblichen Schritt näher kommen und der schönen und einheitlichen Stadtentwicklung eine Rechtsgrundlage verschaffen.



### c) Ländliches Siedlungswesen I. in Industriebezirken

Von Dr.-Ing. Hermann Becker in Düsseldorf

Der Bebauungsplan muß wirtschaftlich-rechtliche Grundlagen für die Wohnungsproduktion bieten. Er soll darüber hinausgehend eine Grundlage sein für technisch-künstlerische Entwicklung — auch in ländlichen Industriegebieten, in denen die Gegensätze zwischen einst und jetzt hart und unvermittelt nebeneinander stehen. Wir müssen die Entwicklung des Siedlungswesens und der Industrie in Parallele betrachten, wenn wir zur Frage Stellung nehmen wollen, welche Rolle der Bebauungsplan in ländlichen Industriegebieten als künstlerisch-technische Grundlage für die Wohnungsproduktion spielt.

Ländliche Siedlung und Industrie sind ursprünglich Gegensätze. Gewerbliche Entwicklung entstammt nicht der Umwelt der Landwirtschaft mit ihrer zerstreuten Siedlungsweise. Sie entstand da, wo die Menschen dichter beisammen wohnen, wo eine wirtschaftliche Gliederung durch Arbeitsteilung einsetzt. In den Klöstern, in der Stadt entwickelt sich gewerbliches Leben. Die „Kunst auf dem Lande“ entstammt meist städtischer

Anregung. Jahrhunderte lang bleibt die Stadt mit ihrer dichten Siedlungsweise, dem Überschuß an Arbeitskräften und deren Arbeitsteilung der Mittelpunkt der gewerblichen Entwicklung. Wohl entstanden in ländlicher Umgebung gewerbliche Betriebe, die weniger von der Menschenhand, als von Naturschätzen und Naturkräften abhängen. Mühlen, Eisenhämmer, Färbereien siedeln sich längs der Bäche und Flüsse an. Solche Niederlassungen haben jedoch nie großen Radius. Die vorhandene Kraftmenge und damit auch die Ausdehnungsfähigkeit der industriellen Siedlung ist örtlich begrenzt.

Mit dem Kohlenbergbau fällt diese Beengung des Siedlungsradius. Kraftanlagen von unbegrenzter Leistungsfähigkeit können nunmehr auf kleinster Grundfläche geschaffen werden. Klumpenweise kann sich Industriefiedlung an Industriefiedlung schließen. Der Kohlenbergbau entwickelt das Transportwesen mit seinen billigen Tarifen, das die Kraft der Steinkohle jeder Gegend zuführt und Industriefiedlungen allenthalben möglich macht. Elektrischer Strom, der selbst der kleinsten Hütte in beliebigem Umfange zur Verfügung steht, wird zum Mädchen für alles. Es fallen die Schranken, welche das gewerbliche Ansiedlungswesen früher beschränkten: Nicht nur die Kräfte und Rohstoffe der Natur werden beweglich, — auch der Mensch löst sich mehr und mehr von der Scholle und folgt dem Erwerb, dessen Quellen das gewerbliche Siedlungswesen unausgesetzt verschiebt.

Zunächst stärkte die neuzeitliche Entwicklung das Städtewesen. Der von Dorf zu Dorf gehende Frachtverkehr auf der Landstraße hört auf. Blühende Ortschaften bleiben in der Entwicklung zurück. Historische Siedlungen versinken wirtschaftlich in Dornröschenschlaf. Die bisher schon gewerblich tätigen Städte als Mittelpunkte des Unternehmungsgeistes und Kapitals erhalten untereinander Bahnverbindung zum Transport von Rohstoffen, Waren, Lebensmitteln, zur Heranziehung der Landesbewohner als gewerbliche Arbeitskräfte. Das wachsende Kapital strömt dem städtischen Siedlungswesen zu, verteuert das Siedlungsland und läßt Mietkafernen aus dem Boden wachsen. Als Mittelpunkte des Handels, als Sitz der Behörden, welche die wachsende Steuerkraft der Städte begrüßten, als Mittelpunkte des Bildungswesens hatten die Städte zunächst einen starken Entwicklungsvorsprung, während sich das Land vielfach gegen die Fortschritte der Neuzeit und die Industrialisierung wehrte. Eine riesige Binnenwanderung setzte ein. Die Städte wuchsen mehr und mehr. Natürliche, wirtschaftliche, rechtliche, politische Grenzen, welche früher die Verdichtung der Industrie- und Wohnsiedlung behinderten, fallen. Gewerbliche Entwicklung mit steigendem Wohlstand erzeugt in den Städten die technisch-hygienisch-wirtschaftlichen Voraussetzungen weiteren Städtewachstums; sie führt zu weiterer Verdichtung der Siedlungsweise.

Zunächst gliedert sich die gewerbliche Entwicklung den Städten an, welche mit einem Bestand an alten Häusern, an öffentlichen Einrichtungen auf Menschenzuwachs eingerichtet waren. Dann aber erfaßte sie auch kleine, geeignet liegende Orte und gibt ihrer Siedlungsweise einen halbstädtischen Charakter. Sie führte zum Entstehen neuer Siedlungen auf dem Lande, welche ihren Bewohnern vielfach nichts von den Vorteilen ländlicher Wohnweise bieten, sondern nur die Nachteile städtischen Wesens — ohne diese durch die Unannehmlichkeiten städtischer Wohnweise wett zu machen. Stark drängt die Entwicklung von der Großstadt zur Kleinstadt, zum Lande zurück. Der in der Stadt entstehende Kampf um den Wohnungsspielraum verteuert das Wohnen, die Lebenshaltung und damit die gewerblichen Produktionskosten. Darum sucht das gewerbliche Leben immer wieder nach neuem unverdorbenen Neuland und findet allenthalben auf dem Lande Anknüpfungspunkte dafür. Industrie entsteht aus ländlichen Kleinbetrieben. Günstige Entwicklungsbedingungen, billiges Bauland, billige Arbeitskräfte veranlassen das Großkapital zur Industriefiedlung auf dem Lande. Industrie entsteht aus dem Wunsche von Grundbesitzern, ihre Terrains gut zu verwerten; sie entsteht aus dem Bestreben ländlicher Bürgermeister, die Steuerkraft in der Gemeinde zu heben. Sie entwickelt sich auf

dem Lande, weil man dort geringere Steuern zahlen will. Jede Industriean siedlung auf dem Lande hat ihre eigene Geschichte, in der nicht nur wirtschaftliche Vorgänge, sondern ebenso sehr Persönlichkeiten eine bedeutsame Rolle spielen. Deshalb läßt sich das, was diese Siedlungsgeschichte auf dem Gebiete des Siedlungswesens an Gutem und Schlechtem gebracht hat, nicht mit gleichem Maße messen, und es lassen sich die Aufgaben, vor die wir mit weiterer Entwicklung des ländlichen Siedlungswesens in Industriegebieten gestellt werden, nicht nach einem Schema beurteilen. Auch bei der Beurteilung der Frage der Bebauungspläne müssen wir auf die örtliche Entwicklungsgeschichte zurückgreifen. Durch praktisches Erfassen des örtlich Gegebenen müssen wir weiter streben. Das gilt nicht nur in wirtschaftlich-rechtlicher Hinsicht, mit der sich das vorangehende Kapitel dieses Sammelwerkes befaßt, sondern in gleichem Maße von den künstlerisch-technischen Fragen.

\*

Die künstlerisch-technischen Grundlagen für die praktische Bautätigkeit auf dem Lande waren, ehe die Industrie kam, einfachster Natur. Der künstlerisch Gebildete sieht bei der Betrachtung des Landes in erster Linie das herrliche Erbe der Vergangenheit an Kirchen, Schlössern und schönen Ortsbildern. Er sieht, wie die Natur den Bauwerken des Menschen einen prächtigen Rahmen gibt. Der Bauer und Dorfhandwerker dagegen sah sicher selten so weit, kaum mit solchem Überblick. Grundlage für die Ansiedlung auf dem Lande waren vor dem Eindringen der gewerblichen Entwicklung die nächstliegenden praktischen Gesichtspunkte: Der Bauer gab nicht gerne von seinem Grundbesitz ab. Stärkeren Zuzug, bei dem man eine Beschränkung des Nahrungsspielraumes, Steuern und Lasten fürchtet, hielt man nach Möglichkeit fern. Dem Dorfbauhandwerker fehlt meist Betriebskapital, Wissen, Können und Leistungsfähigkeit. Beide sehen einerseits nur das Allernächstliegende, das Traditionelle. Nüchtern praktischer Sinn und Sparsamkeit sind jedoch auch andererseits die Hebel, die alle Tradition schnell aus den Angeln heben! Das Durchdringen des Landes mit gewerblichem Leben war und ist auch heute noch ein stetiger vielgestaltiger Kampf der Interessen!

In großen Zügen spiegelt die Entwicklung der Baugesetzgebung ihn uns wider. Ein richtiges Bild bekommen wir jedoch erst dann, wenn wir uns möglichst vielseitig mit dem Verlauf örtlicher Siedlungsgeschichte befassen. Bald treffen wir hierbei auf störrischen Widerstand, bald auf schlaue Profitsucht, bald auf gesunden Menschenverstand, bald auf Borniertheit, bald auf ein lässiges Sichgehenlassen, bald auf starren Bürokratismus. Oder sie alle tanzen miteinander in rhythmuslosem Reigen! Derselbe Bauer, der gegen den Zuzug der Industrie kämpft, weil sie ihm die Landarbeiter nimmt, wird oft zum begeisterten Freunde der Industrie, wenn er dabei sein Land im Preise steigen sieht, es vorteilhaft verkaufen kann, um in der Stadt von seiner Rente zu leben.

Doch ganz abgesehen von solchen Persönlichkeitsfragen stellt das ländliche Siedlungswesen im Industriegebiet auch schwierige technisch-wirtschaftlich-rechtliche Einzelfragen. Als ein schweres Hemmnis des ländlichen Siedlungswesens in den Industriegebieten gilt die rückständige Baurecht-Entwicklung, die meist zu spät mit ihren Bestrebungen kam. Zunächst machte sich vollkommener Mangel an ordnenden Bestimmungen fühlbar. Industrie und Wohnungsanlagen wurden wild durcheinander gewürfelt. Für das öffentliche Wohl geschah nichts. Dann setzte eine scharfe Baugesetzgebung ein, die in dem Bestreben, die öffentlichen Interessen zu wahren, ebenfalls oft über das Ziel hinausschoß. Ländliche Bauordnungen waren oft nur ein schematischer Abklatsch städtischer Bauordnungen, die man für allbewährt hielt. Ländliche Bebauungspläne waren oft sinnlos schematische Nachzeichnungen großstädtischer Vorbilder. Juristischer Formalismus schädigte das Siedlungswesen oft mehr als absehbar. Die Notwendigkeit, Bebauungspläne aufzustellen, fand

zwar steigendes Verständnis, sie wurde jedoch oft mißverstanden und stellenweise geradezu mißbraucht zu wohnungs- und siedlungsfeindlichen Zwecken.

Eine Fülle von technisch-wirtschaftlichen Einzelfragen spielen bei der Aufstellung der Bebauungspläne in ländlichen Industriegebieten eine entscheidende Rolle. Besitzt die Gemeinde Wegeflächen? Land für öffentliche Zwecke? Sind die landwirtschaftlichen Grundstücke gut aufgeschlossen und bebauungsfähig? Oder liegen sie in ungeordneter Gemengelage? Ist es möglich, großzügig ordnend durchzugreifen, oder muß man stückweise weiter entwickeln? Ist Wasserversorgung, ist Vorflut vorhanden? Das sind Fragen, die immer wieder auftauchen und jedesmal zu anderer Lösung des Bebauungsplanes, nicht nur in wirtschaftlich-rechtlicher, sondern auch in technisch-künstlerischer Hinsicht veranlassen. Ungeordnete Grundstücksteilung führte vielfach nicht nur zu wirtschaftlich-rechtlich-hygienischen Mißständen, sondern auch zu künstlerisch minderwertiger Siedlungsweise. — Schematische Neuordnung der Parzellenverhältnisse läßt Siedlungen von langweiliger Häßlichkeit entstehen.

Zu besonderen Mißständen führte es, daß nicht nur in den Städten, sondern auch auf dem Lande die Bodenwertsteigerung die treibende Kraft der Entwicklung wurde. Gerissene Spekulantent machen sich breit. Denn rasch kann hier verdient werden. Schärfer als anderswo treten hier Wertverschiebungen auf. An die Stelle der landwirtschaftlichen Nutzungswerte treten die Werte der Lage. Grundstücke, die vorher völlig wertlos waren, alte Sandlöcher und Begeckten werden wegen ihrer Nähe am Bahnhof oder am Fabriktor zum Gegenstand des Bodenwuchers und verderben die Preise im allgemeinen. Grundstücksanlagen an Verkehrswegen, die bis vor kurzem landwirtschaftlich geringwertig waren, weil sie zertreten wurden, kosten nunmehr als „Baustelle“ das Vielfache des fruchtbaren „Hinterlandes“. Fast alle Werte gestalten sich in wenigen Jahren um. Greift rechtzeitig und stark in diese Entwicklung eine künstlerisch ordnende Hand unter Wahrung des öffentlichen Wohles ein, so kann auch diese an und für sich nicht erfreuliche Entwicklung zur Grundlage eines einwandfreien Bau- und Siedlungswesens werden. Meist fehlte aber diese Hand. Wüßtes Durcheinander war die Folgeerscheinung.

Aber schließlich hat durch all dieses hindurch der gesunde Sinn des Deutschen neue Richtlinien gefunden. Der Grundgedanke, daß die neuzeitliche industrielle Entwicklung keine bestimmte Siedlungsform bedingt, sondern daß sie die technisch-wirtschaftlichen Hilfsmittel sowohl zu dichter wie zu weiträumiger Siedlungsweise liefert, dringt mehr und mehr durch: Das Zusammendrängen industrieller Anlagen auf enggeschlossenem Raum wird durch die neuzeitlichen Mittel der Technik ermöglicht, aber nicht erzwungen. Vielmehr ermöglichen Verkehrs- und Transportmittel, Telephon und Auto eine weitgehende Dezentralisation. Und dieselben technischen Hilfsmittel des Verkehrswesens, welche zu einer dichten Wohnbebauung führen, ermöglichen auch ein Auflockern der Besiedlungsweise. Hielt man vor dem Kriege die dichte Bebauung im Interesse der rationellen Verteilung eines Existenzminimums an die breiten Massen des Volkes für erwünscht, so hat sich mit dem Kriege diese Auffassung gründlich geändert zugunsten der Bevorzugung einer weiträumigen Siedlungsart.

Industrie und neuzeitliche Technik lassen, indem sie dem wirtschaftlichen Bedürfnis folgen, Raumformen entstehen, die man seither nicht kannte, die das künstlerische Raumgefühl zunächst als ungewohnt abweist, als häßlich bezeichnet. In der rohen Gestalt, in der sie sich breit machten, verdienten viele industrielle Anlagen sicherlich keine andere Bezeichnung. Allmählich hat der Künstler gelernt, diese Neuerscheinungen zu meistern. Der Industriebau wird eine Aufgabe der Baukunst. Manche künstlerisch ansehnliche Anlage ist in den letzten Jahren entstanden.

Die Industrie verdrängt vielfach die landschaftliche Schönheit aus dem engeren Gebiet, das sie für ihre Zwecke benötigt, sie läßt aber zugleich die Verkehrsmittel entstehen,

die es dem Arbeiter und Angestellten ermöglichen, an Stellen zu wohnen, die störendem Einfluß der Industrie entrückt sind. Die Industrie erwirbt Vermögen, von dem sie Teile dem Siedlungswesen der Arbeiter zuführen kann und soll. Der Industriearbeiter erhält so viel Barlohn, daß er Ersparnisse machen und zum Erwerb eines Eigentums schreiten kann, viel leichter als der Bauernknecht, der über geringeren Barlohn verfügt. — In der Industrie, unter den Besitzern, den Beamten, den Arbeitern ist eine Fülle fortschrittlicher Allgemeinbildung vorhanden, welche den Fortschritten des Siedlungswesens auch in künstlerischer Hinsicht letzten Endes förderlich sein muß. Und von besonderer Bedeutung ist es, daß mit dem steigenden Wohlstand der Industriegegenden meist die Steuerkraft des Gemeinwesens steigt und dieses in die Lage versetzt, für Bebauungsplan und Siedlungswesen die erforderlichen finanziellen Opfer zu bringen.

Schon vor dem Kriege setzten allenthalben mit der Erkenntnis der Mißstände im ländlichen Siedlungswesen der Industriegebiete Maßnahmen zur Abhilfe ein. Die Großindustrie baut Wohnungsanlagen, die hinsichtlich ihrer Bebauungspläne muster-gültig sind. Denken wir nur an das Wirken der Firma Krupp in der Umgegend von Essen. Erhöhte Aufmerksamkeit wendete den Fragen des Wohnungs- und Siedlungswesens in dem Industriegebiet die Staatsverwaltung und Selbstverwaltung zu. Die Baugesetzgebung geht neue Wege. Bebauungspläne werden sorgfältiger bearbeitet, und ihre Durchführung im künstlerischen Sinne wird durch Maßnahmen der Bodenpolitik gefördert. Durch Aufstellung von Generalsiedlungsplänen sucht man großzügige Ordnung in ländliche Industriesiedlungen zu bringen. Man sorgt dafür, daß das Interesse der Einzelgemeinden nicht über das der Allgemeinheit tritt, daß auf dem Gebiete der Steuer-, Schullasten usw. ein zweckmäßiger Ausgleich herbeigeführt wird, daß Wasserversorgung und Vorflutverhältnisse einheitlich geregelt werden, daß Kanäle, Bahnen, Autostraßen so projektiert werden, wie es das Gemeinwohl erfordert. Maßnahmen zur Förderung des Baugewerbes verbinden sich mit denen zur Förderung des Kleinwohnungswesens, des Heimatschutzes. Durch Neugestaltung des Beleihungswesens strömt Kapital dem ländlichen Kleinwohnungswesen des kleinen Mannes in größerem Umfange zu. Die Erkenntnis brach sich Bahn, daß in ländlichen Industriegebieten nicht wirtschaftlicher Raubbau getrieben werden darf — nach amerikanischem Muster —, sondern daß der wirtschaftliche Gewinn, den die Industrie bringt, auch im Industriegebiet selbst in Form guter und schöner Siedlungsweise zu bleibendem wirtschaftlichen Niederschlag kommen muß, daß dies ein Ziel des Bebauungsplanes sein muß.

Diese Erkenntnis ist durch den Krieg, der den Faden der Entwicklung abzuschneiden droht, dessen glückliches Ende wir jedoch erstreben, noch verschärft. Die Ernährungs-schwierigkeiten zeigen, daß Industrie und Landwirtschaft auch auf dem Gebiet der Siedlungspolitik Hand in Hand gehen müssen, daß es erwünscht ist, einer möglichst großen Zahl von Industriearbeitern nicht nur eine gute Wohnung, sondern auch ein Stück Land zu geben, daß die Siedlungskunst, welche Heimatgefühl erweckt, zu den Grundlagen unseres Volkstums und seines staatlichen Gefüges gehört.

Der Verwirklichung des als richtig Erkannten wird auf dem Gebiete des Bebauungsplanes auch nach dem Kriege manch Hemmnis erwachsen. Wir müssen damit rechnen, daß unser Volk durch den Krieg einen Teil seines Wohlstandes einbüßt, daß das Bauen teuer wird, daß wir zum Primitiven zurückkehren müssen. Wenn wir dabei das auffällig prosenhafte Bauen abstreifen und statt dessen Verinnerlichung und Gemüt zur Geltung bringen, so bedeutet die Rückkehr zum Einfachen nur Gewinn. Es ist eine wichtige Aufgabe der Bebauungspläne, auch nach dem Kriege dafür zu sorgen, daß durch gute Gruppierung und Anordnung einfacher Bauten dem deutschen Siedlungswesen das behaglich-Wohnliche als eigen bleibt.

Manche Hemmnisse werden sich ergeben aus wirtschaftlichen Gründen. Wir müssen rechnen mit den Ergebnissen früherer Entwicklung, namentlich auf dem Gebiete der Bodenbesitzverteilung, die in mancher Hinsicht unheilvoll ist und überwunden werden muß. Weder zaghafte Zurückhaltung noch schematisches Durchgreifen, sondern geschicktes und zielsicheres Anpassen an die jetzt noch nicht übersehbare Entwicklung wird den Erfolg bringen. Und dazu braucht man geeignete Fachleute, wie es der preußische Minister der öffentlichen Arbeiten in seinem Erlaß vom 26. März 1917 über die Förderung von Kleinhausiedlungen zum Ausdruck bringt\*. Möge unsere Zeit der Neuorientierung es als wichtige Grundlage des Siedlungswesens immer mehr erkennen lassen, daß sich Techniker mit sozialem, wirtschaftlichem, künstlerischem Verständnis — die bei aller Kenntnis und Hochachtung der Gesetze nicht an deren Buchstaben kleben — den Fragen der Bebauungspläne und des Siedlungswesens in Industriebezirken widmen.

Die künstlerisch-technische Frage des ländlichen Siedlungswesens war vor dem Kriege in erster Linie eine Persönlichkeitsfrage. Sie ist es auch nach dem Kriege.



## II. in rein landwirtschaftlichen Gegenden

Von P. Fischer, Geh. Baurat im Ministerium der öffentlichen Arbeiten zu Berlin

Das ländliche Siedlungswesen in rein landwirtschaftlichen Gegenden umfaßt in erster Linie die Bauernkolonisation, wie solche im Osten des preußischen Staates durch die Königliche Ansiedlungskommission in Posen und Westpreußen, durch die Ostpreußische Landgesellschaft in Königsberg i. Pr., durch die Pommersche Landgesellschaft in Stettin, durch die Landgesellschaft „Eigene Scholle“ in Frankfurt a. O., durch die Schlesische Landgesellschaft in Breslau und durch die Landgesellschaft „Sachsenland“ in Halle a. S., endlich auch durch die Landbank in Berlin betrieben wird. Gleichzeitig mit den Bauernstellen werden aber von allen mit der inneren Kolonisation befaßten Verwaltungen und Gesellschaften auch Arbeiterstellen ausgelegt, und zwar entweder im Gemenge mit den Bauernhöfen oder ausschließlich als Arbeiterkolonien.

Nach einer von mir kürzlich ermittelten Bestandsaufnahme sind in den sechs Provinzen: Ostpreußen, Westpreußen, Posen, Pommern, Brandenburg, Schlesien bis zum Ausbruch des Krieges 1914 im ganzen 29052 Ansiedlerstellen, die zu rund 174000 Köpfen gerechnet werden können, begründet, davon sind Stellen unter 2,5 ha, die man als Arbeiterstellen ansprechen kann, 6014 (= rund 18000 Köpfe), so daß das Verhältnis der Klein-siedlerstellen zur Gesamtzahl im Osten der Monarchie 20 % beträgt.

Die Technik des ländlichen Besiedlungswesens hat es vor allen Dingen mit der Aufteilung von Ländereien zu tun, darum kann hier weniger von Bebauungsplänen, als von Parzellierungs- oder Aufteilungsplänen die Rede sein. Nicht die Wohnungs-, sondern die Wirtschaftsfrage ist die Hauptsache, der Hausbau und die Erwägung, wie derselbe angelegt und gruppiert werden soll, tritt zurück gegenüber der Frage, in welcher Größe und Lage und von welcher Bodenbeschaffenheit müssen die Stellen ausgelegt werden, um wirtschaftlich bestehen zu können.

Bei der ländlichen Siedlung müssen also selbständige landwirtschaftliche Gebilde, die neue Wohnstätten erhalten, geschaffen werden, und zwar durch Aufteilung eines größeren selbständigen landwirtschaftlichen Organismus, mag er nun eine — mehrere Gutshöfe um-

\* Siehe oben Kap. I, Die Bauordnung, S. 109 f. D. S.

fassende — Begüterung von Tausenden von Morgen oder ein Bauerngut von wenigen Morgen sein. Immer sind die von dem früheren Betriebe herrührenden Zubehörteile, insbesondere die vorhandenen Gebäude, nach Lage und Bedeutung bei der Gestaltung des neuen Ortsplanes mit zu berücksichtigen, und die Fälle, in denen auf jungfräulichem Gelände ländliche Siedlungen ganz neu angelegt werden können, wie bei Stadterweiterungen oder bei Anlage von Industriebörfen, sind verhältnismäßig selten.

Bestimmend für den Aufteilungsplan sind die Grenz- und Geländegestaltung, das vorhandene Wegenetz, der Verlauf der vorhandenen Gräben und sonstigen Wasserläufe, die Beschaffenheit des Bodens (Ackerklassen, Wald, Wiese, Moor), das Vorhandensein von Park- und Wasserflächen.

Für die Auslegung der neuen Stellen aber kommt in Betracht, wie die alten Gebäude und sonstigen Zubehörstücke des Gutes am zweckmäßigsten verwertet werden können, wie groß die Stellen gemacht werden müssen, je nachdem sie als Restgüter, Bauernhöfe, Bädner- oder Arbeiterstellen zu verwerten sind, und wie nicht bloß für den Verkehr, sondern für die Landbewirtschaftung die günstigste Lage der Hoffstellen an den vorhandenen oder neu anzulegenden Wegen zu wählen ist. Ein neues Dorf ist ein selbständiger Körper, der gemeinsamer Einrichtungen bedarf. Es sind Ländereien für die Gemeinde, für die Kirche und für die Schule, es sind Baustellen für letztere beiden und für andere öffentliche Anlagen, Wohnstätten für Handwerker, Kaufleute, Gewerbetreibende vorzusehen. Die Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse der neuen Gemeinde und ihrer Beziehungen zu den Nachbargemeinden, die Verkehrsverbindungen zu den nächstgelegenen Städten, Markorten und Bahnstationen, der Anschluß an Schienenwege, Kunst- und Wasserstraßen, alle diese Fragen müssen geprüft und nach ihrer günstigsten Lösung berücksichtigt werden, bevor an die architektonisch künstlerische Aufgabe, wie der Aufbau des Dorfes zu gestalten sei, herangetreten werden kann. Von der richtigen Beurteilung und Lösung dieser Vorfragen ist mehr oder minder das Gedeihen der ganzen Ansiedlung oder zum mindesten der günstige Verlauf des Besiedlungsvorganges abhängig.

Die Landschaft ist die Grundlage der Siedlung, aber beim Aufteilungsverfahren sind gewisse schon in die Landschaft eingefügte Stücke vorhanden, denen die neue Kolonie sich angliedern und anpassen muß. Für die Außenwirkung einer solchen Dorfgründung liegt die Wurzel in der Form der Dorfstraße und ihrer Nebenwege und Zufahrten. Das Verhältnis des Hauses oder — bei ländlichen Siedlungen besser — der durch das einzelne Gehöft gebildeten Hausgruppe zur Straße ist — im Gegensatz zu der straffen Beziehung der geschlossenen Häuserreihe in der Stadt — ein durchaus lockeres.

Je nachdem die Lösung der oben bezeichneten Vorfragen es erfordert, können bei der Planung neuer Dörfer alle Formen zur Anwendung gebracht werden, die sich in der historischen Entwicklung herausgebildet haben, nämlich: 1. Einzelhöfe, 2. Haufen- oder Gruppendorfer, 3. Straßen- oder Reihendorfer, 4. geschlossene Anlagen.

Im allgemeinen wird anzustreben sein, die Höfe möglichst aneinander zu rücken und um den Kern, der sich als alte Gutshoflage mit den wieder verwendbaren Baulichkeiten, mit seinen Baumgruppen, Garten-, Park-, Wasserflächen vorfindet, konzentrisch anzuordnen, damit der Gegensatz zwischen Flur und Siedlung möglichst stark zum Ausdruck kommt.

Bemehr es gelingt, unter voller Berücksichtigung der wirtschaftlichen Notwendigkeiten ein geschlossenes Dorfbild hervorzubringen, auf um so größerer Höhe wird plan-technisch und künstlerisch die gefundene Lösung stehen. Keinesfalls aber dürfen bei der Bemessung der Grundstücke dem malerischen Reiz des Dorfbildes zu Liebe Opfer an der richtigen wirtschaftlichen Ausnützbarkeit und Lage der Hoffstellen gebracht werden, und es ist wohl zu beachten, daß bei ländlichen Siedlungen das Grün der Gärten und Anpflanzungen ein Bindeglied bildet, das, wenn es auch bei der ersten Anlage noch fehlt,

sich immer nach kurzer Zeit einstellt und für den äußeren Charakter des Dorfbildes oft mehr wie die Baulichkeiten bestimmend ist.

Auch die Einzelhöfe können durch den Laubgürtel, in den sie eingebettet werden, sich binnen kurzem der Landschaft restlos einfügen. Das gerade ist das charakteristische Merkmal der ländlichen Siedlung, daß es sich hierbei nicht bloß um die menschliche Wohnstätte und ihre Beziehung zur Umgebung handelt, sondern, daß zum Wohnhause noch Stallung, Scheune, Schuppen, Zaun, Hof und Garten gehören, und daß die buntbewegte Gruppe dieser Teile durch Baum, Busch und Stauden zu einem harmonischen Bilde zusammengefaßt wird, das für sich eine Einheit bildet und als ein organisches Glied sich in die Landschaft einpaßt, während ein an dieselbe Stelle nach städtischen Grundsätzen gebautes Haus aus seiner Umgebung herausfällt, wie ein ungefügter Klotz dassteht und das Auge beleidigt. Die Umgebung unserer Städte bietet überreichliche Gelegenheit, solche Disharmonie zu beobachten.

Die Verwertung der alten Hofgebäude ist für die Gestaltung des neuen Dorfplanes im modernen Aufteilungsverfahren bestimmend. Wird ein Restgut gebildet, so scheidet hierfür ein großer Teil der Baulichkeiten aus, und die Aufgabe vereinfacht sich. Wo irgend der mangelhafte Zustand der Unterhaltung es rechtfertigen läßt, wird man zum Abbruch von Gebäuden schreiten und sich hierdurch weiteren Spielraum verschaffen. Im allgemeinen wird aber doch eine mehr oder weniger große Zahl von Ställen, Scheunen, Speichern, Wohnhäusern und Fabrikanlagen, da sie erhebliche Werte darstellen, wieder verwendet werden müssen, und ihre richtige Verwertung bildet oft eine schwierige Aufgabe. Hierbei muß nicht bloß ihre Bauart, sondern ganz besonders ihre Lage in Betracht gezogen werden, da die neuen Bauernstellen, die Anteile der großwirtschaftlichen Gebäude übernehmen sollen, zugänglich sein und genügend Hofraum erhalten müssen, damit die fehlenden Bauten Platz finden. Am besten wird die Verwertung immer da gelingen, wo die Gutsgebäude nach ihrem ursprünglichen Zweck, also die Scheunen als Scheunen, die Ställe als Ställe, die Wohnhäuser zum Wohnen wieder verwendet werden können. Immerhin sind Mißbildungen hierbei oft unvermeidlich. Besondere Schwierigkeiten macht die Verwertung massiver mehrstöckiger Speicher, während Gutshäuser leicht für öffentliche Zwecke (Schule oder Pfarre) und Fabrikanlagen für gemeinschaftlichen Betrieb (Genossenschaftsbrennereien) verwendet werden können.

Das Wegeneß einer aufzuteilenden Begüterung pflegt festzuliegen. Die großen Verkehrsstraßen pflegen in unmittelbarer Nähe des alten Gutshofes zusammenzulaufen oder vorüberzuführen. Da liegt es nahe, vor allen Dingen an diesen bereits befestigten Wegen die neuen Höfe anzuordnen, und so entsteht die Form der modernen Siedlung, die sich als die typische herausgebildet hat, nämlich das Straßen- oder Reihendorf. Je mehr es gelingt, hierbei die neuen Höfe aneinander zu rücken und dem durch die alte Gutsanlage gebildeten Kerne zu nähern, desto mehr erhält das neue Dorf den Charakter einer geschlossenen Anlage. Dieser kann dadurch gesteigert werden, daß an den Straßenüberschreitungen oder in Verbindung mit Gutspark oder Dorfteich angerartige Ausweitungen der Dorfstraße vorgesehen und mit möglichst dicht gestellten Höfen umgeben werden. Hier ist dann auch der Platz für Kirche und Pfarrhaus und für die in jeder Kolonie vorzusehenden gewerblichen, kaufmännischen und handwerklichen Wohnstätten, zu denen in erster Linie der Krug gehört, während der Platz für die Schule so zu wählen ist, daß auch die entlegneren Hofstellen bezüglich der Länge des Schulweges Berücksichtigung finden.

Jede ländliche Neusiedlung bietet Entwicklungsmöglichkeiten, die bei der ersten Planung noch nicht erkannt werden können. Darum würde es fehlerhaft sein, gerade im Innern des Dorfes, an der Dorfauße, am Unger, über jede Baustelle von vornherein zu verfügen. Nicht bloß für öffentliche Anlagen, Armenhaus, Spritze, Wasserwerk und dgl. muß Platz sein, es müssen sich auch nachträglich kleine Gewerbetreibende mitten in der

Ansiedlung, wo sie am leichtesten ihr Brot finden, anbauen können. Wenn der ganze Kern gleich von einigen großen Höfen in Anspruch genommen ist, wird ein eigentlicher Dorfcharakter sich später nur schwer entwickeln.

Die Kirche gehört mitten ins Dorf, womit nicht etwa gesagt sein soll, daß sie auf die Mitte des Dorfes gesetzt werden muß. Letzteres ist nur unter der Voraussetzung, daß der Anger eine ungewöhnliche Größe erhalten hat, zu empfehlen. Aber unter den Dorfgebäuden, in unmittelbarer Beziehung zu ihnen, soll das Gotteshaus eine beherrschende Lage einnehmen; der ihm zukommende Charakter schlichter Würde, mit dem die Kirche in Gestalt und Stellung die Umgebung überragen soll, wird viel besser gefunden und empfunden werden, wenn sie mitten unter die Bauernhäuser gesetzt wird, als wenn sie in vornehmer Zurückgezogenheit auf dem sogen. „landschaftlich hervorragenden Punkte“ in einsamer Pracht prangt. Die alten Gutsparke mit ihren Laubmassen verführen wegen des landschaftlichen Reizes besonders häufig zur Wahl der Kirchbaustelle und doch pflegt das Bauwerk in dieser Umgebung viel eher den Eindruck einer Schloßkapelle als den eines Gemeinde-Gotteshauses hervorzurufen.

Die Kolonien Friedrich des Großen, deren Planmäßigkeit und reicher Erfahrungsschatz viel gründlicher erforscht und für jede Kolonisationstätigkeit zum Muster genommen werden sollte, zeigen Einzelhöfe, Reihendörfer und geschlossene Anlagen. Wo der Staat den Aufbau der Gehöfte selbst in die Hand nahm, sind die geschlossenen Anlagen mit bestimmtem Planschema bevorzugt. Dies bestand darin, daß abseits von der Verkehrsstraße, durch kürzere Anschlußstücke mit ihnen verbunden, an breit angelegter Dorfstraße, die sich in der Mitte zu einem meist geometrisch angeordneten Platze, dem Dorfanger, erweiterte, die Häuser und Höfe in Reih und Glied aufgebaut wurden, doch so, daß die schmalen Seiten ebenfalls Hausreihen erhielten. Die ganze Anlage erhielt dadurch einen geschlossenen wohnlichen Charakter. Nicht durch malerischen Aufputz der Einzelhäuser, die solchen Aufwand ihrem Charakter nach gar nicht verlangen, sondern durch die Gesamtanlage wurde eine einheitliche Wirkung erzielt, die Dorfaue war räumlich von der Außenwelt abgeschlossen. Sehr viel trug hierzu bei die Art der Anpflanzung der vier- und mehrfachen Baumreihen, die nicht in gleichmäßigem Abstände, sondern in unmittelbarer Beziehung zu den Häusern und ihren Eingängen gesetzt wurden.

Es ist eine schriftliche Äußerung Friedrich des Großen an den Kammerpräsidenten von Dornhardt aus dem Jahre 1776 bekannt, daß die neuen Kolonien als ganze Dörfer gesondert von dem „groben und butten Volke“ angelegt werden sollten, damit sie als Muster für fleißige und ordentliche Wirtschaft sich von ihrer Umgebung abheben. Zweifellos hat die Geschlossenheit der Anlage schon bei der Ausführung den Vorzug, daß die gleichzeitige Durchführung der Bauten wesentlich erleichtert wird, wenn sie möglichst nahe beisammen liegen. Aber auch für die Entwicklung des Gemeindelebens, für den gegenseitigen Wettstreit in Ordnung, Reinlichkeit und Fleiß bei der Wirtschaftsführung, für den gegenseitigen Schutz in Krankheit, Gefahr und Brand, für die Pflege genossenschaftlichen Zusammenarbeitens, für die Abkürzung der Wege zur Schule, zur Kirche, zum Gemeindevorsteher, zum Kaufmann, für den Postverkehr und in mannigfaltiger anderer Hinsicht steht die möglichst geschlossene Ortslage auf einer höheren Stufe wie die Anlage von Einzelhöfen. Dennoch werden letztere für entlegene Ländereien sich nie ganz vermeiden lassen.

Die zweckmäßigsten Durchschnittsgrößen von ländlichen Siedlungsstellen sind: 60 Morgen für Bauernstellen, 30 Morgen für Halbbauern, 12–15 Morgen für Stellen mit Nebengewerbe (Krug, Handwerker), 4–10 Morgen für ländliche Arbeiter,  $\frac{1}{2}$  bis 2 Morgen für Arbeiter in städtischem Gewerbebetrieb.

Diese verschiedenen Größenklassen werden in ländlichen Siedlungen möglichst im Gemenge auszuliegen sein, doch so, daß die kleineren Stellen mehr in die günstigere Geschäfts-

lage und nach der Mitte hingebracht werden. Auch in den Friderizianischen Kolonien ist der Grundsatz zu erkennen, die größeren Stellen mit den kleineren zu untermischen.

Abgesehen von derjenigen Arbeiteransiedlung, die einen notwendigen Bestandteil der Bauernkolonisation bildet, bei der sie etwa 20 % der Stellen ausmachen soll, kommen in landwirtschaftlichen Gegenden auch reine Arbeiteransiedlungen vor, und zwar sind diese in erreichbarer Nähe von Städten und bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zu denken. Das Charakteristische solcher ländlichen Kleinsiedlungen bildet immer die Landzulage von mindestens  $\frac{1}{2}$  Morgen Größe mit den zu ihrer Bewirtschaftung notwendigen Bestandteilen, Stall, Vorratsraum, Hof und Garten im Gegensatz zu den rein städtischen Kleinsiedlungen, die nur die Wohnungserstellung im Auge haben. Während bei der städtischen Kleinsiedlung das Reihnhaus als die zweckmäßigste Hausform erscheint, ist bei der ländlichen das Ein- und Zweifamilienhaus, das Einzelhaus, möglichst mit einer kleinen Mietwohnung, als der günstigste Haustyp zu empfehlen. Für solche Siedlungen kann nur die geschlossene Dorf- oder Vorflage nach dem Muster der Friderizianischen Kolonien in Frage kommen, zumal da zu ihrer Anlage meist nur Grundstücke von geringer Ausdehnung zur Verwendung gelangen. Grundsätzlich dürfte hierbei zu vermeiden sein, sie unmittelbar an die Hauptverkehrsstraße zu legen, wenn auch die leicht erreichbare Nähe derselben erwünscht ist. Der Ausbau und die Befestigung der Wege kann auf das allergeringste Maß beschränkt bleiben, da von einem Wagenverkehr im Innern der Kolonie so gut wie gar keine Rede ist. Ebenso sind Kosten für gemeinschaftliche Anlagen wie Wasserleitung, Kanalisation, Beleuchtung, Gas- und Kraftzuleitung in ländlichen Arbeiteransiedlungen außer Betracht zu lassen. Im übrigen können dieselben Grundsätze, wie sie in dem Abschnitte über die Bebauungspläne des ländlichen Siedlungswesens in Industriebezirken Kapitel II, 2 c 1 besprochen sind, zur Anwendung kommen.