

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

**Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe**

## **Baugeschichte von Karlsruhe 1715 - 1820, Bau- und Bodenpolitik**

**Ehrenberg, Kurt**

**1908**

I. Teil

[urn:nbn:de:bsz:31-273918](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-273918)

## I. Teil.

### Gründung und erste Anlage.

Auf den Ansichten und Karten, die uns aus dem 17. Jahrhundert von der Gegend zwischen Durlach, Ettlingen und Mühlburg überliefert sind, sehen wir einen Weg, der sich von Durlach an Gottesau vorbei in Windungen nach Mühlburg zieht. Er folgt dem Walde, der ihn aber — freilich nicht auf allen Plänen — längs einer etwa halbkreisförmigen Lichtung verläßt. Diesen Platz wählte Markgraf Karl Wilhelm 1715 für sein neuzuerbauendes »Favoritegebäude« und zwischen diesem und der Landstraße ließ er die Stadt abstecken. Südlich der Landstraße zog sich der 1583 angelegte Landgraben hin, der die tiefgelegene Ebene zwischen Durlach und Gottesau entwässerte, jenseits lag bereits Beiertheimer Gemarkung.

Es existieren eine Reihe Sagen über die Gründung der Stadt, auch lassen sich verschiedene Umstände anführen, die eine Verlegung der Residenz herbeiführten und schließlich sind alle Akten über die »Anlegung eines Fasanengartens« und alles Folgende erhalten, aber das Interessanteste wissen wir nicht: Wer die eigenartige Strahlenanlage erdachte! Denn schließlich ist der Fächerplan der Stadt ja nur ein Teil des Systems der 32 Strahlen, die sämtlich vom Schloßturme ausgehen.

Es war zunächst, der Mode jener Zeit entsprechend, nur eine Schloßanlage beabsichtigt. Stadtgründungen, wie die benachbarten älteren Anlagen von Frankenthal, Freudenstadt und Mannheim kamen seltener vor. Erst als der Beginn des Schloßbaues eine größere Zahl von Ansiedlern, vor allem Arbeiter und Wirte, heranzog, faßte der Fürst den Entschluß,

»Um die Annehmlichkeit der Situation durch die Leutseligkeit zu vermehren, verschiedene nutz- und ehrbare Gewerbe, Handtierungen und Manufakturen allda einzuführen.«

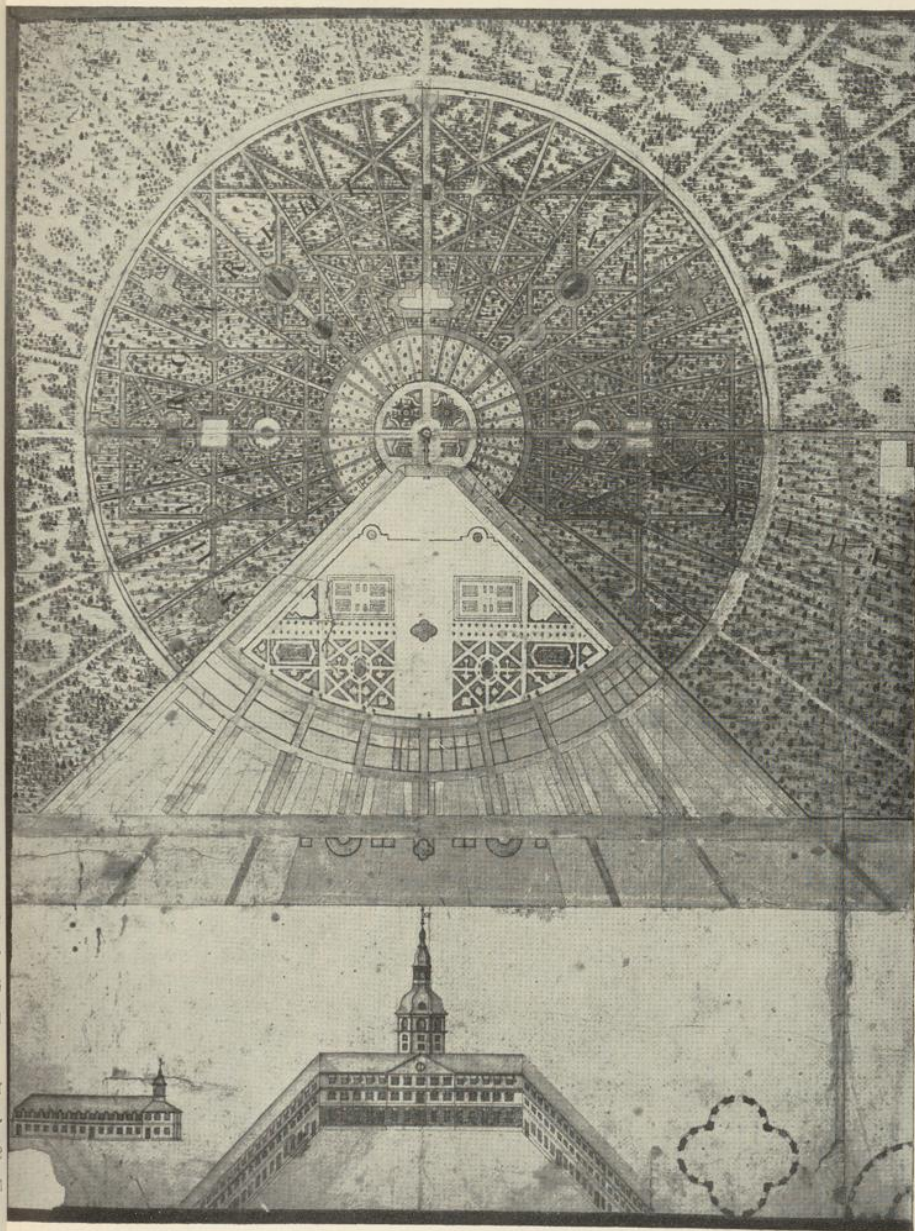
Daß eigentlich niemand an die Schaffung einer neuen Residenzstadt dachte, zeigt wohl das Verhalten der Durlacher, die dabei doch die Verlierenden waren. Sie steckten gern den Gewinn ein, den das Bauwesen brachte, versuchten aber nicht, den Markgrafen in ihrer Stadt zu halten.

Die größere Nähe des Rheines war damals kaum von Bedeutung, eher war noch die »dasselbst\* habende ordentliche Überfahrt« von Wichtigkeit.

Ob der Markgraf selbst, ob sein Ingenieur Friedrich von Batzendorf oder ein anderer Ratgeber die Anlage erdachte, wissen wir nicht, können auch nach den aus jener Zeit erhaltenen Plänen nichts schließen. Es existiert zunächst eine Skizze, die nur in schematischer Darstellung das Schloß mit den 12 Straßen und deren Benennung nach den Rittern des neugegründeten Hausordens der Treue enthält. Älter oder ebensoalt sind höchstwahrscheinlich drei Pläne, denen gemeinsam ist: Die Zeichnung der Stadtkirche als vierblättriges Kleeblatt; die schematische Darstellung des Schlosses und der Bebauung — diese fehlt am inneren Zirkel und an der Mühlburger Landstraße — und endlich je ein merkwürdiger Halbringbau als katholische und reformierte Kirche. Der eine dieser Pläne ist von Benedikt Burtscher, der andere von Batzendorf, der dritte und interessanteste trägt keine Bezeichnung, er befindet sich unter einer Menge noch nicht inventarisierter Pläne im Generallandesarchiv. Hier sehen wir zunächst eine sorgfältige Darstellung der Anlagen des Schloßgartens, ferner den Grundriß des Kleeblattes und der Halbringe vergrößert, ohne, daß er indessen etwas anderes, als die Fenster-einteilung enthielte, und schließlich eine Fassadendarstellung des Schlosses, sowie eines anderen langgestreckten Gebäudes, dessen Bestimmung nicht zu erkennen ist.

Wir haben demnach für die Gründe der Plangestaltung nur Vermutungen. Zunächst die übliche Erklärung: Willkür, geometrische Spielerei. Nun stellt aber das uns willkürlich scheinende für damalige Zwecke auch das praktische dar. Ebenso gut können

\* Bei Schröck, jetzt »Leopoldshafen«.



Schematischer Plan aus der Zeit der Gründung

General-Landesarchiv



wir die örtlichen Verhältnisse als Ursache annehmen. In der Lichtung die Schloßanlage und nicht weit davon die Straße, die naturgemäß in das System mit hinein bezogen werden mußte. Welches Straßennetz wäre hier natürlicher zur Verbindung eingeschoben worden, wie hätte man eine ästhetisch bessere Wirkung erzielt? Der Gedanke des Schloßplatzes mit seinen Arkaden ist für sich schon beachtenswert genug, um auch im übrigen nicht blinde Laune, sondern Überlegung annehmen zu lassen. Daß das System in seiner Fortsetzung zum Widersinn führte, war nicht Karl Wilhelms Schuld, er dachte niemals an eine Erweiterung.

Nicht unwahrscheinlich ist auch die Annahme, daß nachdem der Sternplan für den Wald aus praktischen Gründen, nämlich zur Erschließung des Jagdreviers gewählt war, die Stadt sich ihm anschließen mußte.

Die letzte Erklärung ist die unwahrscheinlichste und die beste. Sie geht aus von der Beziehung des Hofes zur Einwohnerschaft: Konzentration nach dem einen Punkte, der der Gründung Zweck und Lebensfähigkeit gab; der Fürst in engerem Kreise von Räten und Hofstaat, im weiteren von den Bürgern umgeben, schließlich die Arbeiter als Hintersassen; alle aber in unmittelbare Beziehung zu ihm gebracht; alle Wege, auch von auswärts, ohne Umweg nach dem Schlosse führend, und dabei doch die wichtige durchgehende Straße, in günstiger Entfernung am Schlosse vorbeiführend, beibehalten!\*

Durch welche Mittel suchte nun der Markgraf seine Straßen mit Häusern, seine Stadt mit Menschen zu füllen? Sie fanden Ausdruck in mehreren »Gnadenbriefen«, deren erster vom 24. September 1715 datiert ist und in Kürze folgende Vergünstigungen enthält:

1. Jede Religion ist zugelassen.
2. Zollfreiheit für sämtliche mitgebrachte Mobilien und Waren.
3. Zwanzigjährige Freiheit vom Pfundzoll beim Handel.
4. Freier Handel im ganzen Fürstentum, ohne mehr zahlen zu müssen, als die ortsangesessenen Untertanen.
5. Zwanzigjährige Freiheit von Einquartierung, Kollekten, ordentlichen und außerordentlichen Real- und Personallasten.

\* Es findet sich im Städtebau keine Analogie zum Karlsruher Plan, nur in einzelnen neueren Stadtteilen finden sich weniger ausgedehnte Fächeranlagen, meist von Verkehrswegen ausgehend.

6. Jeder, der mit sattsamen Mitteln versehen ist, erhält einen Platz für Haus und Hof unentgeltlich nach Maßgabe seiner Profession, nach Stand und Familie, ebenso Bauholz und Sand. Brechen und Herbeiführen der Steine (bei Durlach, auch das alte Mühlburger Schloß wurde hierzu abgerissen) mußte auf eigene Kosten geschehen. Die Handwerksleute kann jeder sich wählen, wo er will. Die Häuser dürfen innerhalb der zwanzig Jahre nur nach Abzug des Wertes von Platz und Bauholz verkauft werden. »Wie denn . . . Se. Hochfürstliche Durchlaucht . . . zu mehrerer Zierde und Gleichheit des Ortes ein durchgehendes Modell, wonach sich die neue Innwohner in ihren aufzurichten gedenkenden Gebäuden zu regulieren haben, ihnen vorstellen.«

Von irgend einer Organisation der Stadtverwaltung, von der Aufbringung der Kosten für die unausbleiblichen Lasten war noch keine Rede. Die Folge war, daß die Bürger sich nun auch zu keinerlei Zahlungen verstehen wollten. Ferner war keine Frist angegeben, innerhalb derer der Hausbau begonnen oder vollendet werden mußte. Diese Versäumnisse wurden mit einigen Zusätzen im Privilegienbrief von 1722 nachgeholt, der folgende allgemeine Bestimmungen enthielt:

Mitzubringendes eigenes Vermögen 200 fl., bei Juden 500 fl. Zusage eines Weidganges, jährliches Gabholz. Alle Materialien, Waren und Güter sollen ohne Zoll, Mauth und Wegegeld zu Wasser und zu Lande ein- und ausgeführt werden können. Kein Pfundzoll von Mobilien und Immobilien.

Von dem Ungeld vom Ausschank — vom Ohm Wein 40 kr., vom Ohm Bier 20 kr. — soll die Stadt ein Quart zu besserer Unterhaltung und Versorgung des Stadtwesens angewiesen erhalten. Sie darf sich Bürgermeister, Baumeister, Gericht, Rat »und außer demselben alle übrige zu Erhaltung eines löblichen Wesens nötigen Ämter ohne Parteilichkeit wählen und unter Direktion und Aufsicht unseres jedesmaligen Beamten durch dieselbe alle ihnen selbst und ihren Mitbürgern vorkommende Kauf, Tausch, Testamenten und andere Handlungen, Erbteilungen, Versorgung der bürgerlichen Waisen mit tüchtigen Vormundschaften verrichten, zumalen auch allerhand vorfallende bürgerliche Streitigkeiten erörtern und überhaupt gute Zucht und Ehrbarkeit nach Maßgab unseres fürstlichen Landrecht und Verordnungen in prima instantia handhaben und beibehalten«.

Ferner bekommt die Stadt ein Quart von allen Strafen unter 10 fl. Dies alles wird jetzt für 30 Freiheitsjahre festgesetzt.

Der Absatz über das Bauen der Häuser besagt:

»Obwohl wir auch gnädigst verlangen, daß die Häuser dieser Stadt in einer äußerlichen zierlichen Gleichheit aufgestellt werden sollen und deshalb ein gewisses Modell gut befunden worden ist, so hat doch

solches die Meinung nicht, daß dem Bauführer die Sache kostbar und sonst beschwerlich gemacht, vielweniger des Innbaues und Einteilung der Gemächer halben einig Ziel und Maß vorgeschrieben, sondern insofern außer der äußerlichen Facciata ganz freier Wille gelassen sei und bleiben solle, jedoch versehen wir uns, daß dergleichen Häuser von der Zeit der Annahme wenigstens in zwei Jahren völlig ausgebaut seien.«

1724 folgt eine Ergänzung. Darin unter anderem:

Außer den eigenen Gebäuden, den Pfarr- und Schulhäusern und den Wohnungen solcher Personen, deren Aufenthalt Stadt und Bürgern sonderbaren Nutzen zuwendet, soll kein Haus oder Liegenschaft von dem befreit sein, was behufs des allgemeinen Stadtwesens erfordert wird.

Die neugegründete Stadt stellt sich nun folgendermaßen dar: Sie bestand aus dem »äußeren« oder »großen« Zirkel, jetzt »Schloßplatz«, dem mittleren oder »inneren« auch »kleinen« Zirkel, der Langenstraße, jetzt Kaiserstraße und den 9 Radialstraßen, die, wie erwähnt, zunächst nach den Rittern des Hausordens der Treue benannt wurden, dann aber, erst im Volksmunde, später offiziell, nach den in ihnen gelegenen Wirtshäusern unterschieden wurden. Da vom mittleren Zirkel nur die Südseite, von Wald- und Waldhornstraße nur die Innenseite bebaut wurde, so ergibt sich, nach Abrechnung von 32 Ecken von je etwa 10 m, eine Gesamtbebauungsfront von etwa 3900 m oder 12 000', d. h. Raum für ca. 340 Häuser, im Durchschnitt 35' Front gerechnet. Tatsächlich betrug die Häuserzahl 1720: 135, 1765: 328. Hierzu kommen indessen noch herrschaftliche Bauten, so daß um diese Zeit wohl der ursprüngliche Raum der Stadt ganz bebaut war. Es setzen denn auch um diese Zeit die Stadterweiterungsprojekte ein. Merkwürdig war das Verhältnis der Dimensionen der Stadt: 100 m gegen fast 1000 m!

Im folgenden sind für die 12 Straßen die Angaben eines Bürgerverzeichnisses vom Jahre 1719 und eines Häuserverzeichnisses vom Jahre 1720 zusammengestellt.

	Bürger 1719	Häuser 1720
Vorderer Zirkel . . . . .	8	11
Mittlerer Zirkel . . . . .	3	5
Waldhornstraße . . . . .	12	17
Kronenstraße . . . . .	11	11
Adlerstraße . . . . .	14	14
Kreuzstraße . . . . .	9	10
Schloßstraße . . . . .	6	6
Lammstraße . . . . .	5	5



	Bürger 1719	Häuser 1720
Ritterstraße . . . . .	11	10
Herrenstraße . . . . .	10	10
Waldstraße . . . . .	4	4
Langstraße . . . . .	30	32

Von diesen 123 Bürgern haben 10 ihre Häuser durch Kauf bekommen und zwar fast alle in der Waldhornstraße, wo sie der Fürst selbst hatte bauen und veräußern lassen. Nicht genannt sind in diesem Verzeichnis die fürstlichen Diener, die in erster Linie die Waldhornstraße und den vorderen Zirkel bewohnten, wie ein Verzeichnis der reparaturbedürftigen herrschaftlichen Häuser aus dem Jahre 1719 beweist, da es 12 in der Waldhornstraße nennt. Gebaut haben nach dem oben erwähnten Bürgerverzeichnisse:

1715	2
1716	1
1717	30
1718	24
1719	33

Die übrigen bauen noch oder wollen erst anfangen.

Die ältesten Häuser befanden sich in der Waldhorn- und Kronenstraße und am vorderen Zirkel.

An Berufen finden wir:

Metzger . . . . .	9
Bäcker . . . . .	10
Schreiner . . . . .	8
Schuhmacher . . . . .	6
Barbiere . . . . .	4
Schneider . . . . .	7
Händler, Kaufleute, Krämer . . .	12
Musiker . . . . .	8 usw.

An Behörden siedelten nach Karlsruhe über: Geheimerat, Hofrat mit Kirchenrat, Rentkammer mit Landschreiberei, Oberamt, Hofmarschallamt, eine Kompanie und einige Dragoner.

Vor und zugleich mit Karlsruhe entstand im Südosten »Klein-Karlsruhe«, das »Dörfle«\*, in dem sich Bauarbeiter, fürstliche Diener und Soldaten, auch ärmere Handwerker ansiedelten, nicht als Bürger, sondern als Hintersassen. Die Privilegien und Vor-

\* Später auch »Calabrich« genannt, wegen der italienischen Arbeiter.

schriften (Baumodell) hatten hier keine Geltung. Ein Plan aus den ersten Jahren zeigt die Häuschen mit Angabe der Bewohner. Man baute ohne Straßen, unregelmäßig, bereits das heutige System der Gäßchen in jener Gegend bestimmend; nur eine Gasse in Richtung der Kronenstraße setzte den eigentlichen Karlsruher Plan fort. Es sind 106 Häuslein angegeben, deren Besitzer Tagelöhner, Gartenknechte und Kutscher sind.

Über das Bauwesen jener ersten Jahre enthalten die Akten folgende, hier chronologisch geordnete Angaben: Auf einen Befehl des Markgrafen: »Bis übermorgen« eine Bauordnung für den Favoritebau im Hardtwald mit »pflichtmäßig Gedenken, Vorschläg und Gutachten« zu liefern, berichtet Batzendorf am 1. Juni 1715:

»Rubricques, so zu einer Bauordnung gehören und fürfallen:

- |  |   |
|--|---|
| 1. Bauschreiber, sein Amt und Verrichtung  | } Dieses hat der Bauverwalter oder Bauschreiber zu besorgen |
| 2. Baumaterialien, als Sand, Kies, Schutt, Stein, Holz, Kalch, Bau- und Ziegelstein, Eisen, Stahl, Blech, Nägel, Bretter, Latten |   |
| 3. Herrschaftliche Baufahren und   | } von der Hofkammer   |
| 4. Frohnden  |   |
| 5. Stein- und Lehmbruch, auch Kalch- und Ziegelöfen  | } Baumeister  |
| 6. Von der Handwerker, als Maurer, Zimmerleuten, Steinhauer, Schmid, Schlosser, Glaser, Schreiner, gehörig Tun und Lassen        |   |
| 7. Nach dem Bauholz zu sehen   | Werkmeistersamt   |
| 8. Den Bau zu führen   | Baumeistersamt  |
| 9. Das Hauptkommando führt der   | Baudirektor   |
| 10. Zu sehen, daß die Leute arbeiten   | Bauinspektor  |
| 11. Bauökonomie und Wirtschaft zu Speise und Beherbergung der Arbeiter   | } Prokurator  |
| 12. Baupolizei   |   |

Ihro Gnaden Oberbaudirektor führt das Oberkommando.

Im September ergeht Befehl an Schwarz\* und v. Batzendorf, daß die unter ihrer Inspektion stehenden Arbeiter nichts anderes als Karlsruher Arbeiten machen und reparieren sollen.

Bereits 1715 hat sich ein Wirt Altmüller aus Mühlburg hier niedergelassen und bittet um einige Gnaden, da er den Bauarbeitern »zu Zeiten lange borgen und nachsehen muß«. September 1715 soll der Glaser Xiller einen Platz bekommen,

\* Baumeister, auch in der Gründungsurkunde genannt.

um »nach bereits projektiertem Modell« (24. September der erste Gnadenbrief!) zu bauen.

Vom März 1716 finden sich »Anführungspunkte des Bauwesens zu Karlsruhe«, die sich auf die Parzellierung und Bebauung der Viertel zwischen beiden Zirkeln beziehen. Es werden verschiedene Vorschläge gemacht. Um jedes Haus mit Hof und Garten zu versehen, müßten die Häuser

»in dem vorderen Zirkel gestoßen werden, in den Nebenalleen aber keine bis an den hinteren Zirkel stehen. Baut einer ein großes Haus, bekommt er großen Hof und Garten.«

Ferner:

»Die zehn- und zwanzig-füßig Alleen, wo die Häuser hin zu stehen kommen, sollten außer dreißig Fuß breit sein, dannsonsten die Gassen gar schmal würden und ein Wagen den rechten Raum, in den Hof zu fahren, nicht haben kann.«

Bald kommt es auch zu Mißbrauch der Privilegien und Umgehung der Vorschriften, Bittgesuchen und Anfragen der Behörden. Einige wollen ein gemeinsames Haus, andere erst in ein oder zwei Jahren modellmäßig bauen, wieder andere zunächst in Hauszins sitzen.

1717 wird berichtet, daß in diesem Herbst noch folgende Gebäude fertig werden könnten: vier zweistöckige Häuser beim Stall, ferner eines für v. Nidda, für Skotto, für Lichtenberger, drei Häuser beim jungen Langenbach, im ganzen 13 Häuser. Es wurde demnach ein beträchtlicher Teil von der Herrschaft hergestellt. 1716 bitten einige Einwohner, ihre Häuser für 100 fl. jährlich durch 6 Jahre kaufen zu dürfen.

1718 suchen die Einwohner unter anderem nach:

1. Man möge ihnen etwas Felder geben, damit sie auch eine kleine Nahrung erhielten.
2. Einen Schweintrieb vom Forstamt anweisen lassen.
3. Die Hintersassen, die keine Häuser erbaut hätten oder bauen könnten, sollten Hintersassengeld zahlen.

Dies wird denn auch 1722 festgesetzt.

Es wird vorgeschlagen, da die Ettlinger Juden Häuser gebaut hätten, die sie nicht selbst bewohnten, worauf sie aber zugleich mit den Mieten die Privilegien genossen, daß jeder, der sein Haus binnen Jahr und Tag nicht selbst bewohne, es verkaufen solle.

Stadelmann\* hält den Umstand, daß auf kleine Häuser dieselben Privilegien kommen, wie auf große, für die Ursache, daß niemand ein Zirkelhaus baue, auch nicht leicht bauen werde. Er äußert ferner: Der Rat der Stadt solle auf Pflasterung Sorge tragen, dann das Rathaus bauen. Man solle nicht so sehr arme Handwerker als Kapitalisten, die vielen anderen Arbeit gäben, in die Stadt ziehen. Das war indessen leichter gesagt als ausgeführt.

1724 wird »nachdem nunmehr die meisten Hausplätze wirklich überbaut sind« vorgeschlagen, es sollten jetzt nur noch Fabrikanten und Handwerker, deren Gewerbe noch nicht vertreten sei, als Bürger angenommen werden, falls sie kein Haus hätten, andere nur mit Haus.

Die innere Einteilung der Häuser solle nicht durch Modell bestimmt sein, ihre Breite jetzt 40' betragen.

Das Hofratskollegium bemerkt: Denen, die ihre Häuser wieder verkauft hätten, möchte man den Aufenthalt nicht verbieten, weil sonst Karlsruhe vermutlich »verschreiet« werden würde.

Unter den Gesuchen finden sich solche von Leuten, die in Klein-Karlsruhe »nach dem kleinen Modell« bauen möchten, ferner eine Anzahl Spezialwünsche, die jedenfalls auch größtenteils berücksichtigt wurden, da der Markgraf die Bürgerannahmen selbst vornahm und dabei oft Zugeständnisse machte, um die Zahl der Einwohner zu vermehren.

Der Preis eines größeren einstöckigen Hauses stellte sich damals auf etwa 600 fl. Meist ist mit den einzelnen Handwerkern akkordiert. Ich habe nur einen Akkordpreis für ein völlig fertig zu bauendes Haus gefunden: 620 fl. und ein Malter Korn, bei 50' Front. Dagegen finden sich verschiedene Verträge über Zirkelhäuser, so für das Jud Modelsche\*\*, ein Eckhaus, bei 50' Front, das 2030 fl. kostete, ein daneben gelegenes herrschaftliches von derselben Länge 50 fl. weniger. Der Bau des Rottbergischen Hauses kostete 1200 fl. Die Einzelakkorde ergeben für ein einstöckiges Haus etwa folgende Preise:

\* Geheimrat, öfters Gesandter, nach 1736 Mitglied des Regentschaftsrates.

\*\* Später in andere Hände übergegangen, also nicht das spätere Modelsche, vorher Niddasche Haus.

Maurerarbeit 65, 70, 80 fl.

Zimmerarbeit 50—70 fl.

Schreinerarbeit (drei Haustüren oder Fenster unten, drei Fenster oben mit Futter bekleiden, Türen zu machen, zwei Stuben und zwei Kammern zu belegen) 30 fl.

Eiserne Öfen kosten 1 fl. 40 bis 3 fl. 40, erdene 4—5 $\frac{1}{2}$  fl., 300 Bausteine 1 fl. 30.

1716 wird verakkordiert, für 135 fl. von einem einstöckigen Haus, 10' hoch, 9 unterm Dach, 40:30, Fundamente und Keller 10:14, die Erde ausheben, Fundamente und Wände zu mauern und zu verputzen, Kamine usw. zu versetzen, Böden zu stückeln, wickeln und verputzen, Senkgruben zu graben und zu mauern, das Dach zu decken.

Es stellte sich der Quadratfuß bei einstöckigen Häusern auf etwa  $\frac{1}{2}$  fl., der Kubikfuß auf 3 kr., bei einem zweistöckigen der Quadratfuß auf 1 fl.—1 fl. 20, der Kubikfuß auf 3—4 kr.

Verkaufspreise: 1716 erhält Sembach das Haus des Torwart Lügenbühl für 400 fl.; die vier Durlacher Glaser verkaufen ihre vier Häuser in der Kronengasse für 1700 fl.; Jud Tuttlingers Sohn hat ein Haus für 550 fl.; ein Haus in der Herrenstraße wird für 600 fl. verkauft.

Ein für einen Bauplatz gezahlter oder berechneter Preis war in den Akten nicht zu finden; erst 1728 wird ein Platz für 78 fl. erkaufte. Da ein hinreichend großes Terrain mit einem Schläge zu Bauland wurde, andererseits eine Rente der Lage, die man kapitalisiert haben würde, nicht vorhanden war, auch kein Grundstück sich verkäuflich in Privathänden befand, so war tatsächlich eine Preisbildung für Bauland unmöglich, während das nicht zu Bauland bestimmte Terrain seinen Nutzungswert als Garten, Feld usw. besaß. Etwa sich herausbildende Unterschiede der Lage konnten sich nur in Hausverkäufen äußern und auch hier erst, wenn eine Straße ganz bebaut war. Das Wohnen in Miete war nur eine Ausnahme und der Ertrag verzinste höchstens die Baukosten eines zweiten Stockes, schuf aber keine Grundrente. So hatte das Rottbergische Haus 1200 fl. gekostet und brachte 75 fl. Miete, also 6,25%. Auch genossen die Mieter die Privilegien — wenigstens de jure — nicht mit. Eine Spekulation im Häuserbau war nur selten und in geringem Maße möglich, da bei plötzlichem Bedarf einerseits die Herrschaft die Häuser schnell baute oder noch solche zu verkaufen hatte, andererseits die Zimmerleute, wie berichtet wird, solche innerhalb von vier Wochen aufstellten und herrichteten.

Ein Haus in Klein-Karlsruhe wurde 1719 um 70 fl. versteigert.

Karlsruhe war, wie wir sehen, zu jener Zeit nur durch den Hof lebensfähig, Beamte und Handwerker bildeten die Einwohnerschaft. Es folgt daraus, daß die Stadt, wenn die Bürger andere »Nahrung« nicht fanden, wenn also weitere Beamte, Fabrikanten und vermögende Leute nicht zuzogen, an einen Punkt gelangen mußte, wo sie nicht mehr wachsen konnte. Dieser Punkt war zunächst wohl gar überschritten, da die starke Bautätigkeit der ersten Jahre mehr Handwerker und Arbeiter herbeizog, als auf die Dauer Arbeit fanden. In dieser Lage war es eine wesentliche Unterstützung, daß Karl Friedrich durch allmähliche Umwandlung von Schloß und Stadt aus Holzbau in Steinbau neue Arbeit schuf, wodurch freilich die beim Holzbau sehr häufigen Reparaturen eingeschränkt wurden.