

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Baugeschichte von Karlsruhe 1715 - 1870

Ehrenberg, Kurt

Karlsruhe, 1909

IV. Die Entwicklung der Kaiserstraße bis zur Gegenwart

[urn:nbn:de:bsz:31-50251](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-50251)

IV. Teil.

Aus der Geschichte der Kaiserstraße.

»Medium cujusque insulae occupant hortae. Inde rursum via relicta publica latissima et speciosissima; longitudine trientis horarii; eam vocamus ex natura sua longum vicum, vulgus Mühlbergensem, quod inde recta Mühlbergam contenditur«.

Also 1728, als Malsch dies schrieb, war die Langestraße schon »speciosissima«; auch »via principalis« nennt er sie an anderer Stelle. Im ersten Jahrzehnt der Stadt waren zunächst die Radialstraßen und der Schloßzirkel bevorzugt worden. Ein »Riß der Allee von Mühlburg« von 1719 zeigt die Südseite der Straße mit den drei Kirchen und 62 Hausplätzen, von denen je drei sich östlich und westlich der Stadtkirche im Viertelkreis von der Straße zu ihr ziehen. Von diesen Parzellen sind 27 östlich und 9 westlich des Marktes mit Namen bezeichnet, waren also, wenn nicht bebaut, so doch vergeben.

Wenn demnach die Entwicklung zur Hauptstraße der Stadt — befördert durch den Bau des Rathauses, das einige lieber am Zirkel gesehen hätten — schnell vor sich ging, so hielt indessen ihre äußere Erscheinung damit nicht Schritt, sie war und blieb ein Jahrhundert lang das Sorgenkind der Staats- und Kommunalbehörden.

Zu Brunns Zeit war ihr Anblick wohl noch einheitlicher. Die alten Mansarthäuser waren vielleicht schon zum Teil durch das gerade-Bauen der Mansarten, aber doch noch nicht so sehr durch Baufälligkeit entstellt, zweistöckige Häuser nach neuerer Art gab es hier kaum, sie lagen meist in der verlängerten Adler- und Kronenstraße.

Brunn sagt nur:

»Endlich stoßen diese Straßen alle auf die eigentliche Hauptstraße der Stadt, die sogenannte Lange- oder Durlacherstraße, die sich vom Durlacher Tor bis zum Mühlburger Tor in gerader Linie erstreckt und die größte Breite der Stadt beschreibt. Sie ist etwa eine Viertelstunde lang und von einer ansehnlichen Breite.«

1777 war, wie schon an anderer Stelle erwähnt, das Reparieren der alten Häuser soweit wieder erlaubt worden, als es sich um Einziehen von Schwellen und Pfosten handelte, nicht aber bei ganzen Wänden. 1786 wird vom Oberamt und Bauamt ein Gutachten gefordert, durch welche herrschaftlichen Begünstigungen »das an sich beschwerliche und am meisten zurückbleibende Bauwesen in der Langestraße« zu befördern sei. Das Oberamt antwortet, daß 100 fl. Baugnade auf 600—1000 fl. niemanden zum Bauen reizten, auch nicht Schatzungsfreiheit auf einige Jahre und der Verzicht auf Zoll vom Bauholz, da die meisten ihre Häuser mit Schulden besäßen. Man solle Steine, Holz und Geldvorschüsse auf längere Zeit unentgeltlich liefern.

»Ohne dieses aber wird die Langestraße noch auf lange Zeit so bleiben wie sie ist, und der Gedanke, zum Vorteil der hiesigen Einwohner Fremde hierherzuziehen, die von ihren Mitteln leben, ebensolange entfernt bleiben.«

Auch das Bauamt meint, man sehe nicht, wie eine Verbesserung der Langestraße ohne Aufwendung eines großen Kapitals von seiten des Fürsten geschehen sollte. Da die Steine oder Holz für zweistöckige Häuser pro Schuh auf 6 fl. kämen, so schlagen sie die Erhöhung der Baugnade auf 5 fl. vor.

Je mehr sich die Stadt nach Süden, Osten und Westen ausdehnte, um so mehr wurde die Langestraße und besonders ihre Mitte, wo der neue Markt zwar noch nicht angelegt, aber doch geplant war, zum Geschäftsviertel und damit mußten die Preise der Häuser steigen. 1736 wurde ein Haus von 50' Länge und 30' Breite in der Langestraße nur auf 560 fl. geschätzt und 1740 ein anderes versteigert, wobei das Höchstgebot bei zwei Kauflustigen nur 705 fl. erreichte. Gegen Ende des Jahrhunderts war das anders. Löw Hamburger sagt 1802:

»Ich mußte einen schicklichen Platz an der Langestraße suchen, wenn ich meine Handlung mit einigem Erfolg betreiben wollte, und damals fand ich keine andere Gelegenheit, als das an dieser Hauptstraße gelegene Haus des alten Nadlers Schmidt.«

Es kam mit den sich ergebenden Unkosten auf 4500 fl. Da es wieder zu reparieren ist, hat das Bauamt geraten, modellmäßig dreistöckig zu bauen. Das Haus ist 30' breit und 40' tief. Infolge des hohen Kaufpreises würde aber ein Neubau zu teuer kommen. Das Bauamt berichtet dabei: Da die in der Langestraße befindlichen Häuser auch selbst bei großer Baufälligkeit ihrer Lage wegen in hohen Preisen verkauft würden, so falle ein Neubau schwer und sei wenig Aussicht, daß in diesem vorzüglichen Teil der Stadt eine Verschönerung sobald Platz greifen werde. — Der Hausplatz könne als dreimal teurer als in der übrigen Stadt angenommen werden.

Es ist eine auch anderswo zu beobachtende Tatsache, daß der steigende Bodenwert den Neubau der Häuser zunächst hemmt, es sei denn, daß ein Haus billig in den Besitz des Baulustigen gekommen sei. Es handelt sich hierbei in erster Linie um das Verhältnis des Bodenpreises zu den Baukosten. Solange letztere bedeutender oder wenig geringer als erstere sind, wird ein jedes Haus bis zu den Grenzen seiner Brauchbarkeit ausgenutzt und lieber ein Umbau vorgenommen als ein Neubau. — Noch in letzter Zeit liefern die Erweiterungen zweier Warenhäuser Beispiele dafür. — Steigt aber der Bodenpreis soweit und so schnell, daß die Zunahme weniger Jahre den Baukosten eines ganzen Hauses entspricht, so sinkt der Gebrauchswert des Hauses im Verhältnis zu dem des Platzes, und es wird vielleicht lange vor Abschluß seiner natürlichen Lebensdauer einem Neubau weichen, der für das Geschäft des Bauenden geeigneter ist oder infolge moderner Einrichtungen bei hervorragender Lage durch höhere Mieten die Baukosten verzinst. Nach Freudenberg soll der Bodenpreis im mittleren Teil der Kaiserstraße zwischen Markt und Karlstraße — den ich in diesem Abschnitt der Kürze halber City nennen will — etwa 400 M. pro Quadratmeter betragen; etwa eben so hoch stellt sich der Quadratmeter eines vierstöckigen Hauses. Kauft jemand nun ein vierstöckiges älteres Haus von 240 qm, wovon drei Viertel bebaut sind, etwa für 160000 M. — neugebaut würde es mit Boden 168000 M. kosten —, so fragen wir uns, wie hoch muß der Bodenpreis steigen, um einen Neubau dieses Hauses für den Besitzer schon rentabel erscheinen zu lassen. Der Bodenpreis steigt um einen Betrag, der als Kapitalisierung der steigenden Rente der Lage des Hauses an-

zusehen ist. Wir brauchen nur die Baukosten des neuen Hauses durch die Quadratmeterzahl zu dividieren und erhalten 300 als Zuwachs, also einen Gesamtbodenpreis von 700 M. Würde statt des vierstöckigen ein fünfstöckiges Haus errichtet, so würde naturgemäß dieser Zuwachs geringer sein können. Er errechnet sich etwa zu 250 M. Da in Karlsruhe ein solches Steigen noch ungewohnt ist, konnten derartige Neubauten, die sich als hervorragendste Erscheinung der Citybildung darbieten, noch nicht vorkommen. — Je höhere Stockwerke statt zu Wohnungen zu Zwecken stark steigender Rentabilität — Läden, Bureaus, Räumen für Rechtsanwälte, Zahnärzte etc. — zugezogen werden, um so schneller steigt der Bodenpreis und führt damit im ganzen Viertel die Citybildung weiter.

Wir wenden uns nun den Mitteln zu, die im 19. Jahrhundert die Hauptstraße verschönern sollten. Die Baugnaden von 1804 bis 1817 kennen wir schon. Sie ergaben einen Mißerfolg. Von 1804 bis 1810 wurden drei alte Häuser neugebaut, in den folgenden 6 Jahren etwa die doppelte Zahl. Nach Abschaffung der Baugnade werden andere Mittel vorgeschlagen.

Weinbrenner hatte berechnet, daß sämtliche Gebäude vom Durlacher zum Mühlburger Tor, ohne die herrschaftlichen leeren Baustellen, die neue Bauverwaltung und die Kavalleriestallungen, 7611' Front besaßen, wovon nur 1299' dreistöckig — meist vor dem alten Mühlburger Tor —, 1396 neu zweistöckig, die mit drittem Stock zu versehen wären, und 4916 ganz neu zu bauen seien. Nach dem im folgenden mitzuteilenden Vorschlage von Sensburgs würden hierzu 4916 mal 150 fl. und 1396 mal 50 fl. vorzuschießen sein, was 807 200 fl., oder, da es sich auf 10 Jahre verteilte, 242 160 fl. erforderte, also einen Zinsaufwand von 91 998 fl., während die Baugnade 4916 mal 25 d. i. 122 900 fl. betragen würde. Die Vorschläge werden in folgender Weise begründet:

»Die Stadt Karlsruhe vergrößert sich seit 1810 beinahe im Verhältnis wie der altbadische Staat. Eigentlich aber hat sich um die alte Stadt eine neue geschlungen und die alte, durch welche noch die Fest- und Kommerzialstraße zieht, steht noch in einer buntscheckigen Mißgestalt von großen und kleinen Häusern, von Neubauten und Ruinen. Ich kenne keine Stadt, worauf schon so viel Millionen Privatvermögen, so viele 100 000 Staatsgelder in einem Zeitraum von 14 Jahren verwendet wurden und die doch noch in ihrer Hauptpassage einen so widerlichen Eindruck veranlassen wie Karlsruhe. Man muß die Erweiterung der

Stadt nur so weit gestatten, als es für die Bewohner der alten Baracken in der Hauptstraße noch nötig ist, wenn sie nämlich nicht da, sondern anderswo bauen wollen.«

Der Verordnungsentwurf enthält nun folgendes:

1. Die ein- und zweistöckigen Häuser sollen binnen 10 Jahren dreistöckig nach dem Modell gebaut werden.
2. Ausgenommen nur solche zweistöckige, die nicht baufällig oder »nach ihrer Außenseite widerlich« sind, deren Fundamente aber für ein drittes Stockwerk zu schwach sind.
3. Das Verbot der Reparaturen ist mit Nachdruck zu handhaben.
4. Kein Hintergebäude soll gebaut oder vergrößert werden dürfen, wenn sich der Eigentümer nicht verpflichtet, sein Vordergebäude neu zu bauen, wenn ihn die Reihenfolge trifft.
5. In jedem der 10 Quadrate soll jährlich ein Haus auf der nördlichen und eins auf der südlichen Seite der Reihe nach neugebaut oder erhöht werden.
6. Wer noch nicht an der Reihe ist, kann sein altes Haus aus freier Hand verkaufen, der Käufer soll accisfrei sein; ist es aber, wenn die Reihe den Besitzer trifft, noch nicht verkauft, so tritt Taxation ein. Bis es jemand um das Taxatum übernimmt, muß er alle Lasten, Laternengeld, Einquartierung etc. tragen, als ob das Haus neu dreistöckig wäre.
7. Wer vor der Reihenfolge bauen will, muß es rechtzeitig anzeigen.
8. Bei der Taxation soll nicht nur Platz und Materialwert, sondern auch das Gewerbe, welches der Eigentümer darauf trieb und der etwaige bessere Ertrag hier als auf einem anderen Platz veranschlagt werden.*
9. Meldet sich kein Bauliebhaber, so übernimmt die Polizeibehörde das Haus, muß es aber an jeden um das Taxatum abgeben. Baut sie es neu, so hat der Eigentümer das Vorrecht, es um das Taxatum und die Kosten des Neubaus nach Abzug eines $1\frac{1}{2}$ jährigen Zinsbetrages an sich zu bringen, sonst jeder andere, aber ohne den Zinsabzug.
10. Die exproprierten Eigentümer haben, wenn sie einen herrschaftlichen Bauplatz verlangen, und den herkömmlichen Anschlag den Vorzug.
11. Der Großherzog gewährt sowohl Eigentümer wie Käufer
 - a. für den Schuh eines Stockwerkes 50 fl. drei Jahre unverzinslich,
 - b. drei Jahre nach Vollendung steht das Haus im Steueranschlag des alten Hauses,
 - c. dieselbe Vergünstigung für Eckhäuser, soweit diese in einer anderen Straße sind.
13. Bis zur vollendeten Rückzahlung hat das großherzogliche Ärarium eine Hypothek auf das Haus, die den auf dem alten Hause haftenden nachsteht, soweit sie am Tage der Kundmachung dieser Verordnung existierten.

* Es ist interessant zu sehen, daß die Rente der Lage, also nicht ohne weiteres dem Bodenpreis zugerechnet wird.

14. Die Vorderfassade soll anständig dekoriert sein und drei Stockwerke mit im ganzen wenigstens 39' vom Sockel zum Hauptgesims haben.

15. Es kann vierstöckig gebaut werden, jedoch müssen die Gebäude mit Walmen oder dekorierten Giebeln, jedoch ohne Öffnungen, versehen werden.

16. Statt der angegebenen Vorteile kann der Eigentümer auch die Baugnade von 25 fl. wählen, darf aber damit keinen Handel treiben, er muß selbst bauen, wenn ihn die Reihenfolge trifft.

In einem anderen Schriftstück — ohne Unterschrift — werden dieselben Vorschläge mit einigen Änderungen wiedergegeben:

5. Es kann kein Haus anders als zu gleichbaldigem modellmäßigen Aufbau verkauft werden.

6. Es sollen mit dem Aufbau die Eigentümer auf der Nordseite von Bäregasse bis Kreuzgasse und auf der Südseite vom Markt bis an das Brunnenhaus den Anfang machen und dann so fort, also in jedem Jahr zwei Quadratlängen.

7. Es soll keine Baugnade mehr gegeben werden.

Diese Vorschläge wurden nicht Gesetz. — Ganz ähnliches gibt Gotheim von Mannheim an, wo 1682 befohlen wurde, die alten Häuser sollten neugebaut und sonst versteigert werden.

So blieb denn die Langestraße noch ein halbes Jahrhundert lang in ihrer unschönen Gestalt, die durch jeden drei- oder vierstöckigen Neubau verstärkt wurde, bestehen.

Über die ungefähren Häuserwerte aus dieser Zeit unterrichtet uns das im Stadtarchiv befindliche Häuserbuch von 1811, das die Werte von 111 Häusern in der Langestraße angibt, die eine Summe von 571 525 fl., im Durchschnitt also 5149 fl. ergeben. Im Vergleich dazu ergeben 43 Häuser in der Kronenstraße 5244 fl., oder nach Abzug von fünf ungewöhnlich großen Bauten im Werte von 10—15 000 fl., 38 Häuser von durchschnittlich 4080 fl. Unter diesen sind aber verhältnismäßig mehr zweistöckige steinerne als in der Kaiserstraße. — Im Jahre 1871 waren in der Langestraße noch 106 alte Häuser völlig niederzureißen; sie repräsentierten ein Steuerkapital von 611 475 fl., oder durchschnittlich 5769 fl. Diese Summe stellt aber diesmal noch mehr als 1811 den reinen Ertrags- und Bodenwert dar.

Im dritten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts geht ein allmählicher Wechsel in den Funktionen der städtischen und Staatsbehörden vor sich. War bisher der Magistrat nur wenig zu Worte gekommen, so wird er nun allmählich zum anregenden

Faktor, neben ihm steht der Bürgerausschuß, der die Mittel bewilligt, während Stadtamt, Polizeiamt und weiter die Regierung des Mittelrheinkreises in Rastatt und das Finanzministerium mehr als kontrollierende und genehmigende Faktoren auftreten. Die Ausführung des Ausbaues und der Erweiterung der Stadt fallen den kommunalen Behörden zu, Bauplan, Bauordnung und Baukontrolle verbleiben noch dem Staate.

Gering wie das Privatbauwesen überhaupt war auch die Bautätigkeit in der Langestraße während des dritten und vierten Jahrzehntes. Die Langestraße hatte 1835 116 alte Häuser, während es 1871 noch 106 waren und die Differenz kommt fast nur auf die Zeit nach Wiedereinführung der Baugnade.

Man beschränkte sich zunächst darauf, das Verbot der Reparaturen zu erneuern, doch wurde seine Kontrolle anscheinend nicht streng gehandhabt. 1837 machte Gemeinderat Kusel einige Vorschläge:

1. Jeder, der ein nicht massives Haus in der Langestraße hat, verpflichtet sich, 1 fl. 30 pro Schuh seines Hauses in eine allgemeine Baukasse zu zahlen.
2. Ebenso zahlt der Staat oder Großherzog jährlich einen Betrag.
3. Mit dieser Summe von jährlich 18—20 000 fl. könnte alle Jahr ein Neubau von 3—4 Häusern bewirkt werden, indem den Eigentümern 150 fl. pro Schuh ausbezahlt würden. Diese Häuser würden durchs Los bestimmt.
4. Will ein Hausbesitzer früher bauen als ihn das Los trifft, so behält er seine Beisteuer dennoch fort.
5. Die Beiträge dauern fort, bis alle Häuser, die in den Verein gehören, ausgebaut sind.
6. Mehrere nebeneinander stehende Häuser können als Serie verlost werden.

Bei der geringen Zunahme der Bevölkerung, die infolge der Revolution zeitweise sogar zur Abnahme wurde, wird die Frage der Beschaffung von Wohnungen erst Ende der 50er Jahre wieder aktuell und damit wendet man auch wieder das Interesse der Verschönerung der Hauptstraße zu. Noch 1858 hatte man auf eine Anfrage von Mannheim, ob hier Vergünstigungen für die Bauenden beständen, geantwortet, man verspräche sich nichts davon und wolle deshalb etwa geeignet erscheinende Schritte den Privatunternehmern überlassen. 1859 richtete der Vorstand des Gewerbevereins eine ausführliche Eingabe an den Gemeinderat. — Die

Stadt bedürfe zu fernerm Aufblühen lediglich der Steigerung der Einwohnerzahl, Neugründung von Fabriken, Ausdehnung des Eisenbahnnetzes. Die gesunde Lage ziehe viele Fremde an. Es fehle aber an Wohnungen für diese, so daß erst kürzlich der englische Gesandte aus solchem Grunde seinen Wohnsitz in Baden nehmen mußte. Es gebe drei Mittel zur Abhilfe:

1. Aufsetzen dritter Stockwerke auf massive zweistöckige Häuser.
2. Aufbau neuer Häuser statt der alten hölzernen.
3. Aufbau von ganz neuen Häusern.

Am nächsten liege das erste Mittel, doch dürfe man deshalb das zweite nicht außer Acht lassen.

»Es wird aber schwerlich etwas Ersprießliches erzielt werden, wenn es dem Einzelnen überlassen bleibt, ohne alle Erleichterung und Unterstützung alte Häuser niederzureißen und neue für sie zu bauen, denn es kommt höchst selten vor, daß ein vermögender Mann einen derartigen Bau unternimmt, weil er sein Kapital besser anlegen oder umsetzen kann. — Es gibt aber strebsame Gewerbsleute mit geringem Vermögen, die durch ihr Geschäft veranlaßt sind, in der Hauptstraße wohnen zu müssen und welche es unternehmen würden, entweder allein oder in Gesellschaft mit Bauhandwerkern an Stelle der alten neue Wohnungen herzurichten, wenn ihnen hierzu die nötigen Mittel, ohne das eigene Betriebskapital in Angriff nehmen zu müssen, vorgestreckt und die Heimzahlungen erleichtert werden.

. . . so würden vielleicht durch eine Association von Bauhandwerkern bald neue und geschmackvolle Bauten ins Leben gerufen werden. Wer hätte aber mehr Verpflichtung, diesen Bauhandwerkern die nötigen Mittel unter billigen Bedingungen zu leihen, als unsere Gemeindebehörde? Was in anderen Städten längst erkannt ist.

Die zweite Frage wäre nun: Wie sollen die Geldvorschüsse und die Erleichterungen in den Heimzahlungen bestehen und wie sind die Mittel dazu aufzubringen? — Jeder Bauunternehmer wird zu seinem Hausbau einen Teil der Bau Summe von Kapitalisten bekommen können, den Rest aber müßte die Gemeindebehörde zu 3 bis $3\frac{1}{2}\%$ auf Nachhypothek und während der Bauzeit unverzinslich vorstrecken und für die ersten fünf Jahre den Bauunternehmer für den Mehraufwand des Neubaus gegen den alten von den städtischen Steuern befreien. Auch müßte die Heimzahlung des Darlehens in 10—15 jährigen Raten gestattet werden. Zur Aufbringung der nötigen Gelder könnte der Gemeinderat nach einem unmaßgeblichen Vorschlag eine eigene von der Gemeindekasse abgesonderte Baukasse gründen, welche ihre Mittel je nach Bedürfnis durch Emittierung $4-4\frac{1}{2}\%$ Obligationen erhält.«

Bei den Akten befindet sich eine anscheinend von der Baukommission des Gemeinderates aufgestellte Berechnung: erstens über die Erbauung eines dritten Stockwerkes auf ein massives zweistöckiges Haus, die sich bei 45' Front, 40' Tiefe und 10' lichter Höhe auf 3 000 fl. stellen würde. Dazu die Dachbaukosten mit den notwendigen kleineren Reparaturen glücklichstenfalls . . . 500 »
Bei einem Seitenbau von 2 Zimmern à 350 fl. 700 »

Summa 4 200 fl.

Weiter sind drei Neubauten berechnet mit Rentabilitätsberechnung.

a. Das Kammerersche Haus, Ecke Lange- und Herrenstraße Nr. 104 im ganzen 127' bei einer mittleren Tiefe von 40'. Dreistöckiger Neubau ohne besonderen Aufwand für Kaufläden und ohne Seitenbauten 30 000 fl.
ebenso vierstöckig 38 000 fl.
Platzankauf und Wert der Hinterbauten allenfalls . . . 33 000 »
Die Hinterbauten teilweise zu Wohnungen herzustellen, teilweise zu Magazinen einzurichten etwa 3 000 »

Summa 74 000 fl.

Für die Herstellung der drei Läden 6 000 fl.

Ertrag der drei Läden ohne Wohnung à 500 fl. 1 500 »
Eine Wohnung im zweiten Stock 1 300 »
Zwei Wohnungen im dritten Stock 1 000 »
Zwei Wohnungen im vierten Stock 600 »

In Summa ohne die Wohnungen der Hinterbauten 4 400 »

b. Das neu zu erbauende Haus des Lyon Seeligmann Nr. 77 bei 20' Fassade dreistöckig veranschlagt zu 8 200 fl.
mit Seitenbau und 4stöckig und wenn allenfalls noch für einen Laden ein Betrag aufgewendet würde, ein Mehr von etwa 6 000 »

Summa 14 200 fl.

Dazu Anschlag des Platzes und der noch bestehenden Gebäudereste von 5 500 »

Summa 19 700 fl.

wofür in dieser Lage immerhin $5\frac{1}{2}\%$ gesichert wären, da 1200 fl. Miete herausgebracht werden könnten, was bei dreistöckigem Bau ohne Seitenbau, wie es projiziert sei, allerdings nicht erreicht werde.

c. Das Kaufmann Wintersche Haus neben dem englischen Hof Nr. 78. Jetziger Kaufwert etwa 12 500 fl.
Neubaukosten für ein 4stöckiges Wohnhaus und die zulässigen Seitenanstöße unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Grenzgiebelwand 12 000 »

Summa 24 500 fl.

wofür immerhin auch noch 6% Zinsen sich erzielen ließen, da daselbst 1600 fl. Miete in Berücksichtigung der Lage des Ladens bezogen werden kann.

Die Antwort des Gemeinderates weist auf die Unrentabilität der meisten Häuser in der Stadt hin, weshalb die Klagen über die hohen Mietspreise unbegründet seien.

»In München z. B. sind die Mietpreise durchschnittlich um ein Drittel höher als in Karlsruhe und trotzdem sind in dieser Stadt seit 10 Jahren kaum mehr Miethäuser als hier gebaut worden.«

Die Berechnungen hätten ergeben, daß es bei den jetzigen Mietpreisen nicht aufmunternd sei, in der Langestraße neu zu bauen, in den meisten Fällen würde aber das Aufsetzen eines dritten Stockwerkes lohnend sein. Man habe es auch an Aufmunterung dazu nicht fehlen lassen, jedoch nur mit geringem Erfolg.

Man wendet sich indessen 1860 nach Freiburg, Frankfurt, Mannheim und Stuttgart um Material, worauf aus Frankfurt die »Aufforderung zur Gründung einer gemeinnützigen Baugesellschaft zu Frankfurt a. M.« eingeht, von Freiburg die »Bedingungen für die Bauunternehmungen in Freiburg, denen aus dem Beurbarungs- und Sparkassenfond Vergünstigungen gewährt werden«, ferner die Statuten der Wohnungsvereine zu Stuttgart.

Der Gemeinderat beschließt nun, beim großen Ausschuß 10 000 fl. zu Prämien zu beantragen für solche Bauliebhaber, die innerhalb dreier Jahre in der Langestraße schöne modellmäßige drei- oder vierstöckige Häuser, wozu der Plan jeweils auch von der Gemeinde genehmigt sein müsse, herstellen. Die Prämie soll 20—25 fl. per Schuh betragen. Die Begründung, die 1861 im großen Bürgerausschuß gegeben wurde, enthält etwa folgendes.

Zunahme der Bautätigkeit:

»Seit einem Jahr sind etwa 25 neue Häuser im Bau begriffen oder die Genehmigung erteilt. Ebenso ist und wird eine Anzahl dritter Stockwerke erbaut. Auch ist bekannt, daß sich eine Gesellschaft hiesiger Einwohner gebildet hat, welche ein Aktivkapital zu baulichen Zwecken aufzubringen sucht, weniger jedoch, um eine Geldspekulation in Bauten zu machen, als die Wohnungen zu vermehren und das in die Höhestiegen der Mietpreise zu verhindern. — Eine nicht unbedeutende Zahl hölzerner unansehnlicher Häuser neben manchen hübschen dreistöckigen Gebäuden geben der Hauptader des städtischen Verkehrs ein trauriges Ansehen.«

Die Prämien werden mit 40 gegen 20 Stimmen genehmigt. 1865 werden weitere 10000 fl. auf drei Jahre bewilligt, die erste Summe war bis auf 400 fl. auf sechs Bauten, wovon zwei noch in Ausführung begriffen waren, vergeben.

1871 beantragt der Gemeinderat:

»Der Bürgerschaft wolle genehmigen:

a. Daß eine städtische Hypothekenbank zu dem Zwecke gegründet werde, diejenigen Baulustigen, welche innerhalb der Stadt zwischen Kriegstraße und dem Großh. Hofdomänenbezirk alte Häuser behufs des Wiederaufbaues abbrechen — insofern sie sich die Mittel bis zum halben Werte des Neubaues in anderer Weise beschaffen —, weitere 25 bis höchstens 30% des Schätzwertes auf Nachhypothek zu leihen.

b. Daß ferner die dazu erforderlichen Mittel bis zum Betrag von 500000 fl. unter Bürgerschaft der Stadtgemeinde durch Ausgabe von sogenannten Pfandbriefen aufgebracht werden, deren Tilgung längstens innerhalb 30 Jahre vom Tag der Ausgabe aus den Heimzahlungen der einzelnen Pfandschulden zu geschehen hat.

c. Daß endlich diese Hypothekenbank eine besondere städtische Anstalt bilde, entweder in getrennter Verwaltung oder im Anschluß an das städtische Leihhaus.«

Die Begründung besagt: Die Stadt, die bereits zu ausgedehnt sei, erweitere sich unter dem Einfluß der Bautätigkeit, die sich in hohem Grade belebt habe, fortwährend.

»Der Aufbau der inneren Stadt und der Ersatz namentlich der ärmeren sogenannten holländischen Häuser, welche man nach heutiger Anschauung nur noch als Baracken bezeichnen kann, wird zwar als ein allseitig anerkanntes Bedürfnis angesehen, ist aber bis zur Stunde nur ein frommer Wunsch derer geblieben, welchen die wirtschaftlichen Interessen unserer Stadt am Herzen liegen.«

Die Zinsen aus diesen Häuschen seien verhältnismäßig sehr beträchtlich und ergäben eine große Rente. Beim Abbruch komme

ihr seitheriger Ertragswert dem Bauplatzwert zur Last*. Dies erschwere den Ankauf durch dritte. Die Eigentümer aber hätten zum Teil auch nicht das erforderliche Kapital; auch sei die Bestimmung, welche das Reparieren alter Häuser verbiete, »um der neuerdings größeren Achtung des Eigentums willen« außer Kraft gesetzt.

»Sehen wir doch, daß vor kurzer Zeit ganz in der Nähe des Marktes eine solche Baracke mit einem Flitterstaat von zweifelhaftem Charakter herausgeputzt worden ist!«

Man schlägt nun, wie es der Antrag besagt, vor, die schon zur Hälfte beliebigen Häuser mit einem Viertel, wozu noch die Bauzinsen und der ausfallende Mietertrag geschlagen werden könnten, zu 5% unkündbar, aber mit 2% Amortisation zu beleihen.

»Es wird dadurch auch die für die Entwicklung der Stadt notwendige Konzentration nach der Mitte angebahnt werden.« Risiko für die Stadt bestehe nicht. »Der kaum beendete große Krieg hatte eine Entwertung des Grundeigentums nicht zur Folge.«

Eine Entwertung sei um so weniger zu befürchten, wenn die Gemeinde die Nachhypothek habe und, indem sie nicht kündige, eine Panik aufhalte. — Das Steuerkapital der 106 alten Häuser würde nach Neubau von 611 473 auf 1 621 800 fl. gestiegen sein, durchschnittlich 15 300 fl. gerechnet, während vier neue Häuser in der Langstraße mit 74 650 Steuerkapital 18 662 Durchschnitt ergäben. Dies würde jährlich bei 18 kr. Umlage und 6 kr. Beleuchtungsumlage 40 000 fl. Mehreinnahme bringen. — Die bisherigen 25 fl. Prämie sollten auch fernerhin bleiben.

Die städtische Hypothekenbank wurde 1872 diesem Antrag entsprechend und zwar im Anschluß an das Leihhaus errichtet. 1875 wird, da die Bautätigkeit wieder sehr gering ist, was auf das »nur schon allzulange dauernde Darniederliegen des Geschäftslebens« zurückgeführt wird, eine Herabsetzung des Zinsfußes auf neugebaute Häuser im Innern der Stadt von 5 auf 4% genehmigt.

Die Bewilligung der Bauprämien wird erst 1871 erneuert, und auch jetzt sind von den ersten 20 000 fl. noch 6824 fl. nicht vergeben. Es wird ein neuer Kredit von 15 000 fl. auch für

* D. h. die den alten Häusern eigentümliche, durch enges und billiges Wohnen, niedrige Steuern etc. entstandene Rente wurde als Grundrente dem Bodenwert zugeschlagen.

Bauten nördlich der Kaiserstraße gefordert. Man müsse unbedingt etwas für das Innere der Stadt tun, wenn die Ausdehnung derselben nicht auf Kosten des seitherigen Schwerpunktes eine ungemessene werden sollte. Denselben merkwürdigen Standpunkt, daß die innere Stadt durch die Ausdehnung der Stadt entwertet werde, vertritt auch Stadtrat Lang:

»Die Befürchtungen, die in früheren Jahren in betreff des Handels und der Industrie, und damit einer gesunden Existenz unserer Stadt bestanden, schwinden mehr und mehr; die Bautätigkeit hat in den letzten Jahren einen erfreulichen Aufschwung genommen, was mit Recht als ein Vertrauen in den Fortbestand unserer Stadt gedeutet werden kann. Wenn aber nicht den Baulustigen im Innern Mittel gegeben werden, steht zu befürchten, daß im Verlauf der Jahre das Geschäftsleben und der Verkehr sich naturgemäß einem andern Schwerpunkt zuwenden und das Grundeigentum im Innern der Stadt wird an seinem jetzigen Wert verlieren.«

Er meint weiter, man solle, um den Geschäftsleuten das Bauen zu erleichtern, zwei transportable Holzhäuser als Verkaufslokalitäten beschaffen. — — —

Auf eine Erweiterung der Bauprämien auch auf die südlich der Langestraße gelegene innere Stadt wollte man nicht eingehen, behielt sich aber für besondere Fälle Vorschläge vor und brachte gleich einen solchen, indem für das Haus des Chirurg Miltenberger in der Kronenstraße (jetzt H. Tisch), das als Eckhaus und nur mit ein Zimmer Tiefe gebaut werden müsse, eine Prämie beantragt wurde.

Die Ausdehnung der Prämien auf die nördliche Stadt blieb nur bis 1884 bestehen. 1887 wird dann überhaupt die Prämie nur noch für solche Häuser beibehalten, deren Pläne in diesem Jahr vorgelegt werden und deren Bau längstens 1888 begonnen wird. Dann sollen sie ganz wegfallen, da »das Bedürfnis in hiesiger Stadt mehr als befriedigt anzusehen ist.«

Nach der Zahl der Bauten in den 27 Jahren des Bestehens dieser Einrichtung müßten wir ihr eine starke Wirkung zugestehen, die sie aber doch wohl nur in den letzten Jahren infolge der bevorstehenden Abschaffung gehabt hat, im übrigen ist doch wohl immer die wirtschaftliche Lage das Stimulans gewesen. In Zeiten der Depression baute man auch mit Bauprämien nicht. Wertvoll waren sie vor allem dadurch, daß sie der Stadt einen

Einfluß auf die architektonische Gestaltung ihrer Hauptstraßen verschafften.

Ein Artikel in den Karlsruher Nachrichten von 1882 weist auch darauf hin, daß die Bauprämien ebensowenig, wie sie der Wohnungsnot steuerten, die Rentabilität der in den Außenbezirken gelegenen Häuser beeinflussten, höchstens insofern, als die Vermehrung des Angebotes die Preise regulieren helfe:

»Dagegen läßt sich aber schwer ankämpfen, denn wir befinden uns zurzeit in einem Übergangsstadium, in welchem sich bald das Bedürfnis an neuen Mietwohnungen klar herausstellen und ein gewisser Normalpreis für Herrschafts- und Bürgerwohnungen, für Wohnungen in der Altstadt und in den Vororten, für solche in wenig bevölkerten und in sogenannten Mietkasernen sich ziemlich genau abgegrenzt darstellen wird. Das Vermieten ist eben, wie alle Geschäfte, eine Spekulation!«

Heute ist die Kaiserstraße nun endlich geworden, was sie 100 Jahr lang bereits nach dem Wunsche aller sein sollte: Auch architektonisch die Hauptstraße der Residenz!

Wir geben nun eine Übersicht der Bauten in der Zeit der Bauprämien und wenden uns dann der wirtschaftlichen und baulichen Geschichte der Straße im 19. Jahrhundert zu, wie sie teils aus Grundbüchern und Akten, teils aus den Häusern selbst zu lesen ist:

Es wurden in der Langestraße Prämien erteilt:

1862 für 1 Haus	1878 für 5 Häuser
1863 » 2 Häuser	1879 » 4 »
1864 » 1 Haus	1880 » 6 »
1865 » 3 Häuser	1881 » 6 »
1868 » 2 »	1882 » 3 »
1872 » 5 »	1883 » 1 Haus
1873 » 2 »	1884 » 2 Häuser
1874 » 1 Haus und die Synagoge	1885 » 3 »
1876 » 1 »	1886 » 1 Haus
1877 » 4 Häuser	1887—1888 » 19 Häuser.

Wenn wir nun nach verschiedenen Gesichtspunkten das Material ordnen, müssen wir uns bei Beurteilung der Bau- und Preisentwicklung stets vor Augen halten, daß die Kaiserstraße bei ihrer Länge von 2000 m ebenso Wohnungen der ärmeren Klassen — in dem früher »Pfannenstiel« genannten Teil zwischen Waldhornstraße und Durlacher Tor —, wie Geschäftsviertel und Wohnungen für Wohlhabendere enthält. Diese in der Weststadt.

Die Grenzen dieser Bezirke haben sich verschoben, womit natürlich erhebliche Wertschwankungen verbunden waren. Im 18. Jahrhundert wanderte der Schwerpunkt des städtischen Verkehrs von der Gegend der Waldhornstraße nach dem Markt, dort blieb er noch lange im 19. Jahrhundert, aber allmählich stieg der Wert der westlichen Hälfte gegenüber der östlichen. Hierdurch und zugleich durch die Bebauung des Langensteinschen Gartens wurde auch das Geschäftsviertel über die Karlstraße hinaus nach Westen verlängert. Als City können wir heute bereits nur mehr den Teil westlich des Marktes bis zur Karlstraße ansehen. Die Zunahme der westlichen Vororte, der Rheinhafen und der neue Bahnhof verstärken diese Entwicklung. Hier also liegt die Zukunft, während dem östlichen Abschnitt die Vergangenheit gehört hat. Damit aber wird die Stadt nun endlich ein geschäftliches Zentrum von Dauer haben, und manche böse Erfahrungen, die sie im Gegensatz zu den meisten natürlich entstandenen Städten gemacht hat, werden nicht mehr vorkommen können.

Verstärkt wurde diese Wirkung durch die Parzellierung; die alte Stadt und speziell der Pfannenstiel enthalten eine große Zahl schmaler Grundstücke. Die Anlagen am Markt und westlich der Waldstraße vermieden diesen Mißstand. Ich gebe in einer Tabelle die Durchschnittszahlen.

	Breite			Häuserzahl	Häuser mit weniger als 10 m Front
	Mittlere	Kleinste	Größte		
Pfannenstiel . . .	10.4	6.0	25.0	36	16 = 44 %
Waldhornstr.—Markt	12.5	3.6	30.4	78	27 = 34 %
Markt—Waldstr. . .	14.47	5.5	38.1	60	19 = 31 %
Waldstr.—Karlstr. .	14.1	6.9	32.5	22	4 = 18 %
Karlstr.—Leopoldstr.	15.0	10.5	23.5	39	
Ganze Straße . . .	13.2				

Es sind im ganzen unter 12 m 123 Häuser oder 52 %

» » » » » 10 m 66 » » 28 %

» » » » » 8 m 21 » » 9 %

Nun ist ein Haus von 12 m Front, also mit drei kleinen Zimmern, gewiß noch schmal und ergibt höchstens mittlere, eher kleine Wohnungen, um so mehr als die nach rückwärts gelegenen

Zimmer in der Kaiserstraße wegen der engen Bebauung und unglücklichen Parzellierung fast überall ganz minderwertig sind. Eine normale Gestalt haben nur die Grundstücke westlich der Karlstraße und größtenteils die im Pfannenstiel, ferner die Südseite zwischen Markt und Lammstraße und zwischen Wald- und Karlstraße, sowie einzelne andere Grundstücke. Im übrigen sind auf der ganzen Südseite die Grenzen nur auf etwa 10 m senkrecht zur Straße gelegt, dann aber in schräger Richtung, meist parallel zur nächsten Radialstraße. Die Nordseite dagegen weist fast durchweg Grundstücke von sehr geringer Tiefe auf, hervorgerufen ist dies dadurch, daß bei der Gründung zunächst die Häuser in den Radialstraßen gebaut und mit reichlichem Hof und Garten versehen wurden, so, daß die Häuser in der Langestraße sich mit Resten und Zwickeln begnügen mußten. Wie eine Verblendung an eine Mauer schieben sie sich mit einer Verzahnung in die Blocks. Von 78 Grundstücken sind 51 weniger als 25 m tief. Hiervon sind wieder 23 unter 15 m tief. In manchen Fällen sind die Grundstücksgrößen nicht unbeträchtlich, aber infolge der unglücklichen Form nur schwer auszunutzen. Die durchschnittliche Größe beträgt:

Durlacher Tor bis Karlstraße:

	Südseite	Nordseite
Häuser . . .	112	81*
Durchschnitt . .	378 qm	277 qm
Maximum . . .	1028 » (Nr. 167)	894 » (Nr. 38)
Minimum . . .	116 » (Nr. 31)	74 » (Nr. 102)

Westlich der Karlstraße:

	Südseite	Nordseite
Häuser . . .	16	23
Durchschnitt . .	654 qm	445 qm
Maximum . . .	1643 » (Nr. 241)	787 » (Nr. 184)
Minimum . . .	241 » (Nr. 245)	256 » (Nr. 174)

Nun wird in allen älteren Akten die wünschenswerte normale Größe mit etwa 40' zu 200' angegeben, also etwa 700 qm. Daraus sehen wir schon, wie unzulänglich die Parzellierung war. Auch heutzutage kann dies Maß nur wenig in der Tiefe beschränkt werden, jedenfalls sind in den neuen Stadtteilen im Süden, Süd-

* Ohne die außergewöhnlichen großen Grundstücke: Moninger, Erbprinz, Museum, Friedrichsbad und Nr. 14 mit je 1400—1900 qm.

westen und Westen bei geschlossener Bauweise Grundstücksformen mit etwa 50:30—40 m, also 450—600 qm normal.

Angesichts dieser Zahlen versteht man auch die durch die Himmelsrichtung* nicht unbedingt erklärliche Bevorzugung der Südseite der Kaiserstraße: Die größeren Grundstücke auf dieser Seite gestatten größere Läden und Wohnungen, auch Magazine und Werkstätten. Dagegen ist zwischen Mühlburger Tor und Waldstraße die Nordseite geschäftlich annähernd gleichwertig, was der Parzellierung entspricht. Für eine Bevorzugung der Sonnenseite läßt sich aus anderen Städten z. B. die Leipzigerstraße in Berlin anführen.

Wir wollen nun in einigen Tabellen Angaben über die Art und Benutzung der Häuser bringen.

Bauzeit der Häuser:

Jahr	Pfannenstiel	Oststadt		City		Weststadt		Summa
		Nords.	Süds.	Nords.	Süds.	Nords.	Süds.	
Vor 1800	11	2	1	—	1	—	—	15
1800—1830	2	3	10	7	9	—	11	42
1830—1840	2	1	1	1	—	7	—	12
1840—1860	1	2	1	—	4	—	—	8
1860—1870	1	2	—	4	6	—	3	16
1870—1880	1	6	4	5	9	9	1	35
1880—1890	7	18	10	13	5	7	—	60
1890—1900	9	3	9	5	1	—	—	27
Nach 1900	—	1	3	6	5	—	1	16

Zu bemerken ist das Verschwinden der alten Häuser. Nur im Pfannenstiel, der den wenigst wertvollen Boden hat, haben sie sich gehalten, um so mehr, als bei der sehr starken Bebauung der Grundfläche, wie sie nach neuer Vorschrift nicht mehr möglich ist, hier selbst bei größerer Stockwerkzahl keine bedeutende Vermehrung des Wohnraumes zu erreichen ist. Von den drei alten Häusern in der Oststadt sind zwei Wirtshäuser. Die Bauten der Weinbrennerzeit sind nur in seltenen Fällen durch Neubauten verdrängt. Sie liegen vor allem in der Weststadt, ferner zwischen Wald- und Karlstraße und am Markt. Die Hauptbauzeiten der einzelnen Straßenteile sind fett gedruckt. Zunächst tritt im

* Auf der Südseite Schutz gegen die Sonne.

Laufe des 19. Jahrhunderts die Bautätigkeit in der City auf, in den Jahren 1870—1880 auch schon in der Oststadt. Hier ist sie im folgenden Jahrzehnt am stärksten, in welchem sie im Pfannenstiel erst einsetzt, um hier im nächstfolgenden den Höhepunkt zu erreichen. Handelt es sich hier überall um das Ersetzen zweistöckiger alter Häuser, so finden wir in neuester Zeit — aber nur in der City — den Ersatz dreistöckiger Häuser durch Neubauten und zwar bis auf das in drei Teilen — 124, 124a, 124b — neu-gebaute Haus Nr. 124 und Nr. 209 alle nach 1900. Es sind dies die Häuser Nr. 149, 169, 201, 211, 213. Hier handelt es sich um Ersatz noch lebensfähiger steinerner Häuser, ohne daß eine wesentliche Zunahme an Mietraum erreicht wird, d. h. in diesen Häusern kündigt sich wirkliche Citybildung an.

Das merkwürdige Bild, das die Zahlen für die Weststadt geben, erklärt sich durch die Bebauung des westlichen Dreiecks vom Langensteinschen Garten 1838—1849, während der Teil zwischen Karl- und Douglasstraße nach 1873, zwischen Douglas- und Hirschstraße nach 1881 gebaut ist.

Ordnen wir die Häuser nach der Stockwerkszahl, wobei ein Mezzanin mit M bezeichnet ist, ein niedriges Dach- oder Mansart-geschoß mit $\frac{1}{2}$ — beide sind dann in der Stockwerkszahl nicht mitgerechnet — so erhalten wir folgendes Bild:

	Pfannenstiel	Oststadt	City	Weststadt	Summa	%
2 stöckig	10	3	2	3	18	7.8
3 stöckig	4	15	17	13	49	21.2
3 stöckig M	—	5	2	6	13	} 37.2
3 $\frac{1}{2}$ stöckig	2	1	2	1	6	
3 $\frac{1}{2}$ stöckig M	—	1	2	—	3	} 29.9
4 stöckig	5	13	37	9	64	
4 $\frac{1}{2}$ stöckig	6	21	10	5	42	} 29.9
4 $\frac{1}{2}$ stöckig M	—	—	—	1	1	
5 stöckig	6	10	9	—	25	} 3.9
5 $\frac{1}{2}$ stöckig	—	6	2	1	9	
					<hr/> 231	100

Rechnen wir, wie in der Prozentausrechnung, die Halb-geschosse als voll, so bekommen wir auf ein Haus:

Im Pfannenstiel	3.63	Stockwerke
In der Oststadt	4.3	»
In der City	4.3	»
In der Weststadt	3.7	»

Die niedrige Zahl in der City erklärt sich dadurch, daß in der Zeit von 1840—1880, in der ein großer Teil der hier stehenden Häuser erbaut wurde, noch vier Stockwerke die Regel bildeten, während in den Jahren 1880—1900, in denen die meisten Häuser der Oststadt entstanden, fünfstöckig gebaut wurde.

Wir wenden uns nun der gewerblichen und geschäftlichen Benutzung der Häuser zu.

	Pfannenstiel	Oststadt	City	Weststadt	Summa
Ohne Laden	3 abgerissen	2	—	7	9
1 Laden parterre	13	34	36	8	91
2 Läden parterre	8	25	27	15	75
Mehr Läden parterre	—	2	10	5	17
Schneideratelier oder Laden im 2. Stock*	1	2	7	2	12
Magazin oder Teil des Parterreladens im 2. Stock	—	2	11	2	15
Laden bis 3. Stock oder im ganzen Haus	—	—	3	—	3
Wirtschaft parterre	7	6	1	2	16
» im 2. Stock	—	1	3	—	4
» parterre und 2. Stock	—	1	—	—	1
» und 1 Laden	—	1	2	—	3
» und mehr Läden	—	1	1	—	2
Hotels und Vereinshäuser	—	—	3	1	4
Werkstatt, Lager oder Photograph im Hof	2	1	1	4	8
Bureau parterre	—	—	4	—	4
» im 2. Stock	—	4	9	1	14
» im Hof oder höheren Stock Rechtsanwälte, Zahnärzte und Ärzte 1 pro Haus	—	8	24	10	42
dto. 2 pro Haus	—	2	3	—	5
Öffentliche Gebäude	2	1	—	1	4

In dieser Tabelle sind die Rubriken so angeordnet, daß nicht für das einzelne Haus die Verwendung zu ersehen ist, sondern jeweils für alle Erdgeschosse, zweiten Stockwerke etc. Eine Ausnahme wurde nur bei den Rechtsanwälten etc. gemacht, bei denen die Höhe des Stockwerkes nebensächlich ist. Es ergibt sich also zum Beispiel folgendes: In der City enthält jedes Haus mindestens einen Laden, 27 Häuser enthalten zwei, 10 Häuser drei und mehr. Im ganzen sind es 140 Läden, wovon sich sieben nur im zweiten

* Nach Karlsruher Rechnung, also = 1. Obergeschoß.

Stock befinden, 11 Parterreläden erstrecken sich mit Verkaufsräumen oder Magazinen auf das zweite Stockwerk. Bis über das dritte Stockwerk oder das ganze Haus dehnen sich drei Läden aus. Geschäftlich benutzt sind bei 83 Häusern 36 zweite Stockwerke. Pro Haus ergeben sich Läden:

Im Pfannenstiel	0.9
In der Oststadt	1.31
In der City	1.64
In der Weststadt	1.41

Die Zahlen zeigen, wie die Entwicklung des Geschäftsverkehrs sich immer mehr in die City zieht, freilich im Vergleich zu anderen Städten immer noch nicht in sehr starkem Maße. Zu bemerken ist noch, daß bei Doppelhäusern mit 1, 2, 3 Läden keine Halbierung vorgenommen wurde, wenn die Häuser baulich ein Ganzes bilden, also nur einen Eingang haben etc. Zwei getrennt angelegte Läden, die zurzeit von einem Geschäfte benutzt werden, wurden einzeln gerechnet.

Wir wollen nun die Entwicklung der Preise und Besitzverhältnisse verfolgen. Es war nicht möglich, für ein ganzes Jahrhundert eine Berechnung des Bodenpreises nach Freudenbergs Methode* — Steueranschlag abzüglich des Brandkassenanschlages und eines Prozentsatzes für Fundamente = Bodenpreis — vorzunehmen, schon weil die beiden Werte, auf denen sie beruht, nicht immer so richtig ermittelt wurden, wie heutzutage. Ich habe Fälle gefunden, in denen ein höherer Brandkassenanschlag als Steueranschlag gegeben war. Immerhin gibt es bei den meisten Häusern doch einen Punkt, wo sich ihr Bodenwert annähernd berechnen läßt, nämlich vor einem Neubau. Meist geht ihm ein Besitzwechsel voraus und für den Käufer stellt dann der Preis den Wert des Bodens dar**. Hat ein Besitzwechsel wenige Jahre vor dem Neubau stattgefunden, so konnte auch dieser Preis eingesetzt werden, wobei ich natürlich in den letzten Jahrzehnten, in denen der Preis schneller stieg, vorsichtiger sein mußte. — Ein weiteres Mittel, die Entwicklung der Bodenpreise wenigstens

* A. a. o. S. 9.

** Die Abbruchkosten können annähernd mit dem Wert der Materialien kompensiert werden.

in der Projektion zu verfolgen, sind aber die Wandlungen in den Verkaufspreisen der Häuser überhaupt. Hierbei kann man höchstens den Fehler machen, das Wachstum des Bodenpreises zu unterschätzen, da mit seinem Steigen ein Sinken des Hauswertes — mit seinem Alter — zusammengeht, das höchstens durch das allgemeine Steigen der Baukosten eines Hauses verlangsamt wird. Da in früherer Zeit in eine Erbschaft gehörige Häuser nicht taxiert, sondern versteigert wurden, so ergeben auch solche Eigentumsübergänge meist als Preis den Verkehrswert. — Bei den z. T. im Verhältnis zur Front sehr kleinen, z. T. sehr großen Grundstücken müssen naturgemäß die Preise sehr differieren. Um hier eine Beurteilung zu ermöglichen, setze ich neben die Bodenpreise jeweils die Zahl der Quadratmeter auf einen Meter Front, bei normalen Grundstücken etwa 20—22, das heißt also: Bei rechteckigen Grundstücken die Tiefe. Diese Zahlen sind in der folgenden Tabelle in Klammer neben den Bodenpreis gesetzt. Auf diese Art ist es ermöglicht, gleich hohe Bodenpreise mit verschiedenen Verhältniszahlen und verschiedene Preise mit derselben Verhältniszahl in Parallele zu stellen, und überhaupt mit größerer Sicherheit auf Durchschnittswerte zu schließen. Freilich ist die Parzellierung so unregelmäßig, daß nicht einmal im selben Jahr bei benachbarten Grundstücken dieselben Werte sich ergeben. In einigen Fällen habe ich den für den Meter der Front berechneten Preis angegeben, um zu zeigen, daß hierfür bei hohen Preisen für den Quadratmeter und großen Verhältniszahlen, also bei großer Tiefe, aber auch langer Front, doch noch ein normaler Wert sich ergeben kann. Es ist ja auch die Front für die in erster Linie als Läden verwendeten Häuser wichtiger als die Grundfläche. — Die ganze Zusammenstellung kann nur eine Vorarbeit sein, die hoffentlich in einigen Jahrzehnten weitergeführt wird!

Jahr	Pfannenstiel	Oststadt	City	Weststadt
1824	—	15(23)	—	—
1826	—	—	—	3,2(56)
1835	—	35(19)	—	—
1836	—	56(22)	—	—
1838	—	—	—	12(76) 12,5(31)
1844	—	—	126(12) 86(23)	13,6(35) 12(38)
	—	—	—	14(28) 10(29) ¹
1845	—	—	68(41) 66(50)	8(25)

Jahr	Pfannenstiel	Oststadt	City	Weststadt
1847	—	—	—	8,5
1852	26(57)	—	—	—
1856	—	—	80	—
1861	35(35)	53(13.5) 33(61)	145(19)	74(31)
1862	—	—	241(12.6)	—
1863	—	—	100(26)	62(21)
1864	—	—	165, 119(26)	—
1865	—	—	230(15)	—
1868	—	—	228(14.6)	—
1870	—	110(29)	—	—
1872	—	80(64)	—	—
	—	164(14.6)	—	—
	—	146(19)	—	—
1873	—	—	108(41) 255(14)	90(21) 90(22) 73(33) (32) 75(35) ²
	—	—	—	—
1876	—	—	250(20)	—
1877	—	165(22)	—	106(31)
	—	181(17)	—	—
1878	—	—	204(24)	40(23)
1879	—	—	—	50(22) 41(39) 40(45) 39(46) 46(35) 48(34) ³
	—	—	—	—
1880	—	119(7) ⁴	256(15) 210(24)	—
	—	134(37)	189(33) 167(16) ⁵	—
	—	177(15)	—	—
1881	—	168(22)	83(54)	—
	—	240(10) 203	—	—
1882	93(52)	—	345(18)	—
1883	—	243(15)	181(24)	—
1884	—	84(33)	—	—
	—	154(39)	—	—
1885	—	194(18.6)	—	—
	—	87(47)	124(36)	—
1886	—	107(31)	—	—
	—	309(16)	103(73)	—
	—	15(22)	—	—
	—	193(34)	—	—
	—	143(30)	—	—
1887	—	128(16)	—	—
	—	266(15)	—	—
	—	78(40)	—	—
	—	213(25)	—	—
1888	147(20) 103(29)	203(15.5)	—	—
	—	120(15)	—	—
	—	74(58)	—	—
	—	157(19)	—	—

Jahr	Pfannenstiel	Oststadt	City	Weststadt
1889	108(34) 139(37) ⁶	—	107(73)	—
1891	—	155 ⁷ (41)	270(18)	—
	—	212 ⁷ (28)	—	—
1892	104(29)	—	—	—
1893	—	—	203(21.6) 308	—
1894	83(36) ⁸ 100(30) ⁸	135(45)	170(23)	—
1895	133(31)	—	—	—
1896	—	209(14)	—	—
	—	298(6) ⁹	—	—
1897	157(28.6)	200 ¹⁰	190(43)	—
1898	—	143(31)	437(15) 494(25) ¹¹	—
	—	—	563(22.6) ¹²	—
1899	—	—	397(13) ¹⁴ 453(52) ¹⁵	—
1900	—	281 ¹³	—	—
1902	—	112(36)	—	—
1904	—	—	218(30)	—

Anmerkungen:

¹ Zwischen Leopold- und Hirschstraße.² Zwischen Douglas- und Karlstraße.³ Zwischen Douglas- und Hirschstraße.⁴ Eckhaus mit nur 210 Quadratmeter.⁵ Nr. 215, Ecke Karlstraße. 3333 Mark per Meter Front in beiden Straßen.⁶ Wirtschaft.⁷ Neben einander liegende Häuser. 6355 und 5936 Mark per Meter Front.⁸ Neben einander liegend. Jedes 3000 Mark per Meter Front.⁹ Wirtschaft. Eckhaus Kronenstraße. 53 Meter Front.¹⁰ 8,16 Quadratmeter für 1600 Mark.¹¹ 12350 Mark per Meter Front.¹² 12725 Mark per Meter Front.¹³ 4 Quadratmeter zu Nr. 111.¹⁴ Nr. 144 (Moninger) bei Mitrechnung der Karlstraßenfront.¹⁵ Nr. 169. 23560 Mark per Meter Front.

Wir finden auch hier dasselbe Bild: Die Preise am niedrigsten in der Weststadt und im Pfannenstiel. In der Oststadt die normalen Preise in 30 Jahren etwa von 100 bis 150 auf 200 bis 250 steigend. In der City können annähernd folgende Zahlen angenommen werden:

um 1845	80	um 1870	180—200	um 1890	250
» 1860	140	» 1880	200—250	» 1900	300—550.

Auffallend ist, daß die angegebenen Preise in der Oststadt viel zahlreicher sind als in der City. Dies erklärt sich dadurch, daß in der City in weit mehr Fällen der Eigentümer selbst baute,

also kein Preis vorhanden war, der in Rechnung gestellt werden konnte.

Wir lassen nun eine Übersicht der Eigentumsübergänge (ohne Erbschaft und Gemeinschaftsentschlagung) folgen, wobei Pfannenstiel und Oststadt zusammengefaßt sind.

Jahr	Pf. u. Oststadt	City	Weststadt	Summa	Durchschnitt
1812	1	3	—	4	5.3
1813	1	1	—	2	
1814	6	2	—	8	
1816	6	3	—	9	
1817	4	6	—	10	
1818	2	4	—	6	
1819	1	1	—	2	
1820	1	1	—	2	
1821	—	3	1	4	6.5
1822	5	2	1	8	
1823	2	4	1	7	
1824	2	1	2	5	
1825	5	—	—	5	
1826	5	2	1	8	
1827	4	1	—	5	
1828	5	4	1	10	
1829	3	4	1	8	
1830	3	2	—	5	
1831	6	—	—	6	5.4
1832	4	2	1	7	
1833	1	4	—	5	
1834	2	2	—	4	
1835	3	3	1	7	
1836	3	3	1	7	
1837	4	1	—	5	
1838	1	1	—	2	
1839	3	2	1	6	
1840	2	3	—	5	
1841	4	2	—	6	5.8
1843	4	1	1	6	
1844	4	2	3	9	
1845	4	2	1	7	
1846	2	5	5	12	
1847	3	2	—	5	
1848	2	—	1	3	
1849	—	1	—	1	
1850	3	1	1	5	

Jahr	Pf. u. Oststadt	City	Weststadt	Summa	Durchschnitt
1851	3	1	—	4	6.4
1852	4	1	1	6	
1853	2	—	1	3	
1854	3	—	1	4	
1855	1	2	2	5	
1856	6	1	1	8	
1857	2	—	—	2	
1858	2	1	1	4	
1859	8	6	1	15	
1860	6	5	—	11	
1861	7	2	2	11	9.0
1862	7	4	1	12	
1863	8	4	2	14	
1864	1	5	6	12	
1865	10	4	1	15	
1866	3	1	1	5	
1867	2	—	—	2	
1868	1	3	1	5	
1869	5	—	—	5	
1870	8	1	—	9	
1871	5	3	—	8	11.3
1872	12	6	7	25	
1873	7	3	6	16	
1874	6	5	1	12	
1875	8	1	—	9	
1876	5	4	—	9	
1877	5	2	3	10	
1878	4	4	2	10	
1879	5	—	8	13	
1880	4	4	3	11	
1881	6	3	3	12	11.9
1882	7	3	—	10	
1883	3	5	4	12	
1884	8	—	4	12	
1885	4	4	1	9	
1886	9	4	4	17	
1887	4	5	2	11	
1888	9	1	1	11	
1889	9	3	2	14	
1890	6	4	1	11	

Jahr	Pf. u. Oststadt	City	Weststadt	Summa	Durchschnitt
1891	6	4	2	12	12.4
1892	5	1	1	7	
1893	4	6	1	11	
1894	9	4	2	15	
1895	2	4	2	8	
1896	11	4	2	17	
1897	12	5	—	17	
1898	11	6	2	19	
1899	5	3	1	9	
1900	4	4	1	9	
1901	5	—	2	7	7.0
1902	3	2	1	6	
1903	5	1	1	7	
1904	2	2	3	7	
1905	4	2	2	8	
Summa:	414	215	120	749	
Häuser:	110	82	39	231	
Pro Haus:	3.76	2.6	3.0	3.2	

In dieser Tabelle sind die Einwirkungen des Revolutionsjahres und des Krieges von 1866 leicht erkennbar, ebenso der Aufschwung, der dem französischen Kriege folgte und die 1899/1900 einsetzende Depressionsperiode. Im übrigen gilt auch hier, was bei den Bodenpreisberechnungen gesagt wurde: Die bestgelegenen Häuser haben weniger Umsätze gehabt, sind meist in den Familien geblieben und vielfach erst in neuerer Zeit in die Hände eines kapitalkräftigen Geschäftsmannes übergegangen. In der Oststadt finden wir weit mehr Spekulation, was auch in vielfachem Schwanken der Preise hervortritt, auch haben die hier zahlreicheren Wirtschaften — 17 gegen 7 in der City — häufig den Besitzer gewechselt.

Wir wollen schließlich an einer Reihe von Beispielen von Häusern verschiedener Lage die Entwicklung ihrer Preise zeigen, aus der sich, wenn auch nicht die absolute Höhe des Bodenpreises, so doch seine Entwicklungstendenz erkennen läßt. Die zunächst angegebenen ersten gefundenen Preise sind dabei gleich hundert gesetzt und die späteren Preise demnach in Hunderteln des ersten Preises angegeben, bei einem Neubau ist der erste hierfür gefundene Preis eingesetzt.

Pfannenstiel.

Nr. 5			Nr. 21			Nr. 31		
Jahr	1831: 3600 fl.		Jahr	1818: 12 500 fl.		Jahr	1843: 7955 fl.	
	gestiegen	gesunken		gestiegen	gesunken		gestiegen	gesunken
1844	111	—	1872	335	—	1846	113	—
1857	—	83	1873	360	—	1859	113	—
1874	172	—	1875	—	321	1863	119	—
1875	194	—	1881	—	246	1865	130	—
1875	303	—	1884	277	—	1866	142	—
1876	—	221	1888	366	—	1868	—	130
1877	—	188	1897	470*	—	1899	193	—
1878	236	—	1900	716*	—	1901	282	—
1896	410	—	1903	—	610*			

Nr. 37			Nr. 41			Nr. 53		Nr. 63			
Jahr	1841: 7550 fl.		Jahr	1822: 3850 fl.		Jahr	1828: 4000 fl.		Jahr	1814: 5800 fl.	
	gest.	ges.		gest.	ges.		gest.			gest.	
1862	—	79	1862	200	—	1859	138	1835	112		
1866	119	—	1865	259	—	1865	250	1846	112		
1875	185	—	1882	458	—	1870	275	1861	148		
1891	207	—	1884	—	412	1889	493	1870	155		
			1885	442	—	1891	74 100M.	1876	224		
			1890	503	—	1894	102	1892	304		
			1894	—	496						
			1896	534	—						

Oststadt.

Nr. 16 (Wirtschaft)			Nr. 60			Nr. 74		
Jahr	1817: 10 165 fl.		Jahr	1823: 3600 fl.		Jahr	1845: 70 000 fl.	
	gest.	ges.		gest.	ges.		gest.	
1837	333	—	1835	306	—	1888	160	
1871	—	313	1860	472	—			
1872	412	—	1861	—	390			
1888	—	410	1891	606	—			
1888	514	—						
1900	838	—						
1900	—	625						

* Mit Inventar.

Nr. 87			Nr. 95			Nr. 133	
Jahr	gest.	ges.	Jahr	gest.	ges.	Jahr	gest.
1831:	10 500 fl.		1831:	32 000 fl.		1830:	22 800 fl.
1863	155	—	1866	106	—	1870	170
1863	184	—	1890	180	—	1880	232
1879	292	—	1893	—	133	1890	322
1884	—	267	1896	162	—		
			1898	300 000	—		
			1902	—	60*		
			1904	—	60		

City.

Nr. 76			Nr. 84		Nr. 98			Nr. 118	
Jahr	gest.	ges.	Jahr	gest.	Jahr	gest.	ges.	Jahr	gest.
1863:	62 000		1850:	8000	1818:	9000		1844:	18 000
1863	135	—	1859	144	1822	—	83	1891	213
1870	—	105	1872	275	1833	133	—	1893	225
1877	113	—	1876	309	1836	139	—	1897	153 000
1878	162	—			1846	142	—	1898	125
1904	400	—			1869	178	—		
					1891	248	—		

Nr. 126		Nr. 134		Nr. 136		Nr. 141		Nr. 153		
Jahr	gest.	Jahr	gest.	Jahr	gest.	Jahr	gest.	Jahr	gest.	
1811:	6000	1839:	11 500	1855:	13 600	1815:	20 000	1875:	99 428	
1833	137	1875	184	1856	132	1837	275	—	1882	120
1868	539	1897	374	1862	441	1860	—	268	1897	199
1883	539			1886	519	1886	667	—		
1889	666					1902	1226	—		
1891	683									
1895	784									

Nr. 173		Nr. 189		Nr. 191		Nr. 213		Nr. 215	
Jahr	gest.								
1864:	45 000	1838:	24 000	1818:	11 000	1817:	14 000	1895:	250 000
1874	133	1873	294	1843	200	1839	135	1899	150
1876	145	1897	563	1846	227	1894	483		
1897	240			1871	272	1898	794		
				1876	363				
				1886	855				

* Infolge später zu Tage getretener unsolider Bauart.

Weststadt.

Nr. 219		Nr. 239		Nr. 156		Nr. 170	
Jahr		Jahr		Jahr		Jahr	
1853:	8410	1861:	20 000	1877:	95 180	1894:	100 000
	gest. ges.		gest. ges.		gest. ges.		gest.
1864	188 —	1872	175 —	1886	— 73	1895	110
1870	336 —	1878	— 160	1887	96 —	1901	148
1889	846 —						
1891	— 755						

Verzeichnis der Straßen,
welche früher anders benannt waren.

Jetzige Namen:

Adlerstraße
Bismarckstraße
Bürgerstraße
Douglasstraße
Herrenstraße
Kaiserstraße
Karlfriedrichstraße
Kreuzstraße
Kronenstraße

Leopoldstraße
Kriegstraße 42—64
Markgrafenstraße
Moltkestraße
Ritterstraße
Schloßplatz
Sophienstraße
Steinstraße
Waldstraße
Waldhornstraße
Westendstraße
Zirkel

Frühere Namen:

Rotbergsche Gasse.
Grünwinkler Allee.
Kleine Herrenstraße.
Kasernenstraße.
Draissche Gasse.
Mühlburger-, dann Langestraße.
Bärengasse, dann Schloßstraße.
Prinz Friedrichgasse.
Güntzersche Gasse, die Verlängerung
auch neue Ruppurerstraße.
Schlachthausstraße.
Lindenstraße.
Spitalstraße.
Mühlburger Allee.
Graf Leiningensche Gasse.
Großer Zirkel.
Neutorstraße.
Staadestraße.
Plantische Gasse.
Löwenkranzsche Gasse.
Westliche Kriegstraße.
Kleiner oder innerer Zirkel.