



Staats- und
Universitätsbibliothek
Bremen

Staats- und Universitätsbibliothek Bremen

DFG Projekt Die Grenzboten

Die Grenzboten

Berlin u.a., 1841 - 1922

Jentsch, Carl: Die Stadterweiterung

urn:nbn:de:gbv:46:1-908



Die Stadterweiterung



o hätte Dr. Karl von Mangoldt sein auf langjährigen Studien und gründlichen Informationen beruhendes (im 10. Heft der Grenzboten kurz angezeigtes) Werk nennen müssen, das er als Heft 8 (ein „Heft“ von 745 Seiten!) der Sammlung: Die Wohnungsfrage und das Reich (bei Vandenhoeck und Ruprecht in Göttingen) in den letzten Wochen des vorigen Jahres herausgegeben hat. Der von ihm gewählte Titel: Die städtische Bodenfrage erweckt die glücklicherweise falsche Vorstellung, es solle der alte Zank zwischen den Bodenbesitzreformern und ihren Gegnern noch einmal wiedergekaut werden. Nur der erste kurze Abschnitt beschäftigt sich — zwar nicht mit den Theorien der Bodenbesitzreformer, aber doch — mit der Entwicklung des städtischen Bodenwerts, der natürlich bei der Stadterweiterung eine wichtige Rolle spielt. Die drei viel längern Hauptabschnitte enthalten die ausführliche Beschreibung des bisherigen Ganges der Stadterweiterung, den Nachweis, daß die bis jetzt herrschende Praxis an den vielbeklagten Mißständen des großstädtischen Wohnungswesens schuld sei, und ein sehr ausführliches Reformprogramm. Dieses beruht auf dem Grundsatz, daß die Stadterweiterung nicht mehr der Privatinitiative überlassen bleiben dürfe, sondern Sache des öffentlichen Rechts werden müsse, und daß Stadtgemeinden und Gemeindeverbände mit Hilfe eines wirksamen Enteignungsrechts und amtlicher Taxen für mäßige Bodenpreise zu sorgen hätten; freilich nicht bloß dafür, sondern für alles, was zur Hygiene, Sittlichkeit und höhern Kultur gehört, soweit diese Güter von der Behausung und von der Stadtanlage abhängen, wobei u. a. die sehr verwickelten Prozesse der Zentralisierung und Dezentralisierung gründlich und von den verschiedensten Seiten her erörtert werden. Diesen Reformplan mögen die Zuständigen, d. h. die Gemeinderäte und die Bürgermeister prüfen. Zu der Behauptung, die im dritten Abschnitt bewiesen werden soll, mache ich ein großes Fragezeichen, ohne damit diesen Abschnitt für wertlos zu erklären; sein unzweifelhafter Wert liegt, gleich dem der übrigen Abschnitte, in der darin aufgehäuften Fülle von Tatsachenmaterial; so enthält jener dritte Abschnitt neben viel anderm Wichtigem und Interessanten eine ungemein sorgfältige Nachweisung der „Produktionskosten der Baustelle“. Aber von irgendwelcher Verschuldung möchte ich in Beziehung auf die Übelstände im großstädtischen Wohnungswesen überhaupt nicht sprechen. Solche scheinen mir unvermeidlich, wenn sich Hunderttausende, wenn sich ein paar Millionen Menschen auf einer Fläche von einer Quadratmeile zusammen-

drängen, und so oft ich in eine große Stadt komme, erstaune ich immer über das, was in dieser Beziehung geleistet wird, und daß das Wohnungselend der Armen nicht noch weit größer ist. All diese schwierigen, streitigen, verwickelten und weitschichtigen Sachen beiseite lassend, will ich nur den Inhalt von ein paar Kapiteln des zweiten Abschnitts skizzieren, um von des Verfassers gründlichem Verfahren eine Probe vorzulegen, und weil bei dieser Gelegenheit wenigstens eine der vielen Fragen dieses Gebiets mit einer jeden Zweifel ausschließenden Bestimmtheit entschieden werden kann.

Hier ist gut sein, hier wollen wir Hütten bauen! Ja, du lieber Petrus, du hattest gut Hütten bauen vor beinahe neunzehnhundert Jahren und auf dem Tabor! Im heutigen Dresden würdest du schön angekommen sein, wenn du dir auf einem beliebigen Plätzchen, das dir gerade gefiele, ein Häuschen bauen wolltest. Häuschen oder Hütten werden überhaupt nicht genehmigt, mag auch der Wohnungsuchende nichts Größeres und Besseres beanspruchen. Mangoldt beschreibt nämlich den Verlauf der Dresdner Bauunternehmungen, da sie, wenn auch nicht in jeder Einzelheit, jedoch in den Grundzügen für die Stadterweiterung überhaupt typisch seien. Er beginnt mit der hübschen Bemerkung, daß dem Ausländer, der eine deutsche Großstadt besucht, nichts so in die Augen falle wie die in jeder Beziehung herrschende Sauberkeit und vortreffliche Ordnung, daß sich ihm aber bald die strenge Polizeiaufsicht und die Reglementierung unangenehm fühlbar mache, auf denen dieses schöne Äußere beruht. Diese beiden Kräfte sind nun vor allem bei der Schaffung neuer Stadtteile tätig, und zwar natürlich mehr hemmend als fördernd. Davon, daß ein Mann ein paar Quadratmeter Land kaufen und darauf ein Häuschen setzen könnte, wie es sein Bedürfnis fordert und sein Geschmac oder Ungeschmac gestattet, ist in Dresden und wohl auch in den übrigen Großstädten und größern Mittelstädten Deutschlands keine Rede mehr. In Kleinstädten kam es vor dreißig Jahren noch vor, ob heute noch, weiß ich nicht. Für sich oder für andre ein Haus oder Häuser bauen, das kann man nur, wenn aufgeschlossener — so lautet die technische Bezeichnung —, das heißt in Baustellen gegliederter Baugrund vorhanden ist. Wer aber solchen schaffen will, der hat nach der Dresdner Bauordnung von 1897 folgende Bedingungen zu erfüllen. Er muß ein ziemlich ausgedehntes Stück Land kaufen, worüber später noch einiges zu sagen sein wird. Er muß einen Bebauungsplan einreichen, der bis zur Genehmigung neun Instanzen (vom Tiefbauamt bis zum Ministerium des Innern) zu durchlaufen hat, in deren jeder Schwierigkeiten erwachsen können. Im Bebauungsplan müssen die Straßen und Plätze des neuen Stadtteils vorgesehen, und ehe der Häuserbau beginnen kann, müssen sie hergestellt sein. Ist eine Straße noch nicht vollständig hergestellt, so muß dem Rat, wenn er die Bauerlaubnis erteilen soll, eine Kaution erlegt werden, durch die die Vollendung gesichert wird. Werden Vororte eingemeindet, so wird in jedem einzelnen Falle eine Vereinbarung darüber getroffen, welche der dort schon vorhandenen Straßen als

solche gelten sollen, die den Vorschriften entsprechen, sodaß an ihnen Häuser gebaut werden dürfen. Mangoldt bemerkt, daß diese Vorschriften u. a. auch darum preissteigernd wirken mußten, weil durch die Beschränkung des Häuserbaus auf vorhandne Straßennetze, namentlich wenn diese klein sind, die Konkurrenz der Baulustigen verschärft wird. Für die Herstellung der Straßen und Plätze gelten, abgesehen vom Technischen, noch folgende Vorschriften. Sie dürfen nicht in kleinen Bruchstücken gebaut, sondern müssen wenigstens von einem Straßenkreuz bis zum andern vollendet werden und mindestens an einem Ende unmittelbaren Anschluß an eine schon bestehende oder an eine bauplanmäßig vorgesehene Straße haben. Und diese Straßen und Plätze müssen mit Schleusen und Wasserleitung versehen sein. Das Bauen und die Einrichtung der Straßen besorgt der Rat selbst in eigener Regie, und zwar bestimmt er selbst, zu welcher Zeit der Straßenbau ausgeführt werden soll; der Terrainunternehmer hat nur das dafür erforderliche Land herzugeben und die Baukosten zu tragen. Anträge auf Ausführung der im Plan vorgesehenen Straßenbauten werden nicht selten vom Rat abgelehnt, weil dieser die Zeit noch nicht für gekommen erachtet; denn er hält darauf, daß Neubauten immer nur im unmittelbaren Anschluß an die schon mit Häusern angefüllten Stadtteile unternommen werden. Und ehe die Ausführung der Straßenbauten beginnen kann, müssen wiederum eine Reihe von Stadien durchlaufen werden. Eins davon besteht darin, daß die dafür bestimmten Landstreifen von den etwa darauf haftenden Hypotheken befreit und auf dem Wege der Dismembration sowohl technisch wie juristisch aus dem Eigentumszusammenhange gelöst sind, in dem sie bisher gestanden haben. Dasselbe gilt für die von den Straßen eingeschlossenen Bebauungsflächen, die außerdem in Baustellen zerlegt sein müssen, für die in Beziehung auf Größe und Form allerlei Vorschriften bestehn. Das ist Geometerarbeit, während die juristische Dismembration, oder wie jetzt lieber gesagt wird, Vergliederung Umschreibungen im Grundbuche und im Steuerkataster erfordert.

In dem folgenden Kapitel: „Die eigentlich treibenden Kräfte der Stadterweiterung“, wird zunächst dargelegt, daß unter ihnen die Dresdner Stadtverwaltung nur eine bescheidne Rolle spiele. (Die eigentlich treibende Kraft ist doch das Wohnbedürfnis des Bevölkerungszuwachses.) Sie sei einigemal, wo dringendes Bedürfnis vorlag, mit Enteignungen, sei wohl auch selbst auf Geländen, die ihr Eigentum waren, mit der Anschließung vorgegangen, als Bauunternehmerin aber, abgesehen von der Errichtung städtischer Gebäude, nicht aufgetreten. „In Summa dürfte in Dresden für unsre ganze Beobachtungszeit, 1866 bis 1902, der Einfluß der Stadtverwaltung weit mehr als ein Hindernis denn als eine Förderung einer flotten und reichlichen Anschließung von Bauländereien zu buchen sein. Allerdings erfährt dieses Ergebnis durch die wiederholten bedeutenden Einverleibungen in verschiedenen Richtungen wieder eine gewisse Korrektur, namentlich dadurch, daß eine Anzahl

ohne weiteres anbaufähiger Straßen in den Stadtkreis eintrat." Was die „öffentlich-rechtlichen Kräfte“ zu tun versäumten, das haben nun Privatunternehmer, die „Terrainunternehmer“ geleistet. Diese Unternehmer oder Spekulanten entstammten verschiedenen Berufen; es waren teils Angehörige des Baugewerbes, teils Finanzmänner, teils Leute, die entweder die Spekulation mit ihren überschüssigen Kapitalien als Nebenerwerb betrieben oder die Terrainspekulation zu ihrem eigentlichen Beruf machten. Manche unternahmen die Sache als einzelne Personen, andre vereinigten sich zu Konsortien. Als Kuriosa erzählt Mangoldt, daß 1902 die sämtlichen Aktien einer kleinen Dresdner Terraingesellschaft im Besitz eines schlesischen Magnaten gewesen, und daß in den siebziger Jahren zwei Herren aus Kalifornien gekommen seien, die geprahlt hätten: Wir werden euch zeigen, wie man Städte baut; sie hätten aber bloß gezeigt, wie man rasch sein Geld loswerden kann. Die Terrainunternehmung zerfällt in zwei Hauptabschnitte: die Schaffung und die Verwertung der Baustellen. Der erste Abschnitt hat natürlich mit dem Landerwerb zu beginnen, und der ist nun durchaus keine einfache und leichte Sache.

Zunächst kann man sich in der Auswahl des Terrains irren, namentlich in guten Zeiten wird oft die Entwicklungsmöglichkeit einer Stadtgegend überschätzt, und es werden weite Ländereien verhältnismäßig teuer gekauft, die dann lange Zeit unbenutzt liegen bleiben und Zinsen fressen. Andererseits gilt es aber doch wieder heizzeiten zugreifen, denn je näher die Entwicklung rückt, um so teurer wird natürlich das Land: wohlfeil kaufen heißt vor allem zeitig kaufen. Eine andre Schwierigkeit lag für Dresden in der notwendigen Größe und Geschlossenheit des Terrains. Da die Stadtverwaltung keine neuen Straßen zuließ, die nicht sogleich bis zur nächsten fertigen oder wenigstens hauptplanmäßig vorgesehenen reichten, so war es für den Unternehmer schon aus diesem Grunde notwendig, allermindestens über das Land für eine ganze Straße und für die dazu gehörigen Baustellen zu verfügen, wozu dann noch andre Nötigungen kamen. Um in den Besitz der erforderlichen großen Fläche zu gelangen, konnte sich der Unternehmer mit den gegenwärtigen Besitzern, mochten dies nun Urbesitzer oder selbst Spekulanten sein, vereinigen und mit diesen gemeinsam das Terrain anschließen; ein Weg, der selten beschritten worden ist. In der Regel wurde der andre Weg eingeschlagen: der Unternehmer kaufte — als einzelner oder als Mitglied eines Konsortiums — das Land zusammen. Das war nun wegen der Besitzersplitterung nicht leicht; ehe die erforderlichen Arrondierungen erreicht waren, pflagten Jahre zu vergehn. Und hatte der Unternehmer die Hauptmasse glücklich beisammen, so blieben zwischen den gekauften Flächen oft noch kleine Stücke liegen, mit deren Besitzern man nicht fertig werden konnte. Ein Glück war es noch für den Unternehmer, wenn er es nur mit schwerfälligen aber biedern Leuten zu tun hatte, die sich doch schließlich durch ein gutes Angebot erweichen ließen. Aber wehe ihm, wenn er auf Querköpfe stieß, die schlechterdings nicht verkaufen wollten, oder auf spekulative Köpfe, die seine Zwangslage mit kalter Berechnung ausnutzten! So mußte einmal ein Streifen von 5000 bis 8000 Quadratmetern, der die Anschließung hinderte, mit 300 000 Mark bezahlt werden. Eine andre Terrainunternehmung brachte ein Fleischermeister zum Stocken; erst kurz vor seinem Tode gab er nach, sodaß das angekaufte Land seiner Bestimmung gemäß verwandt werden konnte. In einem andern Vorort kauften Bauern planmäßig Parzellen, mit denen sie die Anschließung sperren konnten. In

einem andern Vorort kaufte ein Angestellter der Feldvermessung Stücke, von denen er wußte, daß er sie als Zwangs- oder Sperrstücke werde verwenden können.

Erst wenn der Unternehmer endlich das nötige Land beisammen hatte, konnte er mit der Stadtverwaltung in Unterhandlungen treten und die oben angegebenen Bedingungen erfüllen. Und erst nachdem diese Geschäfte sämtlich „bereinigt“ waren, stand er vor dem zweiten Abschnitt seiner Unternehmertätigkeit, der für ihn, glücklichen Verlauf vorausgesetzt, der angenehmere war: der Verwertung der Baustellen. Glatz verlief auch dieser Abschnitt gewöhnlich nicht; Schwierigkeiten bereitete erstens die Mittellosigkeit mancher Käufer und die Unsolidität anderer, sodann der Umstand, daß sich der Absatz nicht gleichmäßig auf die Jahre verteilte, sondern in Perioden hoher Konjunktur zusammendrängte. Als Käufer treten sowohl Bauunternehmer auf als Spekulanten, die Bauplätze kaufen, um beim Wiederverkauf an Bauende zu verdienen. In Zeiten guter Konjunktur überwiegen die Baustellenpekulanten oder Baustellenkaufleute. Diese gehören allen möglichen kapitalkräftigen Ständen an. Auch Ziegeleibesitzer und sonstige Fabrikanten von Baumaterialien sind darunter, die sich dann beim Verkauf an Bauunternehmer die Lieferung ihrer Ware sichern. Der Absatz unmittelbar an die Bauenden kommt häufig in Villenvierteln vor. Manchmal bauen die Baustellenkaufleute selbst und verkaufen dann die Häuser, meist jedoch sind diese Kaufleute bloß Händler, die an Bauunternehmer oder an andre Händler verkaufen, sodaß viele Baustellen durch mehrere Hände gehn, ehe sie ihrer Bestimmung zugeführt werden. Findet der Baustellenbesitzer, es mag nun der ursprüngliche oder ein späterer sein, keinen soliden Bauunternehmer, so muß er, wenn ihm das Land nicht als fressendes Kapital auf dem Halse bleiben soll, mit einem unbemittelten oder unsoliden vorlieb nehmen; meist sind beide Eigenschaften in einer Person vereinigt. Auf diese Weise ist der Bauschwindel mit Stroh Männern entstanden. Auch wo Schwindel nicht von vornherein beabsichtigt ist, wird in der Kreditgewährung Unglaubliches geleistet. Terrainunternehmer begnügen sich mit 10 bis 20 Prozent Anzahlung, nur beim Verkauf ganzer Partien von Baustellen fordern sie 20 bis 33 Prozent; Baustellenhändler verlangen vom Bauunternehmer nur 1 bis 5 Prozent oder verzichten ganz auf Anzahlung, sodaß das zukünftige Haus zunächst mit dem ganzen Bodenwert als Hypothek belastet ist, wozu dann die Bauhypotheken kommen; denn besonders beim Strohmannsystem schießt der Baustellenbesitzer auch noch die Baugelder vor bis zu dem Tage, wo er es für angezeigt hält, die Schlinge zuzuziehen, den Strohmann Bankrott machen zu lassen und das unvollendete Haus bei der Subhastation zu erstehn. Solche Vorkommnisse beweisen, daß in der herrschenden Stadterweiterungspraxis etwas faul ist. Sollte dieses Faule, fragt Mangoldt, „außer in unserm ganzen System der Stadterweiterung nicht vor allem zu suchen sein in der verhängnisvoll starken und weitreichenden Stellung, die unser Sachenrecht den Hypothekengläubigern einräumt?“

Die Terrainunternehmer sind dafür nicht verantwortlich zu machen. Ihr Geschäft ist äußerst riskanter Natur. Sie haben, meist mit großem Kapitalaufwand, die Schwierigkeiten der Terrainerwerbung zu überwinden, sie haben dann die sehr verwickelten Unterhandlungen mit den Behörden zu führen, den Bebauungsplan auszuarbeiten oder von Sachverständigen ausarbeiten zu lassen, die Kosten der Straßenanlage zu tragen und müssen schließlich, wenn sich im Laufe der Jahre, die mit alledem vergehn, die Konjunktur verschlechtert hat, lange Zeit auf Abnehmer ihrer Baustellen warten, also einen bedeutenden Zinsenverlust erleiden. Den durchschnittlichen Gewinn der einzelnen Terrainunternehmer und der Gesellschaften, die nicht mit Verlust gearbeitet haben, schätzt Mangoldt auf 5 Prozent. Wahrhaftig kein glänzendes Geschäft bei der Masse von geistigen Fähigkeiten, die dazu gehört! Und einzelne Terraingesellschaften haben mit Verlust gearbeitet. So die im Jahre 1872 gegründete Zentralbank für Landwerb und Bauten, deren Aktionäre nie einen Pfennig Dividende bekommen und ihr ganzes Aktienkapital verloren haben; nur die Gründer, die sich beizeiten retteten, haben gewonnen. Nicht viel besser ist es den Aktionären des „Bauvereins Großer Garten“ ergangen. Die 1871 gegründete Dresdner Baugesellschaft ist durch ihre sehr vorsichtige Leitung vor Verlusten bewahrt geblieben. Daß die Terrainunternehmung ihrer Natur nach Großunternehmung ist, braucht wohl nicht ausführlich bewiesen zu werden. Erfordert sie doch nicht allein bedeutende Kapitalien, sondern auch einen hohen Grad von Intelligenz und Geschäftsgewandtheit sowie Beziehungen zu hohen Behörden. Die Spekulation, die nichts als Spekulation ohne das Verdienst positiver Leistungen ist, ergreift nur die schon vorhandenen Baustellen, also das von den Terrainunternehmern schon aufgeschlossene Land. Diese Spekulation artet nun allerdings in Zeiten hoher Konjunktur in den Tanz ums goldne Kalb aus, doch geht es, wie überhaupt bei diesem Tanze, auch hier nicht an, einen besondern Spekulantenstand als Sündenbock auszusondern und dem Haß und Abscheu des höchst sittlichen und ehrlichen Publikums preiszugeben, denn es beteiligen sich daran die allerehrbarsten Philister: Handwerker, Rentner, kurz Personen aller Stände. In Dresden haben kleine Weinstuben als Grundstückbörsen gedient, sind Baustellen manchmal in einer Stunde sechsmal umgesetzt worden, sodaß der Preis auf das Doppelte gesteigert wurde. Solche spekulative Steigerungen haben jedoch auf den endgiltigen Preis keinen Einfluß. Dieser wird durch den Mietertrag der auf dem Grundstück errichteten Häuser und dieser wiederum durch die Konkurrenz der Mieter bestimmt, wie Mangoldt selbst an andern Stellen zugesteht. So schreibt er Seite 278: „Es bedarf zur Erklärung der hohen Bodenpreise nicht der Annahme irgendwelcher mehr oder minder wunderbarer Wirkungen der Spekulation, sondern diese erschreckend hohen Preise sind ein natürliches Ergebnis unsers Stadterweiterungssystems, das die Selbstkosten der Terrainunternehmer ins Maßlose steigert.“ Der eigentliche Grund aber ist, wie gesagt, das Wohnbedürfnis der wachsenden

Bevölkerung, das die starke Nachfrage nach Wohn-, Arbeit- und Geschäfts-räumen erzeugt und deren Konkurrenz die Bodenbesitzer in die glückliche Lage versetzt, ihre Forderungen beliebig hoch schrauben zu können. Behörden wie die Stadtverwaltungen können nur unter der Voraussetzung dafür verantwortlich gemacht werden, daß sie verpflichtet seien, sich selbst mit dem Risiko des Landerverkaufs zu beladen, und zugleich berechtigt, dieses Risiko durch ein weitgehendes Enteignungsrecht, also durch tiefe Eingriffe in das private Eigentumsrecht, herabzumindern. Auf die Frage, ob die Anklage gegen die Terrain-unternehmer begründet sei, daß sie um die Städte herum Land aufkauften und „sperrten“, die Bebauung hinderten, um die Preise hinaufzutreiben, antwortet Mangoldt in Beziehung auf Dresden:

Von einem absichtlichen längern Zurückhalten des Landes durch die eigent-lichen Terrainunternehmer, durch die Ausschließenden, ist uns für die ganze Zeit von 1870 bis 1902 nichts bekannt geworden. Wenn wir auch im allgemeinen nicht ausdrücklich nach diesem Punkte gefragt haben, so wären uns doch bei unsern umfangreichen Untersuchungen wirklich bedeutende Vorgänge nach dieser Richtung schwerlich entgangen. Warten auf bessere Preise wird natürlich oft vorgekommen sein, und ebenso natürlich stockte die ganze Ausschließung und der Absatz der Bau-stellen in den Zeiten schlechter Konjunktur und mangelnder Nachfrage. Aber daß die Terrainunternehmer darin mehr getan hätten, als jeder normale Kaufmann tut, daß sie ein besondres System der Sperrung entwickelt hätten, davon ist uns, wie gesagt, nichts bekannt geworden. Eine andre Frage ist, ob sie nicht fremdes, mit ihnen konkurrierendes Gelände mit Hilfe ihres eignen Grundbesitzes nach Möglichkeit an der Ausschließung gehindert haben. Wir haben darüber keine be-sondern Erkundigungen eingezogen, aber man kann es beinahe als selbstverständlich annehmen, daß das vielfach, vielleicht beinahe regelmäßig der Fall gewesen sein wird; auch sind wir auf einige Spuren solcher Handlungsweise gestoßen. Aber das ist ja hier nicht der Gegenstand des Streites. Endlich scheinen die Terrain-unternehmer allerdings in unaufgeschlossenem Zustande oft kein Land wieder abgegeben zu haben [gerade dieses ist es, was ihnen in Damaschkes Organ zum Vorwurf gemacht zu werden pflegt, allerdings nicht gerade in Beziehung auf Dresden], aber das ist auch ganz begreiflich, da sie auf die Arrondierung ihres Besitzes bedacht sein mußten. Insofern haben sie freilich Land oft längere Jahre zurückgehalten, aber nicht, um es an der Ausschließung zu hindern, sondern um in die Lage zu kommen, es selber aufzuschließen. Dafür aber, daß sie mit der Auf-schließung länger gewartet hätten, dafür liegen, wie gesagt, keine Beweise vor, eher fürs Gegenteil. In der siebziger Aufschwungperiode brachten die Terrain-unternehmer wenigstens in einigen Gegenden der Stadt so viel Baustellen auf den Markt, daß dann dort noch lange Jahre während der Depression davon gezehrt werden konnte. Und als dann die Stadt im Straßenbau sehr zurückhaltend wurde, kam es öfter vor, daß Anträge der Ausschließenden auf Straßenbauten ab-gelehnt wurden; es ist also wahrscheinlich, daß, wenn es nach den Wünschen der Ausschließenden gegangen wäre, erheblich mehr Land der Bebauung zugänglich gemacht worden sein würde. Endlich haben wir ja gesehen, daß die Terrain-unternehmer durch weitgehende Kreditierung des Verkaufspreises und vielfach auch durch Gewährung von Baugeld um den Absatz ihrer Baustellen eifrig bemüht waren. Und doch ist absichtliches Zurückhalten von Bauland in dem hier in Rede stehenden Gebiete in den letzten Jahrzehnten ziemlich viel vorgekommen, nur freilich

nicht durch die Terrainunternehmung und nicht von fertigen Baustellen, sondern gerade gegen die Leute, die Baustellen schaffen wollten, durch die Urbesitzer und durch die Personen, die mit Hinderungs- und Bezierparzellen operierten. Auch diese Personen gehörten meistens der Klasse der Urbesitzer an.

Der enthusiastische Reformler Mangoldt kommt also in Beziehung auf diesen Streit zu demselben Ergebnis wie Dr. Andreas Voigt, über dessen mit dem Architekten Geldner herausgegebenes Buch „Kleinhaus und Mietkaserne“ im dritten Bande des Jahrgangs 1906 Seite 432 berichtet worden ist. Und dieses ist nun die Tatsache, um deren Konstatierung es mir zu tun war: die Terrainunternehmer, die man ja insofern zu den Spekulanten rechnen muß, als sie eines erst in der Zukunft zu erwartenden Gewinnes wegen kaufen, sind keine verabscheuungswürdigen Bodenwucherer, sondern sie haben eine schlechtthin notwendige und sehr schwierige Funktion übernommen. Es läßt sich schwer ausdenken, wie die Dinge verlaufen sein würden, wenn sich keine Leute gefunden hätten, die Courage genug hatten, sich in das riskante Geschäft einzulassen. Entweder hätten die Kommunen schon vor vierzig Jahren tun müssen, was Mangoldt fordert, und wovor sie sich heute noch mit Händen und Füßen sträuben: sie hätten die Stadterweiterung, also den Bodenkauf, die Straßenanlage und den Verkauf der Baustellen, selbst in die Hand nehmen, oder sie hätten die anziehenden Leute wohnen lassen müssen, wie und wo sie konnten: in beliebigen Hütten, Baracken und Wohnwagen, und hätten kein Recht, wahrscheinlich auch gar nicht die Möglichkeit gehabt, für Neubauten eine Bauordnung vorzuschreiben. Man kann das anerkennen, ohne die bekannten Forderungen Damaschkes grundsätzlich zu verwerfen. Mag die Wertzuwachssteuer und die Besteuerung der Baugrundstücke nach dem Verkehrswert die Bodenbesitzer schädigen oder von diesen abgewälzt werden — der Steuerfiskus kümmert sich ja auch sonst nicht um die Wirkung der Steuer auf die Besteuerten; er fragt zum Beispiel bei der Besteuerung des Arbeitverdienstes nicht danach, ob dem Besteuerten nach Zahlung der Steuer noch etwas übrig bleibt, das er für etwaige Zeiten der Arbeitslosigkeit und fürs Alter sparen könnte. Wie die beiden Steuern zu guter Letzt auf die Stadterweiterung und auf die Bodenpreise wirken werden, das muß die Zukunft lehren. Was den Bauschwandel betrifft, so schädigt dieser nur die Bauhandwerker und hat auf die Gestaltung der Bodenpreise keinen Einfluß. Eine so seltne und fürs große Ganze bedeutungslose Erscheinung, wie Andreas Voigt es darstellt, scheint er jedoch nicht zu sein. Die in Halle erscheinende „Rundschau über die wichtigsten Gesetzesvorlagen“ hat im Februar (die Nummer gibt die Zeitung, der ich das entnehme, nicht an) eine ausführliche Beschreibung des Verfahrens der „Würger“ gebracht — so werden in Fachkreisen die Bodenspekulanten genannt, die sich auf den Bauschwandel verlegen —, und diese Würger sowie ihre Kulis, die Strohänner, und die Zutreiber werden als eine ziemlich zahlreiche Klasse dargestellt. Diese Darstellung soll „aus sachverständigen juristischen Federn

stammen“. Wenn dem so ist, dann muß allerdings die Gesetzgebung einschreiten; aber mit den Bodenpreisen hat das, wie gesagt, nichts zu schaffen, und mit der Stadterweiterung nur insofern, als freilich solche Betrügereien unmöglich würden, wenn die Kommunen selbst die Baustellen zu verkaufen und womöglich auch zu bebauen hätten. Mangoldt will übrigens den Gemeinden und Gemeindeverbänden kein Monopol einräumen, sondern neben ihnen, als Hauptträgern der Stadterweiterung, die konkurrierende Tätigkeit von Privatunternehmern fortbestehn lassen.

Carl Jentsch



Paul Gerhardt und der Große Kurfürst

Von Hermann Jacoby in Königsberg i. Pr.



Am 12. März d. J. feierte das deutsche Volk den dreihundertjährigen Geburtstag seines größten religiösen Dichters, Paul Gerhardts. In evangelischen Gottesdiensten wurde der Gemeinde vergegenwärtigt, welche Erhebung des Gemütes, welche Stimmungen innern Friedens, welche Kräfte der Tröstung sie aus dem Liederquell dieses Sängers geschöpft habe. Und auch Zeitungen und Zeitschriften wie eigens ihm gewidmete Bücher, neue Ausgaben seiner Lieder suchten das Lebensbild Gerhardts und seine dichterische Leistung im Bewußtsein der Zeitgenossen neu zu beleben.

Der Charakter Gerhardts durfte, der Wirklichkeit entsprechend, als ein Lichtbild bezeichnet werden. Auch der tragische Konflikt, in den er in den letzten Jahren seines Lebens geriet, konnte, vom moralischen Standpunkt aus betrachtet, auf ihn keinen Schatten werfen. Fällt aber deshalb der Schatten ausschließlich auf den Kurfürsten?

Noch etwa vor einem halben Jahrhundert war dies die Meinung. Paul Gerhardt erschien als ein Opfer religiöser Unduldsamkeit seines Herrschers. Er wurde als ein Vorkämpfer der Gewissensfreiheit gefeiert. Wir vermögen so nicht mehr zu urteilen. Unser geschichtlich gebildeter Blick verweilt mit lebhaften Sympathien bei beiden Männern. Wer die Art und Weise mißbilligt, wie der Fürst seinen Bestrebungen Wirklichkeit zu geben suchte, schenkt doch jenen vielleicht vollen Beifall, und wer an dem engen religiösen Standpunkt Anstoß nimmt, den der Dichter vertritt, vermag doch die zarte Gewissenhaftigkeit, die ihn auszeichnet, zu würdigen.

Von diesem Standpunkt aus pflegen wir jetzt den Konflikt zwischen Fürst und Dichter zu beurteilen, wir lassen beiden Teilen Gerechtigkeit widerfahren. Wenn das Verständnis des Konflikts, wie es gegenwärtig erreicht ist, doch noch, wie uns scheint, eine Lücke zeigt, so bezieht sich diese auf die psychologische Entwicklung des Dichters. Denn Gerhardt wurde ein anderer, seitdem er in den Streit eintrat. Dies zu erweisen, ist die Aufgabe, die sich dieser Aufsatz stellt.

Paul Gerhardts Wiege stand in Gräfenhainichen, einer kleinen Stadt Kurzsachsens, des Mittelpunkts der deutschen lutherischen Kirche. Wir dürfen es als selbstverständlich voraussetzen, daß sich der Knabe und Jüngling den christlichen