

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Karlsruhe 1911

Karlsruhe

Karlsruhe i. B., 1911

2. Eigentumsverhältnisse

[urn:nbn:de:bsz:31-51055](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-51055)

2. Eigentumsverhältnisse.

Was die Eigentumsverhältnisse innerhalb der Gemarkung betrifft, so ist von dem herrschaftlichen Boden, auf welchem Karlsruhe seine Stätte und seine erste Erweiterung gefunden, vieles nach und nach in Privatbesitz übergegangen oder für öffentliche Zwecke verwendet worden. Für immer umspannt der Har dtwald den ganzen Norden der Stadt und bildet zugleich ein Hauptgebiet zu ihrer Erweiterung. Aus diesem Hof-Domänengut (Großh. Intendanz der Zivilliste) sind neuerdings umfassende Flächen verkauft an den Reichs-Militärfiskus für das Kadettenhaus und vier Kasernen, ferner an die Stadt für ein Schulhaus und das Krankenhaus, an den badischen Staat für mehrere Verwaltungsgebäude, an den Frauenverein für ein Krankenhaus. Außerdem fort-dauernde Abgabe von Bauplätzen an Private (s. u.). Abgesehen vom eigentlichen Hofbezirk (Schloß mit Zubehör), welcher natürlich für die Stadterweiterung nicht in Betracht kommt, befinden sich die baufähigen Flächen der Hofdomänen in für Wohnzwecke gesuchten Gegenden und sind über-dies beliebig erweiterungsfähig, durch Verschieben über die Knielinger Allee hinaus in den Har dtwald, sowie eventuell von der Karl-Wilhelmstraße aus in den Fasanengarten. Vor etwa 30 Jahren, beim Beginn des raschen Wachstums der Bevölkerung, umfaßte das Hofdomänengut auch noch alle seither bereits verkauften Flächen, d. i. an 50 ha mehr als jetzt. Es wäre daher vor allem die Großh. Intendanz der Zivilliste in der Lage gewesen und ist noch jetzt in der Lage, durch Abgabe von Gelände, in geeigneter Weise und zu niedrigen Preisen, auf eine gesunde Entwicklung des Karlsruher Bauwesens einzuwirken. Dadurch würde dann auch das Privat-geschäft in Bauplätzen reguliert und der Wohnungsfrage, welche bekanntlich wesentlich eine Bodenpreisfrage ist, Vor-schub geleistet. Daß dies nicht versucht, vielmehr vorwaltend

der fiskalische Standpunkt eingehalten worden ist, erklärt sich teils durch die eigentümliche staatsrechtliche Stellung der Hofdomänen-Verwaltung im Vergleich zu der persönlichen Fürsorge der Fürsten in früherer Zeit, teils durch den Zudrang von Baulustigen zu dem fraglichen Areal, welcher bis jetzt noch immer leicht hohe Bodenpreise erzielen ließ.

Ebenso besitzt der Staat beträchtliche Bestandteile der Gemarkung, besonders in dem neuerdings eingemeindeten Zuwachs. Soweit davon bisher zu Bauzwecken abgegeben wurde, hat eine Erniedrigung der Verkaufspreise unter die Preise von Privatgelände nicht stattgefunden, obgleich sie der Wohnungsfrage — unter geeigneten Bedingungen gegen Spekulation — hätte dienen können. Doch ist ein Vorgang aus dem vorigen Jahre zu rühmen, bei welchem man von dem bloß fiskalischen Verfahren abgewichen ist. Derselbe betrifft die Anlage einer Gartenstadt, welche weiter unten in Abschnitt 10) erörtert wird. Zu diesem Zweck wurden 12 ha domänenärarisches Gelände bei dem eingemeindeten Ort Rüpurr zum Preise von 3 M. pro Quadratmeter abgegeben. Weitere 60 ha können zu künftiger Erweiterung dienen. Das Gelände für Straßen und Plätze wird unentgeltlich abgetreten. Um dauernde Sicherheit gegen Spekulation zu schaffen, soll das Gelände im Allgemeinbesitz der Genossenschaft bleiben. Würde dieselbe ohne Zustimmung des Staates etwas verkaufen, so muß sie eine Konventionalstrafe von 3 M. pro Quadratmeter bezahlen.

Wenden wir uns nach vorstehenden Angaben über Hofdomänen und Staatsdomänen noch zu dem städtischen Eigentum.

Die Stadtgemeinde als solche ist leider niemals durch Begabung oder anderweitigen Erwerb aus älterer Zeit zu eigenem Grundbesitz gelangt, wie dies bei anderen Städten häufig der Fall ist. In patriarchalischer Zeit wurden die zu Straßen und zu anderen Gemeindefzwecken (Friedhof, Rat-

haus usw.) geeigneten Flächen einfach durch das Fürstenhaus überwiesen. Dann kam eine Periode, ungefähr zwischen dem 3. und 7. Jahrzehnt des vorigen Jahrhunderts, in welcher die Bautätigkeit der Gemeinde so ziemlich ruhte. Später jedoch mußten die zu öffentlichen Zwecken, als Schulhäuser, Festhalle, neuer Friedhof, Schlachthof, Wasserwerk usw. erforderlichen Flächen nach Bedarf durch die Stadt gekauft werden, entweder von Privaten, oder vom Staat, oder von der Zivilliste (manchmal zu ermäßigten Preisen). Von dem Erwerb solchen Geländes, welches disponibel bliebe, sei es zu öffentlichen Anstalten, sei es zum Verkauf an Private, ist früher kaum die Rede gewesen. Erst neuerdings ist auch die Vorsorge für künftige Zwecke im allgemeinen zur Geltung gekommen, wobei der stets wachsende Bodenpreis ebensowohl ein Motiv, wie leider auch schon eine Erschwerung für das Verfahren bildet.

Zu Ende 1897 enthielt die Gemarkung 1272 ha, davon der städtische Grundbesitz 151 ha, d. i. ca. 12 Proz. Beträchtliche Vermehrung fand dadurch statt, daß die fünf neuerdings eingemeindeten Orte ihren Gemeindebesitz nach Karlsruhe mitbrachten. Gegenwärtig liegen innerhalb der gesamten Gemarkungsfläche von 4431 ha an städtischem Grundbesitz, abgesehen von Straßen, Wegen und Gewässern, 1481 ha, d. i. ca. 33 Proz. Von diesem Areal sind 44 ha bebaut, 46 baureif (Bauland an Straßen), 155 zu Grünanlagen, Friedhöfen und dergleichen verwendet, die übrigen 1236 ha Feld, Wald und Wiesen. Überdies besitzt die Stadt noch 7 ha außerhalb der Gemarkung.

Bekanntlich ist der Anteil einer Gemeinde an Grund und Boden von tief eingreifender Bedeutung. Ein ausgedehntes Grundeigentum macht das Gemeinwesen unabhängig in der Erfüllung seiner eigenen baulichen Aufgaben, ermöglicht ihm die Konkurrenz mit dem Privatgelände auf dem Bodenmarkt, gibt ihm Hilfsmittel zur Ordnung der gewerblichen und Woh-

nungsverhältnisse und zur Einschränkung der Bodenspekulation. In dieser Beziehung steht Karlsruhe jetzt, dank der tatkräftigen Bodenpolitik der jüngsten Zeit, unter den günstigsten Verhältnissen; es gibt in Deutschland wenige Städte, welche ein Drittel ihres Weichbildes im Eigenbesitz haben.

Allerdings hat eine Verwertung städtischen Geländes zu Bauzwecken noch wenig, zur Herstellung von Privatwohnungen noch gar nicht stattgefunden. Der Stand der Sache ist erst ganz neu; die Lage des städtischen Grundeigentums, meistens weit draußen in den kürzlich hinzugefügten Gemeinden, erfordert zunächst neue Verkehrslinien; auch fehlen noch örtliche Erfahrungen über die Wirkung ermäßigter Verkaufspreise und geeigneter Bedingungen zum Ausschluß der Spekulation. Möge das wirkliche Eingreifen der Gemeinde in die Wohnungsfrage sich demnächst mit derselben Einsicht entwickeln, mit welcher die Grundlage dazu, ein großer Bodenbesitz, bewerkstelligt worden ist. Dann werden sich vielleicht auch die beiden anderen Großgrundbesitzer, die Verwaltungen der Hofdomänen und der Staatsdomänen, veranlaßt sehen, das Gemeinwohl auf andere Weise als durch hohen Erlös aus Bauplätzen zu fördern.

Bis daher hat sich die Wohnungsfrage in Karlsruhe bloß vom Standpunkt der Bodenspekulation entwickelt, bei freier Konkurrenz zwischen Privatbesitzern, Terraingesellschaften und Behörden. So sind denn auch die überall ersichtlichen, bedauerlichen Folgen eingetreten, die Bodenpreise rasch und stark gestiegen. Sie stellen sich jetzt auf das 2—4fache von denjenigen vor 40 Jahren. Bauland in guter Lage äußerer Stadtteile kostet zwischen 20 und 40 M, in bevorzugter Lage am Hardtwald bis zu 60 M. per Quadratmeter. Neuerdings sind freilich diese Preise, infolge des allgemeinen, wirtschaftlichen Rückganges, anscheinend an weiterem Wachsen gehemmt.