

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

**Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe**

## **Karlsruhe**

Geschichte der Stadt und ihrer Verwaltung

1875 - 1900

**Weech, Friedrich**

**Karlsruhe, 1904**

VI. Statistisches

[urn:nbn:de:bsz:31-17308](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-17308)

gangsportal in der Kaiserstraße wurden, zum Teil nach Modellen von Professor A. Heer, durch Bildhauer Vinz hergestellt.

Von den Bauten des Jahres 1888 ist besonders das von Maler G. A. Lepper zwischen Kaiserstraße, Kaiserpassage, Akademie- und Karlstraße errichtete Friedrichsbad mit Dampfheizung, künstlicher Ventilation und elektrischer Beleuchtung zu erwähnen. Die Badanstalt enthält 30 Badezellen und das erste in Karlsruhe errichtete Schwimmbad.

Der von Baurat Professor Weinbrenner geleitete Bau der Vereinsklinik des Badischen Frauenvereins an der Kaiserallee, der im Jahre 1885 begonnen worden war, wurde im Jahre 1889 vollendet, konnte jedoch erst im Frühjahr 1890 bezogen werden. Zur Erinnerung an den verewigten Prinzen Ludwig Wilhelm erhielt er den Namen Ludwig-Wilhelm-Krankenheim. In den nächsten Jahren wurden noch zur Ausführung gebracht der Neubau der Filiale der Rheinischen Kreditbank in der Waldstraße nach den Plänen von Baurat Hanjer, hinter dem Ludwig-Wilhelm-Krankenheim der Friedrichsbau, welcher Räume zur Aufnahme von gynäkologischen Kranken und einer Anzahl Schwestern, einen Versammlungs- und Saal der Schwestern, sowie eine Wäsche- und Desinfektionsanstalt enthält.

Im Jahre 1900 erbaute Professor Nagel das neue Heim des Kunstvereins, dessen Fassade eines der zierlichsten Werke der Karlsruher Architektur ist.

Von Geschäfts- und Wohngebäuden erwähnen wir aus den letzten Jahren das fünfstöckige Geschäfts- und Wohngebäude von Emil und Karl Büchle, die Neubauten für das Wollwarengeschäft der Firma Weiß und Kölsch, die Teppich-, Wachstuch- und Möbelstoffhandlung der Gebrüder Sexauer in der Kaiserstraße und den Neubau der Firma Leipheimer und Mende in der Kaiserstraße.

#### V. Statistisches\*).

Nach einer am Schlusse des Jahres 1877 gemachten Zusammenstellung betrug damals die Zahl der Gebäude in der Stadt

\*) Wir müssen uns an die Mitteilungen in der seit 1885 veröffentlichten Chronik der Stadt Karlsruhe halten, nur die Zusammenstellung für 1877 ist den Karlsruher Nachrichten entnommen.



Karlsruhe 9295, worunter 3495 in Stein, 4061 in Steinriegel, 1739 in Holz erbaut; die Versicherungssumme für diese Gebäude betrug 74 691 080 Mk., jene des Gebäudesünstels 10 569 351 Mk. Zwanzig Jahre früher, im Jahre 1857 zählte Karlsruhe nur 4943 Gebäude, davon 1228 in Stein, 1458 in Steinriegel, 2257 in Holz erbaut, im Gesamtversicherungswert von 20 275 700 Mk., während das Gebäudesünstel einen Wert von 975 650 Mk. darstellte. Diese Zahlen allein sprechen laut für den Aufschwung der Residenzstadt in diesem verhältnismäßig kurzen Zeitabschnitt. Und bald sollte dieser sich noch viel bedeutender gestalten.

In den Jahren 1885—1900 wurden rund 1780 Wohngebäude (ohne selbständige Seiten- und Hintergebäude) aufgeführt. Die größte Zahl dieser Neubauten beträgt 176, die niederste 48 in einem Jahre.

Ein sehr lebhafter Zug, wie er wohl seit Mitte der 1870er Jahre kaum wieder einmal beobachtet worden war, kam im Jahr 1887 in die Bautätigkeit. Den Grund dazu erblickte man im billigen Geld, in dem bevorstehenden Aufhören der Bauprämie, von der noch, so lange sie bewilligt wurde, möglichst viele Baulustige Gebrauch machen wollten. — Im Jahre 1889 wurde als ein Übelstand im Baugewerbe das sogenannte Gegenarbeitsystem bezeichnet, durch welches Baugewerbetreibende, die einmal angefangen haben, „auf Gegenarbeit“ Spekulationsbau zu treiben, gezwungen wurden, immer wieder zu bauen, weil sie für das, was sie selbst einem Dritten liefern, keine bare Zahlung, sondern nur Gegenarbeit verlangen können. Das solide Geschäft mußte wohl darunter leiden, jedoch wurde angenommen, daß der Anreiz zu diesem System bei kleinen Geschäftsleuten, die dabei auch wohl schlechte Erfahrungen gemacht hatten, bereits aufgehört habe. — Im Jahre 1890 stand die Bautätigkeit gegen jene des Jahres 1889 wieder etwas zurück, was den immer schwieriger sich gestaltenden Arbeitsverhältnissen sowie dem Umstand zugeschrieben wurde, daß in den vorausgehenden Jahren teilweise weit über Bedarf gebaut worden war. — Im Jahre 1893 zeigte sich wieder eine regere Baulust als in den letzten Jahren. — Auf Antrag des Stadtrates wurde durch ortspolizeiliche Vorschrift im Jahre 1895 in den neueren Stadtteilen (West-, Süd- und Oststadt) die offene Bauweise vorgeschrieben. Dadurch wurde erreicht, daß jedes Vordergebäude und die daran anschließenden Gebäudesflügel nach allen Nachbarseiten



hin mindestens 6 Meter von benachbarten Gebäuden und mindestens 3 Meter von der Nachbargrenze abstehen mußten. Der freie Raum zwischen den Vordergebäuden, soweit er nicht als Eingang oder Einfahrt erforderlich ist, muß als Garten angelegt und unterhalten werden. Gruppenbauten bis zu einer Frontlänge von 35 Meter sind zulässig. Die Vordergebäude, einschließlich des Erdgeschosses und des Mansardenstockes dürfen nicht mehr als 3 Stockwerke erhalten.

Im Jahre 1893 hatte der Stadtrat beschlossen, über den gesundheitlichen Zustand der Wohnungen der minder wohlhabenden Bevölkerung der Stadt Erhebungen anzustellen. Über die Ergebnisse dieser Untersuchung erschien ein Bericht im Jahre 1895. In der Durlacherstraße, Fasanenstraße, Klauprechtstraße, Markgrafenstraße, Schützenstraße, Schwanenstraße und Waldhornstraße wurden im Ganzen 313 behaute Grundstücke mit 1666 Wohnungen (darunter 1489 Mietwohnungen) und 7540 Bewohnern in die Untersuchung einbezogen. Das Ergebnis derselben war, daß „ein eigentliches Wohnungselement, wie es sich in großen Städten so scheinend geltend macht,“ in den untersuchten Straßen nicht festgestellt werden konnte, eigentliche Kellerwohnungen kamen nicht vor. Als besondere Mißstände, welche auf allgemeinere Ursachen zurückzuführen sind, wurden in dem Bericht bezeichnet: eine zu große Zahl von Wohnungen in einem und demselben Hause, zu dichte und zu hohe Bebauung, und in deren Gefolge vielfacher Mangel an Luft und Licht, Übervölkerung, insbesondere der kleinsten Wohnungen und engsten Räume, zu hoher Preis gerade der kleinsten Wohnungen, sowie zu kurze Mietdauer und zu häufiger Wohnungswechsel. Zur Beseitigung dieser Mißstände wurden verschiedene Vorschläge gemacht, von denen einer, der die Errichtung guter Wohnungen für die Arbeiter in's Auge gefaßt hatte, den meisten Anklang fand und, wie von der Stadtverwaltung, so auch von manchen größeren Arbeitgebern zur Ausführung kam.

Im Jahre 1896 erfuhr die private Bautätigkeit wieder eine bedeutende Steigerung gegen das Vorjahr. Die Zahl der Bauunternehmungen war die höchste seit Gründung der Stadt. Man konnte einen Zuwachs von 582 Wohnungen verzeichnen, der sich durch den Neubau von 96 Vorder- und 38 Hinterhäusern ergab. Diese entstanden zum größten Teil in der Gegend vor dem ehemaligen Durlachertor und im Bahnhofstadtteil. Den Bedarf an kleineren



Wohnungen erklärte die städtische Baukontrolle vorläufig für gedeckt. Dagegen trat nun das Bedürfnis für größere Wohnungen und Häuser zum Alleinbewohnen in den Vordergrund und diesem gegenüber der Mangel an geeignetem Baugelände in genügender Anzahl. In Folge davon erzielten die Baupläze zwischen Westend- und Rießstraße außergewöhnlich hohe Preise und trat in der zweiten Jahreshälfte allenthalben eine Steigerung der Miete besserer Wohnungen ein.

Noch stärker zeigte sich die Baulust im Jahre 1897. Man verzeichnete einen Zuwachs von 889 Wohnungen, den Neubau von 146 Vorderhäusern und 33 selbständigen Hinter- und Seitengebäuden. Das Baugelände, auf dem diese Neubauten entstanden, verteilte sich ziemlich gleichmäßig auf die verschiedenen Teile der Außenstadt. Bezüglich der Baudichtigkeit wurde festgestellt, daß bei rund 69 641 Quadratmeter Baugelände etwa 37 570 Quadratmeter oder wenig mehr als die Hälfte der betreffenden Grundstücksflächen überbaut wurden. Im Gebiete der offenen Bauweise wurden 27 Wohngebäude erbaut.

Das Jahr 1898 übertraf das Vorjahr wiederum durch größere Bautätigkeit. Es ergab sich ein Zuwachs von 896 Wohnungen, 160 Vorderhäuser und 32 selbständige Hinter- und Seitengebäude wurden erbaut. In diesem Jahre trat eine neue städtische Bauordnung in Kraft. Diese teilte u. a. die Gemarkung der Stadt in vier Bauzonen, für welche von einander abweichende Bestimmungen hinsichtlich der gestatteten Gebäudehöhe, der Zahl der Stockwerke, des Maßes der zulässigen Bebauung, der Wohnungsdichtigkeit, der Abstände der Fensterwände von den Nachbarhäusern u. s. w. Geltung erhielten.

Im Jahre 1899 betrug die Zahl der neu hergestellten Wohnungen 1002. 176 Vorderhäuser und 37 selbständige Hinter- und Seitengebäude wurden erbaut, demnach abermals mehr als im Vorjahre. Dagegen erreichte die private Bautätigkeit im Jahre 1900 an Umfang nicht ganz jene von 1898 und 1899. Es wurden nur 144 Vorderhäuser und 28 selbständige Seiten- und Hintergebäude erbaut. Doch betrug die Zahl der neu hergestellten Wohnungen 1213.

Von diesen Zahlen ist jährlich eine wechselnd große Quote in Abzug zu bringen in Folge des Abbruchs von Häusern, durch welchen jeweils eine Anzahl älterer Wohnungen in Wegfall kam.