



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

1. Die Gartenstadtbewegung. Von Dr. H. Kampffmeyer,
Landeswohnungsinspektor in Karlsruhe
-

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

Kapitel I

Dezentralisation des Wohnungs- und Siedlungswesens

1.

Die Gartenstadtbewegung

Von Dr. S. Kampffmeyer, Landeswohnungsinспектор in Karlsruhe

Die Abwehrbewegung gegen die Mißstände unseres städtischen Siedlungswesens ist jetzt im Begriff, sich zu einer mächtigen Volksbewegung auszuwachsen. In ihrer gefühlsmäßigen Reaktion gegen die Schäden der Stadt hat sie Berührungspunkte mit jener anderthalb Jahrhundert zurückliegenden Zeit, die Rousseau in seinem „Emile“ folgendermaßen kennzeichnete: „Die körperlichen Gebrechen wie die seelischen Laster sind die unfehlbare Wirkung dieses allzu zahlreichen Zusammenflusses. Der Mensch ist von allen Tieren das, welches am wenigsten in Herden zusammenzuleben vermag. Menschen, wie die Schafe zusammengedrängt, würden in kürzester Zeit sterben. Der Atem des Menschen ist tödlich für Seinesgleichen; das gilt sowohl im wörtlichen wie im bildlichen Sinne.“

Nur waren es zu jener Zeit verhältnismäßig wenige, die unter diesen Mißständen zu leiden hatten und wohl nur eine dünne Oberschicht von Intellektuellen, die sie bewusst empfanden, während jetzt mehr als die Hälfte unseres Volkes in den Städten sitzt und so die Schäden städtischer Siedlungsweise am eigenen Leibe spürt.

Noch im Jahre 1800 zählte in Deutschland nur Berlin mehr als 100 000 Einwohner, Hamburg näherte sich dieser Zahl; 1850 gab es 5 solcher Großstädte, 1871: 10 und 1910: 48. Im Jahre 1850 gab es unter 38 Deutschen erst einen Großstädter. 1905 war es jeder fünfte Mensch, und diese Entwicklung ist im letzten Jahrzehnt rasch weitergegangen. Die bis in die letzte Zeit hinein vorherrschende Wohnungspolitik sah der Weisheit letzten Schluß in dem „freien Spiel der Kräfte“. So gelang es der rücksichtslosen Gewinnsucht, unterstützt von Bauordnungen, die die Errichtung hoher Mietskasernen begünstigten, ja geradezu erzwingen, den städtischen Boden aufs äußerste auszunutzen und jene trostlosen Arbeiterviertel zu errichten, die eine schwere Gefahr der körperlichen und seelischen Gesundheit unseres Volkes bilden. Die bedrohlichen Wirkungen dieser Entwicklung wurden um so stärker empfunden, je mehr die Beobachtungen und Warnungen warmherziger Menschenfreunde durch die wissenschaftlichen Untersuchungen über das Wohnungswesen unterstützt wurden. Besonders war es die neuentstandene Wissenschaft der Hygiene, die die Nachteile unzureichender Wohnungsverhältnisse auf die Volksgesundheit nachwies und damit den Reformbestrebungen das wichtigste Nützzeug schmiedete.

Die Gegenbewegung setzte mit wachsender Stärke von verschiedenen Seiten ein. Die Vertreter der Innenkolonisation bemühten sich, durch die ländliche Ansiedlungsreform der Entvölkerung des flachen Landes und der Übervölkerung der Städte entgegenzuwirken, wohlhabende Bürger begannen ihre Landhäuser in die Vororte zu verlegen, gemeinnützige Baugenossenschaften dehnten ihre Bautätigkeit hier und da über den Bezirk der Innenstadt aus. Große Industriefirmen, deren Erweiterung durch die Verteuerung des städtischen

Bodens unmöglich gemacht wurde, verlegten ihre Werke in die Vorstädte oder aufs flache Land und gaben Anlaß zum Entstehen neuer Orte oder Ortsteile. Die Gartenstadtbewegung entstand und nahm nach einigen Jahren des Studiums und der Vorbereitung einen ungeahnten Aufschwung. Der Bund Heimatschutz trat gegen die Verschandelung des flachen Landes durch schlechte städtische Bauweise und Formensprache auf und lehrte weite Kreise die Schönheit der von der ungefunden baulichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte verschont gebliebenen Städte und Dörfer empfinden. Lebensreformer predigten die Rückkehr zur Natur und lehrten eine natürliche Lebens- und Heilweise. Die großstädtische Jugend der Mittelschulen schuf den „Wandervogel“ und pilgerte in Scharen hinaus aufs Land, um dort in vertrautem Umgang mit der Natur das innere Gegengewicht zu finden gegen die willkürliche Gebundenheit städtischen Lebens und den Zwang der Schule, und es ist recht charakteristisch, daß jetzt, nachdem ein Teil der Wandervogel der Schule entwachsen ist, bei den Führern und bei den Organisationen, die die älteren Wandervogel sich geschaffen haben (Freideutsche Jugend, Landsgemeinde, Greifenbund u. a.) der Siedlungsgedanke im Vordergrund des Interesses steht.

Alle diese Bestrebungen müssen wir uns gegenwärtig halten, wenn wir die begeisterte Zustimmung recht verstehen wollen, die die Vorschläge für eine gründliche Wohnungs- und Siedlungsreform neuerdings auch in solchen Kreisen finden, die diesen Bestrebungen bisher teilnahmslos gegenüber standen.

Wie auf anderen Gebieten ist der Krieg auch auf dem des Wohnungs- und Siedlungswesens ein strenger Lehrmeister. Denn es unterliegt wohl keinem Zweifel, daß die Lebensmittelversorgung in den Städten nicht im Entferntesten diese schier unüberwindlichen Schwierigkeiten bereiten würde, wenn nicht dem dort herrschenden Mietskasernensystem neben allen anderen hygienischen, sozialen und kulturellen Nachteilen auch der innewohnende, die Menschen der heimatischen Scholle zu entfremden. Die Steigerung der Grundstückspreise, diese verhängnisvolle Folge der intensiven Ausnützung des Bodens durch hohe Mietsshäuser, hat es längst den meisten Städten unmöglich gemacht, sich in der Nähe der Wohnung einen Garten zu beschaffen und so ihr Bareinkommen durch Naturaleinkünfte zu ergänzen.

Daß wir unseren heimkehrenden Kriegern etwas Besseres bieten müssen, als die dumpfen Hinterzimmer einer Mietskaserne, daß wir die fürchterlichen Menschenverluste dieses Krieges nicht wieder ersetzen können, wenn wir den erschreckenden Geburtenrückgang in den Städten nur mit dem abgebrauchten Sprüchlein vom „freien Spiel der Kräfte“ beschwören wollen, das sieht nun wohl jeder ein, der sich nicht vom bösen Geist auf dem Boden grauer Theorie im Kreise herumführen läßt oder persönlich daran interessiert ist, daß diese Zustände erhalten bleiben!

Unter den Bestrebungen, die die Schäden städtischer Siedlungsweise durch grundlegende Reformvorschläge und durch eifrige Mitarbeit bei ihrer Verwirklichung abzustellen suchen, steht die Gartenstadtbewegung mit in erster Linie.

Im Jahre 1896 veröffentlichte der Leipziger Theodor Fritsch seine Schrift: „Die Stadt der Zukunft“ mit einem Begleitschreiben: „Die neue Gemeinde“. In diesen beiden Veröffentlichungen entwickelte der Verfasser den Gedanken, daß nur eine grundsätzliche Umgestaltung unseres Siedlungswesens die allgemein anerkannten Schäden der Großstadt beseitigen könne. Er befürwortet die Gründung neuer Städte auf genossenschaftlicher Grundlage, die sich an die Verlegung industrieller Unternehmungen aufs Land angliedern sollen. Der Boden soll dauernd im Gemeindebesitz erhalten, und dadurch die Bodenspekulation von der Unternehmung ferngehalten werden. Zur Durchführung dieser Pläne wurde 1898 in Berlin ein Syndikat gebildet, das im Osten solche neuartigen städtischen Siedlungen errichten sollte. Da die Vorschläge weder bei der Ansiedlungskommission noch bei Kapitalisten und Grundbesitzern Entgegenkommen fanden, wurde es wieder aufgelöst.

Die Entwicklung des Gartenstadtgedankens in England

Der Anstoß für die deutsche Gartenstadtbewegung kam erst einige Jahre später aus England. Hier hatte im Jahre 1898 — also zwei Jahre später — der Parlamentsstenograph Ebenezer Howard in seinem Werke: „To morrow“, unabhängig von Fritsch, ähnliche Vorschläge gemacht, indem er dabei die Gedankengänge englischer Schriftsteller (Wakelfield, Marshall, Th. und S. Spencer und Buckingham) in eine organische Verbindung brachte und weiter ausbaute. Howards Vorschlag unterscheidet sich von dem Plan, den Fritsch hatte, im wesentlichen nur dadurch, daß er von vornherein die Größe der Stadt beschränkt, um das Entstehen neuer Großstädte zu verhüten und eine enge Verbindung zwischen Stadt und Land dauernd zu sichern. Wenn die Gartenstadt die im Plan vorgesehene Größe erreicht hat, soll die Erweiterung in der Weise vor sich gehen, daß jenseits des sie umgebenden landwirtschaftlichen Gürtels neue Siedlungen angelegt werden. Die meist ganz unorganisch weiterwachsende moderne Großstadt will er durch Städtegruppen ersetzen.

Seine Gedanken fanden großen Anklang, auch in den Kreisen der Industriellen. Es wurde die englische „Gartenstadtgesellschaft“ gegründet, und schon im Jahre 1903 konnte an die Gründung der ersten Gartenstadt, Letchworth mit Namen, herangetreten werden. In der Nähe von Hitchin, etwa 50 km nordwärts von London, an der Great Northern Railway, wurde ein 1545 ha großes Gelände zum Preise von 3 100 000 Mark gesichert, wovon 1 035 000 Mark angezahlt wurden. Die Aufschließung wurde von einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft Garden City Limited übernommen, die ihre Dividende auf 5% beschränkt, so zwar, daß die Dividende für die Zeit, in der sie nicht zur Auszahlung kommt, später nachgezahlt werden soll. Nach dem Bebauungsplan der Architekten Parker und Unwin entfällt ein Drittel des Geländes auf die eigentliche Stadt mit ihren Häusern, Gärten, Straßen und Plätzen, zwei Drittel auf den „landwirtschaftlichen Gürtel“, der dauernd dem Garten- und Ackerbau erhalten werden soll. Die Stadt hat Raum für etwa 30 000 Einwohner; der Ackerbaugürtel wird etwa 5000 Menschen Wohn- und Arbeitsstätte bieten. Das Industrieviertel liegt im Osten der Stadt, so daß die herrschenden Westwinde den Rauch abseits treiben, und es ist durch einen Parkstreifen vom benachbarten Kleinhausviertel getrennt. Die zwischen den großen Verkehrsstraßen liegenden Baublöcke sind zumeist durch leicht gebaute Wohnwege von 3—4 m Breite im Innern aufgeteilt.

Die Garden City Limited ist eine gemeinnützige Terraingesellschaft, die sich in der Hauptsache auf die Aufschließungsarbeiten beschränkt. Sie baut die Straßen und sorgt für Kanalisation und hat zur Beschaffung von Wasser und Elektrizität eigene Werke errichtet, die sich trotz geringerer Preise, als sie die meisten anderen englischen Städte haben, gut rentieren. Die wirtschaftlichen Unternehmungen der Garden City Limited warfen bereits 1912 einen Gewinn von rund 85 000 Mark ab und bilden einen guten Beweis dafür, daß trotz weiträumiger Bauweise die Lieferung von Gas, Wasser und dgl. lohnend sein kann. Das Gelände wird ausschließlich in Erbpacht (lease hold) abgegeben, und dadurch wird die Bodenspekulation unmöglich.

Die Bautätigkeit bleibt der Privatinitiative, sowie vor allen Dingen gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften überlassen. Von den 1880 Wohngebäuden und Werkstätten, die bis zum 30. September 1913 errichtet waren, sind nicht weniger als 700 Wohnhäuser von gemeinnützigen Genossenschaften und Gesellschaften gebaut. Es gibt in Letchworth keine Stockwerkswohnungen, sondern ausschließlich Einfamilienhäuser, auf deren jedes durchschnittlich ein Grundstück von 400 qm gerechnet wird. Ende September 1913 zählte die Stadt 8400 Einwohner mit 1880 Gebäuden (einschließlich Fabriken), die einen Wert von 11 554 100 Mark darstellten. Die Summe der geschaffenen Grundrente betrug 129 020 Mark, das Bruttoeinkommen 685 374 Mark. Nachdem in den ersten Jahren infolge der starken

Ausgaben für Aufschließungskosten mit einem Defizit gewirtschaftet war, brachte das Jahr 1911 zum erstenmal einen Gewinn, der für das Jahr 1913 63 163 Mark betrug.

Die Sterblichkeitsziffer beträgt 8‰ gegenüber 13‰ für England. Wenn diese günstige Ziffer natürlich zum Teil auch auf die andersartige Zusammensetzung der Altersklassen zurückzuführen ist, so wirkt dafür um so überzeugender die Sterblichkeitsziffer der Säuglinge, die nur 50,6‰ gegenüber 95‰ für England beträgt. Die Garden City Limited hat sich verpflichtet, späterhin ihren ganzen Besitz zum Selbstkostenpreis an die Gemeinde abzutreten, die somit dann Besitzerin des ganzen Stadtgebietes und nach Ablauf der Erbpachtfristen auch der darauf stehenden Häuser wird.

Die Errichtung dieser Gartenstadt hat einen großen Einfluß auf die Wohnungsreform in England ausgeübt. Vor allen Dingen hat sie die Bestrebungen der englischen Wohnungspolitiker unterstützt, die für eine planmäßige Stadterweiterung eintraten. Sie hat ferner auch den Eigenbaubestrebungen der englischen Gemeinden wertvolle Anregungen gegeben und auf die Mietergenossenschaftsbewegung und die private Bautätigkeit einen tiefgehenden Einfluß ausgeübt. Nach dem Buch von Culpin „Garden City Movement up-to-date“ gab es bereits 1914 rund 50 gemeinnützige, im Sinne der Gartenstadtbewegung arbeitende Unternehmungen. Immerhin ist Letchworth bis jetzt die einzige Siedlung geblieben, die den Gartenstadtgedanken im Sinne von Howard verwirklichte, also eine politisch und wirtschaftlich selbständige Industriegemeinde mit landwirtschaftlichem Gürtel bildet.

Auf die englische Bewegung mußte an dieser Stelle wenigstens kurz eingegangen werden, da sie den Anstoß zur Gründung der Deutschen Gartenstadtgesellschaft gab, die auch späterhin in enger Fühlung mit der englischen Bewegung blieb.

Daß die Führer der deutschen Gartenstadtbewegung die erste Anregung für ihr Vorgehen nicht durch das Buch von Fritsch, sondern durch einen deutschen Kaufmann erhielten, der aus England zurückkehrte und von den dortigen Bestrebungen erzählte, ist ein Zufall; aber es ist kein Zufall, daß sie bei ihrer Propaganda immer wieder auf England verwiesen, als das Land, in welchem die Ideen, die bei uns in Deutschland nur sehr allmählich Anklang fanden, schon vorher in erheblichem Umfang verwirklicht wurden. Wir entsinnen uns noch recht gut des überlegenen Lächelns, mit dem Oberbürgermeister und andere höhere Verwaltungsbeamte in den ersten Jahren der Gartenstadtpropaganda uns anhörten, wenn wir sie für die Verwirklichung unserer Pläne gewinnen wollten. Es galt den meisten als erwiesen, daß in unmittelbarer Nähe großer Städte Kleinhausneubau nicht durchzuführen seien. Und da haben uns die Hinweise auf England, noch mehr aber die Studienreisen, auf denen wir Hunderte von Verwaltungsbeamten, Sozialpolitikern und Architekten durch die englischen Gartenstädte führten, außerordentlich wertvolle Dienste geleistet. Ein Teil der deutschen Unternehmungen sind nachweislich darauf zurückzuführen, daß führende städtische oder staatliche Beamte von einer solchen Studienreise die Überzeugung heimbrachten, daß das, was in England möglich ist, auch bei uns durchgeführt werden kann, und daß sie dann mit Zuversicht für die Gründung einer Gartenvorstadt in ihrer Verwaltung eintraten. Im übrigen zeigen unsere zahlreichen Gründungen, von deren baulicher Gestaltung die Abbildungen in dem folgenden Bande dieses Werkes einen Eindruck geben, daß unsere deutsche Gartenstadtbewegung die englischen Verhältnisse keineswegs sklavisch nachahmte, sondern unter Berücksichtigung der ganz andersartigen deutschen Verhältnisse und Wohnsitten an die deutschen Bauformen und Grundrisse anknüpfte.

Es ist in dieser Zeit häßlicher Kämpfe üblich geworden, alles das, was aus England kommt, herabzusetzen. Auch der Deutschen Gartenstadtgesellschaft ist ein Vorwurf daraus gemacht worden, daß sie wichtige Teile ihres Arbeitsprogramms auf englische Anregungen zurückführt. Uns dünkt, daß sie sich dessen ebenso wenig zu schämen braucht, wie vor hundert Jahren Freiherr vom Stein, wenn er wichtige Anregungen für den Entwurf der

preußischen Städteordnung aus Frankreich übernahm. Denn nicht derjenige verdient Tadel, der etwas Gutes vom Ausland übernimmt, sondern derjenige, der sich aus mißleitetem Nationalgefühl oder aus Bequemlichkeit oder aus Eigennutz weigert, die Verwirklichung eines für die Volkswohlfahrt wertvollen Gedankens nach Kräften zu fördern, ohne Rücksicht darauf, ob er nun innerhalb oder außerhalb der schwarz-weiß-roten Grenzpfähle entstanden ist.

Die Entwicklung des Gartenstadtgedankens in Deutschland

Die „Deutsche Gartenstadtgesellschaft“ wurde im Frühherbst 1902 gegründet*. Der junge Verein hatte jahrelang mit den größten Schwierigkeiten zu kämpfen, bis es ihm endlich gelang, an die Verwirklichung der ersten deutschen Unternehmungen heranzutreten. Zunächst war das Streben der Gesellschaft ausschließlich darauf gerichtet, wirtschaftlich und politisch selbständige Gartenstädte als Industriegemeinden mit landwirtschaftlichem Gürtel auf der Grundlage des Gemeineigentums am Boden zu errichten. Da es ihr jedoch nicht gelang, Geldgeber für diese weitschauenden Pläne zu gewinnen, so mußten verschiedene, sehr aussichtsreiche Pläne, u. a. der der Errichtung einer Gartenfiedlung am Berlin-Stettiner-Großschiffahrtskanal, aufgegeben werden.

Die praktischen Aufgaben, die an die Gesellschaft herantraten, nötigten sie bald, ihr Arbeitsgebiet zu erweitern und auch die Erweiterung der bestehenden Städte und die Anlage von Industriedörfern und Gartenvorstädten in ihr Programm aufzunehmen. Außerdem führte die Schwierigkeit, die die Anwendung des Erbbaurechtes in Deutschland noch bot, dazu, die Anwendung auch anderer Rechtsformen, die eine spekulative Verteuerung des Geländes ausschließen und den Wertzuwachs der Gemeinschaft sichern, wie z. B. des Wiederkaufsrechts, zuzulassen.

Das Programm in seiner letzten Fassung ist im Jahre 1907 in § 1 der Gesellschaftsfassung niedergelegt und lautet:

„Die Deutsche Gartenstadtgesellschaft ist eine Propagandagesellschaft. Sie erblickt ihr Hauptziel in der Gewinnung des Volkes für die Begründung von Gartenstädten.“

Eine Gartenstadt ist eine planmäßig gestaltete Siedlung auf wohlfeilem Gelände, das dauernd im Obereigentum der Gemeinschaft erhalten wird, derart, daß jede Spekulation mit dem Grund und Boden dauernd unmöglich ist. Sie ist ein neuer Stadttypus, der eine durchgreifende Wohnungsreform ermöglicht, für Industrie und Handwerk vorteilhafte Produktionsbedingungen gewährleistet und einen großen Teil seines Gebietes dauernd dem Garten- und Ackerbau sichert.

Das Endziel einer fortschreitenden Gartenstadtbewegung ist eine Innenkolonisation, die durch planmäßiges Begründen von Gartenstädten eine Dezentralisation der Industrie und damit eine gleichmäßigere Verteilung des Gewerbelebens über das Land aufstrebt. Solche Siedlungen werden das städtische Leben gesünder und vielseitiger gestalten und der sich angliedernden Landwirtschaft die Kulturwerte und das technische Rüstzeug der Stadt, sowie die Vorteile des direkten Absatzes vermitteln.

Die Gesellschaft ist bemüht, derartige Siedlungen durch besondere Gründungsgesellschaften ins Leben zu rufen, öffentliche Körperschaften für die Verwirklichung ihrer Ziele zu gewinnen, sowie alle Bestrebungen mit verwandten Zielen zu fördern. Dazu gehört vor allem die Begründung von Wohnsiedlungen, Gartenvorstädten, Industrielolonien und die Erweiterung bestehender Städte im Sinne der Gartenstadt.“

Bei ihrer Arbeit knüpfte die Gartenstadtgesellschaft vor allem an die Erfolge der aufstrebenden Baugenossenschaftsbewegung an und trat dafür ein, daß die Baugenossenschaften ihre Bautätigkeit nicht auf die Errichtung einzelner Baublöcke im Innern der Städte beschränken, sondern auf die Außengebiete ausdehnen und dort zusammenhängende weiträumig gebaute Gartenvorstädte errichten sollten.

Im Laufe arbeitsvoller Jahre gelang es der Deutschen Gartenstadtgesellschaft, ihre Mitgliederzahl zu vergrößern und zahlreiche große Vereine und öffentliche Körperschaften,

* Geschäftsstelle in der Gartenvorstadt Falkenberg, Post Grünau bei Berlin.

Stand der Gartenstadt

Bei den mit × versehenen Zahlen

	Namen und Rechtsform der Bauvereinigung	Gründungs- jahr	Jahr des Baubeginns	Mitglieder- stand	Gesamtsumme der ein- gezählten Geschäfts- guthaben	Spargelder, Vorleben der Mitglieder
1	Obstbaukolonie Eden, Dranienburg	1893	1894	205	90 568	266 780
2	Gartenstadt Frostfeld in Cassel, Allgem. Wohnungs- und Spargenossenschaft e. G. m. b. H. ×	1902	1916	25	72 144	—
3	Gartenstadt Wedau	1905	1913	1 088	165 118	—
4	Margarete Kruppstiftung, Essen	1906	—	—	—	—
5	Gartenstadt Karlsruhe e. G. m. b. H.	1907	1911	551	174 635	28 247
6	Baugenossenschaft Hellerau e. G. m. b. H.	1908	1909	528	134 509	23 307
7	Gartenvorstadt Nürnberg e. G. m. b. H.	1908	1911	1 512	251 422	121 591
8	Gartenstadt Hüttenau e. G. m. b. H.	1909	1910	438	29 309	—
9	Gartenstadt Hopfengarten e. G. m. b. H. Magdeburg	1909	1910	280	45 600	—
10	Gartenstadtgesellschaft Neumünster e. G. m. b. H. . .	1909	1910	119	15 235	—
11	Gemeinnützige Baugenossenschaft Straßburg i. E. e. G. m. b. H. ×	1909	1910	451	513 400	—
12	Gartenstadtkolonie Reform e. G. m. b. H. Magdeburg	1909	1912	311	53 297	7 013
13	Gemeinnützige Gartenstadtgesellschaft in Hamburg e. G. m. b. H.	1910	1911	307	81 099	6 028
14	Gartenvorstadtgenossenschaft Mannheim e. G. m. b. H.	1910	1912	498	146 000	77 650
15	Gemeinnützige Baugenossenschaft Gartenvorstadt Ver- lin e. G. m. b. H.	1910	1913	391	54 099	33 321
16	Pöfener Gartenstadtgenossenschaft e. G. m. b. H. . . .	1910	—	52	4 733	—
17	Allgemeine Baugenossenschaft Stettin e. G. m. b. H. .	1911	1911—12	519	73 226	—
18	Gemeinnützige Baugenossenschaft Singen e. G. m. b. H.	1911	1912	192	29 505	—
19	Danziger gemeinnützige Gartenstadtgenossenschaft e. G. m. b. H.	1911	1912	115	15 060	7 336
20	Gemeinnütziger Bauverein für Reuß j. L. A.-G. Gera	1911	1912	236	150 000	—
21	Gartenstadt Leipzig-Marienbrunn G. m. b. H.	1911	1912	28	235 000	—
22	Gartenstadt Stropau G. m. b. H.	1911	1912	42	31 000	800
23	Baugenossenschaft Aschersleben e. G. m. b. H.	1911	1913	60	71 119	—
24	Gemeinnützige Baugenossenschaft für Einfamilienhäuser e. G. m. b. H. Obereßlingen	1912	1913	95	23 800	1 400
25	Gemeinnützige Bauverein Altona-Ottensen G. m. b. H. ×	1912	1914	24	82 000	—
26	Gemeinnützige Ansiedlergenossenschaft Gronauer Wald e. G. m. b. H.	1913	1913	126	16 948	279
27	Gemeinnützige Gartenfiedlungsgesellschaft Gronauer Wald m. b. H.	1913	1913	25	358 000	4 500
28	Gartenstadt Staaken e. G. m. b. H. ×	1913	1913	1 137	88 560	—
29	Gartenvorstadt Freiburg i. B., Gemeinnützige Bau- genossenschaft e. G. m. b. H.	1913	1914	240	31 519	—
30	Gartenstadt Plaue e. G. m. b. H. ×	1915	1915	49	7 823	—
31	Westfälische Heimstätten-gesellschaft G. m. b. H. × . .	1915	—	5	—	—

Bewegung Ende 1915

ist der Stand von Ende 1916 angegeben

Schuldverhältnisse, gen., Baugelder	Größe in ha des Land- besitzes	Wert in Mark des Landbesitzes	Wieviel ha sind außer- dem gesichert?	Zahl der gebauten Wohnungen	Gesamtwert der ge- bauten Wohnungen	Für wieviel Woh- nungen bietet das gesicherte Land noch Raum?	Bemerkungen
350 000	55	158 000	—	117	900 000	100	
15 800	1,5	56 000	9	52	430 000	300	
560 300	15	624 434	10	485	3 016 025	900	{ Die Genossenschaft hat außerdem 12 Läden gebaut
—	50	—	—	760	—	—	
23 496	6	183 000	40	200	1 800 000	1 200	
194 850	9,83	402 101	1,1	345	2 538 373	100	
1 436 005	2	20 461	65	202	1 554 000	2 000	
—	45,82	402 500	15	359	2 259 117	500	
—	38	110 000	—	165	1 800 000	—	
—	—	—	—	64	500 000	200	
—	12	322 008	12	462	2 262 280	450	
27 900	12,2	255 703	—	118	545 272	200	
122 300	9,06	455 236	—	188	1 267 852	—	
—	21	—	20	175	1 115 650	500	Das Land ist in Erbbau gegeben
20 950	3,75	152 382	60	134	1 123 996	2 000	
—	24	480 000	—	—	—	150—200	
297 973	7,25	338 920	11,25	286	2 364 112	400	
461 593	4,31	72 280	—	79	432 864	67	{ 36 } Wohnungen für { Kriegswitwen 31 } Genossen
—	1,71	53 410	1,45	34	270 000	—	
—	40,68	325 000	1,5	114	835 000	80	{ Es ist noch nicht alles Gelände auf- geschlossen
270 750	8,94	—	—	153	1 720 000	150	Das Land ist in Erbbau gegeben
—	3	75 000	30	17	261 000	200	
—	—	—	2	6	26 708	65	
—	1,41	37 000	—	21	185 000	40	
—	41,6	373 000	8	53	387 000	über 1000	(Gartenvorstadt Steenkamp)
167 635	1,98	69 713	55	34	315 137	—	
—	22,53	278 399	33	19	142 860	600	Außerdem 18 Häuser übernommen
—	25	500 000	50 in Aus- sicht	700	5 000 000	1 600	
60 040	1,03	108 619	noch unbekannt	58	468 903	noch unbekannt	
—	9,25	34 000	—	192	1 197 000	—	
—	128,87	2 300 000	78,84	—	—	—	{ Früher Gartenvorstadt Ernst mit 50 Wohnungen. Gründungsjahr 1911. Jahr des Baubeginns 1912

insonderheit auch Städte als Mitglieder zu gewinnen. In dem erweiterten Vorstand finden wir die Namen von bekannten Volkswirten und Sozialpolitikern, von Künstlern und Kunstfreunden, von Hygienikern und Vertretern von Industrie und Landwirtschaft; ein Zeichen für die Bedeutung, die man der Bewegung in diesen Kreisen beilegt. Trotz alledem ließen die praktischen Erfolge lange auf sich warten.

Erst im Jahre 1907 kam es zur Gründung der Gartenstadt Hellerau G. m. b. H. und der Gartenstadt Karlsruhe e. G. m. b. H. Im Jahre 1909 wurde der Bau der Gartenstadt Hellerau begonnen und ungefähr gleichzeitig die Gartenvorstadt Ratshof bei Danzig in Angriff genommen. Die Gartenstadt Karlsruhe konnte infolge mannigfacher Schwierigkeiten erst im Jahre 1911 ihre Bautätigkeit beginnen.

Nachdem erst einmal der Anfang gemacht war, folgten bald andere Siedlungen, über deren Stand die Übersicht auf S. 336 und 337 Auskunft gibt.

Die wichtigsten Fragen, die sich bei der Durchführung dieser Gartenvorstädte ergeben, und die Erfahrungen, die bei neuen Unternehmungen zu berücksichtigen sind, sollen in den nachstehenden Abschnitten kurz behandelt werden.

Die Form der Unternehmung

In weitaus den meisten Fällen ist die Form der Genossenschaft mit beschränkter Haftung gewählt. In der Genossenschaft hat jedes Mitglied die gleichen Pflichten und Rechte. Auch der Minderbemittelte kann sich an der Genossenschaft beteiligen, indem er seinen Geschäftsanteil, der meist auf 200 Mark festgesetzt ist, in monatlichen oder wöchentlichen Teilzahlungen einzahlt. Alles das sind Vorzüge, die die Genossenschaftsform gerade auch in den unbemittelten Kreisen empfehlen. Für den Bau und die Verwertung von Kleinwohnungen hat die Form der Baugenossenschaft insonderheit auch den Vorteil, daß dadurch ein genauer Überblick über Stärke und Art des vorhandenen Wohnungsbedarfes gewonnen wird. Es ist deshalb leicht, die Bautätigkeit dem jeweiligen Bedürfnis anzupassen, und die Zahl der leerstehenden Genossenschaftswohnungen ist verschwindend gering gegenüber der des privaten Hausbesitzes, wie auch wieder die während des Krieges gemachten Erfahrungen zeigen. Überall dort, wo nicht von vornherein von wohlwollenden Gönnern große Kapitalien zur Verfügung gestellt werden, ist deshalb die Genossenschaft die gegebene Form, um das für die Bautätigkeit erforderliche Kapital unter Zusammenfassung der an der Erlangung besserer Wohnungsverhältnisse interessierten Kreise zu beschaffen.

Anderer Rechtsformen wurden nur in den Fällen gewählt, in denen wenige Geldgeber sich mit größeren Kapitalien beteiligten und einen der Höhe ihrer Beteiligung entsprechenden Einfluß auf die Geschäftsführung verlangten. Von solchen großen Geldgebern wird überdies die Übernahme einer Haftpflicht in der Höhe des Geschäftsguthabens, wie sie das Genossenschaftsgesetz vorschreibt, für unerwünscht gehalten. In Gera wurde eine Aktiengesellschaft gegründet, da sich dort der größte Teil des Kapitals in den Händen von Industriellen befindet. Um die Beteiligung aber auch den minderbemittelten Wohnungsbewerbern zu ermöglichen, wurden auch Aktien in der Höhe von 200 Mark ausgegeben. Für die Gartenstadt Skopau und die Gartenvorstadt Marienbrunn wurde die Form der Gesellschaft m. b. H. gewählt, da auch dort das Gründungskapital von einer Anzahl größerer Geldgeber zur Verfügung gestellt wurde. Für die Gartenstadt Hellerau und Gronauer Wald (Bergisch-Gladbach) wurden — ähnlich wie für Letzworth — Gesellschaften m. b. H. für die Geländebeschaffung und -aufschließung gegründet, während die Bautätigkeit selbst besonderen gemeinnützigen Genossenschaften überlassen blieb. Für die Gartenvorstadt Falkenberg hat die „Bauabteilung der Deutschen Gartenstadtgesellschaft“, die als Gesellschaft m. b. H. ins Leben gerufen ist, das Gelände gesichert und übernimmt auch die Bautätigkeit. Die „Gartenvorstadtgenossenschaft Groß-Berlin“ m. b. H. übernimmt die Häuser schlüsselfertig und verwaltet sie.

Zusammenarbeiten mit Gemeinde und Staat

In einigen Fällen, so in Mannheim und Straßburg, kam es zu einem ganz engen Zusammenarbeiten zwischen Gemeinde und Gartenstadtunternehmung, so daß man in diesen Fällen geradezu von einem gemischt-wirtschaftlichen Unternehmen sprechen könnte. Mannheim hat der Genossenschaft städtisches Gelände in Erbbaurecht übergeben, Straßburg hat es käuflich überlassen. In beiden Fällen ist die Stadt bei der Beschaffung der Gelder durch Übernahme von Bürgschaften behilflich gewesen und ist auch durch Vertreter in der Verwaltung beteiligt.

In Karlsruhe und in Nürnberg hat der Staat die Gartenstadtgenossenschaften dadurch gefördert, daß er forst- und domänenararisches Gelände zu günstigen Bedingungen zur Verfügung stellte.

Ein vorbildliches Unternehmen ist während des Krieges durch das Reich geschaffen worden. Um den in Spandau beschäftigten Militärarbeitern gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu schaffen, wurde die Gartenstadt Staaken e. G. m. b. H. gegründet. Das Reichsamt des Innern kaufte 4 km von Spandau entfernt ein unmittelbar am Personenbahnhof Staaken gelegenes Gelände von rund 35 ha für den Preis von 2 Mark für den qm. Das Gelände bleibt dauernd im Besitz des Reichsfiskus. Die vom Reichsamt des Innern gegründete Baugenossenschaft „Die Gartenstadt Staaken“ hat die für Ankauf und Erschließung des Geländes zu zahlenden Kosten in Form einer Erbbaurente mit 2 % für das Jahr zu verzinsen. Außer den eigentlichen Aufschließungskosten müssen 200 000 Mark zur Erbauung zweier Schulhäuser an die Dorfgemeinde Staaken, 100 000 Mark an die Kirchengemeinde zur Erbauung einer Kirche und 50 000 Mark als Entschädigung für die Anstellung eines zweiten Pfarrers bezahlt werden. Hierzu kommt eine Ansiedlungsgebühr von 75 Mark für die Wohnung. Da die Siedlung auf 1000 Wohnungen mit ungefähr 5000 Köpfen berechnet ist, ergibt das einen weiteren Betrag von 75 000 Mark. Das Gesamtgelände erfordert im ganzen 1 125 000 Mark Kosten. Immerhin stellt sich der Kaufpreis dann nicht höher als 3,25 Mark für den qm, gestattet also eine ziemlich weiträumige Ansiedlung. Zu jeder Wohnung gehört ein Garten von etwa 150 qm.

Die kleineren Wohnungen, die außer der Wohnfläche nur ein bis zwei Wohn- bezw. Schlafzimmer haben, sind in Vierfamilienhäusern untergebracht. Etwa ein Drittel sämtlicher Wohnungen wird aus Einfamilienhäusern bestehen, die außer Wohn- und Spülküche noch drei weitere Wohn- und Schlafräume enthalten. Die Häuser sind vom Reichsamt des Innern beliehen. Das Gelände ist vom Reichsamt des Innern im September 1913 gekauft worden. Im Mai 1914 ist mit dem Bau der ersten Häuser begonnen worden. Am 1. Oktober 1915, also 17 Monate nach Baubeginn, waren 334 Wohnungen bezugsfertig. Inzwischen sind 200 neue Wohnungen hinzugekommen. Auf diese in vieler Hinsicht vorbildliche Gründung wurde ausführlicher eingegangen, weil hier zum ersten Male das Reich selbst an die Verwirklichung des Gartenstadtgedankens herangetreten ist.

Zwei kleinere Gartenfriedlungen hat die Großh. badische Eisenbahnverwaltung in Saltingen und Leopoldshöhe in der Nähe des auf deutschem Gebiete liegenden großen Verschiebebahnhofs Basel angelegt. Auch hier wurde eine gemeinnützige Baugenossenschaft gegründet, der die Verwaltung beim Geländeankauf, bei der Aufschließung, bei der Beschaffung der Baupläne durch einen erfolgreichen Wettbewerb und bei der Geldbeschaffung durch Gewährung erststelliger Hypotheken bis zu 90 v. H. des Schätzungswertes bei 3½ % Verzinsung erleichtert wurde. Die ersten 50 Häuser wurden während des Krieges fertiggestellt.

Die schwierigen Wohnungsverhältnisse, denen wir entgegengehen, werden hoffentlich die Gemeinden und auch den Staat veranlassen, noch mehr als bisher die Gartenstadtbewegung zu unterstützen.

Vorbildlich für das Zusammenarbeiten von Staat, Gemeinde und Bauvereinigung ist Holland. Hier beleiht der Staat die gemeinnützigen Bauten bis zu 95 und 100 % der Herstellungskosten, und die Gemeinde übernimmt die Hälfte des Risikos, indem sie sich gleichzeitig bei der Verwaltung der Bauvereinigung einen entsprechenden Einfluß sichert.

Je mehr die private Unternehmung bei der Beschaffung von Wohnungen für die unbemittelten, insonderheit für die kinderreichen Familien, versagt, desto mehr werden die öffentlichen Körperschaften genötigt sein, Bestrebungen wie die Gartenstadtvereinigungen tatkräftig zu unterstützen. Gerade die während des Krieges gemachten Erfahrungen zeigen, daß das damit zu übernehmende Risiko äußerst gering ist.

Ein derartiges Zusammenarbeiten der Gemeinde und des Staates mit großen leistungsfähigen Bauvereinigungen wird es möglich machen, bei der Stadterweiterung alle Kräfte auf diejenigen Stellen zu konzentrieren, an denen ein besonders starkes Wohnungsbedürfnis vorhanden ist. Es wäre da nicht nötig, so viele kostspielige Straßen im voraus anzulegen, wie das bei dem jetzigen System erforderlich ist, und es würden auf diese Weise große Zinsenlasten erspart werden, die in der einen oder anderen Form doch von der wohnenden Bevölkerung getragen werden müssen.

Die Beschaffung des Geländes

Die wichtigste Voraussetzung für die Gründung einer Gartenstadt oder Gartenvorstadt ist die Beschaffung der dazu erforderlichen zusammenhängenden Bodenflächen. Es muß hierfür im allgemeinen ein recht erhebliches Kapital aufgewendet werden, das erst im Laufe der Jahre mit der fortschreitenden Überbauung aus einer zinsfressenden zu einer ertragreichen Anlage wird.

Am günstigsten liegen die Verhältnisse da, wo die Gemeinde und der Staat geeignete Flächen besitzen und diese zu günstigen Bedingungen zur Verfügung stellen.

Das ist z. B. von den Städten Straßburg, Mannheim, Dortmund und Leipzig geschehen. In Mannheim und Leipzig wurde das Erbbaurecht in Anwendung gebracht. Die Gartenvorstadtgenossenschaft Mannheim muß während der auf 70 Jahre bemessenen Dauer des Erbbaurechtes $3\frac{1}{2}\%$ von drei Fünfteln des Erbbaugeländes, einschließlich der Straßen, Plätze und Anlagen bezahlen, sowie 4 % der Straßenkostenbeiträge. Um eine Sicherheit dafür zu schaffen, daß die städtische Unterstützung hauptsächlich den Unbemittelten zugute kommt, ist bestimmt, daß vier Fünftel der Wohnungen in Größe und Ausstattung die Anforderungen nicht überschreiten dürfen, die von Arbeitern, Handwerkern, gering besoldeten Beamten oder diesen sozial gleichstehenden Personen berechtigterweise gestellt werden.

In dem Vertrag der Stadt Leipzig mit der Gartenvorstadt Marienbrunn sind ähnliche Bestimmungen getroffen. Zurzeit werden von dem Schreiber dieser Zeilen Verhandlungen mit der Stadt Karlsruhe wegen Errichtung einer zweiten Gartenstadt geführt, die gleichfalls auf städtischem Gelände unter Anwendung des Erbbaurechtes entstehen soll.

Die Anwendung des Erbbaurechtes, über das in einem anderen Absatz dieses Handbuches ausführlich berichtet wird*, hat für die Gartenstadtbewegung große Vorteile. Einmal braucht man dann sehr viel weniger Kapital für die Durchführung des Unternehmens, vor allem aber wird Staat oder Gemeinde bei der Anwendung des Erbbaurechtes einen niedrigeren Bodenpreis anrechnen können, als beim Verkauf. Denn es braucht auf den künftigen Wertzuwachs nicht endgültig verzichtet werden, da dieser dem Bodenbesitzer nach Ablauf der Erbbaufrist restlos zufällt. Wenn trotzdem bisher das Erbbaurecht nur in beschränktem Umfang angewendet wurde, so liegt das daran, daß bisher die Beleihung des Erbbaurechtes infolge einer mangelhaften gesetzlichen Regelung nur dann möglich war,

* Erster Teil, Kap. I, Nr. 4 a. D. S.

wenn der Bodenbesitzer zugleich die Sicherheit für die Hypotheken übernahm. Die in Bälde zu erwartende Neuregelung des Erbbaurechtes wird diese und andere Nachteile beseitigen und damit auch der Gartenstadtbewegung einen großen Dienst erweisen. Auch für die Verwertung staatlichen Geländes kommt diese Rechtsform natürlich in Betracht, und es wurde, wie oben erwähnt, vom Reich bei der Gründung der Gartenstadt Staaten angewendet.

Der Gartenvorstadt Nürnberg hat der bayerische Staat das Gelände zu verhältnismäßig billigem Preise verkauft. Die badische Forst- und Domänenverwaltung Karlsruhe verkauft der Gartenstadt Karlsruhe das Gelände zu dem an und für sich hohen Preis von 3 Mark, der aber immerhin nur die Hälfte von dem beträgt, der in nächster Nähe bezahlt werden muß. Das jeweilig für die Bautätigkeit der nächsten Jahre erforderliche Gelände wird der Genossenschaft zum bisherigen landwirtschaftlichen Pachtpreis übergeben. Sie braucht das einzelne Grundstück erst dann zu kaufen, wenn das darauf errichtete Haus fertig ist und die erste Hypothek darauf eingetragen wird. Bei der Eintragung der Hypothek wird dann Zug um Zug der Geländepreis bezahlt. So hat es die Genossenschaft nicht nötig, ihre verfügbaren Mittel vor Beginn der Bautätigkeit in Geländekäufen anzulegen.

Bei der Wahl des Geländes ist die Entfernung von den Arbeitsstätten der künftigen Bewohner besonders zu berücksichtigen. Je weniger die Gartensiedlung von den Arbeitsstätten entfernt ist, und je billiger die Verbindung ist, desto stärker wird das Interesse der beteiligten Kreise sein und desto rascher wird sich also auch die Siedlung entwickeln. Die Besteuerung des Vorortsverkehrs, wie sie leider jetzt beschlossen wurde, benachteiligt den weiträumigen Ausbau und damit die Gartenvorstadtbewegung in höchst bedauerlicher Weise und ist als schweres Hemmnis für die schon vom Standpunkt der Bevölkerungspolitik anzustrebende Siedlungsreform entschieden abzulehnen.

Damit bei der Wahl des Geländes Fehlgriffe vermieden werden, müssen vor der endgültigen Beschlußfassung sorgfältige Berechnungen über die Höhe der Aufschließungs- und der Baukosten aufgestellt werden, und die sich darnach ergebenden Mieten unter Berücksichtigung der entstehenden Fahrtkosten und des vom Bewohner sicher auch zu rechnenden Zeitverlustes mit den Mieten verglichen werden, die die künftigen Bewohner an anderer Stelle zu zahlen haben. Hierbei kann angenommen werden, daß der Gartenstadtbewohner nach den bisherigen Erfahrungen meist bereit ist, für die besseren Wohnungsverhältnisse auch einen etwas höheren Mietbetrag anzulegen.

Für das Ergebnis dieser Berechnungen ist der Geländepreis von größter Bedeutung. Der qm unaufgeschlossenen Geländes kostet in der Gartenstadt Stockfeld bei Straßburg 50 Pfennig, in der Mannheimer Gartenvorstadt 1 Mark, in Nürnberg und Hellerau 1—1,50 Mark, in Karlsruhe 3 Mark, in Freiburg 5 Mark und in Danzig 6 Mark.

Wenn der Garten nicht nur einen angenehmen Aufenthalt im Freien bieten, sondern wirklich als Nutzgarten in Betracht kommen soll, so sollte er mindestens 120—150 qm groß sein. 400—500 qm dürfte die größte Fläche sein, die ein Arbeiter in seiner freien Zeit als Garten bebauen kann. Was darüber hinausgeht, wird zumeist mit Feldfrüchten, Kartoffeln und dgl. bestellt. In der Gartenstadt Neumünster, in der zu den Häusern eine Fläche von einem halben preussischen Morgen, also 12½ A., gehören, handelt es sich bereits um kleine Rentengüter. Beim Bau billigster Einfamilienhäuser, für die im allgemeinen die Form des Reihenhauses gewählt werden muß, ist die Größe des Gartens bis zu einem gewissen Grade schon durch die Hausbreite bestimmt, die im allgemeinen nur 4,25—5 m beträgt. Rechnet man 3—4 m tiefe Vorgärten, eine Haustiefe von etwa 10 m bei einer überbauten Fläche von etwa 40 qm und einen 5—6 m tiefen Wirtschaftshof, so würden hierdurch eine Grundstücktiefe von etwa 20 m und eine Fläche von 75—100 qm beansprucht werden. Nimmt man eine Grundstücktiefe von ungefähr 50—60 m, also eine Baublocktiefe von 100—120 m, so ergibt sich eine Grundstückgröße von 200—250 qm, also eine

Nutzgartenfläche von 120–180 qm. Ein Grundstück von 200–250 qm würde bei einem Preis von 5 Mark für den qm baureifen Geländes 1000–1250 Mark kosten und damit bereits die Grenze erreichen, bis zu der die Wohnung eines städtischen Arbeiters durch die Bodenkosten belastet werden darf.

Die Aufschließung des Geländes

Nächst der Beschaffung des Bodens bildet seine Aufschließung die schwierigste Aufgabe bei der Errichtung neuer Gartenstädte. Das Vordringen der Mietskasernen hatte es mit sich gebracht, daß sehr weitgehende Forderungen an die Anlage von Straßen, an die Durchführung von Kanalisation und dgl. gestellt wurden, und leider wurden und werden vielfach auch heute noch diese Forderungen zumeist schematisch auf die ganz andersartigen Bedürfnisse der Gartenfriedhöfe übertragen. Im Rheinland hat noch kürzlich eine Stadt die Anlage von 12–14 m breiten Wohnstraßen zur Bedingung für die Baugenehmigung gemacht. Da die Genossenschaft auf diese, für die Rentabilität ihres Unternehmens geradezu vernichtenden Bedingungen nicht eingehen konnte, kaufte sie das nötige Gelände auf der Gemarkung der Nachbargemeinde, die mehr Verständnis für die Bedürfnisse gartenstädtischer Bauweise hatte. In verschiedenen Gartenvorstädten, sogar in der Reichsgartenstadt Staaken, mußten einige ganz nutzlos breite Straßen angelegt werden, deren hohe Kosten die Mieten der Gartenstadtbewohner dauernd belasten. Es gehört zu den Verdiensten der Gartenstadtbewegung, daß es ihren unablässigen Bemühungen in vielen Fällen gelungen ist, schmale Wohnstraßen durchzusetzen. So finden sich in der Gartenstadt Karlsruhe, im Gronauer Wald, Bergisch-Gladbach und anderen Orten Wohnstraßen, die nur aus einem 5 m breiten chaussierten Damm ohne Fußwege bestehen. Der Hausabstand wird durch 3–4 m tiefe Vorgärten erreicht. In Bremen und anderen Orten hat man neuerdings sogar 3 m breite Wohnwege angelegt.

Über den Einfluß von Größe und Gestalt des Baublocks auf die Aufschließungskosten hat Baurat Fuchs, Karlsruhe, interessante Berechnungen angestellt. Danach wird jeder qm Bodenfläche unter Zugrundelegung eines Preises von 100 Mark für den laufenden Meter Straße durch die Aufschließungskosten verteuert bei einer Blockgröße von:

50 m :	50 m	um 4,95 Mark
50 "	100 "	3,50 "
110 "	110 "	2,00 "
110 "	220 "	1,45 "
140 "	280 "	1,10 "

Der Bodenpreis eines 500 qm großen Grundstückes würde also bei einer Blockgröße von 50 : 50 m um 4,95 Mark $\times$ 500 = 2475 Mark steigen, bei einer Blockgröße von 140 : 280 m nur um 1,10 $\times$ 500 = 550 Mark.

Der Bau der Gartenstadt Karlsruhe wurde dadurch mehrere Jahre verzögert, daß von der Stadt die Erteilung der Bauerlaubnis an die Bedingung geknüpft wurde, daß eine einwandfreie Schwemmkanalisation angelegt würde, für ihre Durchführung aber zunächst eine Unterstützung der Stadt nicht zu erlangen war. Erst nach langen mühevollen Unterhandlungen erklärte sich die Stadt damit einverstanden, daß die Genossenschaft auf eigene Kosten eine provisorische biologische Kläranlage mit einem Aufwand von 40 000 Mark erstellt und die Abwässer solange in einen benachbarten Flußlauf leitet, bis einmal der Verbindungskanal zwischen Gartenstadt und Stadt ausgebaut wird.

Im Einzelfall wird zu überlegen sein, ob nicht auf eine Beseitigung der Abfallstoffe durch Kanalisation ganz verzichtet werden kann. Bei billigem Bodenpreis könnte dann den einzelnen Häusern eine so große Gartenfläche beigegeben werden, daß die Verwertung der Abfallstoffe innerhalb des eigenen Gartens möglich ist. Es könnte auch das in der Gartenfriedhof Gronauer Wald bewährte Friedersdorfsche System angewendet werden, das

die Abfallstoffe durch eine biologische Hauskläranlage reinigt und die geklärten Wasser, die immer noch wertvolle Dungstoffe enthalten, durch ein Röhrensystem im Garten versickern läßt. In einigen Siedlungen, so in der Obstbaufolonie Eden bei Dranienburg, in der Gartensiedlung Gronauer Wald bei Vergisch-Glabbad und in einer Anzahl von ländlichen Bau- genossenschaften sind Erdstreu- oder Torfstreuaborte in Gebrauch. Die Abfallstoffe werden dann auf den Komposthaufen gebracht und im Garten verwertet. Die Sparsamkeit, zu der wir nach dem Kriege mehr als je genötigt sein werden, wird uns zwingen, die Frage ernsthaft durchzuprüfen, ob wir nicht mit der Durchführung der Kanalisation schon jetzt viel zu weit gegangen sind, und ob wir nicht die Millionenwerte, die uns infolgedessen an Dung verloren gehen, bei künftigen Stadterweiterungen besser dem intensiven Kleingartenbau zuführen sollten. Wie wichtig diese Frage vom volkswirtschaftlichen Standpunkt ist, möge das folgende Beispiel zeigen: Nehmen wir an, daß in der Nähe einer Stadt ein Gelände zum Preise von 1 Mark für den qm unaufgeschlossenen Bodens erhältlich ist. Die Aufschließungskosten ohne Schwemmkanalisation würden 1 Mark betragen, die Aufschließungskosten mit Schwemmkanalisation 3 Mark für den qm. Bei der ersten Annahme würden also für 1200 Mark 600 qm baureifen Bodens erhältlich sein, bei der zweiten nur 300 qm. Rechnen wir nun von diesen 600 bzw. 300 qm je 100 qm für Haus und Hof ab, so bleiben im ersten Fall 500 qm Nutzgarten, im zweiten Fall nur 200 qm. Unter Zugrundelegung einer sechsprozentigen Verzinsung von 1200 Mark würde der Bewohner für eine Bodenrente von 70 Mark im einen Fall 200 qm Nutzgarten haben, im anderen Fall 500 qm. Es ist kein Zweifel, daß der Verzicht auf die Kläranlage sehr viel vorteilhafter für ihn ist, um so mehr, als er dann auch den Dungwert der Abfallstoffe behält und sie nicht zu kaufen braucht.

Da wo die Durchführung der Schwemmkanalisation sich nicht umgehen läßt, sollte die weiträumige Bauweise wenigstens dadurch erleichtert werden, daß die Kanalkostenbeiträge nicht in der gleichen Höhe wie in der dicht gebauten Innenstadt nach dem laufenden Meter erhoben werden. Die Forderung, daß die hygienisch wertvollere weiträumige Bauweise durch die Abstufung der Kanalkostenbeiträge je nach der Weiträumigkeit der Bauzone gefördert werden soll, ist um so mehr berechtigt, als bei weiträumiger Bauweise der Kanalisation ungleich weniger Stoffe zugeführt werden, als in der Innenstadt. Infolgedessen können für die Röhren engere Querschnitte verwendet werden, und auch die Kläranlage wird bei weitem nicht in dem Maße beansprucht*.

Baufragen der Gartenstadt

Die in unseren Städten, besonders in den großen Städten, geltenden Bauordnungen sind fast durchweg auf das große Mietshaus zugeschnitten. Dementsprechend sind vielfach Forderungen über Mauerstärke, über Treppenbreite, Stockwerkshöhe, Feuericherheit und dgl. getroffen, die den Bau von Einfamilienhäusern geradezu sinnlos verteuern. Hierfür nur einige Beispiele:

Für ein fünfstöckiges Mietshaus ist im Falle eines Brandes eine Treppenbreite von 1 m unter Umständen unzureichend, um die rasche Flucht der Bewohner zu ermöglichen; für ein kleines Einfamilienhaus genügt eine Treppenbreite von 80 cm vollständig für den Zugang zu den im Obergeschoß liegenden Schlafzimmern.

In einer großstädtischen Straße, in der die Gebäudehöhe gleich dem Gebäudeabstand ist, und die Belichtungsverhältnisse der Rückseite vielfach noch mehr zu wünschen übrig lassen, ermöglicht auch eine Zimmerhöhe von 3 m den meist 5–6 m tiefen Räumen oft nur eine unzureichende Belichtung, während in der Gartensiedlung schon eine Stockwerkshöhe von 2,40–2,50 m eine ungleich günstigere Belichtung und Durchlüftung der Innenräume gewährt.

In einem Stockwerkshaus ist die Forderung durchaus berechtigt, daß die Waschküche,

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 6. D. S.

die 8, 10 und mehr Mietparteien dienen muß, nur vom Hof aus zugänglich sein darf, um zu verhüten, daß aus dem in steter Benützung befindlichen Raum der Wäschebunst in die Wohngeschosse steigt. Die gleiche Forderung bedeutet für das Einfamilienhaus, in dem die Waschküche nur verhältnismäßig selten benützt wird, und die Familie schon im eigenen Interesse für das Schließen der Kellertüren besorgt sein wird, eine nutzlose Verteuerung.

Die Herstellung von Brandmauern ist zwischen zwei hohen Mietshäusern im Interesse der Feuersicherheit unbedingt geboten. Diese vernünftige Forderung wird aber zum Unsinn, wenn sie auf 4,5 m breite Einfamilienhäuschen einer Reihenhäusgruppe ausgedehnt wird. Die Badische Landesbauordnung, die auch sonst den Forderungen des Kleinhäusbaus Rechnung trägt, läßt es vernünftigerweise zu, daß bei Kleinhäusern nur alle 35 m eine Brandmauer errichtet wird, und zwar nicht über das Dach hinaus, wie das anderwärts vielfach überflüssigerweise gefordert wird, sondern nur bis unter das Dach.

In Berlin ist der Rauch der verschiedenen Feuerungen so unverträglich, daß für jede Feuerung ein besonderer Kamin vorgesehen werden muß. In Baden vertragen sich die Abgase von 1—4 Feuerungen in einem Kamin von einem Querschnitt von 14×26 oder 20×20 cm und die von 5—8 Feuerungen in einem Kamin von 26×26 cm.

Es würde zu weit führen, wenn wir an dieser Stelle die große Menge von Bauordnungsbestimmungen anführen wollten, die gegenwärtig der Verbilligung des Kleinwohnbaus im Wege stehen. Ihre Beseitigung gehört zu den dringendsten Aufgaben der zuständigen Behörden, wenn die jetzige Verteuerung der Baukosten, die bis zu einem gewissen Grade auch nach dem Kriege bleiben wird, für den Kleinhäusbau nicht verhängnisvoll werden soll. Erfreulicherweise haben die Regierungen diesen Fragen angesichts der Verteuerung der Baukosten mehr Beachtung geschenkt. Nach dem schon erwähnten badischen Erlass hat sich neuerdings auch das preussische Ministerium für eine Beseitigung der Bauordnungsbestimmungen eingesetzt, die das Bauen unnötig verteuern*.

Zahlreiche deutsche Gartenstadtsiedlungen haben den Nachweis erbracht, daß die Errichtung von Einfamilienhäusern auch im Umkreis solcher Städte möglich ist, in denen bisher das hohe Mietshaus für die einzige Form galt, in der Kleinwohnungen für die minderbemittelten Schichten dargeboten werden könnten. Wenn aber auch die Vertreter der Gartenstadtbewegung das Einfamilienhaus für die beste und erstrebenswerteste Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses halten, so sind sie sich doch darüber klar, daß diese Wohnungsform zurzeit noch nicht für alle Bevölkerungsschichten erreichbar ist. Das Einfamilienhaus ist für sie keine prinzipielle Frage. In Stockfeld-Strasbourg, in Marienbrunn-Leipzig, in Falkenberg-Berlin und in Staaken-Spandau sind neben den Einfamilienhäusern auch eine mehr oder minder große Anzahl von Stockwerkswohnungen aber auch im Flachbau (Zwei- bis Vierfamilienhaus) errichtet. Es wird erst auf Grund genauer Berechnungen im Einzelfall festgestellt werden müssen, inwieweit für den Mietspreis, den die in der Gartenstadt zu berücksichtigenden Schichten bezahlen können, auch Einfamilienhäuser gebaut werden könnten.

Im allgemeinen hat die Praxis gezeigt, daß eine Wohnung mit Wohnküche und drei Zimmern zu etwa dem gleichen Preis als Einfamilienhaus wie als Stockwerkswohnung erstellt wird. Dagegen können Wohnungen, die nur aus einer Wohnküche und zwei Zimmern bestehen, im allgemeinen in Stockwerkswohnungen billiger untergebracht werden als in Einfamilienhäusern. Allerdings hat man in einigen Gartenstädten, so in Karlsruhe, Mannheim und Hüttenau, auch Einfamilienhäuser dieser Größe geschaffen.

Bei Reihenhäusern hat die Erfahrung gezeigt, daß die zweistöckige Bauweise gegenüber der einstöckigen mit ausgebautem Dachgeschoß nur eine ganz geringe Verteuerung bedeutet, da bei der zweistöckigen Bauweise dann ein einfaches Satteldach ohne Dachausbauten genügt, während der Ausbau des Dachgeschosses bei einstöckigen Reihenhäusern verhältnismäßig hohe Kosten verursacht und doch weniger wertvolle Räume schafft.

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 6. D. S.

Einstöckige Bauten mit Räumen im Dachgeschoß sind nur dann wirtschaftlich, wenn die Fenster der oberen Räume in die Giebelwand gelegt werden können.

Die Geldbeschaffung

Die Geldbeschaffung geht bei den Gartenstadtvereinigungen in ähnlicher Weise vor sich wie bei den anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen. Auch bei ihnen sind die Landesversicherungsanstalten die wichtigsten Geldgeber. In zweiter Linie kommen die staatlichen Wohnungsfonds, die Reichsversicherungsanstalt für Privatangestellte und andere Rassen in Betracht; außerdem natürlich auch Hypothekenbanken und Sparkassen. In Baden haben die Sparkassen mit ministerieller Genehmigung begonnen, bei der Beleihung von Kleinhäusern bis auf 70 % und bei solchen von gemeinnützigen Bauvereinigungen bis auf 73 % des Schätzungswertes zu gehen, sofern dafür die ausreichende Sicherheit gegeben erscheint. Da dort die Beleihungen auf Grund amtlicher Schätzungen vorgenommen werden, so dürften dagegen kaum Bedenken bestehen, daß bei Kleinhäusern mit der ersten Hypothek etwas höher gegangen wird, als wie bei großen Mietshäusern, für die sich erfahrungsgemäß sehr viel schwerer Abnehmer finden lassen.

Von den Gartenstadtvereinigungen, die die Hausgrundstücke an die Bewerber verkaufen, wird im allgemeinen von dem Käufer die Bezahlung des nicht durch Hypotheken gedeckten Betrages, des sogenannten Restgeldes, verlangt. Diejenigen, die die Wohnungen ausschließlich vermieten — und das ist bei den meisten Gartenstadtgenossenschaften der Fall — ziehen die Wohnungsbewerber zumeist stärker zur Beteiligung an der Kapitalbeschaffung heran, als das bei anderen Baugenossenschaften üblich ist. So werden in der Gartenstadt Karlsruhe nur nach Maßgabe der jeweilig verfügbaren Genossenschaftsmittel sogenannte Verlosungshäuser gebaut, um die sich ein jedes Mitglied bewerben darf, das mindestens ein Jahr der Genossenschaft angehört und mindestens einen halben Geschäftsanteil, also 100 Mark, eingezahlt hat. Bei der Verlosung darf das Mitglied für jedes volle Jahr der Mitgliedschaft und für jeden voll eingezahlten Geschäftsanteil je ein Los ziehen.

Beiläufig sei erwähnt, daß bei der in Vorbereitung befindlichen zweiten Karlsruher Gartenstadt geplant ist, den Bewerbern auch für jedes Kind ein Zusatzlos zu gewähren.

Der Bewohner eines solchen Verlosungshauses ist verpflichtet, sich außerdem an der Geldbeschaffung des ihm zugewiesenen Hauses auf Grund der nachstehenden Übersicht zu beteiligen.

Bei einem Gelände- und Gebäudewert bis zu Mark	Müssen in Geschäftsanteilen eingezahlt werden mindestens Mark: (die Hälfte dieser Summe muß vor der Verlosung eingezahlt sein)	Sodann müssen die Zahlungen in der Mindesthöhe von Ziffer 4 fortgesetzt werden, bis sie zusammen betragen Mark	Die Mindesthöhe dieser monatlichen Ratenzahlungen beträgt Mark	Zinsen und Dividende werden solange einbehalten, bis das Guthaben nachstehende Höhe erreicht hat
1	2	3	4	5
5 500	200	200	2	400
6 000	200	250	2	500
6 500	200	300	3	600
7 000	200	400	4	800
7 500	400	500	5	1 000
8 000	400	600	6	1 200
8 500	400	700	7	1 400
9 000	600	800	8	1 600
9 500	600	900	9	1 800
10 000	600	1000	10	2 000

Diejenigen, die sich unabhängig von der Verlosung ein Haus für einen bestimmten Zeitpunkt sichern und vielleicht dabei auch gewisse Wünsche berücksichtigt haben wollen, können das dadurch erreichen, daß sie der Genossenschaft vor Baubeginn den durch die hypothekarische Beleihung nicht gedeckten Teil der Baugeländekosten, das sogenannte „Restgeld“, als Darlehen zur Verfügung stellen. Dieses Restgeld wird auf Wunsch durch eine Hypothek sichergestellt. Die Höhe des Restgeldes richtet sich nach dem Werte des Hauses und nach der Höhe der Beleihung, die bis zu 60, 75 und 90 % des Schätzungswertes geht.

Bis zum Ende des Jahres 1916 hatte die Genossenschaft auf diese Weise ungefähr 165 316 Mark in Geschäftsanteilen und 423 495 Mark in Restgeldern erhalten. In ähnlicher Weise haben sich auch andere Gartenvorstadtgenossenschaften, z. B. Mannheim und Gronauer Wald, das erforderliche Kapital beschafft.

Eine Reihe von Baugenossenschaften haben nicht unerhebliche Mittel durch die Errichtung eigener Sparkassen gewonnen. Gegenüber dieser Form der Geldbeschaffung sind erhebliche Bedenken geäußert worden. Man befürchtete für den Fall einer Krisis das massenhafte Abheben der Gelder, das die Baugenossenschaften zur Zahlungsunfähigkeit bringen würde. Erfreulicherweise hat der Krieg diese Befürchtung zunichte gemacht. Auch in solchen Städten, in denen bei den städtischen Sparkassen sehr große Beträge abgehoben wurden (z. B. in Karlsruhe), bewegten sich die Abhebungen von den baugenossenschaftlichen Sparkassen in ganz bescheidenen Grenzen. Es ist kein einziger Fall bekannt geworden, in dem die Genossenschaft während des Krieges durch ihre Sparkasse in ihrem Bestand gefährdet wurde. Auf alle Fälle empfiehlt es sich, erst dann eine Sparkasse zu errichten, wenn die Genossenschaft die Anfangsschwierigkeiten überwunden und eine sichere wirtschaftliche Grundlage gewonnen hat.

Kulturelle Probleme in der Gartenstadtbewegung

Die eigenartige wirtschaftliche und soziale Grundlage, auf der die Gartenstädte entstehen, gibt dem Städtebaukünstler, dem Architekten, dem Gartekünstler außerordentlich reizvolle Aufgaben. Hier wird dem Städtebauer, der den Bebauungsplan geschaffen hat, nicht, wie sonst zumeist, der Einfluß auf die künftige Überbauung entzogen. Denn die Gestaltung der Häuser bleibt nicht, wie das sonst innerhalb der baupolizeilichen Grenzen üblich ist, dem freien Ermessen verschiedener Bodenbesitzer und Architekten überlassen, sondern der Architekt kann die Straßen und Plätze innerhalb der durch die Wirtschaftlichkeit gebotenen Grenzen frei gestalten, und es werden ihm somit Aufgaben gestellt, wie sie ihm seit den landesherrlichen Städtegründungen des 17. und 18. Jahrhunderts kaum beschieden waren.

In der Gartenstadt gibt es nur einen Bodenbesitzer, nur einen Bauherrn. Hier muß sich der einzelne Bewohner dem großen Ganzen nicht nur als Genossenschafter unterordnen, sondern auch als Hausbewerber bei den Wünschen, die er an die Beschaffenheit des künftigen Hauses stellt. Die einheitliche Lösung der künstlerischen Bauaufgaben wird zum sinngemäßen Ausdruck der genossenschaftlichen Zusammenfassung der Wohnerschaft.

Natürlich kann es sich bei solchen Siedlungen, die innerhalb weniger Jahre nach einem einheitlichen künstlerischen Entwurf aus dem Boden wachsen, nicht darum handeln, die Schönheiten mittelalterlicher Städte nachschaffen zu wollen, deren Hauptreiz gerade darin liegt, daß Jahrhunderte feinsinnig ein Haus ans andere fügten. Bei den Gartenstädten handelt es sich vielmehr um ähnliche Aufgaben, wie sie etwa bei der Gründung der auch im Mittelalter regelmäßig angelegten Kolonistenstädte oder später bei landesfürstlichen Gründungen, wie Karlsruhe, Mannheim und ähnlicher Städte, gestellt wurden. Bei der Neuheit dieser Aufgaben für die jetzt lebenden Architekten kann es uns nicht wundernehmen, wenn die Lösungen manche Unsicherheit verraten und nicht in allen Einzelheiten befriedigen. Auf alle Fälle ist aber in den Gartenstädten schon viel Gutes entstanden, und die Straßen- und Platzbilder, wie sie sich in Margarethenhöhe-Essen, in Falkenberg-Berlin, in den Garten-

vorstädten Karlsruhe und Mannheim, in der Gartensiedlung Gronauer Wald-Bergisch-Gladbach, in Staaken und anderen Siedlungen vorfinden, gehören wohl zu dem Besten, was die deutsche Städtebaukunst der letzten Jahrzehnte geleistet hat.

Das künstlerische Verantwortungsgefühl, mit dem die Deutsche Gartenstadtgesellschaft an die ihr gestellten Aufgaben herantritt, hat ihr von Anbeginn an die Unterstützung unserer führenden Architekten gesichert und hat sie auch mit den Bemühungen des Deutschen Bundes Heimatschutz in Verbindung gebracht. Denn wenn der Bund die Heimat in ihrer Schönheit wirklich erhalten will, so darf er sich natürlich nicht darauf beschränken, die aus früherer Zeit überkommenen schönen Bauwerke und Landschaftsbilder vor Verunstaltung zu bewahren, sondern er unterstützt folgerichtig auch die Bestrebungen, die die neu entstehenden Bauwerke so gestalten wollen, daß sie die Schönheit der Heimat bereichern.

Die Aufgaben der Gartenstadtbewegung nach dem Kriege

Es ist schwer zu übersehen, welche dauernden Spuren der Krieg auf den verschiedenen Lebensgebieten hinterlassen wird. Immerhin läßt sich mit einiger Bestimmtheit schon so viel erkennen, daß die Kaufkraft des Geldes nach dem Kriege erheblich geringer sein wird als vorher. Die Lebensmittelpreise werden nicht auf den früheren Stand zurückgehen, und bis ein Ausgleich zwischen den erhöhten Ausgaben und den bisherigen Lohn- und Gehaltsverhältnissen entstehen wird, muß mit einer Senkung der Lebenshaltung weiter Bevölkerungsschichten gerechnet werden. Unter diesem Gesichtspunkt werden alle die Bestrebungen besondere Beachtung finden müssen, die dazu beitragen, die Lebenshaltung zu verbessern. Dazu gehört auch die Gartenstadtbewegung, die dem städtischen Arbeiter neben der Wohnung einen Nutzgarten bietet, so daß er daraus und aus der damit verbundenen Kleinviehzucht einen großen Teil der für die Familie erforderlichen Lebensmittel beschaffen kann.

Diese Ergänzungen des Lohnes durch die Einnahmen aus Gartenbau und Kleinviehzucht müssen besonders bei der Wohnungsbeschaffung für kinderreiche Familien berücksichtigt werden, nicht nur deshalb, weil hierin eines der wenigen Mittel zu erblicken ist, durch das wir einen gewissen Ausgleich zwischen dem Einkommen und dem Nahrungsbedürfnis kinderreicher Familien zu schaffen vermögen, sondern auch deshalb, weil die weiträumige Bauweise gerade für die Aufzucht der Kinder die besten gesundheitlichen und geistigen Entwicklungsbedingungen gibt.

Noch nie war die Volksstimmung dem Kleinhaus mit Garten so zugewendet wie gerade jetzt. Ein tatkräftiges Vorgehen der Behörden ist der Unterstützung der Bevölkerung sicher.

Dieses Vorgehen braucht sich keineswegs wie bisher darauf zu beschränken, den Gartenstadtgedanken bei der Erweiterung unserer bestehenden Städte zu verwirklichen. Gerade die gewaltigen wirtschaftlichen Aufgaben, die der Lösung nach dem Kriege harren, werden auch der Gartenstadtbewegung neue Betätigungsmöglichkeit geben. Die Bestrebung, große staatliche oder doch staatlich kontrollierte Elektrizitätszentralen mit einheitlichen Verteilungsnetzen für ganze Staaten durchzuführen, wird der Dezentralisation der Industrie große Dienste leisten. Vor allem aber wird der jetzt so viel erörterte Ausbau der bestehenden Schiffsfahrtswege und die Anlage neuer Kanäle nicht allein dem Verkehr neue Wege weisen, sondern im Zusammenhang damit auch der Industrie neue Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnen. Schon bei der Planung dieser Kanäle sollte auf die künftig entstehenden Industrieansiedlungen Rücksicht genommen werden; vor allem aber sollten sich die Geländeankäufe nicht auf die Teile beschränken, die für den Bau des Kanals und seine Einrichtungen unmittelbar erforderlich sind, sondern es sollte in geeigneten Fällen sogleich das für die Ansiedlung der Industrie und für die in den Betrieben arbeitende Bevölkerung erforderliche Ansiedlungsgelände erworben werden. Reich und Staat müßten sich durch ein Gesetz das Enteignungsrecht auf je 1 km Breite zu beiden Seiten des Kanals sichern.

Um zu verhüten, daß nun bei der Ansiedlung die Preise gezahlt werden, die zur Zeit der Enteignung infolge der durch den Kanal bedingten Wertsteigerung berechtigt erscheinen, um mit anderen Worten dem Staat die durch seine mit vielen Kosten geschaffene Kanalanlage bewirkte Wertsteigerung auch zugute kommen zu lassen, sollte bei der Enteignung nur der Preis gezahlt werden, der für gleichartige Grundstücke ein oder besser noch zwei Jahre vor der Bekanntgabe des Kanalprojektes bezahlt wurde oder als zutreffend galt, zuzüglich eines kleinen Zuschlags von etwa 10 v. H. zur Entschädigung dafür, daß der Besitzer wider seinen Willen zum Verkauf genötigt wurde. Da, wo Unsicherheit über die Preise besteht, sollten möglichst frühzeitig durch Vertrauenspersonen oder durch andere staatliche Verwaltungen (z. B. die Domänenverwaltung) hie und da kleinere Ankäufe gemacht werden, um Grundlagen für die künftige Preisbemessung zu gewinnen. Für Industrieunternehmungen könnte dann das Gelände zu angemessenem Preis verkauft werden; für alle übrigen Zwecke, also für den Bau von Wohnhäusern, Läden, Werkstätten für Handwerker und dgl., sollte der Boden ausschließlich in Erbbaurecht abgegeben werden. Der Staat hätte es dann in der Hand, durch äußerstes Entgegenkommen bei der Festsetzung der Bodenrente die Ansiedlung an diesen Orten zu fördern. Um den entstehenden Wertzuwachs schon vor Ablauf der auf 70 oder 80 Jahre zu bemessenden Erbbaufrist zu sichern, könnte er im Vertrag festsetzen, daß unter gewissen Voraussetzungen alle 20 Jahre eine bescheidene Erhöhung des Erbbauzinses eintritt.

Einen hochehrwürdigen Fortschritt auf diesem schon seit langen Jahren von der Deutschen Gartensiedlungsgesellschaft empfohlenen Wege bedeutet die großzügige Stiftung, die Robert Bosch, Stuttgart, gemacht hat. Sie ist dazu bestimmt, die Enteignung von Grundstücken zu beiden Seiten des Neckarkanals bis zur Entfernung von 1 km von der Kanalmitte zu ermöglichen für Zwecke, die mit dem Kanalbau in Verbindung stehen. Hiernach soll insbesondere auch die Enteignung von unbebautem Gelände für Wohnzwecke zulässig sein, wenn sich durch die mit dem Kanal zusammenhängende Verkehrs- und Siedlungsentwicklung neue Siedlungsbedürfnisse ergeben. Dieses Enteignungsrecht muß vorgesehen werden zugunsten des Staates, der Gemeinden und gemeinnützigen Vereine, die sich mit den einschlägigen Aufgaben befassen.

Durch eine derartige Ansiedlungspolitik würde der Staat einen nicht unerheblichen Teil der Kanalkosten wieder einbringen können, und er würde gleichzeitig erreichen, daß diese neu entstehenden Industrieansiedlungen nicht wie bisher zu dem Trostlofesten gehören, was auf deutschem Boden geschaffen wurde, sondern daß sie vielmehr alle die Vorzüge in sich vereinigen, die die Gartenstadtbewegung zu schaffen vermag.

Zum Schluß noch eine Anregung: Wie nach früheren Kriegen so wird auch nach diesem der Wunsch lebendig sein, die Erinnerung an diese schwere und große Zeit durch die Errichtung von Denkmälern lebendig zu erhalten. Schon jetzt machen geschäftstüchtige Fabrikanten für ihre Jugenddenkmäler Reklame, und es besteht die große Gefahr, daß man in zahlreichen Orten kein besseres Mittel findet, die Erinnerung an diese Zeit aufrecht zu erhalten, als die Errichtung eines mittelmäßigen Bildwerkes auf irgend einem Platze der Stadt. Wäre es da nicht viel würdiger, wenn die Stadt an Stelle dessen eine ganz neue Gartenvorstadt als Erinnerungsmal errichtet, vielleicht mit einem Volkshaus in der Mitte, das neben Versammlungsaal, Bibliothek, Lesehalle und dgl. auch Raum für Kinderkrippe, Kinderhort, überhaupt für Jugendfürsorge enthielte.

Anstatt ein Nationaldenkmal zu errichten, wie es die Germania auf dem Niederwald oder das Völkerschlachtdenkmal bei Leipzig darstellt, schiene uns der Gedanke sehr viel schöner, eine große neue Gartenstadt als politisch und wirtschaftlich selbständige Gemeinde zu errichten. An einem der neuen Kanäle würde wohl ein geeignetes Gelände für diese Musterstadt zu finden sein. Vielleicht käme auch Ostpreußen oder neu gewonnenes Siedlungsland im Osten für dieses Denkmal deutscher Kulturarbeit in Betracht.

Diese Siedlung würde als echte Gartenstadt Landwirtschaft und Industrie in sich vereinen. Sie würde damit zum Symbol dafür werden, daß, wie im Kriege so auch im Frieden, die Entwicklung Deutschlands dahin gehen muß, daß Industrie und Landwirtschaft vereint ihr Bestes tun, um die Bedürfnisse des deutschen Volkes sicherzustellen.

Die vorbildliche Gestaltung der Wohnungen für die Industriearbeiter würde zum Ausdruck bringen, daß dieser Frage in Zukunft eine erhöhte Bedeutung beigemessen werden soll. Die kinderreichen Familien wären besonders zu berücksichtigen, unter anderem auch durch soziale Einrichtungen, wie Kinderkrippen, Kinderhorte, Jugendheime und dgl.

In der an die Gartenstadt angrenzenden landwirtschaftlichen Zone wären Kriegerheimstätten zu errichten unter besonderer Berücksichtigung der Kriegsinvaliden und der kinderreichen Familien.

Der kulturelle und soziale Mittelpunkt würde ein Volkshaus mit Versamlungs- und Unterrichtsräumen, Bibliothek und Lesezimmer sein. Hier würde die Bewohnerchaft Gelegenheit finden, mit den edelsten Werken bekannt zu werden, die deutsche Wissenschaft und deutsche Kunst geschaffen haben.

Eine solche Gartenstadt, die das Beste in sich vereinigt, das die soziale Fürsorge, die kulturelle Arbeit und der Gewerbestreiß jetzt in Deutschland zu leisten vermögen, würde nicht nur die Erinnerung in die Vergangenheit zurücktragen, sondern als Kulturdenkmal würdigster Art im deutschen Volke neue Kräfte wecken für die großen Aufgaben, die ihm die Zeit nach dem Kriege bringen wird.