

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

**Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe**

## **Baugeschichte von Karlsruhe 1715 - 1870**

**Ehrenberg, Kurt**

**Karlsruhe, 1909**

A. Allgemeines

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

## II. Teil.

### A. Allgemeines.

#### 1. Politische und wirtschaftliche Grundlagen der baulichen Entwicklung. 1720—1820.

Eine Wirtschaftsgeschichte von Karlsruhe würde hier zu weit führen, so interessant sie auch bei den einzigartigen Entwicklungsbedingungen der Stadt sein würde. Wir müssen uns auf die Mitteilung der für die Bauentwicklung wichtigen Tatsachen beschränken.

Bei der Gründung von Karlsruhe waren nicht, wie bei den pfälzischen Städten Frankenthal und Mannheim, strategische Rücksichten von Einfluss, kein wirtschaftliches oder politisches Bedürfnis wurde befriedigt, die Stadt war einfach eine Spekulation auf Menschen und zwar vor allem auf vermögende Ausländer. Indessen war das Land, das den Nährboden für diesen Homunkulus unter den Städten abgab, zu klein und besaß bereits in Durlach und Pforzheim zwei Städte, so daß lange Zeit nach der Gründung von Karlsruhe alle drei sozusagen unterernährt blieben.

Es wurde bereits gesagt, daß die Einwohner der jungen Stadt zwar kleine Gärten bei den Häusern und teilweise auch gesonderte größere Gärten besaßen, Felder dagegen waren kaum vorhanden und auch die Gärten wurden zum großen Teil mit der Zeit zu Bauland bestimmt. Überhaupt umfaßte die Gemarkung nur 158 Hektar. Hieraus folgt, daß die Einwohner Landwirtschaft nur im geringen Maße nebenher betreiben konnten, am meisten noch Schweinezucht, im übrigen aber mit ihrem Unterhalt auf Handel und Gewerbe angewiesen waren. Beide blieben,

da der Außenhandel durch Zölle und Kriege erschwert war und der Handel im Lande durch dessen geringen Umfang und die Armut der Bewohner auf geringes Maß beschränkt war, fast nur auf die Stadt angewiesen und hier wieder, da es wohlhabende Bürger kaum gab, auf Hof und Beamte. Wenn aber trotz der wachsenden Summen, die auf solche Art in die Residenz flossen, trotz eines so einsichtsvollen Fürsten, wie es Karl Friedrich war, noch zu Ende des Jahrhunderts kaum einzelne Bürger etwas Vermögen erworben hatten und die Klage über die elende Lage aller Einwohner durch sämtliche Akten geht, so waren wohl noch andere Umstände mitschuldig. So vor allem die Konkurrenz von Klein-Karlsruhe; ferner waren durch das starke Bauwesen der ersten Jahre alle Handwerke und Gewerbe so übersetzt, daß, als nun die Beschäftigung stark nachließ, manche in Gant gerieten, viele nur gerade leben konnten oder auch fortzogen, eine Entwicklung aber nicht möglich war.

So lebte die Stadt, ohne daß sich natürliche Einkommensquellen bildeten, von Hof und Regierung und es war bei jedem Thronwechsel im 19. Jahrhundert eine Existenzfrage für die Stadt, daß der neue Fürst sie als Residenz beibehielt. Demnach mußte die Entwicklung wie in wirtschaftlicher Hinsicht so auch in politischer gering sein, bis durch Vergrößerung des Landes mehr Behörden und Mittel nach der Stadt kamen und zugleich das Handelsgebiet wuchs. Wir können denn auch dreimal ein Steigen der Einwohnerzahl wahrnehmen, dem ein Stagnieren vorhergeht, das zweimal durch Erweiterung des Landes und das drittemal durch die endlich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts einsetzende wirtschaftliche Entwicklung beendet wird. Diese Perioden und Bevölkerungszahlen sind etwa folgende:

I. 1730—1750; die Einwohnerzahl schwankt um 2500, während Baden-Durlach 90000 aufweist, d. i. 2,76%.

II. Nach dem Anfall von Baden-Baden 1771 allmähliches Wachstum auf etwa 4000 bei 190000 oder 2,10%.

III. Nachdem schließlich die Bevölkerung der Stadt von 1800 bis 1818 von 4500 auf 16000 gestiegen war, erneutes Stagnieren von 1830 bis über 1855 hinaus bei 25000 Einwohnern, d. i. 1,9% des Landes, während es heute etwa 6,50% sind. Es ist interessant, diesen Zusammenhang zwischen Stadt und Land bis weit in das 19. Jahrhundert ausgesprochen und Schlüsse

daraus gezogen zu finden. Wir können daraus die Lehre entnehmen, wie verkehrt es ist, die Zukunft nach der Gegenwart messen und ihr darnach das Kleid schneidern zu wollen!

1837, Äußerung des Polizeiamtes: Seit etwa 25 Jahren nehme die Bevölkerung jährlich um 200 bis 300 Seelen zu, womit der Häuserzuwachs im letzten Dezennium in sehr richtigem Verhältnis gewesen, da er jährlich 10—14 Häuser betragen. »Dieser Zuwachs steht im Verhältnis zur Größe des Staates und der merkantilen Wichtigkeit der Ortslage. . . Hat die Stadt einst jenen Höhepunkt erreicht, der 30—33000 Seelen sein wird, so gehören völlig veränderte Verhältnisse und höchst glückliche Erscheinungen dazu, solche größer und mächtiger steigen zu sehen.«

1843 beantwortet Stadtbaumeister Küntzle die Frage, ob eine Erweiterung der Stadt nötig sei: »35—40000 Menschen kann als Maximum für die Stadt angenommen werden«. Schließlich noch einen Vortrag des Oberbürgermeister Lauter vor dem großem Ausschuß im Jahre 1871: Er rechnet aus, daß auf Karlsruher Gemarkung — ohne die Auäcker — Platz für 65—70000 Menschen sei.

»Wird aber Karlsruhe je diese Einwohnerzahl erhalten? Nach der Bedeutung von Karlsruhe als Regierungssitz und Gewerbsstadt dürfte eine Einwohnerzahl von 60000 vorerst als Maximum der für dieselbe erreichbaren Größe angesehen werden.«

Diese Zahl werde, da die Einwohnerzahl in den letzten vier Jahren durchschnittlich um 800 zugenommen — wobei aber der Verwaltungsgerichtshof mit beträchtlicher Beamtenzahl zugezogen — erst in 30—35 Jahren erreicht werden (!).

»Der rasche Aufschwung der größeren Städte, während kleinere zurückgehen, wird aber mal ein Ziel erreichen und es wird ein Beharrungszustand eintreten. Es werden sich die gleichwertigen Städte gegenseitig begrenzen und ein Landesgebiet, welches um sie herumliegt, beherrschen.«

Als derartige Städte sieht er für Karlsruhe Straßburg, Pforzheim, Heidelberg und Mannheim an.

Die Einwohnerzahlen des Landes und der Hauptstadt während des Zeitraumes, den diese Arbeit umfasst, sind im folgenden zusammengestellt:

Jahr	Baden	Karlsruhe
1719	ca. 90 000	1 994
1730	—	2 347
1740	—	2 652
1750	—	2 463
1760	—	2 752
1770	—	2 993
1771	190 000	—
1780	—	3 333
1790	—	3 858
1800	—	4 525
1803	412 790	—
1806	955 000	—
1813	—	13 727
1816	1 005 899	—
1818	—	16 021
1823	—	17 717
1834	1 231 319	21 047
1840	1 296 967	23 484
1846	1 367 486	25 733
1858	1 335 952	25 762 ohne Militär
1871	1 461 562	36 582 * *

Weiter zum Vergleich die räumliche und bauliche Entwicklung der Stadt\*:

vor	Bebauungsfront m	Häuserzahl	Gemarkung
1745	4 400 »	1720 135	1715 158 ha
1745	4 700 »	1765 328	1795 179 »
1755	5 000 »	1793 400	1804 205 »
1765	5 260 »	1801 488	1819 265 »
1767	5 680 »	1809 796	1867 283 »
1781	6 380 »	1813 899	1873 536 » mit Gottesaue
1782	6 730 »	1837 1 285	1881 625 »
1785	6 930 »		1884 790 » mit Hofbezirk
1791	7 230 »		1886 1 001 » mit Mühlburg
1797	7 330 »		1898 1 277 »
1802	7 930 »		1902 1 480 »
1803	8 530 »		1903 2 107 » mit Rheinhafen
1805	9 230 »		
1809	10 430 »		
1810	12 330 »		
1813	12 440 »		
1816	13 040 »		

Die Gemarkungsvergrößerungen verursachten insgesamt ohne etwaigen Eigentumserwerb einen Kostenaufwand von 1 797 768 Mark.

\* Um Vergleiche zu ermöglichen, teilweise über den Rahmen dieses Kapitels fortgesetzt.

Über das Häuserkapital geben uns die — freilich nicht jedes Jahr — veröffentlichten Abrechnungen der Brandassekuranz im Karlsruher Wochenblatt Aufschluß. Es ist dort bekannt gemacht, wieviel Kreuzer von 100 fl. Kapital eingezogen wurden, und die so in den verschiedenen Städten eingekommenen Summen sind meistens angegeben; hier sind sie alle zum Vergleich auf 1 kr. von 100 fl. umgerechnet, während gelegentlich bis zu 9 kr. erhoben wurden. Demnach ergibt sich das wirkliche Häuserkapital durch Multiplikation mit 60 mal 100 oder 6000.

Jahr	Karlsruhe	Durlach	Pforzheim
1762	174	71	55
1763	203	82	64
1771	227	125	116
1773	232	129	119
1774	236	134	121
1776	245	137	131
1779	250	140	145
1780	262	154	147
1781	276	154	164
1783	283	186	172
1785	302	191	187
1787	318	206	206
1788	328	207	237
1790	363	210	223
1791	388	229	261
1793	409	226	292
1798	443	230	299
1800	443	252	315
1803	455	?	334
1813	633		
1815	647		

Wenden wir uns weiter der materiellen Lage der Einwohner zu, so finden wir darüber eine Anzahl Stimmen aus dem 18. und Anfang des 19. Jahrhunderts. 1751 sagt die Gemeinde in einem Gesuch um Verlängerung der Privilegien:

»... daß die hiesigen Bürger weder von einer Viehzucht noch von dem kleinen Güterbau leben können und daß diejenigen Bürger, deren Eltern eigene Häuser gehabt haben oder wirklich besitzen und auf welche die Privilegien sich beziehen, nicht über die Hälfte der Einwohnerschaft ausmachen... Die Handwerker aber sind alle übersetzt und ist den wirklichen Bürgern durch die privilegienfähigen Schutzbürger,

welche alle von Professionen leben, großer Abbruch an der Nahrung geschehen ... Die Krämer haben bisher noch wenig Glück gemacht; ihre Anzahl ist groß und außerdem sind auch noch Judenfamilien, welche ebenfalls vom Handel leben ...«

Auch Brunn in seinen 1785 erschienenen Briefen über Karlsruhe befaßt sich mit der Frage:

»Wenn man nun zu diesen Gewerben den ziemlich starken Hofstaat und die zahlreiche Dienerschaft, sowie außer diesen noch das Militär, nimmt, so sollte man glauben, daß die Nahrung der Stadt sehr gut sein müßte. Demungeachtet hört man von seiten des gemeinen Mannes häufige Klagen über Geldmangel, und besonders über schlechte Bezahlung der höheren Stände. Soweit ich die Sache einsehe, ist dies hauptsächlich den geringen Besoldungen des größten Teiles der fürstlichen Diener zuzuschreiben. Es gibt sehr viele Familien, die mit 300 fl. jährlichen Gehaltes, nebst etwas Korn und sogenanntem Besoldungswein, leben müssen; ja viele haben dieses nicht einmal. So ist es denn ganz natürlich, daß sie, wenn sie ihren begüterten Herren Kollegen in Absicht auf Putz und Lebensart nicht nachstehen wollen, Schulden machen und am Ende nicht bezahlen können ...

Wenn man nun überdem noch bedenkt, daß alljährlich eine beträchtliche Summe für Mode- und Galanteriewaren, für Kleidung usw. des Hofstaates und vieler vom Adel nach Straßburg geht, so dürften die Klagen dieser Leute vielleicht nicht ohne Grund sein.«

Über den als Konsument wichtigen Adel sagt er an anderer Stelle:

»Der Adel ist ziemlich zahlreich. Doch finden sich keine bloß von ihren eigenen Einkünften lebenden Familien darunter; sondern er steht sämtlich in Militär- oder Zivildiensten des Markgrafen.«

Ein Bericht vom Jahre 1802, der von den Wohnungsverhältnissen in Klein-Karlsruhe handelt, berührt den vorhin erwähnten Punkt. Die dabei für Karlsruhe gegebenen Zahlen sind trotz der Hinzurechnung von Klein-Karlsruhe jedenfalls zu hoch, dagegen die ersten für Klein-Karlsruhe angeführten zu niedrig.

»Man bleibe aber vorerst dabei stehen, daß wohl eine große Zahl der Klein-Karlsruher Einwohner mit engen und eingeschraubten Wohnungen sich gern begnüge und begnügen müsse, weil sie zur Erbauung und Mietung eines ausgedehnteren die Mittel nicht hätten. Man wolle daher die Anzeige abwarten, ob genügend Leute mit dem Willen und den Mitteln vorhanden seien. Nach den nun gesehenen Seelentabellen war die Zahl:

Anno	In Karlsruhe überhaupt	In Klein-Karlsruhe
1786	7 517	739
1789	8 449	1 621
1790	8 995	2 488
1792	9 953	2 767
1793	9 665	2 419
1795	10 201	2 425
1800	8 721	2 682

Ob die Tabellen richtig sind, weiß ich nicht, daß aber aus diesem arithmetischen Mißverhältnis ein politisches mit der Zeit entstehen müsse, scheint mir daher klar zu sein, weil Klein-Karlsruhe keine Feldgemarkung, fast keine Gelder, keine Fabriken, keine Kapitalisten usw. hat, sondern größtenteils vom Verdienst bei der Herrschaft und in der Stadt lebt, der sich nicht in dem Maße vermehrt, wie dort die Einwohner zunehmen. Die Überzahl wird daher dem Staate oder dem Publiko lästig. Gelegenheit zu stärkerer Ansiedlung zu schaffen ist also verkehrt; sie wird nur mehrere Einwohner, die ebenso teuer, ebenso unbequem und ebenso unsittlich zusammensitzen, daherziehen.«

Über das gewerbliche Leben unterrichtet uns Hartleben. Brunns Angaben über diesen Punkt sind nur kurz und von zweifelhaftem Wert. Es lohnt sich, des letzteren Methode zur Bestimmung der Einwohner- und Häuserzahl zu schildern. Er erwähnt, daß von zwei Schriftstellern der eine 300, der andere 400 Häuser angibt, was, wenn man 10 Menschen auf ein Haus rechne, 3000 respektive 4000 Einwohner ergebe. Nun habe ihm ein Mann, »der es wissen konnte«, die Zahl auf 9000 angegeben. Das gebe 30 oder 22 Personen auf ein Haus, eine Zahl, die sich bei der großen Menge der kleinen Häuser nicht denken lasse. Er habe einen Überschlag wegen der Häuserzahl gemacht, der, »wie mich dünkt, der Wahrheit ziemlich nahe kommt«. Er rechnet für jede Radialstraße mit großem und kleinem Zirkel 50 Häuser (soviel sind es nicht einmal in den beiden längsten): das ergibt 450 Häuser; weiter rechnet er 100 in der Langenstraße und ebensoviel in Klein-Karlsruhe, also im ganzen 650, was 13 Bewohner pro Haus ergeben würde. Diese eigenartige Methode bedarf wohl keines Kommentars!

An Fabriken nennt Brunn nur die Griesbach'sche Tabak- und eine Lichterfabrik. Außer diesen sei beim Handel der Wein kein kleiner Zweig. Große Handlungen mit Materialwaren fänden sich nicht. Es floriere ferner, was ihn zu sehr bitteren Worten

veranlaßt, der Buchhandel und zwar »mit schändlichem Nachdruck«.

Ausführlicheres bieten Hartlebens Tabellen. Es gab zu seiner Zeit:

Lutherische . . . . .	9 289
Katholische . . . . .	4 417
Reformierte . . . . .	644
Juden . . . . .	724
Hiervon männlich	8 472, weiblich 6 602.

Ferner nach Ständen:

	Männer	Weiber
Staatsdiener . . . . .	801	861
Militär . . . . .	2 937	545
Hofdiener . . . . .	858	1 014
Bürger . . . . .	2 342	2 716
Fremde . . . . .	149	184
Dienstleute . . . . .	1 385	1 292

Der Viehstand der Bürgerschaft ist unbedeutend, stärker der des Staates, bei dem das Kammergut Gottesau mitgerechnet ist. Es besaßen 1813:

	Bürger	Staat	Zusammen
Pferde . . . . .	197	240	437
Ochsen . . . . .	—	31	31
Kühe . . . . .	61	78	139
Schweine . . . . .	737	34	771
Schafe . . . . .	—	480	480

Ferner findet sich eine Darstellung des Gewerbestandes der in folgende, zum Teil wieder mannigfach zerlegte, Rubriken eingeteilt ist:

Künstler . . . . .	42
Fabriken . . . . .	6
Handelsstand . . . . .	74, wovon 6 en gros oder Bankiers
Wirte . . . . .	66
Professionisten . . . . .	435 Meister, wovon 94 ohne Gesellen
Lohnkutscher . . . . .	8
Fuhrleute . . . . .	15
Frucht- und Viehhändler . . . . .	6 Christen, 23 Juden
Nothändler . . . . .	3 Christen, 37 Juden.

## Es haben ein Einkommen:

von	150 fl.		78	Gewerbetreibende
»	150 » bis inkl.	300 fl.	138	»
»	300 » » »	500 »	189	»
»	500 » » »	800 »	160	»
»	800 » » »	1 000 »	52	»
»	1 000 » » »	1 200 »	42	»
»	1 200 » » »	1 500 »	28	»
»	1 500 » » »	1 900 »	9	»
»	1 900 » » »	2 600 »	18	»
»	3 000 »			1, nämlich ein Wirt
»	3 800 »			2, » zwei Ellenwaren- und Modehändler.

Um noch einzelnes herauszugreifen: Die 6 Fabriken bringen Erträge zwischen 1200 und 2600 fl., von den En-gros-Händlern und Bankiers erzielen 3 zwischen 1900 und 2600, von den Professionisten haben 4 einen Gewerbsertrag zwischen 1900 und 2600, nur 17 von ihnen überschreiten 1000 fl. — Diese Gewerbserträge sind in einer zweiten Tabelle mit der Befähigung, dem Geschäftszeitraum und dem »Vermögen, einschließlich der Fahrnisse« zusammengestellt. Die Größe und Zahl der Vermögen ist folgende:

200 000—500 000	. . .	2
150 000—200 000	. . .	3
100 000—150 000	. . .	2
75 000—100 000	. . .	3
60 000—75 000	. . .	3
50 000—60 000	. . .	3
40 000—50 000	. . .	5
30 000—40 000	. . .	8
20 000—30 000	. . .	28
15 000—20 000	. . .	10
10 000—15 000	. . .	20
Unter 10 000	. . .	630, wovon 46 »arm«.

## Schließlich Güter- und Häuserkapital und Belastung:

	Güterkapital	Häuserkapital	Gerichtl. Hypotheken
Herrschaft . . .	274 375 fl.	1 723 125 fl.	196 000 fl.
Bürger . . . .	235 066 »	3 782 500 »	874 000 »

Von den Fabriken beschäftigen die Reißsche Wagenfabrik und die Griesbachsche Tabakfabrik mehr als 50 Arbeiter, eine Möbelfabrik 20.

Zu jener Zeit war Schröck der bedeutendste Umschlagort für Waren aus Holland nach der Schweiz und Italien. Viel Geld brachten auch die kriegführenden Franzosen und anfangs die Emigranten ins Land.

»Karlsruhe versendet durch seine Fabriken in Inland und Ausland Tabak, sowohl roh als fabriziert, Grapp und Bleyzucker, Bijouteriewaren, Chaisen, etwas feinere Meubles, geschliffene Steine und Tapeten.«

Einen interessanten Einblick in die materiellen und sittlichen Zustände von Klein-Karlsruhe geben die Akten, die sich mit seiner Eingemeindung befassen (1812). Darnach besaßen von den dortigen Bürgern, deren Zahl 171 betrug, nur 117 eine Liegenschaft, und zwar im Maximum 3000 fl., im Durchschnitt 820 fl.; von den 153 Hintersassen sind 96 nicht im Besitz von Liegenschaften, während die übrigen im Durchschnitt 535 fl. besitzen. Außerdem noch eine Liste der unangenen Einwohner, im ganzen 234, von denen 40 Häuser, 26 bares Geld, durchschnittlich 460 fl. besitzen, endlich ist bei 15 eine nicht näher spezifizierte Liegenschaft verzeichnet. Diese Leute werden nun in 9 Klassen geteilt, worunter solche, die auszuweisen wären und als letzte Gruppe »Personen, welche in Klein-Karlsruhe wohnen und in Konkubinats leben«.

Die mit dem Jahre 1720 einsetzenden Stadtrechnungen ergeben das hier folgende Bild der Finanzen, worin außer Einnahmen, Ausgaben und Vermögen die besonderen Ausgaben für Bauten und für Besoldungen gegeben sind.

Jahr	Einnahmen	Ausgaben			Erläuterungen und Bemerkungen
		Summa	Besoldg.	Verbaut	
1720	262	471	127		
1725	1 058	588			
1730	3 156	4 025	170	3 480	Glockenturm u. Uhr des Rathauses
1735	1 769	1 383		52	Gehalt des Bürgermeisters 45 fl.
1740	2 819	3 562		2 170	Neues Rathaus
1743	2 713	2 712		1 233	Türmlein und Schlachthaus
1750	4 577	3 398	236	1 122	Neues Feuerhaus
1755	5 252	2 586	292	568	146 fl. für Straßen
1760	3 776	3 484		94	

Jahr	Ein- nahmen	Ausgaben			Erläuterungen und Bemerkungen
		Summa	Besoldg.	Verbaut	
1765	3 577	3 166	390	65	
1770	3 566	3 229		86	
1775	5 865	4 381	479	114	
1780	7 632	6 440	528	42	Bürgermeister 130 fl.
1785	8 592	5 854	725	96	
1790	13 079	10 459	1 160	58	Bürgermeister 200 fl.
1800	29 997	29 728	1 420	276	
1805	17 346	17 154	1 405	144	Bürgermeister 300 fl.
1809	70 673	66 366	1 601	492	Anleihe und Ausgabe für das neue Schlachthaus
1810	28 480	22 766	1 684	6 503	Umgebungsbaugeschäft des neuen Rathauses
1811	30 414	27 640	1 725	10 954	
1818	41 813	41 564	2 389	13 310	Neues Schlachthaus

Ein Vermögen der Stadt findet sich in Höhe von:

Jahr	fl.
1759	5 430
1770	16 153
1780	29 013
1790	43 313

Darauf fand durch Bewaffnung der Bürger, durch Kriegskosten, Anleihen und Abschreibung von zu repartierenden Kriegskosten und »Restituendis« eine fortschreitende Verminderung statt. Es betrug der Mehrbetrag der Passiva über die Aktiva:

Jahr	fl.
1801	6 047
1805	10 504
1808	36 873
1809	43 853
1814	35 274
1819	27 911

Schließlich seien noch wenige Worte über die Organisation der städtischen Verwaltung angefügt.

Eine städtische Behörde wurde erstmals im Jahre 1718 gewählt, und zwar ein Bürgermeister, der zugleich Stadtrechner

war und 6 Mitglieder des Rates und Gerichtes, deren Zahl später auf 12 erhöht wurde. Seit 1760 hießen sie Senatoren. Aus dem Kreise der Ratsherren wurden die verschiedenen Stadtämter, wie Eicher, Brodwäger, Fleischschätzer usw. besetzt.

## 2. Organisation der Bauverwaltung.

Wir betrachten im folgenden die Behörden, die auf das Bauwesen der Residenz von Einfluß waren, die maßgebenden Persönlichkeiten und die Aufgaben, die sie zu erfüllen hatten, die Verhältnisse, in denen, die Mittel, durch die sie wirkten. In den ersten Jahren der Stadt wurden Nichtfachleute als Baudirektoren eingesetzt, so daß eine künstlerische Persönlichkeit nicht in Frage kam. Auch J. Fr. v. Batzendorf, der Mitarbeiter des Markgrafen bei der Anlage der Stadt, Ingenieur und Kreistruppenleutnant, war eine Zeitlang Mitglied des Bauamtes. Für die bauliche Entwicklung der Stadt die wichtigste Person war in dieser Zeit sicher der »Baujud« Joseph, der ein Gehalt von 120 fl. bezog. Über seine Person, seine jedenfalls interessanten Eigenschaften und Schicksale enthalten die Akten nichts. Er schloß die Verträge mit den Handwerkern und machte mehr oder weniger selbständig die Angaben für die Ausführung, — nach einem nicht sehr freundlichen Urteil zu schließen, das in einem späteren Bericht über ihn gefällt wird.

Im Jahre 1728 wird dem Bauamt mitgeteilt, daß der Baudirektor Phillippo Scandalibene seine Entlassung gesucht und erhalten habe, und es ergeht Weisung an das Bauamt, einträchtig zu arbeiten und keine Verträge eigenmächtig, ohne fürstliche Genehmigung abzuschließen. Die Geschäfte sind provisorisch Hofrat Schraub übertragen worden; falls er sie nicht behalten wolle, sollen sie dem gesamten Rentkammerkollegium übertragen werden. Die Rentkammer, dem heutigen Finanzministerium entsprechend, war die dem Bauamt vorgesetzte Behörde und unterstand selbst dem geheimen Rat. Außerdem hatte in Stadtangelegenheiten das Oberamt Karlsruhe mitzusprechen, so daß vielfach Berichte von Bauamt und Oberamt neben- und gegeneinander liefen.

Im Jahre 1768 nennt das Bauamt folgende Gebäude als seiner Aufsicht hinsichtlich Reparaturen usw. unterstehend:

1. Der bewohnte Teil des Schlosses; Küchen-, Apotheken-, Waschhaus-Gebäude, Meubleverwaltung, Hauskammerci und Wachthäuser.
2. Das Karlsburger Schloß.
3. Das Augustenburger Schloß.
4. Das Kanzleigebäude.
5. Fischersches Haus in Durlach, das Markgraf Karl August bewohnt.
6. Wohnung der Prinzen Wilhelm Eugen und Christoph in der ehemaligen Kanzlei.
7. Derer zwei Herren Präsidenten und
8. Des Herrn Oberstallmeisters Wohnung im Zirkel.
9. Baumagazin und Zubehör.
10. Karlsruher und Karlsburger Brunnenhaus.
11. Feuerhaus.
12. Des Hofkellerers Wohnung auf der Zirkelorangerie.
13. Die hiesigen Stadttorgebäude.
14. Das Soldatenlazarett.
15. Stutensee, Schlöblein und Küchenbau.

Da diese Bauten größtenteils aus Holz bestanden, das wohl auch teilweise zu frisch verbaut war, so gab es an ihnen fortwährend Reparaturen. Bereits wenige Jahre nach der Gründung wird über die Baufälligkeit einer Reihe von Bauten geklagt. Die 1722 erbaute reformierte Kirche war bereits 1747 baufällig und mußte 1772 verlassen werden. In der Stadtkirche mußten 1752 die verfaulten hölzernen Säulen ausgewechselt werden. 1747 war ein großer Teil des Schlosses und der Nebenbauten in rasch zunehmendem Verfall begriffen. Da sich die Reparaturen vielfach erst veranschlagen ließen, »wenn der Zimmermann seine Axt anlegt«, so wurden die Kosten öfters zu hoch. Es erging deshalb 1768 eine Verfügung, daß für die Bauverwaltung, abgesehen von der Schloßbaukasse, nicht mehr als 5000 fl. ausgegeben werden sollten. Für die Jahre 1769–1773 wurde dann nachträglich im Jahresdurchschnitt vom Bauamt an Baukosten und Materialien berechnet: Für alle Karlsruher Bauten 3686 fl., für die Durlacher 754, für den Landfuhrstall Gottesaue 119, Augustenburg 70, Stutensee 454, in Summa 5084 fl.

Der Umstand, daß in dem kleinen Staatshaushalt vorher bestimmte, möglichst dauernde, Einnahmen für die Bauzwecke überwiesen werden mußten, und daß ein Wirtschaften mit lang-

fristigem Kredit kaum möglich war, auch den Anschauungen Karl Friedrichs widersprach, nötigte dazu, die geplanten Neubauten auf viele Jahre zu verteilen und teilweise wegen notwendiger Reparaturen sogar aufzuschieben. Durch die erforderlichen Vorschläge für Aufbringung und Verzinsung der Baugelder wurde das Bauamt mit einer weiteren Arbeit belastet.

Es existiert vom Jahre 1780 ein Bericht des Bauamtes über die Herstellung der notwendigen fürstlichen Gebäude und Beschaffung des nötigen Geldaufwandes, aus dem hier einiges mitgeteilt werden soll.

### Plan

über die Herstellung der notwendigen herrschaftlichen Gebäude und die Beibringung des dazu erforderlichen Geldaufwandes, auch die Wiederabzahlung der zu diesem Behuf allenfalls aufgenommen werdenden Kapitalien.

Diejenigen Gebäude, deren successive neue Herstellung notwendig ist, sind folgende und können nach einem vorläufigen generellen Überschlag des hiesigen Bauamtes den bei jedem ausgesetzten Aufwand erfordern:

1. Fürstliche Kanzlei und Wohnung für die Landschreiberei.
2. Gymnasium, zum Teil aus eigenem Fond. Für beides rechnet das Bauamt 100 000 fl.
3. Veränderung der Orangerie und des exotischen Gewächshauses 30 000 fl.
4. Verschiedene vorhabende Veränderungen im Schloß 35 000 fl.
5. Erbauung einer Kaserne 40 000 fl.
6. Versetzung der Bauverwaltung 18 000 fl.
7. Veränderung des Mühlburger Tores 10 000 fl.

Summa: 233 000 fl., wofür aber, um in der Berechnung desto gewisser zu sein, eine Summe von 250 000 fl. angenommen wird, wird nun auch vorausgesetzt, daß

1. Serenissimus die Herstellung aller dieser Gebäude in einem Zeitraum von 10 Jahren gnädigst bewilligen, mithin jährlich darauf 25 000 fl. zu verwenden wären,

2. die Kanzlei- und Landschreibereigebäude nicht auf den Platz der dermaligen Kanzlei gestellt würden, folglich das dermalige Kanzleigebäude, wie das exotische Gewächshaus und die künftig vakant werdende Bauverwaltung verkauft werden könnten,

3. zur Bestreitung dieser Baukosten jährlich ausgesetzt würden:  
a. der bisher für die Schloßbaukasse ausgeworfene Fond von 10 000 fl.,  
b. von dem Generalfond des Landbauwesens 8 000 fl.

So wären in den ersten Jahren zur Bestreitung des ganzen bestimmten Aufwandes von 25 000 fl. nur 7 000 fl. jährlich verzinslich auf-

zunehmen, und diese könnten, wann die Gebäude in folgender Weise hergestellt würden, daß

1. die Kanzlei und Landschreiberei,
2. Bauverwaltung,
3. Orangerie,
4. Schloßveränderungen,
5. die Kaserne,
6. das Mühlburger Tor vorgenommen würde, nachstehendermaßen

aufgenommen werden und nach Verlauf von 13 Jahren wieder abbezahlt sein:

	Aufnahmen		Abzahlungen	
	zum Bauen	zu Zinsen	Kapital	Zinsen
Im ersten Jahr . . . . .	7 000	—	—	—
Im zweiten Jahr . . . . .	7 000	280	—	280
Im dritten Jahr . . . . .	7 000	571.12	—	571.12
Im vierten Jahr . . . . .	7 000	874.2	—	874.2
Im fünften Jahr könnte die neue Kanzlei soweit sein, daß die alte verkauft werden könnte, wofür das Bauamt 15 000 fl. vermutet, welche zur Hälfte mit 7 500 bar eingehen könnten. Folglich brauchte es nur einer Aufnahme zur Zinszahlung:				
	—	689	—	1 189
Im sechsten Jahr die anderen 7 500 eingehend				
	—	716.33	—	1 216.33
Im siebenten Jahr aus dem Bauverwaltungsgebäude 8 000, wovon 4 000 bar				
	3 000	1 245.12	—	1 245.12
Im achten Jahr die anderen 4 000				
	3 000	1 415.2	—	1 415.2
Im neunten Jahr das exotische Gewächshaus verkauft für 10 000, wovon 5 000 bar				
	2 000	1 591.38	—	1 591.38
Im zehnten Jahr die anderen 5 000				
	2 000	1 735.18	—	1 735.18

Mit Ende dieses Jahres wäre also das ganze zu verzinsende Kapital nicht mehr als 47 117.58 fl., zu deren Tilgung in den nächsten Jahren der ganze Fond von 18 000 fl. angewendet werden könnte.

	Abzahlung		Kapitalrest
	Zins aus dem Kapitalrest	Kapital	
Im zehnten Jahr . . .	—	—	47 117.58
Im elften Jahr . . .	1 884.40	16 115.20	31 002.38
Im zwölften Jahr . .	1 240.5	16 759.55	14 242.43
Im dreizehnten Jahr .	569.43	14 242.43	—

Gesamtzinszahlung 13 812.26 fl. Rest vom Baufond im dreizehnten Jahr 3 187.34 fl.

Es folgen nun noch zwei Varianten und dann folgender

»Vergleich der drei Pläne gegeneinander«:

Bauzeit	Ganze Kapitalaufnahme	Zinsen bis Wiederabzahlung	Zeit der Verzinsung	Rest vom Baufond im letzten Tilgungsjahr
	fl.	fl.		fl.
I 10	47 117.58	13 812.26	13	3 187.34
II 11	35 936.50	8 234.24	13	15 765.35
III 11	53 146.33	13 611.38	14	6 388.20

Diese Berechnungen zeigen am besten, unter welchen Schwierigkeiten damals die Bauten zustande kamen und lassen uns manche Beschränkung in Material und Dekoration und die langen Bauzeiten verstehen.

Zum Arbeitsgebiet des Bauamtes gehörte nun in der Hauptsache folgendes: Die herrschaftlichen Bauten, wozu bis ins 19. Jahrhundert auch alle städtischen von Bedeutung zählen; Kontrolle des Privatbauwesens; Berichterstattung und Nachprüfung bei Baugnaden; Vorschläge für Stadterweiterungen und Ausführung; Verwaltung der großen Vorräte an Baumaterialien, von denen auch an Private abgegeben wurde; Prüfung der Gesellen, welche Meister in einem Bauhandwerk werden wollten\*; schließlich vielfache Gelegenheitsdekorationen bei Festen, Trauerfeierlich-

\* Im Generallandesarchiv befindet sich eine große Anzahl derartiger Prüfungsaufgaben und -Arbeiten aus Weinbrenners Zeit.

keiten und Besuchen fremder Fürsten, besonders in napoleonischer Zeit.

1780  
X  
Die Persönlichkeiten, die als Leiter des Bauwesens in dieser Zeit das Stadtbild von Karlsruhe schufen, sind in der ersten Periode: von Kesslau, der Erbauer des Schlosses, der auch das erste Modell für Privathäuser aus Stein unter Karl Friedrich entwarf; Arnold, der den Brunnenturm baute; Müller, der Architekt der reformierten Kirche, des Spitals, des Durlacher Tores, Archiv- und Kanzleigebäudes und Zeughauses. Der Architekt der zweiten Periode ist Friedrich Weinbrenner, der dem jungen Großherzogtum eine würdige Hauptstadt gab.

Fielen also, wie erwähnt, sämtliche öffentlichen Bauten dem Staat zur Last, so erwachsen ihm auch aus der Unterstützung des Privatbauwesens durch unverzinsliche Darlehen und Baugnaden erhebliche Kosten und schließlich auch durch Straßeneröffnung und Straßenbau. Denn nur der Plattenbelag der Fußsteige wurde den Anwohnern — anfangs als Bedingung für die Erlangung der Baugnade, später durch Befehl — zugewiesen.

Bei den Stadterweiterungen ist zu berücksichtigen, daß die Stadt mit Gräben, Pallisaden und Ahas umgeben war und es deshalb darauf ankam, ihren Umfang möglichst wenig zu erweitern, wie auch aus ästhetischen Gründen eine gleichmäßige und vollständige Bebauung erstrebt wurde. Zunächst besaß jedes Haus einen Garten und es wurde lange vermieden, diese den Eigentümern zu nehmen, weshalb zum Beispiel die eine Seite der Querallee und des mittleren Zirkels geraume Zeit unbebaut blieb.

Die Bebauung einer Straße geschah meistens in der Weise, daß sämtliche Grundstücke zu Bauplätzen erklärt wurden und eine Taxe festgesetzt ward, gegen die die Besitzer das Terrain an Baulustige abgeben mußten, falls sie es nicht binnen einer bestimmten Zeit selbst überbauten. Diese Frist betrug meist zwei Jahre, dehnte sich aber tatsächlich oft viel länger aus, teils durch Nachsicht des Fürsten, teils weil die Bebauung infolge nicht genügender Zahl von Baulustigen doch nur langsam fortschritt.

Ein anderer Weg war der Ankauf des in Frage kommenden Terrains durch die Herrschaft, ein Fall, der besonders dann eintrat, wenn die Straße überhaupt erst angelegt werden mußte. Dann wurde das Land zum Ankaufspreis, unter Zurechnung der Kosten des Straßenterrains, abgegeben. Einen Gewinn suchte

Ahas  
Halb großer  
halb klein

man nicht, ja nicht einmal Ersatz für Zinsverlust. Durch diese Art der Preisbestimmung wurde ein Steigen der Grundstückswerte über den Gartenwert hinaus fast völlig verhindert. Ein Ankauf der Gärten, bevor sie zu Bauland erklärt wurden, durch Spekulanten konnte nur geschehen, wenn der Betreffende bauen wollte, für sich selbst oder auf Spekulation. Dies war bei den geringen Mitteln der Bauhandwerker und Bauunternehmer nur selten der Fall, und auch dann konnten sie, da ja jedes Nachbargrundstück zur fürstlichen Taxe zu haben war, nur wenig mehr bieten und bezahlen; außerdem zog sich die Eröffnung neuer Distrikte oft Jahrelang hin, so daß man großer Zinsverluste gewärtig sein mußte.

Die Kehrseite dieser Erscheinung war nun aber, daß die vorhandenen Bauplätze keineswegs immer für den Bedarf ausreichten. Während heutzutage im Umkreis einer Stadt nicht nur jederzeit Gelegenheit zum Bauen gegeben ist, sondern auch der Bau- und Bodenspekulation ein unbeschränktes Feld eröffnet ist, hören wir zu jener Zeit öfters, daß leere Bauplätze nicht mehr vorhanden sind; neue wurden außerdem meist nur auf einer Seite der Stadt eröffnet, so daß der Bauende die Lage nicht wählen konnte, auch eine Trennung nach Ständen und Vermögen war, sobald einmal Klein-Karlsruhe ganz bebaut war, kaum noch möglich. Erst durch die Anlage der kleinen Herrenstraße und Blumenstraße wurde wieder Raum für kleinere, auch einstöckige Häuser geschaffen.

Bei allen Neuanlagen von Straßen im 18. Jahrhundert wollte man nur das Bedürfnis nach Wohnungen befriedigen, an eine Bestimmung der Straßen zu Geschäfts- und Verkehrsstraßen, für Palastanlagen und Fabrikbauten usw. wurde nicht gedacht, und es war das wohl auch kaum möglich, da ein anderer Verkehr als in der Ost-West-Richtung nicht vorhanden war. Eine Ausnahme machten nur die Schloßstraße, als Verbindung mit Rüppurr und die Karlstraße, als direkte Linie nach Beiertheim, indessen war dieser Umstand so wenig bedeutend, daß man bei Anlage der Schloßstraße sogar anzweifelte, ob überhaupt jemand in dem Teil zwischen dem Rondell und der jetzigen Kriegstraße werde bauen wollen.

So können wir bis ins 19. Jahrhundert überhaupt kein Netz von Verkehrsstraßen feststellen. Außer der Langenstraße wies die Waldhornstraße, durch welche die Zufahrt von auswärts nach

dem Schloß führte — sie wurde deshalb auch von vornehmen Einwohnern bevorzugt —, und wohl noch die Kronenstraße, als Zugang zu Klein-Karlsruhe, stärkeren Verkehr auf. Die Verteilung der öffentlichen Gebäude ergab noch immer den Schwerpunkt am Markt und Zirkel. Nur das Spital und die Kaserne, die damals noch am Spitalplatz sich befand, lagen etwas abseits.

Indem man alle Radialstraßen verlängerte, zwang man den Verkehr von selbst zur Konzentrierung nach der Langenstraße zu. Die erste Abweichung hiervon wurde mit der Anlage der Erbprinzen- und Spitalstraße gemacht. Dagegen wurde die Kriegstraße nur zur Umgehung der Stadt — wie ihr Name sagt, durch marschierende Truppen — angelegt. Auch die Erbprinzen- und Spitalstraße konnten keine neuen Verkehrsrichtungen schaffen, sondern höchstens eine Verbindung der Tore, so lange sich noch kein wichtiges Gebäude am Ettlinger Tor befand; auch wurde die Erbprinzenstraße zunächst nicht nach dem Mühlburger Tor durchgeführt, und die Spitalstraße ist überhaupt nie nach dem Durlacher Tor verlängert worden.

Wichtigere Aufgaben erwachsen dem Städtebau auf dem Gebiete des Ausbaues der vorhandenen Stadtteile. Vor allem war es die Anlage des Marktplatzes und die Erbauung einer Reihe von öffentlichen Gebäuden. Hier ging man mit einer Gewissenhaftigkeit vor, die heutzutage, wo fast alle öffentlichen Bauten planlos verstreut werden, selten anzutreffen ist. Die Geschichte des Karlsruher Marktplatzes und die Darstellung der verschiedenen Projekte wird uns später beschäftigen.

### 3. Miet-, Haus- und Bodenpreise.

Durch alle Akten bis in die 60er Jahre des 19. Jahrhunderts zieht sich die Klage über den Mangel an Wohnungen, die hohen Mietpreise und das häßliche Aussehen der Häuser. Diesen drei Mißständen wollte man durch ein einziges Mittel abhelfen, indem man die Mieten durch Vermehrung der Wohnungen zu verbilligen suchte, dies aber durch Aufsetzen dritter Stockwerke und Neubau der alten Häuser erreichen wollte. Wir werden die hierzu versuchten Mittel kennen lernen. Der Erfolg war sehr gering, er trat erst ein, als man das alte Mittel der Baugnaden

im Jahre 1861 wieder aufleben ließ. Aber selbst 1871 standen in der Langenstraße noch 106 alte Häuser. Die Hauptursache für das geringe Bauwesen war wohl die, daß ein altes Haus sich ganz anders verzinste als ein neues. Letzteres ergab nämlich überhaupt keine ausreichende Rente trotz aller Klagen über hohe Mieten. Dieser Grund findet sich noch in einer Aussage des Stadtrates vom Jahre 1859:

»Es darf als bekannt angenommen werden, daß eine bedeutende Zahl hiesiger Häuser nur eine Rente von 3, höchstens 5 % und wenige eine höhere eintragen und daß deshalb das Gebäudekapital mit der Rentabilität nicht im richtigen Verhältnis steht, weshalb die Klagen über zu hoch gesteigerte Mietpreise unbegründet sind.«

Wer will daraus eine Einwirkung gestiegenen Bodenpreises auf die Mieten folgern? Solange eben keine Leute da waren, die eine höhere Miete zahlen konnten, mußte entweder der Bodenpreis gedrückt bleiben oder die Häuser gaben eine schlechte Verzinsung, d. h. der Bauunternehmer oder der erste Besitzer geht kaput und sein Nachfolger kauft billiger!

Schon 1860 sagt man:

31

»Unsere früher ausgesprochene Vermutung, daß wenn die Mietpreise hiesiger Häuser mit dem Kauf- oder Leihwert in ein richtiges Verhältnis kommen, sich auch das Kapital der Bauspekulation zuwenden wird, ist teilweise eingetroffen.«

Es sind nur wenige bestimmte Angaben über Mieten aus früherer Zeit zu finden. Zweifellos sind sie im letzten Viertel des 18. und im Beginn des 19. Jahrhunderts stark gestiegen, doch erklärt sich dies jedenfalls durch den vorher unverhältnismäßig tiefen Stand; wird doch zu verschiedenen Zeiten gesagt, daß bei einem dreistöckigen Haus das auf den dritten Stock verwandte Kapital sich nicht rentiere. Außerdem geht dies Steigen der Mieten mit einem starken Wachstum der Löhne und Gehälter wie auch der Baumaterialienpreise parallel.

Während in den ersten Jahrzehnten der Stadt eine kleine Wohnung von Stube, Kammer und Küche 20—25 fl., ein Zirkelhaus etwa 75—100 fl. kostete, mochten gegen Ende des Jahrhunderts kleine Wohnungen 40 fl., Zirkelhäuser und sonstige große Wohnungen 200 fl. kosten. 1808 wird dann gesagt, daß trotz der vielen Neubauten viele von 40 auf 70 fl. gesteigert

seien, 1814 wird für einen Kanzleidiener bereits 75—100 fl. Mietentschädigung gerechnet, ein zweistöckiges Haus in der Waldgasse trägt 270 fl. — Die starke wirtschaftliche Depression, die in Karlsruhe wie im ganzen Land gegen 1819 eintrat, hat jedenfalls dann zunächst weiteres Steigen verhindert, 1860 aber sind die Zahlen ganz andere geworden. In einem neuzubauenden Hause werden Wohnungen im vierten Stock zu 300, zwei im dritten zu je 500 und im zweiten eine große zu 1300 fl. gerechnet. Hier wirken jedenfalls ebenso die gestiegenen Anforderungen, wie die höheren Kosten. Ein Umstand verhinderte lange, daß diese Momente voll zur Geltung kamen. Solange nämlich in Klein-Karlsruhe, wo man so viel billiger wohnte und baute, noch Platz war, war die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in der Stadt geringer, was jedenfalls auch die Preise der mittleren und großen Wohnungen beeinflusste, vor allem aber sprach hier die große Zahl der Holzhäuser mit, die sich bei niedriger Miete schon glänzend verzinsten, zumal wenn sie nicht zu hohen Preisen den Besitzer gewechselt hatten. So bestimmte sich der Mietpreis nicht nach den am teuersten produzierten Wohnungen. Erst nachdem immer mehr Steinhäuser erstellt waren und andererseits die Nachfrage und die Zahlungsfähigkeit zugenommen hatten, wurden die teuer erstellten Wohnungen mehr und mehr maßgebend.

Naturgemäß stiegen die Mieten mit dem Sinken der Kaufkraft des Geldes, wie es im Wachsen der Löhne und Gehälter in Erscheinung tritt.

Es wurde an Lohn gezahlt:

Jahr	Gesellentag	Handlanger- tag	Bemerkungen
	kr.	kr.	
1722 . . . . .	24	20	
1777 { Sommer . . . . .	30	22	
{ Winter . . . . .	26	20	
1794 { Sommer . . . . .	34	22	
{ Winter . . . . .	30	20	
1796 Sommer . . . . .	38	22	
1803 { Zimmerer . . . . .	46	34—36	Sämtlich ab 10. Okt. um 4 kr. und ab 31. Okt. wieder um 4 kr. herab- gesetzt.
{ Maurer . . . . .	44	30—32	

Die Besoldungen lassen sich nicht ohne weiteres vergleichen, da sie teilweise in Naturalien bestanden, doch kann man in 50 Jahren eine Steigerung von 100—200% rechnen. 1737 betrug z. B. der Gehalt des Gymnasialdirektors 441 fl., 1789 854 fl. Die obersten Beamten bezogen 1717 945—1600 fl., Oberhofmarschall v. Edelsheim 1803 3800 fl., ferner 2000 fl. Tafelgelder und Naturalien.

Annähernd gleich ist das Wachstum des Preises der Hauptbaumaterialien, das vor allem mit dem immermehr fühlbar werdenden Holzangel zusammenhing. Er betrug für:

Jahr	1 000 Ziegel fl.	1 Fuder Kalk fl.	Bemerkungen
vor 1765 . . . . .	7.20	4	
1765 . . . . .	8	4.30	
1780 . . . . .	den Hardtorten	5	
1790 { im Ort . . . . .	8.20		
nach auswärts . . . . .	9		
1796 . . . . .	12*		
1797 . . . . .	10 statt 9	5.30	
1807 { Staat . . . . .	{ 11.30	6.15	ganz gute Ware mittlere Ware geringe Ware
	{ 10	5.30	
	{ 8.30	4.45	
Private . . . . .	13—14	8	
1810 Private . . . . .	15	10	

Nach 1815 werden den Akten zufolge die Baumaterialien wieder etwas billiger. Die Taxe für das Klafter Holz betrug 1804 noch 1.20 fl., 1807 wurde sie auf 2.30 fl. erhöht und als man es dann versteigerte, erhielt man sogar 3 fl.

In den ersten Jahrzehnten der Stadt wurde sehr billig gebaut. Die normalen modellmäßigen einstöckigen Häuser kosteten nicht über 600 fl., dagegen ein Zirkelhaus — das Modelsche, ein Eckhaus, und das daneben gelegene, beide 50' lang — 2000 fl.

\* Soviel fordert ein Durlacher und behauptet, daß er anderswo leicht 13 oder 14 fl. bekäme.

1806 wird ein einstöckiges Haus — aus Stein — immerhin noch für 1000 fl. gebaut, dagegen stiegen die Preise der herrschaftlichen Häuser beträchtlich. Der Bau des Freystedtschen Hauses — späteres Palais der Markgräfin Amalie — kostete 1791 17205 fl. Ein Zirkelhaus war schon 1762 für 9000 fl. gebaut. 1817 wurden in das Thümlingsche dreistöckige Haus vor dem Mühlburger Tor — das Eckhaus der Leopoldstraße — 40000 fl. verbaut und 1818 das Wichtermannsche Gasthaus Ecke Karl-, Amalien- und kleine Herrenstraße für 45000 fl. erstellt, beides freilich sehr ausgedehnte Bauten. Ein normales zweistöckiges Haus wurde um diese Zeit noch für 6—8000 fl. gebaut, ein dreistöckiges für 10—12000 fl. Die Verkaufspreise der Häuser sind entsprechend, bei alten natürlich niedriger, doch macht sich in der Langenstraße schon gegen Ende des 18. Jahrhunderts die Lage deutlich geltend. Wir werden in dem besonderen Kapitel über diese Straße Beispiele anführen und wenden uns nun der Geschichte des Bodenpreises in unserer Epoche zu.

Das Verfahren der Regierung bei Stadterweiterungen haben wir bereits kennen gelernt und sahen, daß dabei der von ihr oder von den Baulustigen zu zahlende Preis meist ohne weiteres obrigkeitlich festgesetzt wurde, später wurde wohl eine Kommission eingesetzt oder Taxatoren bestimmt. Während des 18. Jahrhunderts steigen die Preise nicht sehr bedeutend. Zunächst war das Bauland wertlos. Die Regierung gab es umsonst, und nur wo in einer Gegend kein Platz mehr frei war, konnte eine sich herausbildende günstige Lage — aber jetzt nur in den Hauspreisen — zur Geltung kommen. Dagegen hatten die Gärten schon einen bestimmten Wert. Diese Entwicklung erklärt es, daß dann zunächst der Preis der Gärten ohne weiteres für das Bauland festgehalten wurde. 1749 kaufte man in der Stadt den Morgen bestangebauten mit trächtigen Obstbäumen besetzten Landes für 150 fl., 1766 etwa um 400—500 fl.

Verschiedene Gründe führten allmählich Steigerungen herbei. So hatte Werkmeister Berk Müller 1766 einen Garten zu zwei Morgen an der verlängerten Kronenstraße für 1350 fl. erkauft — der Verkäufer hatte ihn 29 Jahre vorher für 225 fl. erkauft, also einen ganz hübschen Gewinn gemacht —, der in das Gebiet fiel, wo der Morgen um 500 fl. abgegeben werden

sollte, was man dem Berkmüller nun natürlich nicht zumuten wollte.

Ein anderer Fall: Zur Anlage der Schloßstraße, jetzigen Karl Friedrichstraße, waren der Wielandsche und Kaufmannsche Garten notwendig. Der erstere wurde noch zu 600 fl. pro Morgen erkauft, dagegen forderte Kaufmann erst 8 fl. pro Rute, d. i. 1280 pro Morgen, dann sogar 16 fl. pro Rute, gab sich aber mit 5 fl. zufrieden, als man ihm mit Verlust seiner Zulage drohte. Dies war im Jahre 1786. Um diese Zeit finden wir auch sonst ähnliche Preise gefordert und bezahlt, jedenfalls nicht über 8 fl. pro Rute. Wie wenig man seitens der Regierung noch 1802 die Lage berücksichtigt, zeigt der Umstand, daß für die in diesem Jahr vergebenen Plätze am Markt auch nur 5 oder  $5\frac{1}{2}$  fl. pro Rute genommen wurden. 1808 wird dann für den Platz des alten Gymnasiums 11 fl. als Preis der Rute vorgeschlagen, aber 19 fl. festgesetzt, wie man es für den Levischen Garten — auf der anderen Seite des Marktes — habe zahlen müssen. Woher dieser Umschwung? Wie konnte überhaupt eine private Preisbildung vor sich gehen? Zunächst war wohl auch der Preis für Gartenland weiter gestiegen, auch kamen Käufe vor, wie der erwähnte des Berkmüller, wo der Käufer mit baldiger Eröffnung der Straße rechnete und den Platz selbst überbauen wollte, oder aber in Gebieten, wo die Regierung sich nicht einmischte, so zunächst in Klein-Karlsruhe. — Als Abraham Moses Ettlinger 1784 seinen Garten in der verlängerten Kronenstraße zu 8 fl. pro Rute abtreten soll, sagt er: Die Rute derartiger Plätze habe sonst, selbst in Klein-Karlsruhe 16 fl. gekostet. Der Korporal Engler habe für 9 Ruten 180 fl. gezahlt. Ihn selbst habe der Garten von 28 Ruten 1000 fl. gekostet. Dazu wird bemerkt: »Der angebliche Preis von 1000 fl. ist ein aufgewärmter und wahrer jüdischer Bocksprung«.

Ein weiteres Gebiet, wo Bauerlaubnis aber nicht Bauzwang herrschte, waren die Gärten der Schloßplatzhäuser am Zirkel. Während hier aber nur wenig Bauland abgetreten wurde, war die damalige Querallee, heutige Zähringerstraße von bedeutendem Einfluß. Es wurde zwar 1802 gesagt, daß der Preis der Gärten mit 5—7 fl. bestimmt werden könnte, aber dies geschah nicht und es wurde auch den Hausbesitzern an der Langestraße überlassen, ob sie ihre an die Querallee reichenden Gärten selbst

überbauen, verkaufen oder als Gärten behalten wollten. Die Folge war, daß sie die Plätze nur für ein hohes Angebot abließen.

Noch mehr aber trieb sich die Regierung die Preise in die Höhe, als sie nun selbst anfang, die Plätze alter Staatsbaulichkeiten zu versteigern, so die alte Bauverwaltung und die Orangerie, beide am Zirkel. Auch der Pfarrhausplatz, neben der reformierten Kirche, wurde versteigert und soll, auf den Morgen gerechnet 27 000 fl., also 168 fl. pro Rute, gebracht haben. Die Versteigerung des Platzes der Bauverwaltung brachte im Jahre 1812 60 fl. pro Rute. Ähnliche Preise werden in der Querallee geboten und noch höhere gefordert. 1808 werden hier für einen Garten von 11 Ruten Größe erst 600, dann 700 fl. geboten, aber 900 und schließlich 1100 fl. gefordert.

Während noch 1803 eine Kommission vorgeschlagen hatte, die Güter in drei Klassen zu 11, 8.30 und 7.30 fl. pro Rute zu teilen, wurde schon 1809 von der Regierung des Mittelrheins vorgeschlagen, gegen das exorbitante Steigen der Preise eine Taxe von 19,11 und 8 fl. festzusetzen, denn während der Stadtrat den Levischen Garten noch auf 19 fl. p. R. taxiert hätte, habe er jetzt einen an der Querallee auf 60 fl., einen an der verlängerten Waldgasse auf 38 fl. taxiert. In einem anderen Bericht wird gesagt:

»Es sind nur einige vermögliche oder reiche Spekulanten in hiesiger Stadt, welche die Bauplätze verteuern. Hutmacher Keßler hat ein eigenes Haus und braucht also keins in der Querallee; ebenso Zimmermeister Küntzle, welcher die 60 fl. Taxatum bezahlen will. Es ist also bei beiden nur eine wucherliche Spekulation und diese ist ein Unwesen, dem von Obrigkeitwegen billig gesteuert werden sollte.«

Daß man sich aber auch auf einfache Art zu helfen wußte, zeigt der Ankauf des Kieferschen Gartens in der Waldstraße 1809. Der Besitzer forderte 2500 fl., zwei daraufhin als Taxatoren bestimmte Ratsverwandte taxieren die Rute zu 38 fl., das ist für den ganzen Garten 3007 fl. Nun macht die Regierung kurzen Prozeß und setzt den Preis ohne weiteres auf 19 fl. fest! — Wir müssen indessen betonen, daß es sich bei alledem um die innere Stadt, d. h. die Langestraße mit ihren 9 Radialstraßen und deren Verlängerungen handelt. Im Südwesten, Westen und später auch

Nordwesten wurde für das Bauland an den neuen Straßen, das freilich zu beträchtlichem Teile herrschaftliches Eigentum war, noch zwischen 7 und 10 fl. gezahlt. Erst 1825 finden wir hier eine Wandlung. Die Domänenkammer rechnet nämlich statt der bisherigen  $8\frac{1}{2}$  fl. 15 fl. »nach neuer Festsetzung«. Es beginnt die Zeit, da die Erweiterung der Stadt nach Norden von der großherzoglichen Domänenverwaltung zu einem Geschäft gemacht wurde.

Ziehen wir das Fazit! Es ist der Regierung nicht geglückt, die starke Wertbildung und -Steigerung im Innern der Stadt dauernd aufzuhalten, zum Teil infolge eigener Fehler. Dagegen hat sie das Verdienst, das Bauland an der Peripherie lange Zeit auf verhältnismäßig niedrigem Stand gehalten zu haben, so daß es in jener Zeit noch vielfach geschehen konnte, daß die Einwohner infolge zu hoher Mieten oder Mangels an Wohnungen sich selbst bei beschränkten Vermögensverhältnissen eigene Häuser bauten. Freilich unterschied sich das Vorgehen der Regierung mit ihrem Apparat von Behörden wesentlich von dem der Spekulation, deren Aufgabe — Befriedigung des Bedürfnisses nach Wohnungen — sie übernommen hatte! Während diese das wachsende Bedürfnis sofort fühlt und sogar im voraus für seine Befriedigung sorgt, ging die Regierung mit der Anlage neuer Straßen nur zögernd vor, oft erst, wenn sich genügend Baulustige verpflichtet hatten. Erst nach 1811 ging man von dem Prinzip ab, nur eine Straße zur Zeit zu eröffnen, vorher finden wir öfters, daß man entweder von den Zeitereignissen überholt wurde — also wenn die Straßen endlich bebaut werden konnten, infolge eines Krieges oder eines wirtschaftlichen Rückganges nicht mehr gebaut wurde —, oder aber, daß die Baulustigen sich lieber teure Bauplätze im Innern der Stadt kauften, die sofort zu haben waren, und so die Preise hochtrieben.

Die Akten haben gerade über die Bodenpreise ein sehr reiches Material ergeben, es würde aber den Rahmen dieser Arbeit allzusehr überschreiten, wenn ich seine Wiedergabe unternehmen wollte, so daß ich leider davon absehen muß!