Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland

Dritter Band Schweiz, England, Frankreich, Belgien, Vereinigte Staaten, Rußland, Norwegen, Schweden, Dänemark

> Herausgegeben vom Verein für Socialpolitik





Duncker & Humblot reprints

Schriften

des

Vereins für Socialpolitik.

XCVII.

Hene Untersuchungen über die Wohnungsfrage.

Dritter Band.



Leipzig,. Berlag von Dunder & Humblot. 1901.

Neue Untersuchungen

über die

Wohnungsfrage

in Dentschland und im Ausland.

Herausgegeben vom Verein für Socialpolitik.

Dritter Band.

Schweiz. England. Frankreich. Belgien. Bereinigte Staaten. Rußland. Norwegen. Schweden. Panemark.



Leipzig, Verlag von Duncker & Humblot. 1901.

Mue Rechte vorbehalten.

Dorwort.

Bei Auswahl und Gewinnung der Mitarbeiter für diesen letzten Band der Untersuchungen ist die Kommission durch die Herren Prof. Dr. Bücher in Leipzig (für die Schweiz), Pros. Dr. Rauchberg in Prag (für Belgien) und Pros. H. Barnam in Yale (für die Bereinigten Staaten) unterstützt worden.

Aber auch dieser Band ist nicht ganz programmgemäß zu stande gekommen. Abgesehen von England, für das leichter ein über das ganze Material versügender deutscher Bearbeiter zu sinden war, sollte jedes stemde Land von einem Angehörigen desselben bearbeitet werden. Es erwies sich jedoch als unmöglich, einen geeigneten Bearbeiter sür Frankreich zu gewinnen; auch sür Schweden und Dänemark, die Pros. Holst ursprünglich hatte mitbearbeiten sollen, war es nicht mehr rechtzeitig möglich. In allen diesen drei Fällen hat Herr Pros. Dr. Albrecht in dankenswertester Weise selst ausgeholsen. Nur für Italien gelang es überhaupt nicht, einen Bearbeiter zu bekommen, was aber bei den geringen Leistungen dieses Landes auf dem Gebiete der Wohnungspolitik nicht von großem Belang ist. Dagegen ist der von dem Oberarchitesten des Londoner Grasschaftsates Herrn W. E. Riley in liebenswürdigster Weise zur Versügung gestellte Bericht über die großartigen Sandes.

Alles in allem giebt dieser somit, wenn auch die einzelnen Beiträge sehr verschieden an Umfang und Ausführlichkeit sind, doch ein ziemlich lückenloses Bild der Kulturarbeit, welche auf diesem Gebiete im übrigen Aussland, abgesehen von Österreich, in den letzten Jahrzehnten unter teils gleichen, teils abweichenden Berhältnissen geleistet worden ist. Es zeigt uns, daß Deutschland in der Wohnungspolitik heute eine Mittelstellung

VI Borwort.

einnimmt: weiter fortgeschritten als ein Teil der fremden Länder, in denen noch wenig oder sast gar nichts geschehen ist, steht es doch hinter anderen — so namentlich England, z. T. auch der Schweiz, Belgien und den Bereinigten Staaten —, wenn es sie auch in einzelnen Punkten übertrifft, in anderen, und zwar den wichtigsten, erheblich zurück und kann und muß mutatis mutandis vieles von ihnen lernen. Nur die stete Beobachtung und Bergleichung der Ersahrungen aller Kulturländer wird diese Frage, die, wenn auch heute vielleicht in Deutschland am brennendsten, doch eine internationale, wenigstens alle industriellen Länder ersassende ist, allmählich einer genügenden Lösung entgegenführen.

Freiburg i. B., 15. August 1901.

Carl Iohannes Juchs.

Inhaltsverzeichnis

zum dritten Band.

		Seit
Lorw!	ort	V
I.	Untersuchung über die Wohnungefrage in der beutschen Schweiz. Bon	
	Dr. F. Mangold, Bafel	1
II.	La question du logement dans la Suisse occidentale. Par	
	A. Schnetzler, Docent à Lausanne	66
III.	Die Wohnungsfrage in England. Bon Rat Dr. Conrad Bötow	
	Hamburg	105
IV.	Die Wohnungsfrage in Frankreich. Bon Prof. Dr. H. Albrecht,	
	Groß-Lichterfelde	163
V.	Die Wohnungafrage in Belgien. Bon Dr. Emil Ber Bees, Bruffel,	
	Abteilungschef im Arbeitsministerium (Arbeitsamt)	18.
VI.	The Housing of the Working People in the United States. By	
	Gustavus A. Weber, U. S. Department of Labor, Washington	245
VII.	Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Rufland. Bon Dr. Leo	
	Berthenfon, St. Petersburg, ständigem Mitglied des Medizinalrats	269
VIII.	Die Wohnungsfrage in Norwegen. Von Prof. Dr. Arel Holft,	
	Christiania	28
IX.	Die Wohnungsfrage in Schweden. Bon Prof. Dr. B. Albrecht,	
	Groß-Lichterfelbe	297
Χ.	Die Wohnungsfrage in Danemark. Bon Prof. Dr. H. Albrecht,	
	Groß-Lichterfelde	30:
	Anhang. Die Sanierungsarbeiten des Londoner Grafschaftsrates.	
	Mit amai Manan	014

I.

Untersuchung über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz.

Don

Dr. F. Mangold, Bafel.

I

I. Die Hauptresultate der Wohnungsenqueten in der deutschen Schweiz seit der Baseler Enquete vom Jahre 1889 1.

Wohl in wenigen Ländern hat man in dem Jahrzehnt von 1890 bis 1900 der Wohnungsfrage im weitesten Sinne und der Wohnungsfrage der unteren Klassen, der Arbeiter, so viele Ausmerksamkeit geschenkt, wie in der deutschen Schweiz, speciell in ihren deutschen Kantonen. Nicht nur, daß sie öffentlich diskutiert wurde, man hat sich auch bald in allen größeren Städten, namentlich den Industriecentren, bemüht, Erhebungen zu machen, Enqueten vorzunehmen, um die zur Beurteilung der Wohnungsfrage ersorderlichen Materialien zur Hand zu bekommen. Man hat serner aus den gewonnenen Thatsachen sur Hand zu bekommen. Man hat serner aus den gewonnenen Thatsachen sür die Sanitäts und Baupolizei praktische Maßregeln zu gewinnen versucht; man hat den Versuch gewagt, ein Wohnungsgeset, ein neues Stück socialer Gesetzgebung, dem Volke zur Abstimmung vorzulegen, und endlich ist man daran gegangen, dem Staat oder der Gemeinde die Ausgabe zu übertragen, selber Wohnshäuser zu erstellen und zu billigem Zinse auszumieten.

Dabei ist ber Gang ber Dinge verschieden gewesen. In Basel nimmt man erst die Enquete vor, und auf sie gestützt, versucht man den aufgedeckten Übeln zu begegnen. In Bern ist man gezwungen, erst der dringendsten Rot zu wehren, Häuser zu bauen, und erst nachher werden Erhebungen über die Wohnungsverhältnisse angestellt.

Fast überall aber ist die Initiative zur Behandlung der Wohnungsfrage nicht von der besitzenden oder herrschenden Klasse ausgegangen, sondern, wie Nationalrat Hosmann schon bemerkt hat 2, von Vertretern der

¹ Über die Wohnungsenqueten in der Schweiz i. a. vgl. Archiv f. foc. Gesetzgebung 1896. Über vergleichende Angaben ebenda 1900. Beide Arbeiten von Nationalrat Dr. Hofmann.

² Archiv f. foc. Gesetzgebung 1896.

Arbeiter oder von socialbemokratischen Abgeordneten gesetzgebender Körper. Sie war die Folge der Bestrebungen der Arbeiterschaft, den Staat oder die Gemeinde zur Erstellung von Wohnungshäusern zu bringen, dadurch billige Wohnungen zu schaffen und auf den Preis der übrigen Wohnungen zu drücken.

In der That laffen sich alle Forderungen der Arbeiter in der Wohnungsfrage auf die eine zurücksühren: billige Wohnungen! Das zeigt die genaue Beobachtung und der Verkehr mit ihnen deutlich. Und wenn sie den Enqueten das Wort reden, so geschieht es mit der stillen Hoffnung, die Aufdeckung der schlechten Wohnungsverhältnisse werde unbedingt den Staatsbau von Wohnhäusern nach sich ziehen.

Wer nicht die engsten und sinstersten Gäßchen und Winkel der größeren Städte (Basel, Zürich, Bern u. s. w.) aus eigener Anschauung kennt, wer nicht schon in die übersüllten Wohnungen hineingesehen hat, der ist bei uns leicht geneigt, die Wohnungsstrage als eine akademische zu betrachten. Der stiedliche Bürger vom Mittelstand exemplisiziert mit den stemden Großstädten, mit Paris, Berlin und London, und behauptet getrosten Mutes, daß von einer Wohnungsstrage, besser Wohnungsnot, bei uns nicht die Rede sein könne. Auf den ersten Andlick scheint er recht zu haben, wenn man bedenkt, daß eine einzige Stadt (Zürich) über 150000 Einwohner zählt, und daß die Bevölkerung der ihr in der Größe zunächst stehenden Städte nur 100000, 70000 und 60000 Seelen beträgt. Ja, im Jahre 1893 besaß noch keine Stadt der Schweiz über 100000 Einwohner.

Erst die Tabellen der Wohnungsenquete von Basel und ihr Text haben deutlich gezeigt, daß man nicht mit ruhigem Gewissen sagen kann, es gebe in der deutschen Schweiz keine Wohnungsfrage. Nachdem die Thatsachen mit den Mitteln der exakten wissenschaftlichen Forschung seste gestellt und mit Vorsicht, wie Prosessor Bücher im Vorwort zur Baseler Enquete schreibt, die Schlußsolgerungen gezogen worden waren, konnte es nicht anders kommen, als daß allseitig, gewissermaßen mit Erstaunen, über die unerwarteten Resultate der Enquete gesprochen und darüber beraten wurde, wie den übeln Zuständen im Wohnungswesen abgeholsen werden könnte.

Und wie es in Basel gegangen war, so ging es in den übrigen Städten des schweizerischen Mittellandes: in Bern, Solothurn, Aarau, Zürich, Winterthur, St. Gallen. Überall, wo sich eine zahlreiche Arbeiters

¹ Zürich 94 000, Winterthur 16 000, Bern 46 000, Genf 52 000, Bajel 70 000 Einwohner.

schaft zusammengesunden hatte, oder wo, wie in Zürich, die Bevölkerung in außerordentlicher Weise zunahm (von 94 000 Einwohnern im Jahre 1893 auf 150 000 im Jahre 1896), deckten die Wohnungsuntersuchungen Übelstände auf, die man nicht, oder nicht in so starkem Maße erwartet hatte. — Darüber, in welcher Weise die Bevölkerung des Landes, der Dörser, unter einer Wohnungsnot zu leiden habe, sind bis jest noch keine Erhebungen gemacht worden. Gewiß ist aber, daß die Frage auch im Dorse auftritt; nur sind die Leute selten, die sie öffentlich in den Räten zur Sprache bringen.

Im Vorworte zu seinem Berichte schreibt Prosessor Bücher "die Wohnungsenquete von 1889 wird immer ein ehrenvolles Denkmal bleiben für den Ernst und die Einsicht, mit welcher Basels Großer Rat und die Regierung die socialen Aufgaben der Gegenwart ersaßt haben, und sie wird für andere Städte ein nachahmenswertes Beispiel bilden". Die Zeit hat diesen Worten Recht gegeben; denn in der Zeit von 1894—97 haben in Lausanne, Bern, Zürich, Winterthur, St. Gallen und Luzern große Wohnungsuntersuchungen stattgesunden. Soweit ihre Resultate vorliegen, geben sie Bilder der Wohnungsverhältnisse jeder dieser Städte; sie sind aber ganz verschieden ausgesallen, je nach der Fähigseit des Bearbeiters, das gewonnene Material zu verwerten.

Für die deutsche Schweiz im gesamten ist wenig dabei gewonnen worden; es sind eben nur Einzelbilder, und es ist durchaus salsch, ohne weiteres allgemeine Schlüffe daraus zu ziehen, da doch die Wohnungsfrage von Ort zu Ort in vielen Dingen anders ist. Wohl können wir Resultate vergleichen und einander gegenüberstellen; allein die ungleichmäßige Aufsassung der Frage und die verschiedenartige Behandlung des
Materials sehen uns manche Schranke. Es wäre sehr zu wünschen, daß
inskünstig bei dergleichen Untersuchungen gewisse Normen sestgestellt und
genau beobachtet würden.

Die Wohnungsuntersuchungen von 1889—97 und ihre wichtigsten Resultate.

Bajel 1. In der gesetzgebenden Behörde, dem Großen Rate des Kanstons Baselstadt stellte im März 1888 ein Socialdemokrat den Antrag: Der Große Rat möge den Regierungsrat beauftragen, eine Enquete über die Wohnungsverhältnisse hiesiger Stadt, namentlich in sanitarischer

¹ Die Wohnungs-Enquete in der Stadt Bafel vom 1.—19. Februar 1889. Im Auftrage des Regierungsrates bearbeitet von Karl Bücher, Bafel 1891.

Sinficht vorzunehmen. Um 28. Mai tam der Antrag zur Verhandlung. und nach turger Debatte wurde er mit 47 gegen 6 Stimmen für erheblich erklärt. Der Regierungsrat ernannte eine Kommiffion und übertrug ihr die Behandlung der Angelegenheit. Rach gründlicher Beratung kam fie zur Anficht, "daß nur eine allgemeine Erhebung mit forgfältigen Bermeffungen und Untersuchungen durch bauverständige Versonen, sowie Festlegung der für jede Wohnung gemachten Beobachtungen in einem umfaffenden Frageschema jum Ziele führen konne." Die Erhebung follte im Winter durch Baupoliere vorgenommen werden, und zwar möglichst bald nach der Boltszählung, damit die Refultate beider Aufnahmen zur gegenseitigen Erganzung und Rontrolle benutt werden konnten. - Die Enquete murde am 1. Februar durch 52 Beamte in 26 Erhebungsbezirken gleichzeitig begonnen und bis zum 21. Februar fortgesett. Je zwei arbeiteten zusammen und untersuchten durchschnittlich 8 häuser und 30 Wohnungen Die Roften der Erhebung beliefen fich auf ca. 5800 Fr. für total 887 Arbeitstage. -- Die Enquete erstreitte fich auf alle Säufer ber Stadt, welche von mehr als einer Familie bewohnt wurden, fofern nicht eine Schlaf- oder Roftgangerei in benfelben getrieben murde oder fie zu irgendwelchen gewerblichen Zwecken dienten. Das gewonnene Material wurde doppelt verwertet, administrativ und statistisch.

Abministrativ wurde es in der Weise benützt, daß in einem "schwarzen Buche" die durch die Enquete ans Licht gezogenen Mängel baupolizeilicher und sanitarischer Art nach bestimmten Kubriken aufgenommen wurden. Die Rormen, welche für die Beurteilung der als "Mängel" anzusehenden Zustände maßgebend sein sollten, wurden dem Entwurse eines neuen, erst zu erlassenden Hochbautengesehes entnommen.

Von den 3624 aufgenommenen Häusern gaben 3449, d. h. 95% zu Bemerkungen und zur Aufnahme in das schwarze Buch Anlaß. Letzteres wurde dem Baus und Sanitätsdepartement übergeben und bietet ihm eine sichere Handhabe, um auf Verbesserung schlechter Wohnungen u. s. w. hinzuwirken, soweit es die bestehenden baupolizeilichen Gesetze gestatten.

Die statistische Bearbeitung des Materials übernahm Prosessor Bücher. Über die Art der Ansarbeitung giebt er im Borbericht (S. 16 f.) an Hand der reproduzierten Fragebogen genaue, interessante Auskunft. Die Borarbeiten und Tabellierungen nahmen 7 Monate in Anspruch.

¹ In Kraft getreten den 27. Juni 1895. Geseh über Hochbauten: Sanitäre Anforderungen bei Anlage von Bauten, S. 118-156.

² Uber die Einrichtung diefes Buches vgl. S. 13 f. des Berichtes.

Die statistische Berarbeitung umjaßte die Häuserstatistik und die Wohnungsstatistik. Außerdem stellte Prosessor Bücher anderweitige Ermittlungen an durch eine Besprechung mit Bafeler Arbeitern über bas Wohnungswesen und durch Benütung der in den Schlugberichten der Erhebungsbeamten niedergelegten allgemeinen Gindrude, die fie bei der Aufnahme erhalten hatten. Die Säuferstatistif giebt Aufschluß über die Gefamtzahl der Säufer, über die allgemeine Wohnungsdichtigkeit. die Rahl der der Enquete unterworfenen Baufer, die Stodwerke und die Wohnungsdichtigkeit in den untersuchten Säufern, den Beruf der Gigentumer, ben Mietwert ber Wohnhäuser, Die Gigentumsverhaltniffe ber reinen Miethäufer und über die Bohe der Mieten. - Die Gefamtzahl der Häuser in der Stadt Basel betrug am 1. Dezember 1888 5154; davon waren 5124 bewohnt von total 15127 Haushaltungen mit 69809 Bewohnern. — Die Bevölferung Bafels hat fich feit mehr als 100 Jahren erheblich rascher vermehrt, als die Zahl der Wohnhäuser. Von 1779 bis 1888 betrug die Zunahme der bewohnten Säufer 141,7%, diejenigen der Wohnbevölkerung 364,1 %.

Ein eigentlicher Wohnungsmangel trat trothem nur ganz vorübers gehend auf, und so muß, da bis in die letten 10 Jahre (1880—90) mehr Eins und Zwei-Familienhäuser gebaut worden sind, eine Zusammens drängung der Bevölkerung in die vorhandenen Häuser stattgesunden haben. Auf allen Stusen von Häusergrößen ist eine dichtere Bewohnung eins getreten. Die Wohnung dichtigfeit war 1888 trothem erheblich günstiger, als in badischen Städten von gleicher Größe (sie ist im Durchschnitt 13,6), günstiger insosen, als eine verhältnismäßig geringe Zahl größerer Mietshäuser und eine große Zahl von Häusern mit mäßiger Bewohnung ein socialer Vorzug genannt werden darf. Basel eigenstümlich ist die relativ große Zahl von Einsamilienhäusern (1888 von 100 bewohnten Häusern 33,5, die von einer Haushaltung bes wohnt waren).

Die Zahl der untersuchten Häuser betrug 3618, d. h. 71,4% bämtlicher Wohnhäuser. 70,6% waren von den Eigentümern bewohnt, 29,4% nur von Mietern. In der ganzen Stadt kommen auf je 100 Häuser 30,3 reine Mietshäuser. Prosessor Bücher erblickt in dem Umstand, daß der Eigentümer im gleichen Hause mit dem Mieter wohnt, ein für diesen eher günstiges Moment, da sich zwischen dem Eigentümer und dem Mieter leicht persönliche Beziehungen bilden, welche unter Umständen die möglichen Härten des Bertragsverhältnisses mildern; freilich können sie auch zu Zeiten die freie Bewegung der Mieter beeinträchtigen.

Bezüglich der Stockwerke ergiebt die Untersuchung die Thatsache, daß die Zahl der nicht von den Eigentümern bewohnten Häuser um so größer ist, je höher im allgemeinen gebaut wird. Auf ein Haus entssallen durchschnittlich 3,8 Wohnungen und auf eine Wohnung durchsschnittlich 4,4 Bewohner.

Für das gute Verhältnis des Vermieters zum Mieter und für das Wohlbesinden dieses letztern sind die Eigentumsverhältnisse von großem Belang. Da wo der Eigentümer nur die Mittelsperson zwischen der Bank und dem Mieter bildet, wo er häusig nur Zinseinnehmer für den Gläubiger ist, oder wo er darauf wartet, das Haus so bald als möglich loszuschlagen, besteht kein dauerndes Interesse des Besitzers an der Liegenschaft, und es liegt ihm sern, mit dem Mieter nähere Fühlung zu ershalten. Solcher Notbesitzer weist Basel viele aus. Daneben sindet sich vereinzelt auch der berussmäßige Häuserbesitzer, der prosessionsmäßig vermietet, zahlreicher der Kapitalist, der in Häusern spekuliert (häusig zu Vermögen gelangte Handwerker) und endlich in ziemlich großer Zahl der Häuserbesitzer alten Schlages. Nach dem Beruse verteilt sich der Häuserbesitz in solgender Weise. Es kamen auf je 100 erwerbende Personen der nachstehenden Berussgruppen Häuser (in Annäherungsewerten):

Fabrikbesiger= und Direktoren 157,5, Rentner 135,7, Gast= und Schankwirte 85,4, Nahrungs= und Genußmittelindustrie (Selbständige), 73,5, Handels-Bank= und Versicherungswesen=(Eigentümer) 61,6, selb= ständige Kleingewerbetreibende 39,6 2c., Fabrikarbeiter 3,5, Kleingewerbesarbeiter 2,1, Taglöhner 3,1 % 2c.

Bon den untersuchten Baufern bestanden aus 1:

bem	Erdgeschoß	allein		. 1,2 º/o,	
"	"	und 1	Stockwerk	. 27,6 "	
"	"	und 2	Stockwerken	. 42,4 "	
"	"	und 3	"	. 23,1 "	
"	"	u. 4 u.	5 "	. 5,7 "	
			pro Haus	Miete in Fr. pro Wohnung	pro Raum
Vom Eigentümer			1629	391	100
Vom Eigentümer	bewohnte Hä	ufer	1017	356	99

¹ Ohne bie Ginfamilienhäufer.

Wohnungsftatistik. Der Enquete maren unterworfen:

	Wohnungen	Zimmer	Rüche	Räume, total
Eigentümerwohnungen .	$. \qquad 2471$	$13\ 336$	2584	15 920
Dienft= u. Freiwohnungen	. 243	966	206	1172
Mietwohnungen	. 10 663	$29\ 021$	9 188	38 209
Zusammer	ı 13 377	43 323	11 978	55 301.

Bon 100 untersuchten Wohnungen waren: Cigentümerwohnungen 18,5, Dienst: u. Freiwohnungen 1,8, Mietwohnungen 79,7 %.

Es befagen die	Eigentümer: wohnungen	Dienst= u. Frei= wohnungen	Miet: wohnungen	über= haupt
1—2 Zimmer	10,4	29,6	55,2	46,5
3-5 "	4 8 ,4	48,1	38,5	40,5
6—10	36,7	19,3	6,0	11,9
über 10 "	4,5	2,9	0,3	1,1.

Straßenlage ber Wohnungen. Auf 100 Bohnungen kamen:

un 100 zooynangen tamen.	2	Wohnungen	Bewohner	Zimmerraum m3
im Vordergebäude		84,8	82,8	83,2
im Flügelgebäude		2,5	2,1	1,4
im Hintergebäude		6,5	6,3	4,4
in gemischter Lage		6,2	8,8	11,0
überhaupt			_	_
Muf eine Wohnung famen:				

*1	time weeking turner	mmer	Bewohner	Zimmerraum m³	pro Bew. m³
i	im Vorbergebäude .	3,2	4,3	125	29
i	im Flügelgebäude .	2,2	3,7	7 5	20
i	im Hintergebäude .	2,4	4,2	86	20
i	in gemischter Lage .			-	
	überhaupt	3,2	4,4	127	29.

Die reinen hinterwohnungen haben die kleinsten Zimmer und auch relativ die meisten Bewohner.

Söhenlage. Von 100 untersuchten Wohnungen lagen; im 1. St. 2. St. 3. St. 4. St. unter 0 in 0 Dachraum in berich. St. 17,7 21,8 8,2 0,9 8,3 15,2 27.5 0.4 nach Wohnräumen in %: 22.17.4 1,0 16,8. 0.619.6 32.5

3 ahl der Zimmer. Auf 100 untersuchte Wohnungen kamen mit Zimmern:

1 2 3 4 5—7 über 7 Wohnungen 18,0 28,5 19,6 13,4 15,6 4,9. Von den Mietwohnungen besitzen 75,7 %, und von den Eigentümers wohnungen 28,2 % 1—3 Zimmer. Auf 1 Zimmer tamen Bewohner:

bei Mietwohnungen 1,48, bei Eigentümerwohnungen 1,10, überhaupt 1,35. Bon 100 Wohnungen waren: von 100 Bew. wohnten:

Bon 100 Weiningen waten:

unzulänglich . 14,2 (mehr als 2 (2,5) Perf. auf 1 Zimmer) 20,8

bedingt zulänglich 47,4 (über 1—2 (2,5) Perf. auf 1 Zimmer) 53,2

normal . . . 35,6 (1—2 Zimmer pro Kopf) 24,5

übernormal . . 2,8 (über 2 Zimmer pro Kopf) 1,5.

Raumbenutung ber Wohnungen. Bon 100 Räumen bienten als1: M.:A.:S. 283. M.=S. M.=A. ල. Badezimmer Rüche unbestimmt 16 18.9 1.9 1.0 38.2 0.1 21,7 2,2 oder wenn wir die Ruchen und Badezimmer bei Seite laffen 24,2 2,5 1,3 48,8 2,8.

Von den Schlafräumen waren benutt 69,2, unbenutt 5,1 %,0, %,4 aller Zimmer (74,3 %) dienten als Schlafräume.

Auf je 100 Zimmer entfielen:

Küchen. $9.8\%_0$ der untersuchten Wohnungen besitzen keine und $4.9\%_0$ 667, gemeinsam benützte Küche und zwar 640 sür 2 Hauß- haltungen und 27 für 3 Haußhaltungen.

Magberhältniffe der Zimmer. Von 100 Wohnungen haben eine lichte Söhe von:

$$1,51-2,50 \text{ m} = 35,9 \%_0,$$

 $2,51-3,-\text{ m} = 55,2 \text{ ,}$
iber 3 m = 8,9 ,,

Die größte Bahl der niedrigsten Zimmer findet sich im Erdgeschoffe und in den Dachstodwerken.

Dichtigkeit bes Bufammenwohnens. Es famen burchschnittlich auf ein Zimmer Bewohner:

Die durchschnittliche Kopfquote, Luftraum (extl. Küchen und Badezimmer) betrug 29,1 m³, und auf eine Wohnung entfielen 127 m³.

¹ B. = Wohnraum. A. = Arbeitsraum. S. = Schlafraum.

Von je 100 Wohnungen hatten:

```
Wohnraum unter 10 m³ . . 5,5,

" 10—20 m³ . 30,5,

" 20—40 m³ . 39,0,

" über 40 m³ . . . 25,0.
```

Über ¹/₈ der untersuchten Wohnungen bietet den Inhabern nicht den Mindestwohnraum (20 m⁸ per Kopf) und mehr als ¹/₂₀ nicht den Mindestsschlafraum (10 m⁸ per Kopf).

Im ganzen lebten im Februar 1889 in Wohnungen, welche boten: nicht den Mindestichlafraum 4283 = 7,3 ° o der Einw. Mindestschlafraum, boch nicht Mindest-

Die meisten der überfüllten Wohnungen fallen auf Seite der Mieter, und zwar der Haushaltungen mit männlichem Vorstand:

Der relative Schlafraum. Bon 100 zum Schlafen verwenbeten Zimmern boten:

an	Rauminhalt pro Kopf	in Eigentümer: wohnungen	in Miet: wohnungen	über= haupt
	bis 10 m³	์ 8 , 5 ั	14,3	12,5
	10-20 "	34,1	36,7	35,9
	2040 "	42, 8	36,5	38,4
	über 40 "	14,6	12,5	13,2.

Sett man für Räume, die gleichzeitig zum Wohnen und Schlafen gebraucht werden, den Mindestschlafraum auf $15~\mathrm{m^3}$ und für solche, die zugleich noch als Koch- oder Arbeitsraum dienen, auf $20~\mathrm{m^3}$ sest, so ergiebt sich, daß $20,1~\mathrm{o/o}$ von 5962 Schlafräumen den Mindestschlafraum nicht bieten.

Dabei zeigt sich aber auch, daß oft nicht nur aus Not, sondern aus schlechter Gewohnheit schlecht geschlasen wird, indem aus größern, bessern Zimmern Prunkzimmer gemacht werden.

Zusammensetzung der Haushaltungen. Unter je 100 Saushaltungen bestanden aus Familiengliedern:

allein	52,4,
mit Dienstboten	17,2,
mit Gewerbsgehilfen	2,9,
mit Dienstboten und Gewerbsgehilfen	3,1,
mit Aftermietern	17,9,
mit Aftermietern und Dienftboten	
mit Uftermietern und Gewerbsgehilfen	1,3,
mit Aftermietern, Dienstboten u. Gewerbsgehilfen	1,1.

Die Aufnahme von Zimmermietern, Kost= und Schlafgängern nimmt stetig zu. Auf 100 Haushaltungen kamen 24,3 % mit Zimmermietern, Kost= und Schlafgängern. Die Einrichtung des Wohnens von Gewerbes gehilsen beim Meister nimmt ab. (1870 47,3% — 1888 38,9% von 30 in der Hauptsache noch handwerkmäßig betriebenen Gewerben.)

Wohnungen belief sich auf 3,51 Jahre. Der Wohnungswechsel ist außersordentlich stark. Im Jahre 1889 waren von männlichen Mietern 40,6, von weiblichen 35,8% of umgezogen.

Die Umzugskoften schät Professor Bücher für Basel auf durch- schnittlich 15 % des Mietzinses.

Mietpreise. Es betrug ber übliche Preis bei Mietwohnungen:

					-		
		٠					rchschnittspreis o Zimmer Fr.
nou	1	Zimmer	mit	Rüche	zwischen	175—200	190
"	2	Zimmern	"	"	"	250 - 300	139
"	3	"	"	,,	"	350-400	127
"	4	"	"	"	"	500 - 600	130
**	5	"	"	"	"	700—800	134
"	6	"	,,	"	"	900-1000	148
						durchschnitt	liaj 138.

Von je 100 Wohnungen mit Küchen hatten 11,5 niedere, 65,0 normale und 23,5 % hohe und fehr hohe Preise 1.

Je kleiner die Wohnungen, um so größer die Zahl der Wohnungen mit hohen und sehr hohen Preisen. Der Ürmere wohnt relativ viel teurer, als der Reiche, und tropdem viel schlechter.

Es koftet der Rubikmeter Wohnraum in Wohnungen mit Rüchen, beftehend aus:

Je schlechter auch die Wohnungen liegen, und je geringer die Luft= raumquote per Ropf, um so höher ist auch ihr Preis.

2,27 Fr.

3.22.

```
1 2,50 Fr. pro Kubikmeter — niedriger Preis,
2,50—4,50 " " " — normal,
4,50—7,— " " — hoch,
7 und mehr " " " — fehr hoch.
```

3,51 2,73

3,22 3,21

Die Wohnungsverhältnisse verschiedener Bernfsklassen. Bon je 100 Angehörigen jeder Rasse

		Wohnungen be-	be≖		97 11 F is			Auf ein	Pan@	Durchfchnittsmicte	micte
	11-2	ftehend aus	ftehend aus 1—9 3—4 5,11 mehr		eine Wohnung	ing.	m., pro 38e-	Zimmer Re-	einer Woh	pro Popf	pro m3
	1	3inmern	1	3immer	m _s	Bew.	wohner	wohner	nung Fr.	Fr.	er:
Fabrikanten	2,1	8,4	89,5	7,20	395	6,17	64,02	0,84	1020	200.95	3.04
Rentner, Berufslofe	35,1	33,1	31,0	3,80	165	3,11	53,00	98'0	457	156,21	3,45
Beamte u. dergl	15,1	45,7	39,1	4,45	197	4,53	43,5	1,02	601	138,94	3,39
Handlungsgehilfen	24,0	43,2	878	3,92	168	4,39	38,2	1,12	538	128,41	3,73
Selbständig Handeltreibende	25,1	30,2	44,7	4,54	192	5,09	37,7	1,12	573	129,83	3,59
Cafthof- und Wirtschaftbesiger	8,1	33,7	58,2	5,75	550	7,57	59,0	1,31	573	99,49	3,21
Selbständige Urproduttion	15,8	32,4	51,8	5,06	192	6,83	28,1	1,35	410	74,58	2,69
Gafthofperfonal	72,0	24,0	4,0	2,00	83	3,00	9'22	1,54	340	105,73	3,91
Selbständige Kleingewerbetreibende	42,1	32,3	25,6	3,47	128	4,68	27,3	1,35	340	86,48	3,61
Niedere Berwaltungspersonen	51,1	42,7	6,2	2,65	101	4,58	22,0	1,72	320	71,39	3,40
Fabrifarbeiter	62,3	32,0	5,7	2,37	84	3,93	21,3	1,68	897	98′69	3,47
Tagelöhner, Dienstboten	26,97	21,1	2,6	1,99	89	3,61	18,7	1,81	243	67,82	3,74
Arbeiter in Kleingewerben	6′99	6'62	3,2	2,27	8	4,37	18,3	1,92	295	68,64	3,77
Nebeiter in der Urproduktion	9'29	31,4	1,0	2,24	75	4,19	17,8	1,87	569	64,76	3,71
Überhaupt	١	1	ı		1	I	1	1	36S	92,13	3,54

Gefundheitswidrige Zustände. Nach den Feststellungen des Baudepartements fanden sich in 35% der untersuchten Liegenschaften "mangelhaste und sanitätswidrige Zustände". Zunächst am meisten bei den 3336 Erdgeschößwohnungen. Mehr als ihr zehnter Teil besaß direkt auf dem Untergrund liegenden Boden.

3,7 % (1570) aller Zimmer und 25 % (jaft 3000) der Küchen hatten indirekte Beleuchtung. Viele der letteren müssen beständig künstelich beseuchtet werden. Von den 10 038 Zimmern kleiner (1—2 Zimmer) Wohnungen besaßen 11,8 % ungenügende Beleuchtung. Von 9296 bewohnten Kniestocke und Mansardenräumen hatten 3560, d. h. 38,3 % Fenster, deren Öffnung 1,50 m über den Boden nicht erreichte. In 390, d. h. 10,8 % der untersuchten Häuser wurden vernachlässiste Wohnungen und Zimmer gesunden; seuchte Wohnräume in 372 = 10,3 % der Häuser. Von 6220 1—2 Zimmerwohnungen waren 828 = 13,3 % vernachlässist, seucht oder beides zugleich, und doch gaben sie 15,7 % (3105) der Bewohner eine und zweizimmeriger Wohnungen Obdach. Es hatten von je

	100 jchlechten	
	Wohnungen	100 Bewohnern
nicht den Mindestschlafraum (10 m³)	26,7	38,8
Mindestschlafraum, aber nicht Mindestwohn=		
raum (20 m³)	50,3	50,2
mäßigen Wohnraum	19,0	9,6
reichlichen "	4,0	1,4

Wasserbezug. Ableitung des Küchenwassers. Abtrittsverhältnisse. 4/5—5/6 der Häuser überhaupt beziehen das Wasser durch die städtische Leitung. 8,4 °/0 der Haushaltungen in untersuchten Häusern haben noch Sodbrunnen, zum Teil in alten Stadtgartieren mit seit Jahrhunderten insiziertem Boden und in bedenklicher Nachbarschaft. Von je 100 Wohnungen wurde das Küchenwasser solgendermaßen abgeleitet: durch Schwemmkanal 22,6, durch Teich oder Rhein direkt 8,5, durch Dohlen ohne Spülung 21,2, in Gruben oder Cisternen 45,3, auf sonstige Weise 1,4 °/0, und von je 100 Abtritten gelangten die Absgänge zu 23,3 in Schwemmkanäle, 6,1 in Teich oder Rhein, 10,5 in eine Dohle ohne Spülung, 58,6 in überdeckte Gruben, 1,5 °/0 in offene Grube oder Faß 2. 2/5 der Haushaltungen benutten Abtritte, die außers

¹ D. h. Gewerbekanal.

² Das Grubensystem ift also in Basel noch durchaus vorherrschend.

halb des Hauses gelegen sind. Die Zahl der Abtritte war durchaus unzureichend.

Von 100 Haushaltungen in den untersuchten Liegenschaften benutten Abtritte, welche dienen für Haushaltungen:

In je einem Falle benutten 11 und 12 haushaltungen denselben Abtritt.

Professor Bücher erblickte in den schlechten Ableitungs= und Abtritts= verhältnissen das größte, bedenklichste Übel, das die Enquete zu Tage gesördert habe, und zugleich dasjenige, das in den beteiligten Kreisen am lästigsten und gefährlichsten empsunden werde.

Am Schlusse serichtes giebt der Versasser des Enqueteberichtes Aufschluß über die Resultate anderweitiger Ermittlungen, die oben erwähnt worden sind. Im Schluswort rekapituliert er die Hauptergebnisse, und daran reiht er seine Vorschläge zur Bekämpsung der Übelstande im Wohnungswesen. Er verlangt:

- 1. Beseitigung der durch die Enquete aufgedeckten baulichen und sanitarischen Übelstände durch die Hauseigentümer in nicht zu lang bemessener Frist. Die Sanitätspolizeiverordnung vom 9. Juli 1864 und 9. Oktober 1864 gebe dazu die nötigen Handhaben.
- 2. Sorge dafür, daß das in Beratung stehende Hochbautengeset, das in seinem 3. Abschnitte den sanitarischen Ansorderungen in mustergültiger Weise Rechnung trägt, bald in Kraft trete. (Ift 1895 geschehen.)
- 3. Erlaß einer Berordnung über bas periodische Leeren ber Abtritte. Inspektion dieser und ber Cisternen und ähnlicher Einrichtungen. (Ift geschehen.)
- 4. Erlaß eines Wohnungsgesetzes nach dem Muster des Fabritgesetzes. (Ist geschehen, das Gesetz aber in einer Bolksabstimmung verworfen worden, vergl. unten.)

Prosessor Bücher wendet sich hier namentlich gegen den in Basel außerordentlich stark herrschenden Gebrauch, dem Mieter eine Reihe von Lasten, Reinigungsarbeiten u. s. w. zu übertragen, die sonst in anderen Orten vom Vermieter bestritten werden, sowie gegen die Privatwilkur, die sich im allgemeinen der Vermieter dem Mieter gegenüber im sogsfreien Vertrage, im Mietvertrage, erlaubt.

Zürich . Wenn in einer Stadt der Schweiz je zu erwarten stand, daß Wohnungsnot in ihr herrsche, so war es in Zürich, der größten Stadt der Schweiz, mit ihrer ungemein schnell anwachsenden Bevölkerung und den Massenquartieren sremder, vorzugsweise italienischer Arbeiter. — Schon anläßlich der städtischen Volkszählung vom 1. Juni 1894 war eine dieser vorangehende Wohnungserhebung angeregt worden. Allein mit Rücssicht auf die Volkszählung hatte man vorläufig davon absgesehen.

Erft am 18. Januar 1896 bewilligte ber Große Stadtrat auf Untrag des Stadtrates einen Rredit von 30000 Fr. jur Vornahme einer Wohnungs- und Grundstückerhebung im Jahre 1896. — Das statistische Amt der Stadt Burich 2 wurde mit den nötigen Vorarbeiten beauftragt, und am 19. August erfolgte durch den Stadtrat der Erlag der Erhebungsverordnung und die Festsetzung der erforderlichen Formulare. — Die Erhebung, verbunden mit einer Grundstückaufnahme, fand statt vom 15. Ottober bis 21. November 1896 und hatte ben Zweck, die Wohnungsverhältniffe in gefundheitlicher, baulicher und socialer Beziehung klarzulegen. Gleichzeitig wurde für die Zwecke der Einwohnerkontrolle vermittelft besonderer Formulare eine Individualaufnahme des Bestandes einer jeden Haushaltung vorgenommen. — Die Erhebung fand in bedeutend weiterem Umfange statt, als sonstwo in einer der Schweizerstädte. Sie erstreckte sich auf fämtliche Wohnungen und zu Wohnzwecken dienenden Räume, sowie auf sämtliche Geschäfts= und Gewerbelokale irgend welcher Art. Der Rauminhalt wurde hingegen nur bei den irgendwie jum Wohnen benutten Räumen ermittelt (nicht bei den Rüchen.) -Die Grundstückaufnahme umfaßte alle bebauten Grundstücke und die auf ihnen befindlichen Gebäude. - Bur Durchführung ber Erhebung murbe die Stadt in 76 Bezirke eingeteilt; 152 Beamte mit 6 Fr. Taggeld machten die Aufnahmen3. Sie wurden in 8 Kontrollbezirken durch je

¹ Mitteilungen aus ben Ergebniffen der Wohnungs= und Grundstückerhebung in der Stadt Zürich im Monat Ottober—November 1896. Herausgegeben vom Statistischen Amt der Stadt Zürich.

heft 1, August 1898 enthalt: Sauptergebniffe nach Straffen, Plagen; Die fanistarischen Mängel.

[&]quot; 2, Juli 1899 " Wohnungsftatistif.

[&]quot; 3, April 1900

[&]quot; 4, August 1900 " Haushaltungsftatistik.

² Chef: Herr Dr. Thomann.

³ Giner minbeftens mußte Renntniffe im Baufach befigen.

2 Beamte der städtischen Bauberwaltung kontrolliert. Zu erwähnen ist ber Artifel 11 der Erhebungsordnung:

"Wer den Erhebungs- und Kontrollbeamten den Zutritt zu seiner Wohnung verweigert, oder wer sich weigert, die auf Grund dieser Bersordnung an ihn gerichteten Fragen zu beantworten, oder wissentlich wahrheitswidrig beantwortet, wird mit Polizeibuße bestraft."

Das gewonnene und im Lause der Zeit berichtigte und ergänzte Material crsuhr nun noch verschiedene umfangreiche Borarbeiten (Bezrechnung des Kubikinhaltes, der Bodenfläche, der Lustraumquote 2c.), wobei immer und immer wieder nachgeprüst und ergänzt wurde, so daß es so lückenlos und vollskändig wurde, wie dies wohl bei keiner der gleichartigen Erhebungen der Fall war, die im Lause der letzten Jahre in einer Reihe schweizerischer Städte stattsanden. Die Verwertung gesichah, wie üblich, in doppelter Weise.

- 1. Statistisch und wissenschaftlich, durch das statistische Amt, und zwar in der Weise, daß von Zeit zu Zeit die wieder neu gewonnenen Resultate (Tabellen) veröffentlicht werden, samt den erläuternden Besmerkungen.
- 2. Abministrativspraftisch. In einem straßenweise geordneten Berzeichnisse wurden alle Häuser mit baulichen und sanitarischen Mängeln zu einem "schwarzen Buche" zusammengestellt. Dieses Buch soll in erster Linie dem Gesundheitss und dem Hochbauamte dienen. Bon 8692 Gebäuden mußten 6387 oder rund 74% mit einer Zahl von 23309 Haushaltungen wegen irgend eines Mangels ausgeführt werden.

Sauptergebniffe der Aufnahme.

Es wurden total aufgenommen:

8 942 bebaute Grundstücke.

13 339 Gebäude (mit 8692 bewohnten und 4647 anderen Gebäuden)

29 037 Wohnungen (22 157 Mietz, 5479 Eigentümerz, Freiz und Dienst wohnungen und 1401 leere Wohnungen).

123 877 Wohnräume ([118 333 besetzte, 5544 leere] ohne Rüchen).

7 822 Geschäftslokale (4678 Miet=, 2747 Eigentümer, 397 leere Lokale).

28 820 Haushaltungen (mit 138 402 Personen).

Mängel der aufgenommenen Gebäude und Wohnungen. Aufgenommene Gebäude 8692, davon mit Mängeln 6387, und zwar:

¹ Zunächft wurde bearbeitet die Wohnungsstatistif im engeren Sinn und von bieser wieder die Statistif der Mietpreise.

Schriften XCVII. - Bohnungsfrage III.

- 9 498 Schlafräume mit unter 10 m3 Luftraum per Kopf.
- 1 732 Indirett beleuchtete Zimmer.
- 1 582 " " Rüchen.
- 5 219 Wohnungen ohne allein benutten Abtritt.
- 1 927 Indirett beleuchtete Abtritte.
 - 590 Abtritte ohne Bentilation.
- 11 640 ,, ohne Sphon und ohne Klappe.
 - 2 499 " mit Gruben.
 - 808 bewohnte Gebäude ohne Anschluß an die städtische Wasserleitung.
 - 1 150 bewohnte Gebäude mit Schmugwafferableitung in Gruben.
 - 54 " " " in Cifternen.

Aus den veröffentlichten 4 heften mit Zahlenmaterial mögen fols gende Zusammenstellungen von Interesse sein:

(Siehe Tabelle S. 19. 20.)

Von je 100 Wohnungen haben Wohnraum (in m3) pro Kopf:

	Wohnungen im	Wohnraum	Zahl ber Be-
	Ganzen	(ohn e K üche)	wohner
Eigenthümerwohnungen: unter 10	0,58	0,21	1,05
10—19,9	14,98	7,75	20,50
	41,47	29,38	43,89
	42,97	62,66	34,56
Dienft= und Freiwohnungen:		,	
unter 10	0,81	0,20	1,18
	15,65	6,76	16,13
	42,34	33,15	45,02
	41,20	59,89	37,67
Mietwohnungen:			
unter 10	2,71	1,13	4,00
	27,34	17,67	35,00
	42,49	36,98	40,51
	27,46	44,22	20,49
Sämtliche Wohnungen:			
unter 10	2,30	0,86	3,34
	24,93	14,77	31,61
	42,30	34,87	41,29
	30,47	49,50	23,76

	500	Ber 2	Per Wohnung durchschnittlich	burd)[d)n	ittlid	per Zimn	ner durchfi	Hnittlich	per Zimmer durchschnittlich per Haushaltung	հիռքեսոց	per Be-
	o/o ui	Zimmer	Be= wohner	Miete Fr.	Naum= inhalt m³ †	Be= wohner	m³ ‡	Miete Fr.	Zimmer	Mit: gLieder	wohner m³
Eigentümerwohnungen	16,6	6,16	5,80	991	249	0,94	40,4	161	6,15	5,83	42,8
Dienste u. Freiwohnungen.	2,1	4,38	4,94	584	196	1,13	44,7	133	4,38	4,96	9'68
Mietwohnungen	76,5	3,84	4,76	614	145	1,24	8'28	160	3,62	4,49	30,5
Leere Wohnungen	4,8	3,94	1	899	160			169		1	1
Canze Stadt	100,0	4,24	4,95	089	164	1,16	9'88	160	4,05	4,72	33,2
Von je 100 Wohnungen bestehen aus Zimmern:	nungen	bestehen	aus Zir	nmern:	_		_	_	_	-	
	1*	1+	*2	2+	8	4	5 6	7	8-1(8-10 11-15	über 15
Eigentümerwohnungen	0,1	0,2	2,6	0,2	12,6	18,6 17,7	7,81 7,	8,6 7	3 15,8	6'9	1,8
Dienste u. Freiwohnungen .	2,1	10,4	11,5			20,1 7,	9 5,2	2 3,4	1,7	1,8	2,1
Mietwohnungen	2,2	1,4	14,5	0,7 3	30,6	24,1 12,8	6,7	7 3,5		9′0	0,1
Leere Wolhnungen	3,3	0,5	9′0	6'0	30,3 23	25,7 15,1	,1 6,4	4 3,8	3 2,8	6,0	0,2
Sanze Stadt	2,0	1,4	12,4	0,6	27,3	23,0 13,5	6,7 6,	9 4,6	5,2	1,7	0,4
	-	-	-	-	-		-	_	-	_	-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57344-8 | Generated on 2025-11-04 19:38:36 OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/ $\frac{1}{2}$

2*

Prozentuale Berteilung der Wohnungen auf die Haupträume:

	00	0	.M.:.A tim O .M.:.M. rodo	.WD	.M=.C tim .D .M=.M r9do	I. G.	.W. I. E. mit D.I.	II. G.	C tim .V.II .W.=.M. rodo	III. G.	III. E. m. D.: oder M.:W.	IV. G.	1V. E. m. D.VI .M:.:M. r9da	.т. У.—.V .шМdo :.C	.(danC Adanlans(C	oroschosses Stockockocko	Sung Sognad
Eigentümerwohnungen	1	1,7	9'6	0,0	0,1	10,1	12,6	8,8	4,8	1,1	2,1	6,0	9'0	l	6′0	8'62	11,6
Dienste u. Freiwohnungen .	9'0	10,8	3,9	8′0	6,0	20,7	9'2	7,1	1,9	4,2	2,4	8,0]	6,0	13,4	19,5	5,5
Mickwohnungen	1	10,8	3,5	0'0	0'0	17,7	9'9	15,8	6'9	10,1	5,0	8,8	1,4	8'0	10,9	5,2	1,1
Leere Wohnungen 1		13,6	4,5	1		14,8	6,2	15,6	6,2	12,0	5,9	4,3	2,8	ı	10,5	3,6	ļ
Canze Stadt		10,2	4,6	0,0	0,0	16,4	2'2	13,5	6,4	8,4	4,4	3,1	1,2	7'0	9,2	10,0	3,0
	_	_	-	_	-	_	-	_	_	_	_	_	-			_	

Berwendungsart der Räume in Prozenten fantlicher Räume:

	- E	w —		₩. G.≟		છં		š		. X	andere	اِ ا
	: 	€	æ.a.	સ.	U. Rock)	benüţt	un= beniitt	છ.ૄય:	જ્ઞ.	મ ઘલોદ	Art	iser
Eigentümerwohnungen	24,24	3,77	0,42	20'0	1	45,02	8,77	0,14	0,92	14,69	0,10	1,86
Dienste u. Freiwohnungen	21,08	9,42	0,16	0,12	60,03	44,31	2,00	90'0	0,28	15,86	90,0	1,62
Mietwohnungen	19,22	8,90	1,10	0,55	0,11	42,12	4,68	0,38	0,92	20,23	0,10	1,69
Sämtl. Wohnungen	20,47	69'2	16,0	0,42	1	0,08 42,86	5,72	0,32	0,91	5,72 0,32 0,91 18,80	0,10 1,72	1,72
		~ .										

1 Rur bie vortommenben Stockwerklagen aufgeführt.

Von je 100 Schlafräumen überhaupt und von je 100 schlafenden Bersonen haben vorstehenden Schlafraum pro Kopf:

	unter 10	10 - 20	20-40	über 40 m³
Eigentümerwohnungen, Personen	15,43	42,52	33,03	9,02
	8,80	35,97	41,48	13,75
	13,05	38,43	35,64	12,88
	6,95	30,73	42,06	20,26
	25,41	42,54	25,37	6,68
	14,61	37,32	35,96	12,11
Wohnungen überhaupt, Perjonen Räume	23,09	42,44	27,17	7,30
	13,10	36,86	37,36	12,68

Bon je 100 Wohnungen waren bezogen feit:

	1896	1895	1894	1893	1892	1891 bis 1887	V or 1887	Durchschn. Bezugi: bauer in Jahren
Mietwohnungen	38,8 16,6 13,8	18,3 11,3 10,4	10,7 10.0 9,2	7,0 7,9 6,8	4,8 7,3 5,2	11,1 21,7 17,0	9,3 25,2 37,6	3,42 7,43 10,89
Sämtl. Wohnungen Mietwohnungen mit mehr als 1 Haushaltung	34,0 46,4	16,8 18,8	10,5 10,1	7,0 6,0	4,9 3,9	12,3 7,3	7,5	4,81 2,85

Die größten durchschnittlichen Luftraumquoten entsallen auf folgende Berufsarten pro Kopf in m8:

	Gigen= tümer	Mieter	Durch= jchnittlich	Durchschnitts- miete pro m³ ber Miet- wohnungen Fr.
Architeften	57,8	53,7	56,2	4,24
	80,1	67,2	73,4	4,59
	44,5	42,5	42,8	4,21
	90,8	76,1	83,4	4,50
	71,2	56,7	60,1	4,56
	49,4	51,4	49,6	4,01
	56,0	60,6	59,2	4,18
	65,0	56,8	59,4	4,30
	81,3	52,2	60,2	4,40

Die fleinsten Luftraumquoten pro Ropf in m8:

	Eigen= tümer	Mieter	Durch= jchnittlich	Durchschnitts= miete pro m ⁸ der Miet= wohnungen Fr.
Urproduktions-Arbeiter Bekleidungs= "Baugewerbe= " Textil= "Übrige Gewerbe= " Handel, niedere Hilfspersonen . Verkehr, "Fahrpersonal" Fuhrhalter, selbständige . Kutscher Tabrikarbeiter, Taglöhner	30,1 19,1 17,8 26,7 23,0 28,0 20,9 27,5 24,6 19,7 21,6	22,1 22,8 18,6 22,4 21,3 24,5 21,6 23,8 23,1 20,3 18,3	24,5 26,6 18,6 23,0 21,5 25,8 21,8 24,0 23,7 20,7 18,6	3,95 4,56 4,13 3,70 4,16 4,13 4,17 4,17 3,83 4,18 4,21
Durchschnitt aller Berufe	42, 8	30,5	33,2	4,23

Es entfielen Luftraum pro Ropf:

		unter 10 m³	10-19,9	20 – 40	über 40
Cigentümerwohnungen . Dienst: u. Freiwohnungen	. I	1,1 1,2 4,0 3,3	20,5 16,1 35,0 31,6	43,9 45,0 40,5 41,3	34,5 37,7 20,5 23,8

Unter 20 m³ Luftraum pro Kopf hatten in Eigentümerwohnungen 6015 Personen in 744 Haushaltungen, Mietwohnungen 35602 " " 5985

Endlich über die Mietpreise folgende kleine Zusammenstellung: Es betrug der Mietpreis pro Kubikmeter Wohnraum in Wohnungen mit Zimmern und Küche in:

Treten zur Wohnung noch Dienst: ober Mietwohnungen, so bleibt ber Durchschnittspreis pro Rubitmeter unter bemjenigen für die betreffende reine Stockwerklage.

Bufammenfegung ber Saushaltungen. Bon 100 Saushaltungen hatten folgende Zusammensegung (nur in den Sauptziffern):

	Eigen= tümer= wohnungen	Dienst= und Frei= wohnungen	Miet= wohnungen	Sämtl. Wohnungen
Einzellebende	1,7 27,8	10,4 45,9	4,4 45,3	4,1 42,4
Familien und Dienstboten Familien und Gewerbe-	27,3	15,3	10,8	13,7
gehilfen	5,0	_	1,8	2,3
Schlafgänger	16,0	9,8	29,4	26,7
Gewerbegehilfen	7,8	2,0	0,9	2,1
Zimmermieter u. Schlaf= gänger	7,1	2,1	3,7	4,2

Bon je 100 Saushaltungsmitgliedern find:

	Familien= glieder	Dienft= boten	Gewerbe= gehilfen	Rost: u. Pflege: finder	Zimmer: mieter u. Schlaf: gänger
Cigentümerwohnungen	68,7	10,7	8,6	0,6	11,4
Dienst: u. Freiwohnungen .	63,6	7,6	23,3	0,3	5,2
Mietwohnungen	78,1	4,1	1,6	0,7	15,5
Sämil. Wohnungen	7 5,9	5,5	3,5	0,6	14,5

Luzern. Die Wohnungsenquete in der Stadt Luzern vom 10. Mai bis 3. Juli 1897 wurde durch die von der schweizerischen Gemeinsnützigen Geseulschaft versuchte Durchführung einer Enquete über die Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Klassen verursacht. Im Juni 1896 wurde dann im Großen Stadtrate selbst die Anregung zur Enquete gegeben, später diese und ein Kredit von 6000 Frcs. dafür bewilligt. Die Erhebung konnte in 277 Arbeitstagen durchgesührt werden und kostete

¹ Die Wohnungsenquete in ber Stadt Luzern vom 10. Mai bis 3. Juli 1897. Im Auftrage des Stadtrates bearbeitet von Hermann Pietzter. Luzern 1898. Mit 50 erklärenden Tabellen. — Einleitung, Häuserstatistif, Wohnungsstatistif. 129 Seiten.

In der Durchführung hielt man sich ziemlich genau an die Aufenahmen und an den Bericht der Basler Enquete, allein der Bericht ist an Wert nicht im geringsten mit demjenigen von Prosessor Bucher zu vergleichen 1.

Aus der Enquete ergiebt fich, daß die Bauthätigkeit in Luzern mit der Zunahme der Bevölkerung nicht gleichen Schritt gehalten hat. Die Folge war ein gedrängteres Zusammenwohnen. Die Durchschnitts-bewohnung eines Hause ist von 14,1 Personen im Jahre 1880, auf 17,5 Personen im Jahre 1897 gestiegen.

Die Untersuchung erftrecte sich auf 1315 häuser mit 4499 Bohnungen, 4638 haushaltungen und 23 098 Bewohner.

Von den Häufern waren bewohnt:

Von allen untersuchten Säufern haben:

Von 100 untersuchten Wohnhäusern besagen:

```
1 Haushaltung 20,2,
                             1-5 Bewohner 12.1.
                                                      1-5 Raume 4,55,
                             6 - 11
                     15,4,
                                             20,8,
                                                     6 - 10
                                                                  17,19,
      3
                     19,7, 11—15
                                             19,0,
                                                    11—15
                                                                  18,34,
      4
                     20,2, 16—20
                                             16,1,
                                                    16 - 20
                                                                  22,54,
      5
                      9,3, 21—30
                                             18,9,
                                                    21 - 25
                                                                  16,43,
      6
                      5,6 31-40
                                              7,8,
                                                    26 - 30
                                                                   9,51,
      7
                      2,9, 41-50
                                              3,3,
                                                    31-35
                                                                   4,35,
      8
                                                                   3,49,
                      3,1, über 50
                                             1,8,
                                                    36 - 40
              "
      9
                                                    41 - 50
                      1,7,
                                                                   2,66,
     10
                      0,7,
                                                    über 50
                                                                   1,14,
über 10
                      1,0
```

¹ Außer einem ganz schlechten Stil enthält der Bericht auch bebenkliche Rechenungsfehler, 3. B. Tab. II. und XXI.

Es entfallen durchschnittlich:

	Haltungen	Be= wohner	Räume	Durchschnitts= preis pro Wohnraum Fr.
Auf Eigentümerhaushaltungen 1. Miethaushaltungen 2) " Gigentümer: und Miethaus: haltungen 3	1,0	6,7	9,9	125
	3,9	18,5	20,9	103
	3,8	19,5	19,4	106

und durchschnittlich:

				Woh- nungen	Räume	Haltungen	Bewohner
pro Haus "Haushaltung "Raum "Bewohner "Wohnung.	 •	•		3,43 — — — — —	19,03 5,39 - 1,08 5,3	3,53 — — — — —	17,48 4,98 0,92 —

Wohnungsstatistik. Von allen untersuchten Wohnungen waren Eigentümerwohnungen 16 % und Mietwohnungen 84 %.

Es sind in folgender Weise auf die einzelnen Stockwerke verteilt. Es liegen:

Stockwerk	⁰ / ₀	mit Bewohnern in %00	und Räumen in ⁰ /0
00	0,56	4,7	0,6
0	11,96	111,3	11,9
I.	19,86	196,1	26,2
II.	20,31	195,2	24,2
III.	16,47	152,7	16,4
IV.	4,63	41,9	4, 8
Dach	8,75	73,6	15,5
V. und Entrefol	0,33	3,1	0,4
in mehreren Stockw.	17,13	221,4	- .

Räume nach ber Benugung:

50,17 % Schlafräume,

27,60 " Wohnräume,

17,59 " Rüche,

4,64 " Gaft= oder Wohnzimmer.

¹⁾ Von Gigentümern bewohnte Baufer.

²⁾ Von Mietern bewohnte Baufer.

³⁾ Bon Eigentümern und Mietern bewohnte Saufer.

- 1 Badeeinrichtung entfällt auf je 5 Gigentumerfamilien und auf je 33 Mieterfamilien.
- 113 Familien benuten keine baumäßig erstellte Rüche.
- 218 " haben gemeinsame Küche zu zweien.
- 12 " " breien.
- 4,7 % aller Familien haben feine Rüche.

Magverhältniffe der Räume:

```
bis 5 m2 Bodenfläche haben 3,3 %,
                                      1-10 m3 haben 1,8 % der Räume,
                                      11-20 "
                          29,7 "
6-10 "
                                                      11,4 "
11-15 "
                          38,7 "
                                      21-40 "
                                                      42,2 "
16-20 "
                          19,7 "
                                      über 40 "
                                                      37,7 "
21 und mehr
                           8,6.
```

Bon den reinen Schlafräumen find 3,26 %, von sonstigen Schlafsräumen 2,81 % überfüllt; 2,75 % find indirekt beleuchtet, schlechte Schlafsräume also 8,82 %

pber

1,1 % der Wohnungen bieten ihren Bewohnern bis $5~\mathrm{m}^3$, 10,2 % bis $10~\mathrm{m}^3$ Schlafraum.

Mietpreise. Der Mietpreis per Raum beträgt bei einer Wohnung von:

```
1 Zimmer mit Ruche 85 Fr.,
2
                     91
                     96
                                   Wohnungen ohne Ruche find durchweg pro
4
                     99
                                Raum um 1/5 teurer. - 80.4 % ber mehr als
5
                    103
                                ben Durchschnitt gahlenden Mietwohnungen ge-
6
                    110
                                hören den fleinen Wohnungen an.
7
                    120
                    122
          n. j. w.
```

Umzüge finden häufig statt; ca. 29 % der Wohnungen erhalten jedes halbe Jahr andere Bewohner.

Abtrittverhältnisse. 16% aller Abtritte sind indirekt besleuchtet, 46% ohne Spülung.

Die durch die Erhebung zu Tage geförderter Übelstände und Mängel find in einem "schwarzen Buche" niedergelegt worden, und dieses enthält das der Sanitätse und Baupolizei dienende Material.

Bern. Hier ist eine Untersuchung der Wohnungsverhältnisse im Jahre 1892 von der städtischen Polizeidirektion im Einverständnisse mit der Sanitätskommission in Aussicht genommen worden. Die Behandlung der Frage wurde aber bis zum Jahre 1894 verschoben; erst im Mai d. J. legte die Polizeidirektion dem Gemeinderate entsprechende Anträge vor. Dieser trat aber nicht auf deren Behandlung ein, bis die öffentliche Meinung energisch die Vornahme einer Untersuchung sorderte und eine Anzahl Vereine Eingaben in diesem Sinne an den Stadtrat richteten. Am 22. November 1895 beschloß dieser die Enquete und die Einsetzung eines Postens hiersür von 6000 Fr. in das Budget pro 1896.

Der Erhebung unterlagen sämtliche bewohnten Wohnungen und Wohnräume, sowie die Arbeits- und Verkaufslokale der Stadt. Sie wurde am 17. Februar begonnen, in 25 Erhebungsbezirken, und am 11. März beendigt. Sie erforderte 1010 Arbeitstage und betraf 3394 bewohnte Häuser, 10 679 bewohnte Wohnungen mit 45 450 Wohnräumen und 50 595 Bewohnern.

```
      Tie Kosten ber Erhebung
      betrugen
      5 760,— Fr.,

      " " Bearbeitung
      " 26 683,40 ",

      " " Bublifation
      " 13 361,15 ",

      total
      45 804,55 Fr.
```

Hauptergebnisse. Häuserstatistik. Es kamen auf 1 Haus 3,2 Wohnungen, 13,7 Wohnräume, 15,2 Bewohner, bei 19,1% o ber Häuser liegt der Abort außer dem Hause, 34,5% der Häuser haben keinen Anschluß an die Wasserleitung. 20,2% werden als "schlecht" bezeichnet. Diese Häuser sinden sich im hauptsächlichen in Quartieren, die von der untern socialen Schicht bewohnt werden.

Bon allen be. ohnten Wohnungen werden bewohnt:

```
13,7 ° o vom Eigentümer allein,
32,5 " " mit Mietern,
0,9 " " mit Freiwohnern und Mietern,
47,1 " nur von Mietern,
3,5 " von Freiwohnern,
2,3 " " " und Mietern,
```

¹ Die Wohnungs-Enquete in ber Stadt Bern vom 17. Februar bis 11. März 1896. Im Auftrage der städtischen Behörden bearbeitet von Carl Landolt. Bern 1899. LV und 711 Seiten. Diese Publikation ist die umsangreichste von sämtlichen in der Schweiz über die Wohnungsuntersuchung erschienenn Arbeiten; sie gehört auch mit Basel und Zürich zu den brauchbarsten. Inhalt: Einleitung. Die Erhebung. — Statist. Ergebnisse: 1. Das Stadtgebiet, s. Flächenverhältnisse

Reine Mietswohnungshäuser hat die Stadt Bern 46,7% (einzelne Quartiere 74,7, 65,5, 64,5%,0,0, andere nur 27,7 30,2% 20.).

Die Stockwerkzahl beträgt für 1895 2,9 durchschnittlich.

Bon 100 Wohnhäufern befagen Wohnungen:

Bon 100 Wohnhäufern befagen Wohnräume:

Nach dem Besitzum entfallen:

```
auf die obere foc. Schicht<sup>1</sup> . . . 53,7 % der Häufer,

" " mittlere " . . . 38,5 " "

" " untere " . . . 7,8 " "
```

Auf einen Wohnhausbesitzer entsallen ca. 1,5 Wohnhäuser. (Basel 1,4.) 13,1% aller Einwohner wohnten zur Miete in einem anderen Hause.

Von 100 Wohnhäufern gahlten:

Die Behaufungsziffer ber zum normalen Wohnen bestimmten Häuser schwankt zwischen 22,8 und 8,5; sie ist durchschnittlich 14,9. (Miethäuser 16,0, Freiwohnungshäuser 10,5, Häuser der oberen socialen 14,9, der mittleren 16,1, der unteren 16,3.) Mit zunehmendem spescifischem Wohnraumgehalt der Wohnhäuser geht eine relative Abnahme der Behausungsziffer Hand in Hand.

^{2.} Die Gebäude mit ihren Hauspläten. 3. Die Wohnhäufer. 4. Die Wohnungen.

^{5.} Die Räume der bewohnten Wohnungen. 6. Der Mietpreis der Wohnungen. 7. Die Bodenrente, Wert, Preis und Rendite der normal bewohnten Grundstücke.

^{7.} Die Booenrente, Wert, preis und Renotte der normal bewohnten Grundfud 8. Übersicht der Hauptergebnisse. 2 Plane.

¹ Landolt hat in seiner Arbeit solche Individuen, deren wirtschaftliche Lage eine ähnliche ist, in sog. "fociale Gruppen" vereinigt (im ganzen 40 Gruppen). Diese Gruppen selbst faßt er zusammen in 3 sociale Schichten. 1. Schicht: Baumeister, Architetten, Großgewerbtreibende, Großhändler, Bantiers, Agenten, ins Handelszregister eingetragene Kleinhändler, Personen ohne Berus. 2. Schicht: Kleingewerbeztreibende, nicht eingetragene Kleinhändler, Gastwirte, Spediteure, Fuhrhalter, Bezamte, Lehrer, Ingenieure. 3. Schicht: Selbständige Landwirte, Arbeiter, niedrige Angestellte, Dienstmänner, Knechte, Mägde.

Innere bauliche Einrichtung der Häuser. Heizbarfeit. Es waren heizbar in 36,4% of aller Wohnhäuser alle Zimmer, in 3,4% nicht die Hälfte aller Zimmer. Bon allen Zimmern waren heizbar bei der oberen socialen Schicht 86,7%, bei der mittleren 83,6%, bei der unteren 81,7%, durchschnittlich 85,1% (bei Banquiers, Agenten 2c. 92,1%, bei Dienstmännern, Ausstäusern 2c. 62,5%).

Abortverhältniffe. Wohnhäuser ohne Abort 0,5 %, Abort im Hause bei 71,8%, teils in, teils außer dem Hause bei 8,6%, außer dem Hause bei 19,6% aller Wohnhäuser. Von je 100 Wohnhäusern mündeten die Abtritte in Kloaken bei 55,8%, in Gruben bei 41,6%, in Tonnen bei 0,4%. Von Schüttsteinen sührten in Kloaken 56,5%, in Gruben 23,9%, in Tonnen 4,1%, 11,1% besaßen keine Ableitung. Nach den baulichen und sanitarischen Zuständen wurden im allgemeinen bezeichnet als:

	gut	befriedigend	jáfleáft	
in Eigentümerhäusern	34,2	51,8	14,0	
in Mietwohnungshäufern	15,8	56,3	27,9	
in Haushalt. mit Freiwohnungen	30,0	61,2	8,8	
Überhaupt	25,1	54,7	20,2.	

Im allgemeinem tragen die Wohnhäuser um so seltener die Qualifitation gut und um so häusiger die Qualifitation schlecht, je größer die Zahl ihrer Bewohner ist.

Wohnungen. Es waren total 11068 Wohnungen. Bon diesen wurden untersucht 10679, normal bewohnt waren aber nur 10625. Davon waren Eigentümerwohnungen 14%, Mieterwohnungen 82,9%, Freiwohnungen 3,1%. Es entsielen durchschnittlich auf eine Wohnung: Zimmer 3,3, und 4,7 Haushaltungsmitglieder, auf ein Zimmer Bewohner 1,4, auf den Bewohner Luftraum (ohne Küche) 31 m³.

Wohnungen ohne Küche gab es . . . 543 = 5,1% ber Wohnungen,

"	mit mangelhaften Rüchen=			
	verhältnissen	2935 = 29.8 "	,,	mit Küche,
"	mit gemeinschaftl. Aborten	3673 = 34,6 "	"	
,,	mit mangelhaften Abort=			
	verhältniffen	7309 = 75,4 "	"	mit Aborten,
.,	ohne Wafferleitung	4423 = 41.6 "	"	
	ohne Schüttsteinablauf .	1830 = 18.2 "	"	mit Rüche,
,,	mit mangelhaften Treppen	1325 = 14,4 "	,,	mit Treppen.

Durchschnittliche lichte Zimmerhöhe = 2,65 m, Bodenfläche 17 m², 14,8 % aller Zimmer waren nicht heizbar, 3,8 % schlecht beleuchtet,

¹ Rur 65,5 % aller Wohnhäufer waren an bie Wafferleitung angeschloffen.

0,9 % nicht ventilierbar, 7,9 % feucht. Diese Zahlen waren aber bes beutend größer in den Arbeiterquartieren 1.

Nach den socialen Schichten verteilten sich die Wohnungen nach ihrer Zimmerzahl in solgender Weise: Es bewohnten von 100 Haus= haltungen:

 	13immer	23immer	33immer					1	
der focial. Schichten	mit ohne	mit ohne	mit ohne	4	5	6	7	8	9 u. mehr
	Rammer	Kammer	Kammer	Zimmer					
obere mittlere untere	6,1 2,6 8,6 2,6 25,9 4,2	12,8 0,6 17,7 1,2 35,1 0,8	15.0 0,8 18,5 0,5 19,4 0,1	15,9 15,3 8,7	11,6	10,8 8,7 1,5	7,7 5,6 0,6	4,8 3,7 0,2	9,0 6,0 0,3

Auf eine Wohnung entfielen:

Sociale Schichten	Simmer	Wohnräume	m³	Haushalt.= Witglieder	pro Zimmer Bewohner	pro Kopf m³ (ohne Küche)	Familien: glieber einer Hanshaltung	Durchschnittl. Bezugsdauer in Jahren
obere	4,7	5,7	237	4,3	0,9	55	3,05	9,8
mittlere .	4,1	5,1	188	5,2	1,3	36	3,82	6,3
untere	2,3	3,2	88	4,5	2,0	20	3,91	4,7

In 2203 einzimmerigen Wohnungen mit 6326 Bewohnern famen auf ein Zimmer durchschnittlich 2,9 Bewohner und auf einen Bewohner durchschnittlich 14 m³ Luftraum. In 2803 zweizimmerigen Wohnungen mit 12041 Bewohner traf es auf ein Zimmer 2,1 Bewohner mit je 18 m³ Luftraum. 5006 Wohnungen mit 18367 Bewohnern (fast die Hälfte aller Wohnungen mit mehr als ein Drittel der Bewohnerzahl) boten also den Insassen nicht den Mindestwohnraum von 20 m³ per Kopf. Der Luftraum in den Schlaszimmern betrug per Schläser bei der oberen Schicht 31 m³, bei der mittleren 24 m³ und bei der unteren 16 m³.

Mietpreise. Der durchschnittliche Mietpreis pro Wohnung betrug 478 Fr. und per Wohnraum 128 Fr. (Lausanne 121 Fr., Luzern 105 Fr.), per Zimmer 172 Fr. (Luzern 129 Fr., Basel 138 Fr.), per Kubikmeter Lustraum (inkl. Küche) 3,35 Fr., (Lausanne 3,24 Fr., Luzern 3,15 Fr.), per Lustraum ohne Küche 3,99 Fr. (Luzern 3,67 Fr., Basel 3,54 Fr.).

¹ Bergl. C. 692 f. bes Berichtes.

Socialen Schichten	pro Wohnung Fr.	pro Wohn: raum Fr.	pro Zimmer Fr.	pro m³ Luftraum Fr.	pro m³ ohne Küche
obere	761	154	190	3,35	3,84
mittlere .	678	146	184	3,39	3,90
untere	343	110	157	3,33	4,14

Es bezahlten die Mieter ber:

Dies sind in Kürze die allerwichtigsten Ergebnisse von Bern. Leider können wir auf die breitangelegten Untersuchungen Landolts, die noch viel Interessantes bieten, nicht näher eingehen. Es sei hier auf das umfangreiche Buch direkt verwiesen 1.

Winterthur. hier ift vom 9. bis 26. März 1896 und in St. Gallen vom 31. März bis bis 30. April 1897 eine Wohnungsuntersuchung angehoben worden. Leider ift an beiden Orten noch kein eingehender Bericht erschienen. Bearbeiter für beide Enqueten ist der Statistiker C. Landolt, der auch die Wohnungsuntersuchung in Bern durchgeführt und verarbeitet hat.

Die Zahl ber untersuchten Häuser ist 2152 in St. Gallen und 1723 in Winterthur, ber Wohnungen 6871 in St. Gallen und 4377 in Winterthur.

Die Berichte über beide Enqueten sollen demnächst publiziert werden. Für Winterthur find vorläufige Ergebnisse mitgeteilt worden.

Danach ist die durchschnittliche Zahl der Wohnungen per Haus 2,6, der Wohnräume 12,9 und der Bewohner 12,0. Normal bewohnte Wohnungen waren es 4289, davon Eigentümerwohnungen 1214, Mieter-wohnungen 3075. Auf 1 Wohnung entsallen 4,1 Zimmer, 4,6 Be-wohner, auf den Kops der Bevölkerung durchschnittlich 33 m⁸ Wohnraum und auf 1 Zimmer 1,1 Bewohner. Durchschnittliche Bodensläche einer Wohnung = 60 m². 74 Wohnungen hatten gemeinschaftliche, 312 keine Küchen und 327 besaßen keinen Anschluß an die Wasserleitung. 1075 Wohnungen haben gemeinschaftliche Aborte, 955 haben einen Abort ohne Dunstrohr, 265 ohne Beleuchtung, 3592 ohne Wasserspüllung und 394 mit hölzernem Absalrohr.

¹ Neu und außerordentlich wichtig ist 3. B. Abschnitt VII, enthaltend Unterssuchungen über die Bodenrente (Totalrente, kapitalifierte Nente und reine Nente), Wert, Preis und Rendite der normal bewohnten Grundstücke. Er verdient einz gehendes Studium und unbedingt Berücksichtigung bei der Aufstellung von Arbeitseprogrammen für andere Wohnungsenqueten.

Zimmer, untersucht 17520. Davon 71 ohne Beleuchtung, 1242 indirekt beleuchtet, nicht heizbar 7181 = 41% aller Zimmer. Durchschnittliche Zimmerbodenfläche = 15 m², Durchschnittsraumgehalt = 37 m³. Auf 1 Schlafzimmer kamen 1,8 Schläfer; 166 Schlafzimmer bieten auf den Kopf der Schläfer weniger als 5,01 m³ Luftraum. Durchschnittlicher Zimmermietpreis = 119 Fr. Der Quadratmeter Wohnraum kostet 8,43 und der Kubikmeter 3,35 Fr.

Narau. Was über die Enquete von Aarau ersahren werden konnte, ist nichts Tröstliches. Das Material und die Erhebung ist so mangelhast durchgesührt worden und so unzuverlässig, daß der Bearbeiter, Kantonsstatistiker Naes in Aarau, die Berarbeitung bis nach der Bolkszählung verschoben hat. Die Zahl der untersuchten Häuser soll ca. 780 betragen.

Eben fo wenig ift noch bekannt von den Resultaten einer Wohnungs= erhebung in Solothurn2.

Die Fabrifwohnhäuser in der Schweiz3.

Die schweizerische Fabrikgesetzgebung läßt die Arbeiterwohnungsstrage ganz unberücksichtigt; trotdem bemühten sich die eidgenössischen Fabrikinspektoren von jeher, soweit es ihnen möglich war, ihren Teil an der Ersorschung der Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen zu leisten. So kamen sie auch dazu, im Jahre 1891 mit Hilse des eidsgenössischen statistischen Bureau eine Untersuchung der schweizerischen Fabrikwohnhäuser vorzunehmen. Das durch Fragebogen gewonnene und durch persönliche Anschauung ergänzte Material wurde im Jahre 1894 verarbeitet. — Die Zahl der Häuser, über die 1891 aus allen drei eidgenössischen Inspektionskreisen Mitteilungen gemacht wurden, betrug 2026 mit 5029 Wohnungen und 25 037 Bewohnern. (1598 eigentliche Fabrikwohnhäuser, 428 Häuser von Bauvereinen 2c.) Die Zahl aller Fabriketablissenats ist 4398 mit 178 031 Arbeitern, davon beantworteten 257, d. h. 5,85%, den Fragebogen. Es besaßen von 100:

¹ Beranlagt burch die Arbeiterunion.

² Beranlaßt durch den Grütliverein.

³ Nach den Erhebungen der eidgenössischen Fabrikinspektoren bearbeitet von Dr. F. Schuler, Inspektor, Dr. H. Wegemann, Abjunkt, Ingenieur W. Wilshelm, Assistent, in: Zeikschriftsur Schweiz. Statiskik XXXII. Jahrgang, S. 223 f. (1896). Vergl. ferner statiskische Jahrbücher der Schweiz, 1894 und Sociale Praxis IV, 464 (1895).

		1 Wohnung	2 Wohnungen	mehr als 2 Wohn.
Fabritwohnhäusern		26,2	28,5	45,3
Bauvereinshäusern		40,9	30,2	28,9
		29,3	28,9	41,8.

47% ber Häuser (mit 57,1% ber Wohnungen und 54% ber Beswohner) füllen die Branche der Baumwollindustrie, die sich namentlich, billige Wassers und Arbeitskräfte suchend, auf dem Lande angesiedelt hat, wo sich für die Arbeiter keine oder wenig Wohngelegenheit bot. Auf eine benützte Wohnung entsallen durchschnittlich 5 Bewohner.

Von allen Fabrikwohnhäusern liegen 1112 mit 3312, b. h. 71,5% o aller Fabrikwohnungen auf dem Lande, 55% o aller Fabrikwohnhäuser (mit 26,4% o aller Fabrikwohnungen) sind Einzels und Doppelwohnhäuser, und diese werden nach den Erhebungen der Fabrikisspektoren von den Arsbeitern mit Vorliebe bezogen. Ihr Bau ist allerdings nur möglich bei billigem Baugrund. Auch die mäßig großen Häuser sind beliebt. Bestreffend die Bauart, sagt der Bericht, halte man im ganzen daraus, "daß dem Arbeiter auch durch die Art seiner Wohnung nicht stets aussneue die Empfindung ausgedrängt werde, Glied einer besonderen und in besonderen Verhältnissen sebenden Kaste zu sein." Die Zahl der einsstöckigen Fabrikwohnhäuser ist sehr bedeutend; auch unter den Häusern der Baubereine sind nur 29% mit mehr als 2 Wohnungen. Im ganzen ist mindestens die Hälste aller Fabrikhäuserbewohner im Erdsgeschisse oder im 1. Stockwert untergebracht.

Wohnstruben. Von 4632 Fabrikwohnungen im 1. und 3. Inspektionskreise haben 2% gemeinsame Wohnstuben. In einigen wenigen hausen 3 Parteien, in den übrigen 2. 133 (sast 3%) haben 2—3 Wohnstuben. Die Benutung der Wohnstuben zu anderen Zwecken kommt weit selkener vor, als in den Fabrikwohnungen des Auslandes. Die "Rochöfen" sind nicht häusig. Auch als Schlasstuben werden Wohnstuben eher selten benutzt, wenigstens auf dem Lande.

Schlafzimmer.

5533 Arbeiterwohnungen total 14231 Schlafräume.

Auf 1 Wohnung entsallen somit 2,7 Schlafräume. (In der Baums wollindustrie 2,7, Stickerei 3,5, Seidenindustrie 2,4, Metallindustrie 2,3)

¹ Das Material aus dem II. Kreis (romanische Schweiz) ift lückenhaft.

² Rreis I und IV.

Schriften ACVII. — Wohnungsfrage III.

Heizbare Schlafzimmer sind selten; darum kommt doch, trot der großen Zahl der Schlafräume oft Überfüllung vor. Sehr beliebte Schlafräume, (wenn auch ungesunde) sind die sogenannten Nebenstuben (neben) und die Stubenkammern (über den Wohnstuben); die sogenannten Mansardenschlafzimmer scheinen in den im allgemeinen leicht gebauten Häusern eher gefürchtet zu sein. Sie werden meist Aftermietern und älteren Kindern überlassen. Ihre Zahl ist nicht gering (17% aller Schlafräume in Fabrikwohnungen und 36,3% in Bauvereinswohnungen).

Die Wohnungen im Gebiete der Seidenindustrie (hauptsächlich in der Stadt) weisen auf 100 Schlasräume 27,1 Mansarden auf und diejenigen im Gebiete der Baumwollindustrie (auf dem Lande) nur 16,3.

Küchen. Ohne Küche waren 2 %00 der Fabrikwohnungen und 23 %00 der Baubereinswohnungen. Eigene Küchen besaßen 95,7 %0 der Fabrikwohnungen und 93 %0 der Baubereinswohnungen, gemeinsame Küchen besaßen 4,1 %0 der Fabrikwohnungen und 4,7 %0 der Baubereinswohsnungen.

Es besaßen von 100	feine	eigene	gemeins. Rüche
Fabritwohnungen	0,2	95,7	4,1
Banvereinswohnungen	2,3	93,0	4,7
Fabrikwohnungen in Städten	0,6	90,6	8,8
" in ländlichen u. ftädti:			
schen Orten	0,1	96,4	3,5.

0,8% oo der Küchen dienten gleichzeitig als eigentliche Wohnräume. Die Beschaffenheit der Küchen wird von Jahrzehnt zu Jahrzehnt besser. Bielsach wurden in neuerer Zeit Gaskochherde aufgestellt und wird elektrische Beleuchtung installiert.

Abtritte. Es befagen von 100:

	eigene Abtritte	gemeinsame Abtritte (meist für 2 Parteien)
Fabritwohnungen	76,1	23,9
Bauvereinswohnungen .	74,1	25,9

Die Einrichtung der Abtritte (äßt häufig sehr zu wünschen übrig, (indirekte Beleuchtung oder gar keine Fenster). Auf dem Lande sehlen natürlich meist Bentilationseinrichtungen oder Wasserspülung und das.

Keller und Holzbehälter. 1,8%0 der Fabrikwohnungen und 5,2%0 der Bauvereinswohnungen hatten keinen, 2%0 nur gemeinsame Keller. Holzbehälter sehlen meistens in der Stadt, (und zwar bei 29,5%0 der Wohnungen).

Garten. Nur 13,4 % aller Fabritwohnungen besitzen keinen Garten, (Land 8,5 %, stäbtische Ortschaften 14,6 %, Stäbte 44,5 %), Bau=

vereinswohnungen 58,5 %). Zu den Gärten wird von zahlreichen Ctabliffements noch Ackerland gegeben, oft unentgeltlich, bis zu 1600 m².

Verschiedenes. Manchen Arbeitern werden mit der Wohnung noch sonstige Annehmlichkeiten geboten: kleine Ställe, Waschhäuser, Badeshäuser, Spiels und Turnplätze, Kinderbewahranstalten für einzelne Quartiere oder Häusergruppen. 11,3% aller Wohnungen besitzen Ansschluß an eine Wasserleitung.

Raumverhältniffe und Dichtigkeit der Bevölkerung.

Von 4005 F	abrik- ur	nd 901	Bauv	ereinsw	ohnunge	en beso	gen
	1	2	3	4	5	mehr	Zimmer
Fabritwohnungen .	. 1,1	7,2	31,2	42,5	13,6	4,4	
Baubereinswohnunge	n 12,81	26,3	24,4	29,1	6,0	1,3.	

Es besaffen von 100	Fa	bri ť wohnun	gen	total	Bau= verein3=
	Land	ftä b tifch	Stabt		wohnungen
Bodenfläche ² m ² : — 12 — 16 — 20 über 20	14,8	10,7	19,3	14,5	7,7
	34,4	48,4	28,5	36,4	25,0
	37,3	28,4	37,5	35,7	59,5
	13,4	12,3	14,7	13,3	7,8
Zimmerhöhe 3 m: — 2,25 — 2,50 — 3 über 3	34,5 49,2 15,2 1,0	29,9 57,2 10,1 2,8	22,3 47,4 30,3	32,5 50,5 15,6 1,3	3,3 31,5 64,9 0,2
Raum ⁴ m ³ pro Stube: - 20 30 40 50 70 über 70	1,72	0,7	2,6	1,72	2,0
	22,5	17,7	12,3	20,7	9,1
	32,2	46,1	48,9	36,8	17,1
	28,8	23,2	21,7	27,1	63,9
	12,7	11,3	11,8	12,3	5,6
	2,0	0,9	2,6	1,9	2,2
Etubenraum ⁵ m³ pro Ropf: - 4 · · · - 6 · · · - 8 · · · - 10 · · - 15 · · - 20 · · über 20 · ·	9,3	8,6	5,0	8,9	5,7
	22,6	16,8	13,8	21,2	17,6
	21,0	21,8	18,7	21,0	13,6
	16,7	15,9	16,3	16,6	11,9
	16,9	21,5	22,5	17,9	24,5
	8,6	8,6	17,5	9,1	10,2
	4,9	6,8	6,2	5,3	16,5

¹ Namentlich in Bafel ftart vertreten.

² Brauchbare Angaben von 4642 Wohnungen.

^{3 &}quot; " 4692 " 4 " " 4642 " 5 " " 1546 "

Diefe Bablen werfen ein äußerft ungunftiges Licht auf die Wohnverhältniffe der in biefen Fabrikwohnungen einlogierten Arbeiter, ingbesondere diejenigen über die Luftraumquoten per Ropf.

Schlafräume. Bon 100 Wohnungen befagen Schlafräume:

	1	2	3	4	über 4
Fabritwohnungen	7,4	32,1	41,6	10,4	4,5
Baubereinswohnungen	30,2	28,0	33,4	6,9	1,5

und Schlafraum pro Kopf in m3 *:

Lage ber Wohnungen	0-4	4,1—6	8-9	8—10	10—15	15—20	20-30	3050	50-75	75100	liber 100
Land	0,4 0,4 1,2	1,4 3,2 2,5	5,8 8,2 6,2	9,3 7,3 8,8	23.8		19,7 24,2 15,0			0,4	0,3
total Fabritwohnungen . Bauvereinswohnungen 1 .	0,5 0,6	1,7 1,7	6,2 6,8	8,9 14,8		21,0 23,3	20,2 15,9	10,6 4,0		0,5	0,3

Berechnet man den Gefamtkubifraum der Wohnung per Ropf, fo ergeben fich folgende Zahlen. Es hatten pro Ropf Rubitmeter:

Von hundert	0—10	10—20	20-30	30—50	über 50 m8
Fabrikwohnungen	2,16	34,6	31,5	23,3	8,3
	8,1	41,6	29,7	17,2	3,3

Bufammenfegung ber Saushaltungen. Aus ftart einem Drittel aller Wohnungen wurden folgende Bahlen gewonnen:

(6) K. F. F 100 8 10	Personen				
Es bejaßen von 100 Familien	1—2	3-5	über 5		
in der Baumwollindustrie	15,1 20,1 14,8 17,7 7,8 9,2 23,4	46,7 47,7 55,6 45,2 49,5 47,7 52,1	38,2 30,2 29,6 37,1 42,7 43,1 24,5		

^{* 1531} brauchbare Ungaben. 1 Angaben faft ausichlieflich von Bafel.

1,2% aller Bewohner der Fabrithäuser sind Aftermieter, 7,3% o/o sind Schlaf= und Kostgänger. Aftermieter und Kostgänger (meist alleinstehende Fabrit= oder Erdarbeiter) besitzen gewöhnlich die schlechtesten Räumlich= keiten der Arbeiterwohnhäuser.

Mietpreise. Bon je 100 Wohnungen bezahlen eine Jahresmiete von Fr.:

	biš 100	101—150	151—250	251 und mehr
Fabrifwohnungen	26,1	28,1	36,4	9,4
Bauvereinswohnungen .	4,1	7,8	27,4	60,7

Jahresmiete pro Kopj 2 und Franc:

	-10	11—15	16—20	21—25	26—30	31—40	41-50	über 50
Fabrikwohnungen	7,3 —	10,5	12,0 1,4	15,0 2,3	13,0 3,5	18,0 27,4	15,1 11,8	9,1 53,6

Die Bauvereinswohnungen fommen ihre Insaffen bedeutend höher zu ftehen, als bie Fabritwohnungen.

Die geringsten Mietquoten per Kopf zeigen die Arbeiterwohnungen der Baumwollindustrie:

Der Kubikmeter Wohn- und Schlafraum kostet:

in	33,3	$^{0}/_{0}$	ber	Fabrikwohnungen .		bis 1 F	ŕt
in	51,3	"	"	,,		1-2	,,
in	11,7	,,	"	,,		2 - 3	,,
in	3,5	"	,,	,,		über 3	,,
in	3, 8	"	ber	Baubereinswohnungen		\mathfrak{bis} 2	"
in	36,9	"	,,	"		3	"
in	59,4	,,	"	"		über 3	,,

Mietbedingungen. Ihre Bedeutung ist für den Wohninhaber nicht weniger gering, als diejenige des Mietpreises, da der Arbeiter als Arbeiter und als Mieter in doppelter Weise von seinem Arbeitgeber abshängig ist. Die Arbeiterwohnungen werden im allgemeinen nicht ausreiner Humanität gebaut; der Fabrikant will wohl in erster Linie den

¹ Brauchbare Angaben 4684.

² Für 19666 Personen aus Fabrif- und 2397 Personen aus Bauvereins- wohnungen.

Arbeitern durch eine nahegelegene billige Wohnung Vorteile bieten, um fie dadurch an fein Geschäft zu fesseln. Dies zeigt sich in einer Reihe von Mietverträgen mit der Stelle: Mit der Aufhebung des Arbeits= vertrages ist auch der Mietvertrag gelöft, oder: es dürfen nur Aftermieter und Rostganger aufgenommen werden, die beim Befiger der Wohnung in Arbeit treten. Die Ründigung des Arbeitsvertrages feitens bes Arbeiters gieht oft auch diejenige bes Mietvertrages auf ben gleichen Termin nach fich. Plögliche Entlaffung eines Arbeiters aus gefeglich anerkannten Grunden bedingt oft, dag der Arbeiter ebenfo raich aus seiner Wohnung an die Luft gesetzt werden kann. Doch werden auch in folden Fällen wieder Friften von 1-4 Wochen gemährt. - Die Aftermiete wird im allgemeinen nur mit Einwilligung bes hausbesitzers gestattet. Es kommt aber auch vor, daß ber Bringipal fich das Berfügungsrecht über unbenutte Zimmer vorbehalt und fie bestimmten Bersonen feines Geschäftes zuweift. Über die Wohnung ubt der Befiger eine, in einzelnen Fällen weitgebende, Aufficht aus. Indessen wird dabei oft in erzieherischer Beise auf den Mieter eingewirkt.

Der Mietzins wird im allgemeinen in bestimmten Terminen von der Löhnung abgezogen. Diese Zeiträume sind verschieden lang. Was die Bearbeiter der Untersuchung als schroffsten Vorwurs bezeichnen, ist die kurze Kündigungsstrift. Und dabei kommen Fälle vor, "wo sie in empörend brutaler Weise gehandhabt wird und der Wunsch auftauchen muß, dies zu verhindern".

Trot dieser Übelstände sind selten leere Arbeiterwohnungen zu sinden, da sie sehr begehrt sind. Ihr Vorzug vor Privatwohnungen liegt in ihrer Billigkeit. Für die Fabrikanten bieten sie (und sie sollen es auch nicht) keine glänzende Rendite; der Gewinn ist eher indirekt, da die Löhne niedriger gehalten werden können, ohne daß der Arbeiter sich deshalb ökonomisch schlechter steht.

Daß die Arbeiterwohnungen in der Nähe der Arbeitsstätten für die Arbeiter von großem Borteile sind, steht sür die Bearbeiter der Unterstersuchung, wie überhaupt allgemein, sest. Nur, meinen sie, sollten alle die Nachteile, die sie bieten, beseitigt oder verhütet werden. Nicht die eigene Wohnung soll das Ideal der Zukunst sein, sondern die Mietzwohnung; aber die Mietzwohnung unter staatlicher Aufsicht. Der Staat sollte serner selbst mithelsen, Hand anzulegen, sei es durch Staatsbau, sei es durch Abgabe billigen Staatslandes u. s. w., dann würde es gemeinnützigen Unternehmungen bedeutend leichter, den Bau von Arbeitermietzwohnungen zu beginnen. Was gebaut werden sollte, müßten im all-

gemeinen nicht Einzelwohnhäuser sein, die in der Regel relativ hoch zu stehen kommen, sondern Kasernenwohnungen, die aber so beaufsichtigt werden sollten, daß die ihnen sonst anhängenden bekannten Übelstände vermieden würden. Sie sind billiger und doch besser ausgebaut. — Die Lösung der ganzen Arbeiterwohnungsirage sei überhaupt viel zu sehr vereinzelten Krästen überlassen. "Sie zusammenzusassen zu gemeinsamer Thätigkeit, gegenseitiger Unterstützung, das sollte das nächste Ziel aller derzenigen sein, welche im Wohnungswesen der Arbeiterschaft die so dringend nötigen Fortschritte erzielen wollen".

II. Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.

Die Maßregeln in Bafel nach dem Erscheinen des Berichtes über die Enquete.

Die umfangreiche Arbeit Professor Buchers erregte in allen Kreifen Bafels hohe Aufmerkfamkeit. Bunachft wurde über fie in verschiedenen Bereinen öffentlich referiert: In der ftatiftischevolkswirtschaftlichen Befellichaft 1, in der Gesellschaft "Freisland" 2, in öffentlichen Zusammens fünften3. Um erstgenannten Orte wurde die Arbeit in ihrem Schlußworte von einem Juriften scharf fritifiert und dabei auch betont, daß die vom Berfaffer des Berichtes zur Behandlung vorgeschlagene Wohnungsgesetzgebung mit dem schweizerischen Obligationsrechte kollidiere und sich nicht so leichthin durchführen laffen würde. Es wurde dem Buche vorgeworfen, daß ihm hier die nötige Objektivität fehle; trot aller Bahlen wurde behauptet, die Berhältniffe feien doch nicht fo schlimm, wie fie geschildert worden feien. — Anders da, wo Arbeiter referierten, und auch in jener Freiland-Berjammlung. hier fah man als praftisches Ergebnis der Wohnungsenquete den Bau bon Wohnungen durch ben Staat voraus. Diefer Gedanke mar zwar nicht neu. Schon im Jahre 1873 hatte eine Versammlung an die Regierung das Gesuch gerichtet, der Staat moge den Bau von Arbeiterwohnungen an die Sand nehmen. Die Regierung hatte fich aber ablehnend verhalten, und die Folge war die Entstehung des Basler Bauvereins für Arbeiterwohnungen

¹ 23. Februar 1891.

² 27. Kebruar 1891.

^{3 1.} März 1891.

gewesen. — Am 1. März 1891 wurde ein Wohnungsmieterverein Basel gegründet, der es sich zur Aufgabe seßen wollte, für die Interessen der Mieter einzustehen, den Bau von gesunden und billigen Staatswohnungen anzustreben und für eine Wohnungsgesetzgebung Propaganda zu machen. Mitglied des Vereins kann nach den Statuten jeder Wohnungsmieter in Basel=Stadt werden. Der Jahresbeitrag beträgt 1,20 Fr. Die Geschäfte des Vereins besorgt ein Vorstand von 9 Mitgliedern; jedes Quartal soll eine Mitgliederversammlung stattsinden. — Schon am 10. April 1891 richtete der Wohnungsmieterverein das Gesuch an den Großen Rat, er möchte, "in Anbetracht der klar zu Tage tretenden großen Übelstände im Wohnungswesen, beschließen, es seien, ähnlich wie dies in anderen Städten bereits geschehen, vom Staate und auf Staatsboden Häuser zu erstellen, deren Wohnungen zu billigen Preisen vermietet werden sollen".

Die Eingabe wurde am 6. Juli 1891 vom Großen Rate dem Regierungsrate zur Prufung und Berichterstattung überwiesen. m Juni 1891 wendete fich die "Freiland"-Gefellichaft an den Regierungsrat mit demfelben Begehren und mit der bestimmten Forderung, daß die Wohnungen auf unveräußerlichem Staatsboden erstellt murben. -Um 19. Juli 1891 gelangte ber Wohnungsmieterverein bireft an ben Regierungsrat und ftellte das Anfuchen, daß ein Wohnungsgefet borbereitet werden möchte und endlich, im Februar 1892, reichte er dem Regierungsrate bas Begehren um Ernennung von Wohnungsinspettoren Das find bis heute die wichtigsten Rundgebungen des genannten Bereins gewesen. Sie waren hauptfächlich der Thätigkeit feines Borfigenden, eines focialdemokratischen Grogrates zu verdanken, desfelben, ber die Wohnungsenquete angeregt hatte. Im übrigen fanden fich wenige Mieter, die dem Berein beitreten wollten; die Berfammlungen, obichon felten abgehalten, entbehrten eines auch nur einigermaßen guten Besuches. Es scheint, als ob ben schlecht Wohnenden, überhaupt ben Mietern, die ganze Frage höchft gleichgültig fei. Auch eine Propagandaschrift, "Bafels Wohnungselend", hatte keinen weitgehenden Erfolg.

Die Behandlung sämtlicher Eingaben wurde vom Regierungsrat sossort an die Hand genommen, und nachdem das Sanitätsdepartement die Frage der Wohnungsgesetzgebung und das Finanzdepartement die jenige der Wohnungserstellung beraten, überreichte der Regierungsrat dem Großen Rate am 16. Juli 1896 einen Ratschlag, betreffend die Versbesserung der Wohnungsverhältnisse. Daß die vorhandenen Übelstände im Wohnungswesen ein Eingreisen des Staates rechtsertigen,

stand für die Regierung außer Zweisel. Die Wohnungsverhältnisse seien von hoher Bedeutung für die ökonomischen, gesundheitlichen und sittlichen Zustände der Bevölkerung. "Es möge daher sehr bestimmt ausgesprochen werden, daß die Öffentlichkeit ein unmittelbares Interesse an guter Ordnung der Wohnungsverhältnisse habe; auch darüber könne kein Zweisel walten, daß der moderne Staat eingreisen soll zur Beseitigung erheblicher Übelstände, auch wenn dies geschehen muß durch Eingreisen in Thätigskeiten, welche ordentlicherweise dem privaten Verkehr überlassen sind." Allerdings war die Regierung der Meinung, daß die Beschaffung von Wohnungen wesentlich Sache der privaten Vethätigung bleiben solle; hingegegen bedürse das Wohnmietwesen einer Resorm, und diese könne nur auf gesetzeberischem Wege erlangt werden. Sodann sei ohne Inistiative oder Beteiligung des Staates gerade in der alten Stadt, wo die größten Übelstände herrschen, aus äußeren Gründen keine Besserung zu erreichen.

So tam die Regierung dazu, folgendes Programm für die Berbesserung der Wohnungsverhältnisse aufzustellen:

- I. Gesetgeberische Magregeln.
- 1. Erlaß eines Wohnungsgefetes.
- 2. Erlaß eines neuen Gesehes über Anlage und Korrektion von Straßen im Sinne einer Ausdehnung der Expropriationsbesugnisse (Zonenserpropriation).
- 3. Aufstellung eines umfassenden Planes für die Korrektionen in der innern Stadt.
 - II. Abminiftrative Magregeln.
- 4. Planmäßige Durchführung ber Rorrettionen in ber inneren Stadt.
- 5. Ankauf von Wohnhäusern in der innern Stadt und Einrichtung derselben nach den Borschriften des Wohnungsgesetzes behufs Bermietung.
- 6. Überlassung von Baugrund zu günstigen Bedingungen an gemeins nütige Baugesellschaften und an Baugenossenschaften behufs Errichtung von billigen Wohnungen zum Zwecke bes Verkaufs oder der Vermietung.
- 7. Erstellung billiger Wohnhäuser in den verschiedenen Quartieren durch die öffentliche Verwaltung zur Vermietung an die Angestellten und Arbeiter derselben, eventuell an andere Einwohner.
- 8. Erleichterung des Berkehrs mit den Außenquartieren und mit der Umgegend durch billige Bahnverbindungen.

Diefes weitgehende, die Sache gründlich erfaffende Programm wurde vom großen Rate angenommen.

Bur Begründung der einzelnen Punkte sei aus dem Ratschlage noch solgendes angeführt:

- 1. Wohnungsgefet. Wohl war am 27. Juni 1895 ein neues Wohnungsgefek angenommen worden, das für den Bau neuer und für Ginrichtungen und Underungen bestehender Gebäude Borichriften aufstellte und das auch für gemiffe Fälle die Mittel an die Sand gab, um die Be= feitigung baulicher Übelftande in den beftehenden alten Saufern zu eramingen, aber gerade in letter hinficht waren ausgiebige Erganzungen in einem Wohnungsgesetze sehr munichbar. Sodann beabsichtigte man, durch ein neues Wohnungsgeset ber übermäßigen und gesundheitswidrigen Ausnutung von Gebäuden entgegenzuwirken. Endlich follte das Berhältnis amischen Vermieter und Mieter, namentlich in betreff ber Verteilung ber Obliegenheiten, Art. 282 d. Obl.-R., eine gefetliche Regelung erfahren. Schon im Mai 1892 war bas Sanitätsdepartement vom Regierungsrate beauftragt worden, einen Entwurf zu einem Wohnungsgeset vorzulegen. Die Vorarbeiten hiezu wurden getroffen, und nachdem das neue Sochbautengeset in Kraft getreten war, wurde auch eine Kommission ernannt aur Ausarbeitung der Ginzelteile des Entwurfes.
- 2. 4. Strafenforreftions und Stadterweiterungs Das raiche Wachstum der Stadt in den letten 20 Jahren, speciell im Jahrzehnt von 1890-1900 hatte eine fo erhebliche Steigerung des Strafenvertehrs bewirft, daß die alten Strafen im Stadtinnern viel zu eng geworben maren; bagu fam die Notwendigkeit, für die neuprojektierten (nun vom Staate betriebenen) Stragenbahnen breitere Strafen und gerade Berkehrslinien zu ichaffen. Aus diefen Brunden kam es, daß fast haus um haus des inneren Stadtteiles niedergerissen. die Faffadenlinie neu bestimmt uud um einige Meter gurudgesett werden mußte, alles mit enormen Roften für den Staat. Der genannte Stadtteil gewann aber badurch Luft und Licht und breitere, wenn auch immer noch nicht zu breite, gerade Strafenzuge. Satten die alten Säufer meift in ihren Stodwerken zu Wohnzweden gedient, fo schuf man in den neuen Bauten fast ausnahmsweise Geschäftsräume, Die einen größeren Binsertrag abwerfen, als Wohnungen. Es schien darum, da die gesamten Bau- und Gefundheitszuftande, wie die Wohnverhaltniffe burch diefen großen Umwandlungsprozeß in hohem Grade berührt worden waren, angemeffen, die ganze Entwicklung nach einem festen Plane in geordnete Bahnen ju lenken, und zwar gleichzeitig nach beiden Richtungen, in

denen sie sich bewegte: Korrektion im Innern der Stadt und Erweiterung der Stadt. Beides sollte nach einem einheitlichen Plane geregelt werden.
— Am 13. Juli 1895 wurde deshalb eine Kommission bestellt, mit dem Austrage, ein Gesetz über Straßenanlagen- und Korrektionen im Sinne der Expropriationsbesugnisse auszuarbeiten. — Ferner wurde am 11. Juni 1896 ein Specialbureau eröffnet, das "Stadtplandureau", für die Ausstellung eines umsassenden Planes über die Korrektionen und die Erweiterung der Stadt. Der Große Kat selber genehmigte die vorgeschlagenen neuen Baulinien, die zu der Korrektion ersorderlichen Häuserfäuse und gewährte die zu allen diesen Dingen notwendigen Millionen von Franken. Wer Basel kennt, die Stadt aber in den letzten 10 Jahren uicht mehr gesehen hat, der wird erstaunt sein über das, was hier in verhältnismäßig sehr kurzer Zeit geleistet worden ist.

Breitere Straßen mit neuen modernen Bauten; neue Verkehrsstraßen quer durch Komplexe alter Häuser, kleiner finsterer Höse im Innern der Stadt; neue Quartiere mit geradlinigen Straßenzugen; große freie Plätze und frisch angelegte Anlagen an ihrer Peripherie.

5. Antauf von Wohnhäufern. Aber diese Straßenkorrektionen vermögen nicht alles. Roch bleiben im Stadtinnern eine Menge von engen Strafen und fehr alten Säufern. Lettere entsprechen den bauund fanitätspolizeilichen Borichriften feineswegs und könnten ihnen nur mit großen Roften angepaßt werden. Es find die Baufer, von benen Projeffor Bücher oft fpricht1, und die er namentlich im Schlugworte ermähnt. Die neuen Fortschritte ber Technik für Wohnungen konnen an ihnen nicht zur Berwendung tommen und "Abtrittanlagen, Baffereinrichtungen, Feuerungen, Beizungen u. f. f. bleiben auf bem primitivften Stande", lauter Dinge, die gerade den Unbemittelten wertvolle Erleichterungen für die Führung des Haushaltes bieten. Und doch find biefe Wohnungen gefucht; fie liegen eben nabe ben Arbeitsftätten und mitten in der Stadt. Bu allen Übelftänden hier geht die Steigerung ihrer Mietzinse ins ungemeffene, und es werden alle nur irgendwie bewohnbaren Räumlichkeiten mit Menschen angefüllt und überfüllt. Des hohen Ertragswertes wegen findet ein Abbruch diefer Baufer felten ftatt, sofern er nicht durch eine Straßenkorrektion erforderlich wird; außerdem führt er nicht zum Erfat der wegfallenden schlechten Wohnungen durch neue gute für biefelben Rreife ber Bevolferung.

¹ €. 338 a. a. D.

Deshalb fand der Regierungsrat hier, wo die private Thätigkeit nicht in erwünschtem Maße eingreift, die Staatshilse notwendig. "Der Staat soll im Anschlusse an seine Korrektion auch bemüht sein, daß densienigen seiner Angehörigen, welche auf das Wohnen in der inneren Stadt angewiesen sind, dieses Wohnen anch seinerhin ermöglicht werde, aber unter gebesserten Verhältnissen." Darum soll er, wo sich Gelegensheit bietet, im unmittelbaren Anschlusse an die Korrektionen Häuser kausen, die nicht abgebrochen werden müssen, sich aber doch zu baulichen Verbesserungen und zur Vewohnung eignen. — Der Regierungsrat hatte damit jenen Plan aufgegriffen, der auf S. 332 der Wohnungsenquete entwickelt wird. Prosessor Vücher hat a. a. D. einer zu gründenden Gesellschaft das Wort geredet, die eben diese alten z. Z. überschuldeten und sast durchwegs übersüllten Häuser ankausen, sanieren und wieder hätte vermieten sollen.

Um die Wohngelegenheiten im Stadtinnern zu vermehren, gelangte der Regierungsrat im 6. Punkte seines Programms dazu, den Vorschlag zu machen, Baugrund für Wohnungshäuser an Baugenossensschaften abzugeben. Die bei Korrektionen freiwerdenden und für spekulative Verwertung am wenigsten geeigneten Stücke sollten planmäßig überbaut werden. Dem Staate aber wollte der Regierungsrat diese Bauthätigkeit nicht zuweisen, weil er in seinen Geldmitteln sonst schon sestgeleget sei, und weil man Bedenken hatte gegen die aus dieser Ansgelegenheit sich ergebende Vermehrung der Geschäfte der öffentlichen Verwaltung.

Man gedachte Bau und Vermietung einer Baugesellschaft ober Genossenschaft zu überlassen, die aus denjenigen Kreisen etwa hervorging,
benen der Vorteil dieser Wohnungen zu gute kommen sollte. — Und zwar
so: Der Staat giebt ihnen das nötige Areal, das in der inneren Stadt
ohne Expropriation nur schwierig in zweckmäßiger Gestalt gesunden
werden kann, und stellt außerdem einen Teil des Kapitals zu günstigen
Bedingungen zur Versügung. Dabei ist aber zu sorgen, daß diese Vers
günstigungen nicht den Bauherren, sondern den Mietern zum Vorteil erwachsen (Fixierung der Mietpreise!).

Arbeiterwohnungen vor der Stadt zu bauen oder an der Pheripherie durch den Staat bauen zu lassen, glaubte der Regierungsrat nicht vorsichlagen zu dürsen, da die private Bauthätigkeit in dieser Richtung in den letzten Jahren sehr intensiv gewesen war. Aber er fand es denkbar, daß sich der Staat einmal veranlaßt sehen könnte, von seinem Baugrund zur Errichtung billiger Wohnungen Parzellen abzutreten.

7. Wohnungen für Staatsangestellte. Hier war die Resgierung der Ansicht, daß die Zahl der Wohnungen in Staatsgebäuden sür Staatsangestellte (Geistliche, Lehrer, Angestellte des Baudepartements, des Gas-, Wasser- und Elektrizitätswerks) nach Möglichkeit vermehrt werden sollten. "Wenn der Staat durch die Normierung der Besoldungen und Pensionen die Absicht kundgiebt, sich ein tüchtiges Personal von Arbeitern und Angestellten zu sichern, so wirkt er sür Erreichung derselben Absicht auch dadurch, daß er diesen Arbeitern und Angestellten passende Wohnungen mietweise zur Versügung stellt. Die Wirkung wird zudem auch eine weitergreisende sein, da die Handhabung des Mietverhältnisses durch den Staat sür die Mietzustände überhaupt als Beispiel gelten und daher auch den übrigen Wohnungnehmern gute Dienste leisten kann¹." Ausnahmsweise sollten auch Nichtstaatsangestellte billige Wohnungen in Gebäuden des Staates erhalten können.

Endlich betont der Regierungsrat in seinen Ratschlägen, wie wichtig es sei, den Arbeitern gesunde und billige Wohnungen da zur Berfügung zu stellen, wo sie wirklich nötig sind: in der Nähe der Arbeitsstellen. Da dies aber ein schwieriges und nicht rasch auszusührendes Unternehmen sei, müsse darauf gedrungen werden, die Entsernungen zwischen Wohnung und Arbeitsstelle zu einer möglichst wenig fühlbaren zu machen. Dies geschehe am besten "durch gut disponierte und billig sunktionierende Bahnsverbind ung en", und Staatsausgabe sei es, "auf Vervielsältigung und Erleichterung dieses Bahnverkehrs hinzuwirken." — Dieses Resultat ist in der That auch praktisch ausgesührt worden. Der Staat betreibt sämtliche Straßenbahnen (mit elektrischem Betrieb) und hat nun begonnen, deren Netz so auszubauen, daß nach und nach sämtliche Vorstädte und Vorsorte Basels mit dem Centrum der Stadt verbunden werden. Für Arbeiter werden nun besondere, sehr billige Abonnements ausgegeben, und diese sinden auch starke Benühung.

Das Wohnungsgesetz. Die oben genannte Specialkommission zur Beratung eines Wohnungsgesetzentwurses machte sich nach bem Erscheinen des Hochbautengesetz an ihre Arbeit. Im Lause des Sommers 1897 beendigte sie sie, und ihr Entwurf wurde auch derzenige der Re-

¹ Hür Ungestellte ber fantonalen Straßenbahnen find burch ben Staat einige Häuser in ber nächsten Nähe bes Trambepots und ber Neparaturwerkstätten erbaut worden.

² Bestehend aus einem Architetten, einem Civilgerichtspräsibenten, einem Pros feffor für Hygiene, dem Stadtphysitus, einem Buchdrucker und einem Fabrikanten.

gierung, die ihn am 8. September 1897 dem Großen Kate vorleg: Diese wies den Entwurf an eine Kommission zur Prüsung; sie seg ihren Bericht darüber den 6. April 1899 auf den Katstisch. Der Groß Rat behandelte das Gesetz in zwei Lesungen, und in der Schlußabstimmun vom 5. April 1900 wurde es mit 35 gegen 24 Stimmen angenommer Der Antrag, es der Bolksabstimmung zu unterbreiten, wurde mit 2 gegen 27 Stimmen verworfen. Es war deshalb aber noch nicht ge borgen, denn es unterlag versassungsgemäß einer Reserendumssrist, di dann auch, wie später gezeigt wird, nicht unbenutzt abgelausen ist.

Die Gesetzeber waren sich der Schwierigkeiten ihrer Arbeit woh bewußt. Sie sagten sich, daß sie vor etwas Neuem stünden, sür daß sie sich keine anderwärtigen Ersahrungen zu nute machen könnten, daß es also geboten erscheine, "in das unbekannte Gebiet mit einem vorsichtigen Schritt vorzurücken, nur soweit es vorderhand dringend nötig ist; andersseits aber auch bei diesem Schritt bestimmt zu markieren, wie weit man gehen will, und was man dabei bezweckt." Man wollte alle die Bestimmungen, "welche möglichst vorteilhaste sanitarische Zustände sür die menschliche Wohnung und das Zusammenleben in dieser zu schaffen geeignet sind, und welche heute in Übereinstimmung mit dem Gefühl unserer Bevölkerung als durchsührbar sich darstellen, vereinigen und in einem einheitlichen Wohnungsgeseh niederlegen. Wollte man sür den Ansang auch nicht zu weit gehen, so hatte man doch den Willen ernstelicher Durchsührung des gesehlich Verordneten".

In Ergänzung zum Hochbautengesetz, das das Entstehen neuer baulicher Mißstände verhindern soll, sollte das neue Wohnungsgesetz auf Beseitigung oder Milberung vorhandener Übelstände in solchen Häusern hinwirken, die vor Erlaß des Hochbautengesetzes, also vor 1895, gebaut worden waren; es sollte außerdem der übermäßigen und gesundheitsswidrigen Ausnützung der Wohnungen überhaupt entgegentreten.

Das Koft- und Schlafgängerwesen 1 follte gleichzeitig im neuen Gesetze geordnet worden.

Entgegen der Ansicht des Regierungsrates, der alle Gebäude, welche zu dauerndem Aufenthalte für Menschen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeits- raum dienen, in das Gesetz einbeziehen wollte, beschränkte der Große Rat den Geltungsbereich nur auf die zum Vermieten bestimmten Gebäude, die Schlafräume von Dienstdoten, Gewerbegehilsen und Lehrlingen. Er hoffte, daß dadurch, daß man die Eigentümerwohnungen beiseite

¹ Geregelt durch eine Verordnung vom Jahre 1860.

ließ, die gleichmäßige Geltung des Gesetzes für Stadt und Landgemeinden taum mehr auf Bedenken ftogen werbe. Er folgte auch dabei offenbar ber Anschauung von Professor Bücher, der für die Specialkommission ein Butachten über ben Gesehesentwurf abgegeben hatte. "Die Übermachung bes Staates und die staatliche Kontrolle ber Privatwohnung bes Ginzelnen ift nach unseren heutigen Anschauungen ein derartig intensiver Eingriff in die hochft perfonliche Rechtsfphare des Individuums, daß er vorderhand nur da geschehen sollte, wo die Berson des Wohnungsinhabers mit der Wohnung felbft fich weniger eng verwachsen fühlt, mas entichieden beim Mieter gegenüber dem Gigentumer der Fall ift." in der socialen Gefetgebung auf anderen Gebieten eine Grenze gezogen wird zwischen Arbeitern und Arbeitgebern, ba man nur jene in ihrer Arbeitszeit ichugen will, ober wie "bie Lebensmittelpolizei nur ben Sandel mit verfälschten Nahrungsmittel verbietet, es aber dem Einzelnen frei überläßt, sich solche Nahrungsmittel zu bereiten und fie zu genießen, jo wollte man auch im Wohnungsgesetz nur ben schüten, ber infolge ber Beherrschung durch andere bes Schutes bedurfte: den Mieter."

Das **Wohnungsgeset** vom 5. April 1900 zerfällt in fünf verschiedene Abschnitte.

1. Umjang und Organisation der Wohnungsaufsicht. Ge follen, wie oben ermähnt, alle jum Bermieten bestimmten Gebäudeund Gebäudeteile, welche zu dauerndem Aufenthalt für Menichen als Bohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume, sowie alle dazu gehörigen Depenbengen (Rüchen, Abtritte, Barten, Soje 2c.), ferner die Schlafraume von Dienstboten, Gewerbegehilfen und Lehrlingen ben Bestimmungen bes Gefetes und der Aufficht der Wohnungskommiffion unterfteben. — Diefe Rommission soll aus dem Vorsteher des Sanitätsdepartements als Vorfikendem und sechs weiteren vom Regierungsrat auf dreijährige Amtsdauer zu mählenden Mitgliedern beftehen und für ihre Berrichtungen vom Staate entschädigt werden. - Der Auffichtskommission sind die vom Regierungsrate auf 6 Sahre ernannten Wohnungsinspettoren unterftellt, die eine Sahresbefoldung bom 2700-4000 Fr. begieben, Die Inspettoren üben birett die Beaufnichtigung ber Wohnungen aus, berichten hierüber an die Kommiffion und ftellen Antrage. Die Kommiffion entscheidet sodann über die Bewohnbarkeit einzelner Räume und Wohnungen. Kommiffion und Inspektoren haben in die ihrer Aufficht unterstellten Wohnungen Zutritt, auch ohne vorherige Anzeige. Entscheide der Kommission steht das Returerecht an den Regierungsrat offen.

2. Finanzielle Beteiligung der öffentlichen Verwalstung an der sanitarischen Verbesserung von Wohnungen. Um die Durchführung der Geseksvorschriften zu erleichtern, will der Regierungsrat sinanzielle Opser aus öffentlichen Mitteln bringen. — Dem Hauseigentümer wird für die kassierten Wohnräume eine Entschäsdigung zugesprochen, sosern sie gar nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Kosten wohndar gemacht werden können, und sosern er nachweist, daß die Einbuße am Zinsertrag seine sinanziellen Kräfte übersteigt. Doch soll diese Entschädigung in der Regel nicht mehr als das zweis und einhalbsache des nachgewiesenen jährlichen Zinsaussalls betragen und auf einmal oder in höchstens 5 Jahresraten entrichtet werden.

Sie soll ganz oder teilweise refundiert werden, wenn sich die ötonomische Lage des Entschädigten gebessert hat, oder wenn der Zinsertrag des Hauses insolge Steigerung wieder dieselbe Höhe erreicht, wie vor Anwendung des Gesehes, oder wenn der Eigentümer durch den Verkauf des Hauses einen Gewinn erzielt.

Übersteigen die von der Kommission verlangten baulichen Ünderungen die sinanziellen Kräfte eines Eigentümers, so gewährt der Regierungsrat einen unverzinslichen Borschuß bis auf die Höhe des ausgewendeten Kostenbetrages. Dieser Borschuß ist rückzahlbar: a) 5 Jahre nach Abslauf des Baujahres. b) Bei Besserung der sinanziellen Lage des Eigenztümers, insbesondere, wenn infolge Steigens der Mietzinse der Ertrag des Hauses sich höher beläust, als vor Anwendung des Gesehses. c) Bei einer Handänderung des Hauses. (Ausgenommen Erbgang von Ascendenten auf Descendenten oder durch Berkauf von Aszendenten an Descendenten, oder deren Ehegatten, oder durch Erbteilung.)

Kann ein Haus infolge der Bestimmungen des Gesetzs nicht mehr zu Wohnzwecken und auch nicht auf andere Weise verwendet werden, oder reichen die Mittel des Besitzers nicht zu einem Neubau, so erwirbt es der Staat.

Endlich giebt sich der Große Rat das Recht der Expropriation für die Fälle, wo zum Zwecke einer Berbefferung der sanitarischen Berhält= nisse der Umgebung die Beseitigung von Gebäuden oder Gebäudeteilen notwendig erscheint.

3. Sanitarische Anforderungen an die Wohnungen im allgemeinen. In diesem Abschnitte werden Borschriften gegeben über den direkten Luft- und Lichtzutritt, über die Höhenlage der Fußböden in Erdgeschöfräumen, über Umfassmauern und Decken, über die Er-

wärmung der Räume, über die Feuerungen und deren Rauch: und Abzugröhren; so dürsen z. B. die Rauchabzüge bei Verwendung von Kohlen, Coaks, Gas, keine Klappen besitzen. Weiter wird für alle Käume Reinlichkeit vorgeschrieben; Ungezieser soll vertrieben werden. Nicht sehr weit geht das Gesetz mit der Forderung von 10 m^3 Lustraum und 2 m^2 Vodensläche auf jede Person in Schlasräumen, und dabei ist im Raume auch das Mobiliar mitgerechnet. Doch war man sich bewußt, daß der Eingriff in bestehende Anschauungen und Verhältnisse, der durch diese Forderung geschieht, doch noch ein sehr sühlbarer sein werde und durch die außerordentliche Wichtigkeit gerechtsertigt werde, die einer Maßregelung dieser Zustände zukomme. Die Kommission hat daher auch das Recht, ersorderlichen Falles die Forderung des Minimallustraums um 2 m^3 zu ermäßigen oder auch um 5 m^3 zu erhöhen, je nach den mehr oder weniger günstigen Verhältnissen des betressenden Schlasraumes.

Jede Familienwohnung soll in der Regel eine Rüche haben und einen besonderen Abtritt besitzen.

4. Bestimmungen über Schlass und Kostgängereien und Zimmermiete. Die Borschriften dieses Abschnittes basieren in der Hauptsache auf denjenigen einer Berordnung über Kosts und Schlassgänger vom 15. September 1860, mit den der Jetzteit entsprechenden Erweiterungen. — Für gewerbemäßiges Halten von Schlass oder Kostsgängern ist die Bewilligung des Sanitätsdepartements einzuholen, (wenn mehr als 2 Schlasgänger gehalten werden).

Die Geschlechter muffen scharf getrennt werden. — Zweischläfrige Betten find verboten.

Der lette, 5. Abschnitt enthält Strafe und Ausführungsbestimmungen. Es wird darin der Gesetzesübertreter mit Gelbbuße bis zu 100 Fr. oder mit haft bedroht.

Man sieht, eines sehlt dem Geset: ein Abschnitt über das Mietrecht. Der erste Gesetsentwurf des Sanitätsdepartements hatte einen solchen enthalten. Die Regierung und die Großratskommission

Schriften XCVII. — Wohnungsfrage III.

¹ Es boten im Jahre 1889 von je 100 (ausschließlich oder nebenbei) jum Schlafen verwendeten Zimmern an Rauminhalt pro Ropf 10 10 - 2020 - 40über 40 m3 in Mietwohnungen . . 14,3 36,7 36,5 12,5 % in Eigentumerwohnungen 8,5 34,1**42,**8 14,6 " 38.4 13.2. 35.9 überhaupt 12.5 (Bücher, Wohnungsenquete S. 136 f.)

hielten es munichbar, ihn wieder zu beseitigen. Beider Grunde maren aber verschiedener Art. - Bekanntlich enthält das schweizerische Obligationenrecht Bestimmungen über das Mietrecht, behält aber in berschiedenen Bunkten den Ortsgebrauch vor. Der Regierungsrat glaubte nun, es fei für die Kantone unzuläffig, über den Ortsgebrauch zu legiferieren; die Großratstommiffion war der gegenteiligen Anficht. "Aber auch wenn die Befugnis der Kantone hiezu (zur Kodifitation des Orts. gebrauches) annerkannt wurde", fagt der Regierungsbericht, "fo mußten wir doch vom Erlaß eines folchen Gesetes abraten. Eine Rodifitation des Ortsgebrauches wurde nur wenige der entstehenden Streitigkeiten unmöglich machen, da ja in der Regel nicht über den Ortsgebrauch, fondern darüber geftritten wird, ob ihm im gegebenen Falle nachgelebt worden fei oder nicht. Hiezu kommt, daß auch die forgfältigfte Rodifitation den Ortsgebrauch nicht in allen feinen Richtungen würde erfaffen tonnen, fowie daß fie möglicherweise seiner vernünftigen Weiterentwicklung in hohem Grade hinderlich ift. Denn es ift wohl felbstverständlich, daß die Fortschritte in der baulichen Ginrichtung der Wohnungen, die Un= berungen im Charatter der Stadt und ihrer Bewohner auch auf ben Ortsgebrauch ihren Ginfluß ausüben werden und follen, und diefem tonnte unter Umftanden durch eine gesehliche Fixierung des Ortsgebrauches ein Sindernis bereitet werden."

Die Großratskommission teilte diese Anschauung auch und kam zu dem erwähnten negativen Entscheide. — Am 26. Oktober 1899 wurde in dieser Sache von socialdemokratischer Seite der Antrag gestellt, es sei in das Wohnungsgesch die Bestimmung auszunehmen, der Bermieter habe zu tragen: die Kosten der Instandhaltung der Wohnung, das Reinigen der Kamine 2c., das Weißeln der Zimmer, Treppenhäuser 2c., Dinge, die nach Ortsgebrauch dem Mieter zur Last liegen. Der Kat wies den Antrag an die Regierung zur Prüsung. Allein sie kam auch diesmal zu einem negativen Resultate. Der Kanton besitze nicht die Besugnis zur Kodisitation des Ortsgebrauchs, und noch weniger das Recht, ihn durch seine Gesetzebung abzuändern. Das Bundesgericht sei übrigens derselben Ansicht.

Der Große Rat hat denn auch schließlich ben Antrag abgelehnt.

Wie oben schon bemerkt, ist die Reserendumsfrist des Wohnungs= gesekes benukt worden.

Das Hochbautengesetz und das Gesetz über Zonenexpropriation, die doch beide ebenso einschneidende Bestimmungen enthielten, wie das Wohnungsgesetz, waren glücklich unter Dach gekommen. Das Wohnungsgesetz traf viel direkter als jene beiden, viel unmittelbarer. So begann benn bald der Sturm dagegen. Vor allem war es der anfangs der neunsiger Jahre gegründete Hausbesitzerverein, der die Bewegung gegen das Gesetz inspirierte und leitete. Aber auch die Mieter waren in großer Zahl gegen das Gesetz; sie fürchteteten eine Steigerung der Mietpreise insolge der vom Gesetz gesorderten Verbesserungen.

Am 24. Juni sand die Abstimmung statt; sie ergab 4412 Rein und 2306 Ja: Das Gesetz war verworsen worden und zwar bei einer Beteiligung von $^4/_{10}$ der Stimmsähigen.

Was nun geschehen wird? Vorläusig wohl nicht viel. Der Staat wird die übrigen Punkte seines Programms vom 16. Juli 1896 alls mählich durchzusühren trachten, soweit dies möglich sein wird bei den gegenwärtig außerordentlich starken Ausgaben sür Bahnhosumbauten 2c. Sine gute Basis sür allsällige Baugrundabgabe oder für den Staatsbau von Wohnungen hat, sich dadurch geschaffen, daß er im Jahre 1895 404 446 m² Land gekaust hat, zum Preise vom 4,25 Fr. per Quadratsmeter (total 1718 895 Fr.), um es der Privatspekulation zu entziehen.

Bürich.

Wie in Basel, so ist auch in Zürich zur Lösung der Wohnungsfrage ein großes Programm aufgestellt worden. Die Mitteilungen darüber, wie über die vorangegangenen Unterhandlungen sinden sich gedruckt in einigen städtischen Publikationen. Die Maßnahmen sind städtische und kantonale. Die skädtischen sind solgende:

1. Gelegentlicher Ankauf billiger und geeigneter Wohnhäuser, alter Säuser auf Abbruch ober Umbau, sowie von Bauplägen. (Unter geeigneten Wohnungen sind folche zu verstehen, welche in der Regel

¹ Bgl. Natschlag, betreffend die Berbesserung der Wohnungsverhältnijse vom 16. Juli 1896 und Entwurf eines Wohnungsgesetzs vom 8. November 1897. — Bericht der Größratskommission für Vorberatung des Entwurses eines Wohnungsgestess vom 6. April 1899. — Entwurf eines Wohnungsgestes (Abänderung a. auf Grund der ersten Lesung im Großrat vom 14. Dezember 1899). — Natschlag, betreffend die Aufnahme von Vorschriften über den Unterhalt von Mietwohnungen in das Wohngesetz vom 11. Januar 1900.

² a) "Weijung des Stadtrates an den Erohen Stadtrat, betr. die Arbeiterswohnungsfrage" vom 26. Februar 1896. b) "Weijung 2c., betr. Ankauf der Erundsftücke am Friesenberg" vom 4. März 1896. c) "Bericht der Erohsstätlichen Komsmission über die Arbeiterwohnungsfrage, bezw. über die stadträtlichen Anträge", vom Tezember 1899. d) "Weijung 2c., betr. Erstellung von Arbeiterwohnungen beim Gaswerke in Schlieren", vom 4. April 1900. e) "Weijung 2c., betr. Arbeiterswohnungen des Elektricitätswerkes".

- 1—4 Zimmer umfassen, im Maximum 500 Fr. tosten, in Beziehung auf Licht und Luft den modernen sanitaren Anforderungen entsprechen und in der Nähe von Arbeitsplägen gelegen sind.
- 2. Die Stadt erstellt successive billige und geeignete Wohnungen zur mietweisen Überlassung an städtische Arbeiter und Angestellte, ebent. auch andere Ginwohner mit geringem Ginkommen.
- 3. Die Stadt fördert im allgemeinen Bestrebungen von Privaten, gemeinnützigen Gesellschaften und Baugenossenschaften für Erstellung billiger und gesunder Wohnungen. Sie beteiligt sich nach noch näher sestzusetzenden Grundsätzen und insbesondere unter Vorbehalt der nötigen Garantien an der Erstellung billiger und gesunder Wohnungen für Gemeindeeinwohner mit geringem Einkommen:

durch Überlaffung geeigneter Bauterrains zu billigem Preise, durch Rapitalbeteiligung zu billigem Zinssuß.

Die Petenten haben sich insbesonders über die Besolgung nachfolgender Grundsätze auszuweisen:

- a) Berginfung bes Gefellichaftskapitals mit höchstens 4%.
- b) Vornahme angemeffener Abschreibungen.
- c) Bildung eines Refervefonds.
- d) Berwendung der Überschüffe gur Berabfegung der Mietpreife.
- e) Möglichste Beschränfung der Untermiete.
- f) Ausschluß der Spekulation bei Berkauf.

Die Stadt ist berechtigt, an ihre Leistungen die Ginhaltung besonderer Bauborschriften zu knüpsen.

- 4. Die Anlagen sollen nach Maßgabe der Verteilung der Arbeits= pläte in verschiedenen Teilen der Stadt errichtet werden.
- 5. Die Mietzinse find zum voraus zu bezahlen. Sie haben für Kapitals zins, Reparaturen, Steuer und Gebühren, Berwaltungskosten und bie ersorberliche Speisung des Reservesonds aufzukommen.

Kantonale Magnahmen.

- 1. Erlaß eines Wohnungsgefeges.
- 2. Gewährung billiger Anleihen an Gemeinden, Baugenoffenschaften ober gemeinnütige Gefellschaften.
- 3. Zuwendung von Beiträgen an solche aus dem für gemeinnützige Zwecke in Aussicht genommenen Fonds der Kantonalbank.

Diese weitgehenden Anträge find im Großen Stadtrate noch nicht zur Beratung gekommen, und an ihre Berwirklichung ist in jegiger Zeit, da die Stadt von einer sehr intensiven Baus und Häuserkrisis heimgesucht wird, nicht zu benken. Überdies würden die im Großen Stadtrat reichlich vertretenen Häuserbesitzer und Spekulanten sich derart gegen die Antrage wehren, daß gegen sie nicht aufzukommen wäre 1. Immerhin bleibt Zürich nicht ganz thatlos.

Die städtische Forstwirtschaft überläßt seit ca. 21 Jahren ihrem Personal Wohnungen und zwar zum Mietpreise von 1 Fr. pro Woche. Die Zahl der heute vorhandenen Arbeiterwohnungen ist 44.

Sodann hat die Stadt Zürich im Jahre 1893 eine ganze Reihe von Liegenschaften übernommen mit gegen 1000 Miet- und Pachtverträgen. Die Stadt ist mit den Mietern im allgemeinen wohl zusrieden. Die Mietzinsverluste sind kaum nennenswert, die Nachfrage nach Mietzlofalitäten ist groß; die Mietverhältnisse sind konstant und befriedigend.
Auf 6 Jahre kommt im Durchschnitt noch nicht ein Wechsel auf die Familie.

Ferner hat der Große Stadtrat am "Friesenberg" 21 ha, 95 a, 32,9 m² Land zum Kostenpreise von rund 940 000 Fr. (4,28 Fr. per Quadratmeter) angekaust (mit 51 gegen 24 Stimmen). Die Volksabstimmung hierüber genehmigte den Kaus mit 9708 gegen 7437 Stimmen bei einer Beteiligung von $\sqrt[7]{10}$ sämtlicher Stimmberechtigten. — Sosern die Stadt nicht selber billige Wohnungen auf diesem Areal erstellt, gedenkt man, es gemeinnühigen Baugesellschaften zur Versügung zu stellen, die daraus billige Wohnungen zu erstellen beabsichtigen, und zwar etwa 5 % Ginsamisienhäuser, 20 % Dreisamisienhäuser, 50 % doppelte Dreissamisienhäuser, 25 % dreisache Dreisamisienhäuser. Auf ein Hausssollen ca. 580 m² entsallen.

Daß die Allgemeinheit Beranlassung habe, in das Wohnungswesen zu Gunsten der Leute mit geringem Einkommen direkt und indirekt einsugreisen, zeigte die Wohnungserhebung, denn für ca. 25 000 Haußshaltungen mit einem Einkommen bis zu 2000 Fr. waren bloß 7785 Wohnungen mit einem Mietwert bis zu 400 Fr. vorhanden. — War der Stadtrat auch außer stande, dem großen Wohnungsprogramm direkt für ärmere Mieter praktische Folgen zu geben, so brachte er doch im Lause des Jahres 1900 2 Weisungen ein betr. den Bau von Arbeiterswohnungen sur seine Arbeiter am Gas- und Elektricitätswerk. Es sind auch sür die ersteren schon 396 500 Fr. bewilligt worden (10 Häuser mit 38 Wohnungen); der Betriebsaussall auf diesen Arbeiterwohnungen,

¹ Außerdem ift das Budget der Stadt Zürich für die nächsten Jahrzehnte durch große Bauten u. s. w. in ganz enormer Weise belaftet.

² Bgl. Geschäftsbericht des Stadtrates für 1897, S. 96-97.

den man auf ca. 5000—6000 Fr. schätzt, soll durch das Gaswerf gedeckt werden. Die Arbeiterwohnungen für das Elektricitätswerk sollen auf 95 000 Fr. zu stehen kommen; der Betrag wird demnächst unzweiselhaft bewilligt werden.

In einem Geschäftsberichte für 1899 stellt der Stadtrat Grundsäte auf für eine städtische Wohnungskontrolle, zur Feststellung gesundheitssschicher Bauzustände und gesundheitswidriger Wohnungsbenutzung und deren Bekämpsung. Auf dem Wege der Belehrung und Anregung hosst der Stadtrat bessernd einwirken zu können. Er wendet seine Ausmerkssamkeit den seuchten Wohnungen zu, dem Mangel an Lust und Licht, an Aborten und sonstiger baulicher Verwahrlosung, endlich aber auch der Überfüllung der Käume (Mindestwohnraum 15 m³, Mindestschlassraum 10 m³ per Kopf) und der Unreinlichkeit. Von 1956 erlassenen Aufträgen zur Abstellung von Übelständen ist die Mehrzahl in der ansgegebenen Frist besolgt worden.

III. Magnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues von gesunden und kleinen Wohnungen.

Baugenoffenschaften.

Basel. Auf Anregung des für das Genossenschaftswesen außersordentlich thätigen Herrn Dr. H. Müller i ist am 4. April 1900 eine "Baseler Wohngenossenschaft" gegründet worden; sie wird ihre Thätigkeit beginnen, sobald die Zahl von 300 Mitgliedern erreicht sein wird; es sind deren gegenwärtig ca. 150.

Die Baseler Wohngenossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern im Gebiete der Stadt Basel und Umgebung gesunde und billige Wohnungen zu verschaffen. Insbesondere will sie durch Gewährung eines unkündbaren Mietrechts dem häusigen Wohnwechsel entgegenwirken. Die Genossenschaft sucht ihren Zweck zu erreichen: a. durch Bau, Erwerb und übernahme der Berwaltung von Wohnhäusern und andern Liegenschaften; b. durch Bermietung von Wohnungen und anderen Lokalitäten an die Mitglieder zu möglichst niedrigen Preisen; c. durch Schaffung von Wohlssahrtseinrichtungen in den Häusern der Genossenschaft. — Die Genossenschaftsliegenschaften sollen grundsätlich nicht veräußert werden. — Die

¹ Verbandsfetretär bes Verbands schweizerischer Konsumvereine.

Mitgliedschaft ift persönlich und die Zahl der Mitglieder darf nie besichränkt werden. — Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteil im Betrage von 250 Fr. zu erwerben. Bis er einbezahlt ist, entrichtet jedes Mitglied wöchentlich 50 Cts. Zinsen zc. werden den Anteilen gutsgeschrieben, bis sie gedeckt sind. Bon dem sich allfällig ergebenden übersichusse werden 25% obem Genossenschaftsvermögen gutgeschrieben. 75% bönnen zur Berzinsung der Mitgliederanteile verwendet werden. Doch darf der Zinsfuß 5% on nicht übersteigen. Die Hälste des etwa verbleibenden Restes wird den Mietern im Berhältnis ihrer Mietzinse zurückvergütet; die andere Hälste sällt an das Genossenschaftsvermögen. Weitere Geldsmittel schafft sich die Genossenschaft:

- a) Durch Aufnahme von grundpfändlich gesicherten Anleihen;
- b) durch Ausgabe von Obligationen auf den Namen und in Beträgen von 100 Fr. Ihr Gesamtbetrag darf jedoch den doppelten Betrag der von den Mitgliedern übernommenen Anteilscheine nicht übersteigen.

Die Organe der Genossenschaft find: die Generalversammlung, der Aufsichtsrat (15—21 Personen) ohne Besoldung zur Überwachung der Geschäftsführung, der Borstand (7 Mitglieder) für die lausenden Geschäfte und 3 Rechnungsredisoren.

Der Bau von Arbeiterhäusern und feine Erfolge. Unter biefem Titel giebt Professor Bücher im 4. Abschnitt der Baseler Wohnungsenquete eine zusammensassende Darstellung der baslerischen Arbeiters häuser¹, der wir unsere solgenden Ausführungen verdanken.

Der erste Anstoß zur Erstellung von Arbeiterwohnungen ist im Jahre 1851 in der Baseler Gesellschaft zur Besörderung des Guten und Gemeinnützigen gegeben worden. Er sührte zur Gründung einer Aftiensgesellschaft, die 1854—1856 drei kleine Häuferkompleze mit total 31 Wohnungen erstellte. Es handelte sich vorerst nur um einen Versuch; das eine Gebäude sollte "zu mittleren Mietzinsen, wie sie in Basel von Arbeitern bezahlt werden, Bessers und Vollkommeneres bieten." (Jahressmietzins per Wohnung 1889 = 220 Fr.); das zweite Gebäude, in anderer Bauart, war bestimmt, "den Ärmsten unter den Arbeitern zu niedrigst möglichen Mietbeträgen Wohnungen zu verschafsen" (Jahressmietzins per Wohnung 1889 = 160—192 Fr.). Das dritte Gebäude hatte den Zweck, "den Bemittelteren, die es durch Fleiß und Sparsamkeit zu einem eigenen Besitztum zu bringen vermögen, zu einem solchen zu

¹ ७. 287 f.

verhelsen." Kauspreis für das Haus 4800 Fr. 500 Fr. Anzahlung, jährliche Amortisation.

Es handelte sich hier also nicht darum, irgend eine Normalwohnung herzustellen, sondern man war bestrebt, den verschiedenen Bedürsnissen der Arbeiter entgegenzukommen. Man wollte die Räume den Menschen anpassen, und darin erblickt Prosessor Bücher eben die richtige Lösung. Die Gesellschaft sührte das Geschäft übrigens so gut, daß sie nach 25 Jahren bei regelmäßiger jährlicher Auszahlung einer Dividende von 5 % einen Amortisationssonds von 16 565 Fr. und einen Reservesonds von 4023 Fr. ansammeln konnte, bei 33 000 Fr. Aktien= und 40 000 Fr. Hypothekenkapital. 1887 wurde die Gesellschaft neu konstituiert und begann wieder mit dem Bau von 3 Häusern.

Im Jahre 1870 entstand die Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen (Aktiengesellschaft). Sie ließ mit Hilse der Gesellschaft zur Besörderung des Guten und Gemeinnützigen im Lause des Jahres 103 häuser an verschiedenen Orten erstellen, und zwar in verschiedenen Then; doch dienten diese im allgemeinen mehr dem "kleinen Mittelstand", als den Arbeitern. Bei durchschnittlich 5% Dividende legte auch diese Gesellschaft noch einen Reservesonds von 184160 Fr. zusammen. Sie hatte den Bersuch gewagt, die Micter zu Gigentümern ihrer häuser zu machen: doch ist er nicht in allen Dingen gelungen. Immerhin wurden durch den Bau der häuser sür 800 Personen Unterkunft geschaffen zu einer Zeit, da Wohnungsmangel herrschte.

Mit großem Eifer ging im Jahre 1874 eine Baugenoffenschaft, ber Baseler Bauverein, an die Erstellung von billigen Wohnungen. Man bezweckte, "ber gegenwärtigen Wohnungsnot in Basel möglichst abzuhelsen und die Mietzinse des minder wohlhabenden Teiles der Einswohnerschaft auf ein richtiges Maß zurückzuführen." Dies hauptsächlich durch die Erstellung von billigen und gesunden Wohnungen zum Berskaufe. Die Einrichtung von Wohnungen zum Vermieten soll nur ausnahmsweise stattsinden.

In einer erworbenen älteren Fabrik wurden 22 kleine Mietwohnungen eingerichtet, die aber "den Ansorderungen, die man an gesunde
und zweckmäßige Wohnungen zu stellen berechtigt ist, nicht in erwünschtem Maße entsprechen". Ferner wurden in Groß= und Kleinbasel ca. 36 Häuschen erbaut. — Die Resultate dieses Vereins bezeichnet Prosessor Bücher als in keiner hinsicht bestriedigend. Einige häuser sielen dem Bauberein insolge Konkurses der Inhaber wieder zu: anderen Besitzern mußten die Amortisationen gestundet werden; etwa 10 häuser konnten nicht verkauft werden, und so ruht denn die Bauthätigkeit des Bereins seit 1877 ganglich.

Bei den Privatunternehmungen auf diesem Gebiete, handelte es sich im allgemeinen darum, die Wohnungsverhältnisse einer bestimmten Gezgend zu verbessern, in der die Arbeiter des Etablissements vorzugsweise wohnen, weniger um eine geschäftliche Maßnahme, durch die die Arbeiter von der Firma dauernd abhängig gemacht werden sollen. Nur eine der Firmen baut nur um zu Vermieten; die andern haben srüher oder später versaust. — Die Etablissements gehören meist der Seidenbranche an (eines der chemischen.), während 15 häuser die Stistung eines Menschensstreundes bilden. — Endlich sind zu erwähnen die von Bauunternehmern aus rein geschäftlichen Gründen erbauten kleinen häuser zu 2—3 Wohznungen. Diese kommen aber im allgemeinen nicht den Arbeitern zu gute, sondern den kleinen Beamten und Elitearbeitern. Immerhin wird durch diese häuser der Wohnungsmarkt zu Gunsten der Ürmeren etwas entlastet.

Zürich. Der Berein Züricher Wohnungsmieter. Die Züricher Baus und Spargenoffenschaft.

Die Thätigkeit und Wirksamkeit ber beiben genannten Bereine ift so bedeutend, daß es sich recht wohl verlohnt, ihrer Betrachtung einige Zeit zu widmen.

Im Oftober 1891 erschien im "Züricher Tagblatt" ein Inserat, in bem die Gründung eines Bereines ober einer Genoffenschaft angeregt wurde, die die Aufgabe hätte, die Wahrung der Intereffen der Wohnung&= mieter im Mittel- und Arbeiterstande ju übernehmen. Auf den 8. November 1891 wurde fodann eine öffentliche Berfammlung ausgeschrieben. Sie war gut besucht, und ihr Resultat mar die Bestellung eines Neuner-Ausschuffes, der unter Zuzug von Vertretern des "Aftienbauverein Burich" und ber "Aftiengesellschaft für Erstellung von Arbeiterwohnungen" Die Wohnungsfrage ftubieren follte. - Der Ausschuß mar fich bald flar, daß es fich um eine Aufgabe handelte, die auf dem Wege der Selbsthilfe zu lösen war, nur über das Wie konnte er nicht fogleich schlüffig werben. Um 13. Dezember legte er ein Programm vor, und in biefem gedachte er junachft ber Grundung eines großen Mietervereins, sowie "einer Korporation zur Beschaffung von Wohnhäusern in dem Sinne, daß dieselben nicht wieder vertauft werden durfen. Dem fleinen Manne soll nicht nur zum Scheine geholfen werden. An die Stelle ber Sorge um den Hauszins foll nicht die Sorge um den Kapitalzins, um das gekündete Kapital und um durchgebrannte Mieter und fäumige Zinser treten. Wir wollen nicht dazu beitragen, die Zahl derer zu vermehren, die den hintersten Winkel in Aftermiete geben oder an Schlassänger abtreten. . . " Das Programm wurde von der Versammlung genehmigt, der Wohnungsmieterverein beschlossen und ein Vorstand von 7 Mitgliedern gewählt, der die Geschäfte des Vereins an die Handnehmen sollte.

Am 27. Dezember 1891 traten die Statuten in Kraft und mit ihnen der Berein ins Leben. Ihre wichtigsten Bestimmungen nach der Revision vom 30. Mai 1897 und 13. März 1898 sind folgende. Der Züricher Mieterverein (eine Genossenschaft) wahrt die Interessen der Mieter in der Stadt Zürich und seiner Nachbargemeinden im allgemeinen, sowie diesenigen seiner Mitglieder im besonderen. Dies soll erreicht werden durch:

- 1. Erstellung, Ankauf und Pachtung von Wohnhäusern mit billigen Wohnungen und Vermietung berselben.
- 2. Betrieb eines Bermietungsbureaus.
- 3. Kontrolle über ungesunde, schlecht ventilierte und seuchte Mietobjekte, über rücksichtslose und chikanöse Vermieter und Mieter, Hausver-walters und Bewohner.
- 4. Einführung von Erleichterungen beim Umzuge. (Bekampfung bes unnötigen und leichtfinnigen Wohnungswechsels).
- 5. Besprechung der das Wohnwesen betreffenden Gesetze zc.
- 6. Geeignete litterarische Unternehmungen (Bereinsblatt).
- 7. Rechtsrat in Mietangelegenheiten.
- 8. Anstrebung von Berbefferungen der Berkehrsmittel.
- 9. Vermittlung von Preisermäßigungen auf verschiedene Lebensbedürfnisse.

Zur Förderung des Vereins werden Sektionen gebildet. Weibliche Mitglieder können eigene Sektionen errichten. — Das Eintrittsgeld besträgt 3 Fr. und der Geschäftsanteil eines Mitgliedes 100 Fr. An diesen sind beim Eintritt 5 Fr. zu entrichten, der Rest ist in monatslichen Beträgen von 50 Cts. und durch Gutschrift der Dividende einzuzahlen. Die Zahl der Anteilscheine darf 5 in der Regel nicht überssteigen. — Vom Geschäftsgewinne sallen mindenstens 10% in den Reservesonds und höchstens 10% in die Specialreserven; der Rest soll den Mitgliedern als Einlagedividende zu gute kommen.

Der Verein wuchs rasch an. Ende 1897 zählte er 462 Mitglieder (barunter hauptfächlich Handwerker, Postbeamte, kausmännisch Angestellte,

bann Arbeiter, Beamte, Lehrer, Eisenbahnbeamte, Schriftseher, Prosessoranze.) 1899 ca. 600 Mitglieder. — Über die Aussührung der einzelnen Programmpunkte geben die Jahresberichte Auskunst. Im Jahre 1892 versuchte man die Ausgabe eines "Wohnungsanzeigers". Mangels an Kendite ging er bald ein; im Jahre 1899 ist dann der "Wohnungs-Mieter" entstanden, der an die Mitglieder des Bereins gratis abgegeben wird 1. Ferner wurde unentgeltlicher Rechtsrat in Mietangelegenheiten eingesührt, ein Normalmietsormular vereinbart, billiger Bezug von Brennmaterialien sür die Mitglieder eingerichtet; es wurden zahlreiche Vorträge veranstaltet und den Mitgliedern sonstige andere Vergünstigungen verschafft.

Endlich wurde eine Baugenoffenschaft ins Leben gerusen und zwar nach dem Muster derjenigen von Hannover (1884), wo aus kleinen Mitteln einsache, bequeme, solide Häuser nicht als Arbeiterquartiere, sondern sür den Mittelstand gebaut werden, Häuser, die nicht an die Genossen veräußert werden dürsen. Am 20. November 1892 wurde ein Statutensentwurf vorgelegt, beraten und von der Versammlung angenommen. Am 4. Dezember 1892 konstituierte sich die "Züricher Baus und Sparsgenossenschaft", in die über 100 Mitglieder des Mietervereins eintraten. (Die Mitgliedschaft der Baugenossenschaft setzt diesenige des Mietervereins voraus.) Die Statuten wurden den 28. April 1894, 1. März 1896 und 22. April 1900 revidiert. Es besteht serner ein Geschäftssreglement sür Verwaltungsrat und Vorstand vom 18. April 1896.

Der Zweck der Genossenschaft ist der Bau, Erwerb und die Bersmietung von Wohnhäusern und anderen Liegenschaften in gemeinnützigem Sinne. Mitglied ist, wer mindestens einen Geschäftsanteil (Anteilschein) von 500 Fr. sosort oder in monatlichen Beträgen von 10 Fr. einbezahlt. Die erste Sinzahlung beträgt wenigstens 50 Fr. Die Eintrittsgebühr beträgt für den ersten Anteilschein 5 Fr.

Ein eigentlicher Gewinn ist nicht beabsichtigt; es dürsen nicht mehr als 5% olo Zinsen verteilt werden. Bom Reinertrag sallen 10% in den Reserversonds; sodann sind soweit hinreichend bis 5% Zinsen zu verteilen. Die Hälfte des noch bleibenden überschusses wird, soweit er aus Mieterträgnissen herrührt, den Mieter-Mitgliedern nach Verhältnis ihrer Mietzinse zugewendet; der Rest sällt in den Amortisationssonds.

Um 31. Dezember 1899 zählte der Berein 375 Mitglieder, die 857 × 500 Fr. für Geschäftsanteile gezeichnet hatten (416 000 Fr.). Davon waren einbezahlt: 402 809 Fr., Reservesonds 11 300 Fr.,

¹ Ericheint monatlich.

Amortisationssonds 8864 Fr., Obligationen 231 000 Fr., Hypothefen 1 214 000 Fr. Der Reingewinn per 1899 belief sich auf 20 870 Fr. (bei einer Einnahme von 89 645 Fr. und einer Ausgabe von 68 775 Fr.).

Der Wert ber Mobilien und Immobilien betrug 2180845 Fr. — Die Genoffenschaft besaß auf 31. Dezember 1899 20 Häuser mit 129 Wohsnungen und 3914 m² unüberbautes Land.

In welcher Beise der Bau und die Vermietung durchgeführt werden, zeigt der Text eines illustrierten Flugblattes, das die Genoffenschaft am 15. April 1896 hat erscheinen laffen.

Princip der Unveräußerlichkeit, — Beseitigung der Aftervermieterei, — vollständige Sehstbenutung der Wohnräume durch die Familie allein, — solide Bauart der Häuser, — den städtischen Verhältnissen angepaßte kleinere und größere Wohnungen, Läden zc. Innere Einrichtung einsach, aber solid und bequem. Vermeidung alles Luzus. Jedes Haus erhält separate Waschtüche, Waschängen, Badzimmer, Gaseinrichtung für Haushaltungs- und Beleuchtungszwecke, Veranden, Küchenbalkone, Centrals heizung durch Korridoröfen zc. — Bei der Vermietung entscheidet die Qualität der Bewerber.

```
Mietzinshöhe, 2-zimmerige Wohnungen = 300-400 fr.,

" 3= " = 400-650 ",

" 4= " " = 700-1000 ",

" 5= " " = 950-1150 ",

" 6= " " = bis 1400 ",
```

Die Genoffenschaft kommt also hauptsächlich dem Mittelstand 1, nicht den Arbeitern zu; sie bewirkt aber für ihre Mitglieder doch mannigsache Borteile, die sie sonst nicht erhalten würden.

"Die Mieter sind sozusagen Miteigentümer bes von ihnen bewohnten Hauses; sie wohnen darin, so lange es ihnen beliebt, sicherer und ungebundener, als wenn sie Alleineigentümer wären, denn der unvermögende Hausbesitzer ist nur der Form nach Eigentümer; in Wahrheit hat er zu thun, was seine Hypothekengläubiger wollen: Er muß nicht bloß für seine eigene Miete, sondern für die aller übrigen Hausbewohner einsstehen? ..."

Neben der Bau- und Spargenoffenschaft bestehen in Burich noch

¹ Die Mitglieder find Berufsleute verschiedener Art, Beamte und Angestellte von Berkehrsanstalten, Sandwerker, Lehrer, Kaufleute 2c.

² Bgl. im übrigen bie Statuten und Jahresberichte bes Mietervereins und ber Baugenoffenschaft.

weitere fünf gemeinnühige Baugesellschaften : die älteste ist die Aktiensgesellschaft für Erstellung von Arbeiterwohnungen (gegr. 1860). Sie hatte bis 1899 40 Häuser erstellt und darin 100 Wohsnungen vermietet. Baukosten 517000 Fr., Dividende 4%, Mietzinse per Wohnung jährlich 255—360 Fr. Die Wohnungen haben 2 bis 3 Jimmer und Dachstammer oder auch 4 Jimmer und je ein kleines Gärtchen. Astermiete ist verboten. Die Wohnungen dienen eigentlich dem Arbeiterstande. — Der Aktienbauverein Zürich (gegr. 1872) hat bis 1899 157 billige Wohnungen mit Gärtchen auf Verkauf erstellt, und zwar nach 10 verschiedenen Then (meist mit 2 Wohnungen) im Betrage von 2300000 Fr. 147 Häuser sind zu durchschnittlich 14500 Fr. verkauft worden. Dividende $4^{1/4}$ %.

Die Genossenschaft Eigenheim (gegr. 1890), 300 Mitglieder, will "in erster Linie ihren Mitgliedern, sodann aber auch anderen Bewerbern zu einem eigenen Heimwesen unter möglichst günstigen Bedingungen verhelsen. Bis 1899 gebaut 42 Gebäude zumeist mit 3 Wohnungen; davon 35 verkauft zu durchschnittlich 22 000—24 000 Fr. Aktien von 500 Fr. werden mit 4 % verzinst. Vorteilhaft für den Mittelstand.

Die "Baugefellschaft Daheim" (gegr. 1895, 80 Mitglieber), arbeitet auch eher für den Mittelstand. Zweck: "Erstellung, Berwaltung und Berkauf von Wohnhäusern, welche den Bedürsnissen der wenig besmittelten Stände nach Möglichkeit Rücksicht tragen." Die Gebäude sollen nicht mietkasernenartigen Charakter erhalten. Gebaut 8 häuser mit 32 Wohnungen.

```
Mictpreise für 2-zimmerige Wohnungen = 350 Fr.,

" " 3= " " = 470 ",

" " 4= " " = 550 "
```

Die Genossenschaft Westheim (gegr. 1888, ca. 30 Mitglieder) erbaut, verwaltet und verkauft billige Wohnhäuser mit drei und vierzimmerigen Wohnungen, deren Mietzinse 405 und 510 Fr. nicht überzsteigen sollen. Erbaut 4 Doppelhäuser mit 32 Wohnungen. Der Käuser darf die Wohnungen nicht höher als zum Ansatz der Genossenschaft verzmieten. Die Anteilscheine (à 500 Fr.) werden zu 4% verderzinst.

Um es jedermann zu ermöglichen, bei der Gesellschaft "Westheim" Wohnung zu nehmen, ist eine Arbeitersparkaffe gegründet worden. Es ist ersorderlich, "die Bezahlung einer Gebühr von 5 Fr. und die

¹ Bgl. Paul Pflüger, Die Wohnungefrage, S. 22 f. Zürich 1899.

Leiftung eines Depositums von 100 Fr. zur Sicherung des Mietzinses; jedes Mitglied der Arbeitersparkasse verpslichtet sich zur Einzahlung von mindestens 1 Fr. alle 14 Tage. Die Gelber werden bei der Kantonals bank angelegt; beim Austritte werden die Einlagen nebst Zins ausebezahlt. Durch die statutengemäße Entrichtung dieser Beiträge erwirbt sich jedes Mitglied das Recht auf eine Wohnung bei der Baugenossensschaft Westheim."

Winterthur. Um in Winterthur und bessen Umgebung gesunde und passend eingerichtete Wohnungen zu erstellen, und diese, wenn möglich, nebst etwas Gartenland an Familien oder einzelne Private mietweise zu erlassen, oder unter erleichternder Bedingung vertrags-mäßiger kleiner Abschlagszahlungen käuslich abzutreten, konstituierte sich im März 1872 eine Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur.

Wohl hatten die Besitzer der größeren industriellen Etablissements begonnen, Wohnungen für ihre Arbeiter gegen billige Miete zu erstellen; aber sie konnten nicht das ganze Wohnungsbedürsnis bestiedigen. Außerdem sahen die Gründer der Gesellschaft das beste Mittel, die Frage zu lösen, darin, die Insassen der Wohnungen zu Mietern zu machen.

So begann man im Jahre 1872 mit bem Bau von Eruppen kleiner häufer nach verschiedenen Typen, und Ende 1898 waren erstellt worden:

70 Einsamilienhäuser, 34 Zweisamilienhäuser, 74 Dreisamilienshäuser, total 178 Häuser mit 360 Wohnungen im Totalverkausswerte von 2 202 600 Fr. Biele der Eins und Zweisamilienhäuser wurden nachträglich durch die Besitzer durch den Ausbau der Dachgeschosse für zweite und dritte Wohnungen eingerichtet. Auf 100 in Eins und Zweissamilienhäusern gebaute Wohnungen kamen im Jahre 1892 21 nachsträglich eingerichtete.

Von allen 288 verkauften Häufern blieben 179=64,2%0 im Bestige des ersten Käufers. Die 109 anderen (35,8%)0) wechselten den Besitz 32 einmal, 32 zweimal, 45 dreimal, 20 viermal und 10 fünsmal, und die Mehrerlöse betrugen hierauf total $124\,840$ Fr. auf einen Verkaußepreis von $744\,540$ Fr., d. h. durchschnittlich 20,1%0 oder nach Abzug von allerlei nachträglich angebrachten baulichen Veränderungen ca. $90\,000$ oder 15%0.

Die Besitzer der Häuser sind 61 Metallarbeiter, 12 Textilarbeiter, 21 Baugewerbearbeiter, 43 Angestellte und Arbeiter anderer Berufsarten, 17 öffentlich Angestellte, 58 Taglöhner und 14 Witwen ohne Beruf. Inwieweit diese Leute in den erstellten Häusern als Eigentümer oder als Mieter glücklich wohnen, ob sie nicht durch die ersorderlichen Abzahlungen in der Lebenssührung eingeengt sind, ob die Wohnungen nicht übersüllt sind u. s. s., ist aus den Berichten der Gesellschaft nicht zu ersehen. Es wohnten 1891 in 227 Wohnungen 226 Familien, bestehend auß 710 Erwachsenen und 416 Kindern unter 16 Jahren, total 1126 Personen. Auf eine Wohnung entsielen also 4,9 Personen, d. h. soviel wie durchschnittlich auf eine Wohnung in der Stadt Zürich.

Das Aktienkapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 1899 400 000 Fr. (800 à 500 Fr.), das Obligationenkapital 100 000 Fr. (200 à 500 und $3^{1/2}$ % Jins). Der Reingewinn von 12 205 Fr. wurde u. a. zur Ausrichtung einer 3 prozentigen Dividende benutzt.

Litteratur: Allgemeiner Bericht der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnshäuser in Winterthur, umfassend die 20 Jahre von 1872–91. Mit Bauplänen, Ansichten zc. Winterthur 1892. — Jahresbericht 1—28 von 1872—99.

Die Erstellung billiger Wohnungen durch die Gemeinde Bern 1.

Im Sommer 1889 herrschte in Bern solche Wohnungsnot in Arbeitsfreisen, daß 94 Familien mit 421 Personen gemiffermaßen als obdachlos betrachtet werden mußten. Der Gemeinderat bestellte zur Berichterstattung sofort eine Rommiffion, und diese unterbreitete ihm in furgester Frist Der eine betraf die provisorische Unterbringung von Familien in einem unbenutten Schloffe bes Staates, der zweite die Erstellung von Arbeiterwohnungen auf dem der Gemeinde Bern gehörenden Areal auf dem Weilerfelbe, einer Fläche von ca. 136 000 m2. Gemeinderat nahm den Antrag an und verlangte vom Stadtrate einen Kredit von 85 000 Fr. jur Erstellung von 10 - 16 Doppel-Die Bauten follten sofort (noch im November!) begonnen und die Säufer bis spätestens Ende Januar 1890 bezogen werden Die Ausführung bachte man fich fo einfach als möglich: gemauerter Reller, ber übrige Teil aus Holz (doppelte Labenwand mit Hohlraum, auswendig Schindelmantel), das Dach mit Falzziegeln eingebedt; im Erdgeschoß 2 Räume mit Ruche, oben ein ausgebautes

¹ Bgl. Ab. Lasche, Die Erstellung billiger Wohnungen durch die Gemeinde Bern. Zeitschrift für schweiz. Statistik, XXX, 193 (1894) mit Plänen und Abbildungen. Ferner: Sociale Praxis V, 510. — P. Pflüger, Die Wohnungssfrage, 1899, S. 17 f. — Schweiz. Blätter für Wirtschaftssund Socialspolitik, VIII, 289. 521. (Candolk: Zur Initiative des Mietervereins der Stadt Bern.)

Dachsach mit hoher Kniewand. Der Stadtrat nahm die Anträge des Gemeinderates am 14. November 1889 mit großer Mehrheit an. — In der Diskusion war darauf hingewiesen worden, daß obdachlose Familien sehr leicht materiell und moralisch zugrunde gehen und in kürzester Zeit dem Proletariat versallen. Die Erstellung billiger Wohnungen könne im gegenwärtigen Augenblicke nicht der Privatinitiative überlassen werden. Es sei eine sociale Ausgabe der Gemeinde, dem Mangel an billigen und dabei gesunden Wohnungen bleibend entgegenzutreten.

Sosort wurde mit den Bau von 14 Doppelhäusern begonnen, und nach einem Vierteljahre konnten sie bezogen werden. Ein Haus enthielt 3 Wohnräume und eine Küche und etwas Keller, Estrich und ein vershältnismäßig großes Stück Gartenland. Die Baukosten betrugen (inkl. Weganlagen 2c. und Terrain [300 m² à 2 Fr.]) 4120 Fr. per Haus, und der Mietzins wurde auf 240 Fr. jährlich sestgesetzt.

Für die 28 Wohnungen hatten über 100 Anmeldungen vorgelegen. In erster Linie wurden bei der Zuteilung Mieter mit großen Familien berücksichtigt. — Da man aber auf den folgenden Winter neue Not voraussah, nahm die städtische Baudirestion den Plan der Erstellung von Gemeindewohnungen neuerdings auf. Es lag ihr hierbei solgender Hauptgedanke zu Grunde: "Nicht nur der offenkundigen dringenden Not sollte begegnet, nicht nur auf die momentane Nachstrage Rücksicht gesnommen, sondern es sollte mit der Erstellung von billigen Wohnungen durch die Gemeinde auf ein weitergehendes Ziel hingearbeitet werden." Seit Jahren hatte die städtische Sanitätskommission versucht, die schlechstesten Wohnungen zu kassieren und, wo es nötig war, einzuschreiten, aber ohne nennenswerten Ersolg; die schlechtesten Käume wurden einsach immer und immer wieder besetzt. Alle Reglements und Verbote halsen nichts; es wurden eben zu wenig kleine, billige Wohnungen ansgeboten.

"Nur dann wird es möglich sein, in sanitätspolizeisicher Hinsicht streng vorzugehen und das Bewohnen ungesunder Lokalien zu verbieten, wenn den betreffenden Familien andere billige Wohnstätten angewiesen werden können. In diesem Sinne ist die Erstellung einer genügenden Bahl von Wohnungen aufzusassen, — sie ist eine große Ausgabe, welche schwerlich von Privaten, sondern nur vom Staat oder der Gemeinde gelöst werden kann." Die Baudirestion beabsichtigte, zwei größere Quartiere billiger Wohnungen zu erstellen und zwar nicht in einem einzigen Musterhause, sondern in verschiedenen, größeren und kleineren, den Bershältnissen der Arbeitersamilien angepaßten Typen von Wohnhäusern

und Wohnungen. Man wollte nach und nach erstellen: auf dem Whlers selbe und auf dem sog. Wehermannshubel:

47	Doppelwohnhäufer	mi	t 94	Wohnungen,
47	Reihenhäuser	"	47	,,
6	Doppelhäuser	,,	24	"
12	"	"	4 8	"
	Reu zu erftellen		213	"
	Dazu die erftellt	en	28	"
	tat.	٠(941	Mahmunaan

total 241 Wohnungen.

Die 213 neu zu erstellenden sollten rund 900000 Fr. kosten. Die Borlage wurde nach mehrmaliger Beratung endlich am 7. November 1890 vom Stadtrate und am 7. Dezember 1890 von der Gemeinde mit 2114 gegen 753 Stimmen angenommen mit der Bestimmung, daß von der bewilligten Summe jährlich 150000 Fr. zu verbauen seien.

Der Bau einer zweiten Serie von 28 Wohnungen war unterdessen schon in Angriff genommen worden; eine dritte Serie von 32 Wohnungen wurde bis Ansang Januar 1892 erstellt und sosort vermietet. Gegen Ende 1892 wurden wieder ca. 20 neue Wohnungen bezogen. Auf diese waren bis Ende des Jahres 1893 100 Wohnungen erstellt und je sosort vermietet worden. Die Häuser der Serien 2, 3, 4 wurden solider gebaut, als diesenigen der ersten Serie. Die Lage des neuen Quartiers ist sehr gesund und srei. Es liegt höher als die Stadt; Sonne, Wind, Licht und Luft haben ungehinderten Zutritt. Die ganze Anlage steht unter der städtischen Finanzdirestion, und die Aussicht wird durch einen Quartierausseher ausgeübt.

Für die Mieter ist eine allgemeine Hausordnung aufgestellt, und mit jedem Familienvorstand ein schriftlicher Bertrag abgeschlossen worden 1.

Die jährlichen Mietzinse schwanken zwischen 216 und 300 Fr., sie werden an den Quartierausseher entrichtet. Die Kündigungssrist beträgt im allgemeinen gegenseitig einen Monat. Freiwilliger Wechsel sindet äußerst selten statt, erzwungener Wechsel etwas häusiger insolge Widerseslichkeit gegen die bestehenden Vorschristen. Untermiete wird nur durch die Finanzdirektion gestattet; doch ist eine genaue Kontrolle darüber, ob sie nicht geübt wird, sast unmöglich. Ferner hält die Finanzdirektion sehr darauf, ohne indessen Ewang ausüben zu können, daß die Mieter ihr Mobiliar gegen Brandschaden versichern. Die Gärten der Häuser ermöglichen ost ziemlich intensiven Gartenbau; die Finanzdirektion

¹ Für die 100 Wohnungen hatten sich im ganzen 398 Familien als Mieter angemeldet.

verpachtet außerdem noch einzelne Landparzellen als Gartenland, einzelne Familien lösen im Lause des Sommers bis 50 Fr. aus den Erträgen. Ein gartenbaukundiger Staatsbeamter unterweist die Mieter im Gartensdau und hat auch schon zur Ansertigung von Moodguirlanden Anleitung gegeben. Auf den gesamten Gartenanlagen sind serner ca. 150 Obstsdaume geseht worden. — über die Reinlichkeit in den Wohnungen wird natürlich, soweit die Organe der Behörden durch Besuche dies thun können, ein wachsames Auge gehalten; allein der Einfluß ist immer beschränkt. Mangel an Verständnis, Gleichgültigkeit und die Macht der Verhältnisse bilden ost Schwierigkeiten, die das Bemühen, "einen sördernden Einfluß bezüglich der Pflege von Ordnung und Reinlichkeit zu üben", ost ersolglos machen.

Hinfichtlich der allgemeinen Ruhe und Ordnung im Quartier hat es sich gezeigt, daß es besser wäre, wenn solche Quartiere, wie das bessprochene, nicht zu groß gestaltet wurden. Es scheint von Vorteil zu seine Ansammlung gleichartiger Elemente zu vermeiden und die Wohnungen mehr auf verschiedene Stadtviertel zu verteilen. Im Wylersquartier haben z. B. schon mancherlei Händel und Reibereien stattagenunden.

Die Bewohner der 100 Wohnungen waren 1893 185 Eltern, 354 Kinder von 1—15 Jahren, 78 Kinder über 15 Jahren, 36 Berswandte und 94 nicht zu den Familien gehörende Personen, total 747 Köpse. Die Erwerbenden gehören einer erheblichen Reihe versschiedener Berussarten und durchweg dem Arbeiterstande an. Über die aus dem Wylerquartier kommenden Schüler sprechen sich die Lehrer in verschiedenen Beziehungen ziemlich ungünstig aus. (Viel Absenzen, unsordentlich in den Kleidern und Lehrmitteln, zum Teil mangelhaste Ersnährung.)

Die Gesamtkosten für die 51 häuser auf dem Wylerselb betrugen rund 427827 Fr. (häuser 376827 Fr., Straßen= und Gartenanlagen 2c. 36740 Fr., Landerwerb 12650 Fr.).

Bom Kredit war noch nicht die Hälfte gebraucht, deshalb schritt man jum Bau weiterer Säufer im Westen der Stadt. Es wurden erstellt

1894 10 Gebäude mit total 28 Wohnungen,

1895 10 ,, ,, 26 ,,

(davon 16 Wohnungen mit 1 Zimmer und Küche, 38 mit 2 Zimmern und Küche). Im Jahre 1900 bestanden total 288 Wohnungen mit 961 Wohnräumen, in denen der Kubismeter (ohne Küche) 2,91 Fr. Mietzins kostete. (In Privatmietwohnungen der unteren socialen Schicht der Stadt Bern pro Kubikmeter 4,14 Fr.) Und trot des bedeutend niedzigeren Mietzinses gestattet die Anlage eine Berzinsung des Baukapitals von 3,9 % (nach Abzug der Unkosten und einer 1 % oigen Amortisation).

Im ganzen wird der Versuch der Gemeinde Bern, durch Erstellung von billigen Wohnungen auf ihre Kosten als gelungen bezeichnet. Rur zeigt sich, daß mit dem Bau allein nicht alles gethan ist; sast ebenso wichtig ist es, darüber zu wachen, daß die Gemeindewohnungen nicht doch übersüllt werden, und auf ihre Insassen nach Krästen erzieherisch zu wirken, doch ohne Zwang und ohne empfindliche Eingriffe in die Haushaltung und die Persönlichkeit der Mieter.

Rachdem nun die Wohnungsenquete der Stadt Bern Licht auf die dunkeln Partien der Wohnungsverhältnisse geworsen, und nachdem die Arbeiterquartiere so rasch und ohne große Opposition hatten erbaut werden können, übernahm es der Mieterverein Bern, im Lause des Jahres 1900 ein Initiativbegehren zu stellen mit solgendem Wortlaute:

"Wollt Ihr, daß die Einwohnergemeinde Bern das ihr auf dem Spitalacterplateau gehörende Land selbst mit soliden Wohnhäusern übers baue und dabei besonders auf die Einrichtung von zweis und dreis zimmerigen Wohnungen zu mäßigen Preisen Bedacht nehme? Ja oder Nein?"

Die Initianten beabsichtigen, das Wohnungsangebot zu vermehren, namentlich dasjenige kleiner, gut eingerichteter Wohnungen zu mäßigen Preisen, und berechnen, daß der Wohnraum in diesen um 71 Fr. niedriger ausgeliehen werden könnte, als in Privatmietwohnungen. Der Ausgang der Sache ist noch schwebend; er wird jedensalls genug Interessantes für die weitere Behandlung der Wohnungsfrage der Stadt Bern bieten.

¹ Die Bolksabstimmung hat inzwischen stattgesunden, und zwar ist das Initiatbegehren des Mietervereins abgelehnt worden. — Bgl. C. Laudolt, Zur Initiative des Mietervereins der Stadt Bern in Schweizer Blätter s. Wirtschaftsu. Socialpolitik. 1900. S. 521 f.

II.

La question du logement dans la Suisse occidentale.

Par

A. Schnetzler, Avocat à Lausanne.

La Suisse occidentale, soit Suisse française, se compose des cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Valais (Bas Valais), Fribourg, Berne (Jura Bernois).

Ensuite des recherches que nous avons faites, surtout en ce qui concerne les conditions du petit logement (habitations ouvrières), nous nous occuperons spécialement des cantons de

Genève, Vaud

et Neuchâtel.

Nous diviserons notre travail en trois parties:

- I. Inspections, enquêtes sur les conditions du logement.
- II. Législation.
- III. Construction d'habitations à bon marché.

Remarquons tout d'abord qu'étant données les conditions économiques de notre pays où le développement de la grande industrie est très-restreint, la construction d'habitations ouvrières à bon marché est une préoccupation moins pressante ici que dans les grands centres manufacturiers où la pénurie des logements se fait sentir avec un caractère d'urgence bien plus marqué.

Cela dit, abordons notre sujet.

I. Enquête sur les conditions du logement.

La première chose à faire lorsqu'il s'agit de constater l'état de santé d'une personne c'est de procéder à l'examen du patient.

Il est vrai qu'il est des guérisseurs qui se bornent à des indications données à distance par correspondance. C'est un peu le système qu'emploie la Societé suisse d'utilité publique qui adresse aux autorités cantonales un questionnaire détaillé. Nous doutons du résultat pratique de cette généreuse initiative.

Pour constater l'état d'un logement, il faut une inspection détaillée de ce logement. En d'autres termes il faut une enquéte.

C'est ce que l'on a compris à Genève en 1884 lorsqu'il a été procédé à une enquête détaillée dont le remarquable rapport de M. le Dr. Ferrière a consigné les résultats.

Il faut le reconnaître, il y a peu de questions qui se prêtent mieux que celle du logement à une enquête. Il s'agit de réunir les faits, de multiplier les observations, de préparer par une étude attentive, les solutions les plus pratiques.

C'est une œuvre sérieuse et palpitante qu'une enquête sur les conditions du logement. Une telle enquête mettra au jour bien des maux, bien des souffrances; sous sa froideur administrative elle aura quelque chose de l'intérêt douloureusement palpitant d'un roman de Dickens. Mais, il faut voir plus loin, il ne s'agit pas de s'accorder le vain et cruel plaisir de devoiler — de mettre à un quelques-unes des misères les plus poignantes de notre état social. Il ne suffit pas de constater le mal, il faut encore chercher le remède.

Les enquêtes sont utiles et mêmes nécessaires. Elles servent à établir — grâce aux méthodes statistiques, — le registre de l'état sanitaire d'une ville.

Il y a plusieurs espèces d'enquêtes:

- 1º Il y a les enquêtes que nous appellerons occasionnelles organisées en considération d'un événement spécial une épidémie par exemple. C'est ainsi qu'en 1884 à Genève et dans d'autres villes il a été procédé à des enquêtes sanitaires.
- 2º Il y a l'enquête à longue portée, pour ainsi dire. Celle-là est destinée à rassembler des éléments précieux en vue de l'avenir, de servir de base à une législation sur les habitations. Son résultat n'est pas immédiat. Elle déconcerte les impatients. Elle demeure un mystère pour plusieurs. Telle a été notre enquête de Lausanne dont j'aurai plus spécialement à m'occuper.
- 3º A côté de ces enquêtes que sont faites une fois pour toutes, nous avons les enquêtes permanentes, qui se distinguent des précédentes par leur caractère de fixité, et de continuité.

Dans la Suisse romande, trois villes ont procédé à des enquêtes sur les conditions du logement. Ce sont Genève (1884), Lausanne (1894), Vevey (1900).

Reprenons successivement ces trois enquêtes:

a. Genève.

A Genève, en 1884, une enquête sur les logements ou plutôt des visites sanitaires furent organisée. A Lausanne et sans doute dans d'autres villes, des inspections d'immeubles eurent lieu à la même époque. On se rappelle quelle fut l'occasion de cette visite domiciliaire. Le choléra se promenait en Europe et approchait de la Suisse. Il était urgent de parer au danger que semblait menaçant, et il importait avant tout de connaître les côtes faibles de la place.

Si nous parlons plus spécialement de la ville de Genève, c'est parce que le résultat de l'inspection de 1884 a fait l'objet d'un rapport imprimé très intéréssant, dû à la plume de M. le Dr. Ferrière.

L'enquête eut lieu en plein été. On peut se demander si le choix de cette époque de l'année pour un travail semblable n'est pas plus heureux que celui de l'hiver. En effet, pendant la chaude saison, la population flottante ouvrière est dans nos murs et l'on se rend bien mieux compte des effets désastreux d'une agglomération considérable d'habitants dans les mêmes locaux pendant les grandes chaleurs. D'autre part, en été, certains appartements sont fermés à cause des villégiatures. Mais en choisissant comme date de l'enquête le commencement de juin, par exemple, on aurait, pensons-nous, une idée plus exacte des conditions de l'habitation.

A Genève, on eut recours à la bonne volonté de quelques centaines de citoyens chargés de procéder au travail d'inspection des immeubles. Ils furent répartis en quarante commissions de six à huit membres. A leur tour, ces commissions se subdivisèrent en soussections qui eurent une vingtaine de maisons à visiter. En deux ou trois jours, l'inspection fut terminée.

On le conçoit, dans ces conditions, le travail devait présenter des résultats d'inégale valeur. Ce n'était pas en quelques jours que l'on pouvait mettre la main sur trois cents citoyens également compétents pour cette tâche difficile.

Dans tous les cas où les commissions constatèrent un défaut d'entretien ou un état de malpropreté notoire, le conseil administratif s'adressa aux propriétaires ou aux régisseurs en leur indiquant les observations des commissions et en les invitant à y faire droit dans un délai de huit jours.

Ce délai passé, une seconde visite eut lieu, — visite de contrôle celle-là, — ensuite de laquelle le conseil administratif fit procéder

pour les cas les plus urgents, en vertu du règlement de police sur la propreté et la salubrité publique, au nettoyage d'office par la voirie municipale et aux frais des propriétaires, des locaux trouvés en mauvais état. Seuls, quelques propriétaires grincheux se refuserent à payer ces frais.

On laissa beaucoup de marge à l'initiative des commissions. Les unes firent usage de questionnaires, d'autres, et ce fut le plus grand nombre, prirent pour règle le bon sens et se bornèrent à l'inspiration du moment. C'est ainsi que dans quelques rapports on relève des indications intéréssantes sur la manière dont les habitants se nourrissent: précieux documents pour l'histoire de la cuisine dès les temps les plus reculés jusqu'à nos jours.

Grâce au travail très remarquable de M. le Dr. Ferrière, les rapports des commissions furent classés suivant les causes d'insalubrité signalées.

On distingua:

- 1º Les causes d'insalubrité provenant de l'immeuble lui-même (canalisations, fosses d'aisances, eaux etc.).
- 2º Les causes d'insalubrité dont les habitants de l'immeuble sont responsables (dépôts d'immondices, malpropreté, concentration de population, etc.).
- 3º Les causes d'insalubrité dont la suppression est du ressort des autorités (égoûts publics, insuffisance de l'eau).

Le rapport de M. Ferrière conclut à la nécessité d'un règlement concernant l'hygiène du bâtiment, en établissant une distinction entre les bâtiments à construire et ceux déjà construits.

Ce document insiste encore sur l'institution de visites domiciliaires périodiques et sur l'utilité qu'il y aurait à délivrer, en ce qui concerne les fosses d'aisances, des certificats de curage analogues aux certificats de ramonage.

Mais le danger de l'épidémie passé, ou ne songea plus directement aux réformes à introduire.

b. Lausanne.

Droit d'inspection des bâtiments.

Il s'agit en premier bien de poser le principe que les autorités ont le droit de soumettre à une enquête, à une inspection détaillée, les bâtiments d'une localité. La loi doit contenir des prescriptions à cet égard, édicter des pénalités contre les citoyens qui se refuseraient à laisser pénétrer dans leur domicile les experts chargés de l'enquête. Pour l'enquête de Lausanne, la municipalité avait décidé que les propriétaires et locataires qui entraveraient les commissions d'inspection dans l'exercire de leur mandat seraient dénoncés au Département de l'Intérieur (loi sur l'organisation sanitaire cantonale) pour être renvoyés à l'autorité compétente. Un seul locataire fut déféré aux tribunaux ensuite de recours exercé par lui contre le prononcé préfectoral le condamnant à l'amende.

A Berne, lors de l'enquête qui a eu lieu en 1896, 3,3 à 3,5 $^{0}/_{0}$ des propriétaires et locataires se sont refusés à l'inspection de leurs logements.

Territoire soumis à l'enquête.

Il importa de limiter très exactement le périmêtre de l'agglomération soumise à l'enquête, conformément à un plan annexé au dossier de l'enquête.

Ce travail fait, le personnel de l'enquête devra être divisé en groupes indiqués, par exemple, au moyen de lettres de l'alphabet, groupement basé sur la similitude de situation et de construction des bâtiments.

Date de l'enquête.

Ici l'on peut différer d'avis. L'enquête de Bâle de 1889, qui peut servir de modèle, a eu lieu en février; celle de Lausanne en mars (à Vevey elle a eu lieu en juillet—août).

Ce sont là des époques favorables, en ce sens qu'elles sont rapprochées du recensement général de la population qui a lieu en janvier, que la plupart des appartements sont occupés, les villégiatures ne se faisant qu'en été. D'autre part, il est incontestable que dans les appartements urbains, le nombre des ouvriers, des coucheurs est plus considérable en été et il y aurait lieu peut-être, de compléter à ce point de vue l'enquête qui aurait eu lieu en hiver.

Nous n'avons pas besoin d'insister sur le fait que la date précise de l'ouverture de l'enquête devra être portée à la connaissance du public, et qu'en outre chaque propriétaire ou gérant d'immeubles devra être informé d'avance du jour où aura lieu la visite de son immeuble, afin qu'il puisse aviser à temps ses locataires.

Personnel de l'enquête.

L'enquête sera dirigée par l'autorité communale, qui désignera le personnel chargé de l'inspection des bâtiments et du travail de dépouillement des formulaires.

Les commissaires-inspecteurs doivent avoir des connaissances suffisantes en matière d'industrie du bâtiment.

Le personnel du bureau de dépouillement devra être composé de bons calculateurs et de statisticiens.

Les rapports spéciaux seront relevés et coordonnés dans un travail d'ensemble, confié à un spécialiste.

Organisation d'une enquête.

Nous donnerons les indications suivantes au sujet de l'enquête de Lausanne de 1894.

"L'enquête porte sur l'immeuble et sur les logements. La municipalité a fait dresser deux formulaires très complets et qui donneront des indications très précieuses.

Le rapport sur l'immeuble contient, outre les désignations cadastrales, le nombre des logements et des locaux habités à chaque étage, le nombre des ménages et des personnes habitant l'immeuble. Il mentionne la nature, la perméabilité du sol et des allées, des caves et des cours intérieures, les dimensions de celles ci. Les moyens d'acration des caves et l'état d'entretien des soupiraux.

Il indique la nature des égouts, leur déversoir, l'état de propreté et de construction des sacs, fosses et égouts, les infections possibles, etc. Mention est faite de la nature de l'alimentation en eau de la ville.

En outre, une rubrique spéciale permet d'indiquer si l'immeuble renferme des magasins, ateliers ou dépôts de marchandises répandant des odeurs malsaines ou simplement désagréables.

Le rapport sur les logements est plus complet encore. Il indique:

- 1º Le nom du locataire, la profession, éventuellement celle de sa femme, le nombre des personnes faisant partie du ménage (membres de la famille, domestiques et ouvriers, coucheurs) en hiver et en été.
 - 2º L'étendue du logement et son orientation dans l'immeuble.
- 3º La description des divers locaux habités ou habitables. Indiquer à quel usage sert la pièce, le nombre et la quantité des

coucheurs de chaque chambre, la longueur, la largeur, la hauteur du local, son volume d'air; s'il est exposé au soleil; l'humidité des murs, la nature du plancher, le nombre et les dimensions des fenêtres, les moyens de chauffage, la hauteur des sous-sol et rez-dechaussée, comparée à la hauteur du sol; s'ils sont excavés ou drainés; les défauts de construction et de propreté, les mauvaises odeurs.

- 4º Pour les eaux se trouvant dans des conditions défavorables, mauvaises ou douteuses, indiquer la largeur des rues attenantes, les dimensions des cours adjacentes.
- 5º La description de l'escalier, sa construction, ses dimensions, son état d'entretien, le mode de ventilation.
- 6º L'état des latrines, leur position relativement à la maison, leur mode d'éclairage, de ventilation, le genre de siège, etc.
- 7º L'état des lavoirs, éviers, le mode d'arrivée et d'écoulement des eaux.
- 8º S'il y a des dépendances, caves, galetas, chambres à serrer, buanderie, chambre de bains, bureaux, ateliers, granges, remises, écuries, étables, jardins.
- 9º L'état général d'entretien du logement, le prix du loyer, le moment où le locataire est venu habiter Lausanne et la maison.

Une dernière rubrique permet de recueillir des observations générales sur le logement, et éventuellement sur le salaire moyen de la famille.»

Du règlement de cette enquête, nous extrayons les passages suivants:

Travail des bureaux de division.

- «Les bureaux de division ont à se livrer aux opérations suivantes:
- «10 Aviser au moins vingt quatre heures à l'avance les propriétaires ou gérants par carte spéciale, du moment et jour approximatif de la visite de leurs immeubles. Ces avis seront distribués par la police locale.
- «2º Préparer les formulaires nécessaires au travail de leurs sections pour le lendemain (en-têtes, numéros de contrôle, classement).
- «3º Reviser le travail fait par les sections la veille. Les erreurs ou omissions seront signalées au chef de section au rapport du soir et, le cas échéant, un complément d'inspection pourra être fait au début de la journée du lendemain; la remise des formulaires corrigés sera faite au rapport du soir.

78

- «4º Compléter les formulaires, calculer les cubes d'air, etc.
- «5º Classer et pointer les formulaires terminés et mettre en ordre les archives.
- «Les chefs de division auront, en outre, dans leurs attributions la surveillance des sections placées sous leurs ordres, l'instruction du personnel de ses sections et les renseignements à donner au rapport sur les cas douteux ou enbarassants.
- «Les bureaux seront ouverts de 8 heures à midi et de 2 à 6 heures.»

Travail des sections.

«L'inspection des logements se fait de 8 heures à midi et de 1 à 4 heures du soir. De 5 à 6 heures du soir a lieu le *rapport* dans les bureaux de division.

«Chaque chef de section y assiste seul et doit présenter:

- «1º Les formulaires formant dossier complet de chaque immeuble inspecté dans la journée.
- «2º Les formulaires complétés à la suite d'observations faites la veille au rapport. Ils ont en outre, à contrôler les erreurs relevées par le personnel des bureaux dans le travail de la veille et à reprendre, cas échéant, les formulaires fautifs pour un complément d'enquête le lendemain.

«Ils reçoivent du bureau les formulaires nécessaires au travail du lendemain.

«Pendant la durée du rapport, le membre adjoint de chaque section profite de l'heure de 5 à 6 pour preparer le travail du lendemain: inspection de tout ce qui est à l'extérieur du bâtiment, orientation, implantation dans le terrain, niveau, abords, largeur des rues, cours, etc. Il cherchera à se rendre compte du système de coulisse installé dans le quartier, et de tout ce qui peut faciliter le travail du lendemain.

«Il est interdit au personnel de fréquenter les établissements publics pendant la durée du travail.»

Formulaires.

«Les chefs de section ont à remplir deux genres de formulaires, savoir:

- «1º Formulaire No. 1. Rapport sur l'immeuble. Les noms et profession du propriétaire ou gérant étant inscrits au crayon sur le formulaire, le chef de section n'a qu'à les rectifier ou les compléter, le cas échéant. Le numéro de contrôle au crayon bleu est inscrit par le bureau. Le formulaire sert de couverture à l'ensemble du dossier de l'immeuble.
- «2º Formulaire No. 2. Rapport sur le logement. Chaque dossier d'immeuble contient le nombre de formulaires No. 2 nécessaires et portant les numéros de contrôle pour les locataires inscrits dans les tableaux. Il est établi un formulaire No. 2 pour chaque logement.

La numérotation des logements est établie par les sections à partir du logement inférieur.

Un tableau placé à la troisième page permet l'inscription de treize locaux habités ou habitables; pour le cas où ce nombre serait dépassé, il est ajouté des tableaux supplémentaires, non numerotés à l'avance, à interfolier. Le nombre de ces feuilles volantes, dont chaque section devra être pourvue en suffisance, est inscrit sous la rubrique annexe ou bas du tableau de la feuille 3.

Paie.

«La paie aura lieu chaque samedi soir après le rapport, sur feuille d'émargement établie par le bureau, conformément au tableau suivant:

Recommandations diverses.

«D'après un travail semblable exécuté à Bâle en 1889, des commissions de deux membres sont arrivées à inspecter jusqu'à douze bâtiments dans une journée de huit heures.

En se basant sur une moyenne de huit bâtiments par jour, tout notre travail pourra être terminé, pour nos dix huit sections, en quatorze jours. Nous pensons qu'il sera difficile d'arriver à ce chiffre de huit immeubles au début de l'enquête, mais une fois l'apprentissage fait, nous espérons que chaque commission prendra à cœur de rattraper le temps perdu.

«Les sections qui auront terminé leur tâche en premier seront

utilisées pour l'achèvement du travail de celles dont la tâche aurait été particulièrement difficile ou chargée. Pour que l'enquête donne des résultats utiles, il faut qu'elle soit exécutée sérieusement, que chaque section soit bien prénétrée de l'importance des services qu'elle est appelée à rendre. Il faut que tout le temps prévu pour le travail soit consacré à un bon ouvrage, fait avec assiduité et conscience. Ainsi seulement nos efforts seront couronnés de succès, et la population de notre ville saura reconnaître que cette mesure, qui peut lui paraître au premier abord vexatoire et peu motivée, est véritablement utile et dans son intérêt.

«Mais pour qu'il en soit ainsi, les commissions d'enquête devront procéder avec une *politesse* exemplaire et se présenter comme appelées à rendre un service à la population et non pour imposer d'autorité le mandat qui leur est confié.

«Si elles essuient des *refus* de citoyens mal informés s'opposant à l'exécution du travail, on répondra avec calme; et, sans aggraver la situation par des paroles violentes et peu réfléchies, on continuera le travail et on fera rapport le soir au chef de division sur les faits qui se sont produits; la direction prendra les mesures nécessaires. Il sera procédé de même lorsque des *désordres graves de l'immeuble* demanderaient des modifications immédiates dans l'intérêt de l'hygiène publique.

«A côte de la politesse, il importe de montrer du tact, surtout en ce qui concerne les dernières questions du formulaire 2, qui sortent un peu du cadre d'une enquête sur les logements. Il faut faire comprendre aux pauvres gens que si l'on se renseigne sur leurs moyens d'existence, c'est dans leur intérêt, afin de se rendre compte de l'importance des sacrifices qu'ils ont à faire pour se loger. On obtiendra plus facilement ces données par la conversation qu'en posant des questions indiscrètes sur les moyens d'existence.

«Les formulaires devront être soignés et tenus aussi proprement que possible; les inscriptions devront être écrites avec une grande précision. Toutes les rubriques devront être remplies, et dans le cas où il n'y aurait pas lieu de le faire, une inscription doit en expliquer le pourquoi. Les formulaires ne seront pas gaspillés; il est interdit d'en remettre à des personnes étrangères à l'enquête.

«Enfin, il importe que les commissaires se présentent partout convenablement, que chacun soit *sobre* et qu'il n'y ait aucune réclamation faite pour ivresse ou manque de tenue.

«Si quelque plainte, fondée sur le défaut se tenue, l'ivresse, l'impolitesse ou tout autre manquement au service était portée à la connaissance de la direction, des mesures seraient immédiatement prises pour pourvoir au remplacement de l'employé coupable, qui pourra être révoque sans appel, du jour au lendemain. Nous sommes persuadés que ces cas ne se présenteront pas et que chacun tiendra à exécuter son mandat dignement et à présenter un travail irréprochable, méritant des éloges et non des blâmes.

«Les employés qui ne fourniraient qu'un travail insuffisant, soit comme qualité, soit comme quantité, seront également remplacés par des suppléants plus habiles, s'il est prouvé qu'ils ne sont pas suffisamment qualifiés pour le genre de travail qui leur est demandé.

Dépouillement des formulaires.

Nous continuons à citer l'exemple de la ville de Lausanne qui nous est connu.

Nous avons vu que les formulaires No. 1 et 2 étaient destinés à servir de questionnaires pour les commissions d'inspection.

Nous arrivons au travail de dépouillement des formulaires.

Le premier formulaire No. 3 du dépouillement concerne les *im-meubles*; il renferme soixante-cinq colonnes à remplir une à une pour chaque maison.

Le second formulaire No. 4, beaucoup plus détaillé, avec cent huit colonnes, concerne les *logements*.

Le troisième (No. 5) renferme les questions relatives aux locaux. Il ne contient que soixante-sept colonnes, mais il est de beaucoup celui qui a exigé le plus de travail, à cause du nombre des locaux et du calcul du volume d'air de chaque local. Il n'a pas fallu moins de 80 000 multiplications pour établir les cubes d'air.

Le 9 avril 1894 fut constitué le bureau chargé du travail nécessaire pour fixer les résultats de l'enquête par des chiffres.

On commença par le calcul des cubes des 33841 locaux dont les dimensions en longueur, largeur, hauteur étaient indiquées dans l'enquête. Ce travail considérable dura du 9 avril au 1er juin, soit huit semaines. Il exigea 67682 multiplications de nombres à quatre chiffres.

Le calcul des cubes amena la découverte de nombreuses irrégularités, conséquences de l'inexpérience d'un grand nombre de commissaires-inspecteurs.

Schriften XCVII. - Bohnungefrage III.

82 A. Schnetzler.

Une première révision générale des dossiers: dédoublement de dossiers se rapportant à deux immeubles appartenant au même propriétaire ou contigus; réunion de dossiers concernant le même immeuble, celui-ci ouvrant sur deux rues, maison de maître et dépendances, etc., ce qui nécessita de nombreuses inspections locales. Ensuite de ces opérations, les dossiers des bâtiments montèrent de 1888 à 1991, donc une augmentation de cent trois dossiers de bâtiment.

Une seconde révision fut encore nécessaire. Elle constitua la troisième manutention des dossiers et comporta les opérations suivantes: recherche et description des professions des propriétaires, relevé des observations générales, pointage, à l'aide des rôles de la police, de tous les immeubles et de tous les ménages.

Une opération fort longue fut l'inscription du prix des loyers et la comparaison des données de l'enquête sur ce point avec les indications résultant des tôtes de l'impôt sur les loyers. On constata que sur 7319 chiffres de loyers environ, 1200, sauf erreur, ne concordaient pas avec les données officielles.

Enfin, ce n'est qu'après toutes ces opérations préliminaires et complémentaires que le travail proprement dit de dépouillement put commencer. On était en août 1894.

Ainsi que nous l'avons dit, le classement par groupes des données et des chiffres fournis par l'enquête exigea trois dépouillements successifs:

- 1º Dépouillement des immeubles portant sur 1191 bâtiments.
- 20 Dépouillement des logements portant sur 7319 logements.
- 30 Dépouillement des locaux portant sur 33 998 locaux.

Commencé le 1^{er} août 1894, le dépouillement des immeubles fut terminé le 28 du même mois.

Le formulaire No. 1 renferme soixante-cinq questions et comporte en moyenne soixante additions par vingt-cinq dossiers.

Cette opération représente cinq mille additions et cent vingt-cinq récapitulations et calculs de moyennes. Ce premier dépouillement constitue la sixième manipulation des dossiers.

Le dépouillement des logements, commencé les premiers jours de septembre, fut à peu près terminé à la fin de 1894. Il comprenait cent-huit rubriques comportant une moyenne de quatre vingt dix additions par vingt-cinq dossiers. Outre le travail de copie et de pointage, il s'agissait donc de procéder à trente mille additions et à cent calculs de récapitulation et d'établissement de moyennes comparatives. Pour

la septième fois, le personnel chargé du travail de dépouillement reprenait un à un les dossiers de l'enquête.

Le dépouillement des locaux représentait le travail le plus considérable, quoique les formulaires ne portassent que soixante-six colonnes.

Les calculs des cubes pour le total des logements et des locaux, de même que ceux relatifs à l'accès de la lumière et de l'air, n'ont pas nécessité moins de quarante-six mille opérations arithmétiques.

Ce travail et la récapitulation générale qui le suivit durèrent jusqu'au milieu d'août 1895. Il fut entrepris conjointement avec la vérification des prix de loyers, rendue difficile par le fait qu'il a fallu le plus souvent séparer, dans le chiffre donné pour le loyer, ce qui concernait spécialement le logement de l'élément industriel englobé dans l'indication fournie par le rôle de l'impôt sur les loyers.

Deux éléments manquaient encore, savoir; le prix du mètre carré et du mètre cube d'air dans chacun des groupes. Ce travail durera quelques semaines.

Il importait encore de connaître exactement le chiffre de la population ouvrière, par groupes, en janvier et en juin 1894, de manière à se rendre compte des variations survenues dans les logements en hiver et en été. Sur ce point, les données fournies par l'enquête étaient très fragmentaires. La différence entre le nombre des coucheurs dans ces deux saisons était insignifiante d'après les rapports des commissaires, ce qui paraît impossible en présence du grand nombre d'ouvriers employés chaque été dans les chantiers de construction de notre ville. Ce travail complémentaire a été entrepris par le bureau des étrangers. Il a duré un mois.

Enfin, en ce qui concerne le prix des loyers, il ne suffit pas d'avoir une moyenne par groupes, il fallait encore connaître dans chaque groupe quel était le nombre de logements payant un certain prix de loyer.

De là, l'établissement de quatre catégories:

- 1º Lovers inférieurs à 400 frcs.
- 2º Lovers de 400 à 1000 frcs.
- 3º Lovers de 1000 à 2000 frcs.
- 4º Loyers supérieurs à 2000 frcs.

L'enquête devait avoir un double but: le premier d'établir par des constatations de fait les conditions du logement à Lausanne au point de vue du prix des loyers, de la densité de la population, des conditions hygiéniques. — Le second — conséquence du premier — est de fournir des bases certaines à une nouvelle législation en matière d'habitation.

L'enquête occasionnelle de Lausanne portant sur tous les immeubles a permis de constater l'utilité et même la nécessité d'un contrôle permanent. Seules des visites sommaires répetées permettent de suivre les modifications subies par les immeubles.

Nous ne pouvons entrer ici dans les détails d'organisation de l'enquête.

Malgré la multiplicité des questions posées dans les formulaires on n'a pas tenu compte de la situation de l'immeuble à l'égard des bâtiments voisins, conditions spéciales de la rue.

De quelle manière les formulaires ont ils été remplis?

Telle commission a bien travaillé, telle autre n'a pas compris suffisamment le but de sa mission. Cependant, d'une manière générale, l'inspection des bâtiments a mieux marché qu'on ne pouvait le prévoir au début de l'inquête.

Il est évident que dans une enquête comme celle qui nous occupe, il y a eu dans le travail des diverses commissions des irrégularités. Certains commissaires n'ont pas compris leur tâche. Au surplus, le temps de préparation, d'entraînement — a été très court, même trop court. Pour mener à bien une œuvre de ce genre, il faudrait avoir des aptitudes spéciales qui ont dû faire totalement défaut à quelques uns des inspecteurs.

Nous nous réjouissons, d'autre part, de constater qu'en général les commissions d'enquête ont été bien accueillies par les propriétaires et les locataires. Le travail des commissaires a été facilité par la bonne volonté avec laquelle l'enquête a été acceptée. Tel rapport signale même un accueil charmant fait aux commissions. Les citoyens ont compris qu'il s'agissait d'une œuvre d'intérêt public et de solidarité sociale.

La Municipalité — nous l'avons dit plus haut — n'a eu qu'une seule dénonciation à faire à l'autorité supérieure contre un locataire peu commode qui s'est refusé formellement à recevoir la commission d'enquête. Sa résistance n'a pas eu d'influence sensible sur le résultat

des constatations concernant l'immeuble dans lequel il habitait, son appartement étant la reproduction exacte d'autres appartements de la même maison.

Ce locataire récalcitrant fut condamné à l'amende par le préfet. Il recourut contre ce prononcé, mais le tribunal de police de Lausanne, dans son audience du 29 mai 1894, confirma la sentence tout en réduisant légèrement l'amende infligée.

Nous relevons avec une vive satisfaction cet accueil favorable fait aux commissions d'inspection.

Nous avions au début des appréhensions à ce sujet. Ne viendrait-on pas invoquer le principe constitutionnel de l'inviolabilité du domicile? Nous n'étions armés que de dispositions applicables par analogie.

La population lausannoise a admis joyeusement les dépenses faites pour l'enquête, près de frcs. 25 000.

On l'a dit, les enquêtes sont des mesures d'ordre, de nécessité sociale. Il faut donc ne rien épargner, ni argent, ni minutie dans le choix des inspecteurs afin d'obtenir une surveillance générale, impartiale et inflexible.

Nous avons consigné les constatations résultant de l'enquête dans notre rapport général dans lequel figurent les tabelles numériques et tableaux graphiques.

Deux espèces de constatations sont à faires.

Celles d'urgence nécessaire; des mesures immédiates et d'autres de portée générale.

Signalons quelques-unes de ces observations urgentes, elles étaient au nombre de 890.

Mercerie, water-closets pour toute une maison (18 personnes).

Rue du Flon. On signale le cas d'un habitant sans domicile bien déterminé, qui gît dans les combles sur un tas d'immondices.

Etraz. On signale l'existence d'une chambre dans laquelle quatre ramoneurs couchent dans le même lit.

 $\emph{B\'ethusy}$ (Le Pécos), latrines consistant en un tonneau place sous le siège.

Chauderon, enfants couchés dans le corridor de l'appartement.

Barre, latrines dans la cuisine.

Cite-Derrière, logement composé d'une seule pièce (8 m³, 40), où couchent sept personnes.

Ce n'est pas tout.

86

Les commissions ont été appelées à transcrire dans des rapports dits accessoires leurs impressions, en dehors des formulaires qu'elles avaient à remplir. Ces rapports dans lesquels l'initiative des commissaires était plus spécialement mise à contribution sont d'inégale valeur.

Citons quelques-uns des passages de ces rapports (plusieurs observations doivent faire double emploi avec celles mentionnées plus haut).

La commission a constaté l'existence d'un local servant de cuisine, de chambre à coucher et d'atelier; sept personnes, dont cinq enfants, habitent cette pièce unique.

Dans un autre local, c'est le père, la mère, le fils, la fille de quatorze ans et demi qui couchent dans le même cabinet.

En Martheray, la commission signale l'existence d'un W. C. qui est utilisé par neuf menages, soit trente six personnes.

La commission insiste sur les inconvenients resultant du battage des tapis dans les cages d'escaliers. C'est la un foyer d'infection. — On recommande l'adoption d'un règlement sevère indiquant les jours et les heures où ce battage sera toléré.

(C'est par des règlements de maison convenus entre propriétaires et locataires que ce résultat semble-t-il, pourra être le plus facilement obtenu.)

Avenue de Beaulieu. — Locaux qui seraient trop insalubres pour des animaux sont occupés par des êtres humains. Latrines à proximité d'un puits.

Le rapport de cette commission n'est pas réjouissant. «A part quelques immeubles (vingt), dit-il, il ne nous reste qu'un sentiment pénible, que déceptions.» Les sous-sols sont en général humides. Et plus loin: «En ce qui concerne les quartiers de St. Martin, Tunnel, chemin Neuf (partie supérieure) la note est sombre, triste, même affreuse dans certains cas. Nous vous en parlons en connaissance de cause.»

Au Boulevard-Industriel, une famille de sept personnes habite une seule chambre qui sert également de cuisine.

Voilà le tableau des laideurs d'une ville. Si l'on veut avoir une idée vraie de l'ensemble de la situation, il faut rectifier par le raisonnement l'erreur du point de rue auquel on s'est placé.

L'enquête de 1894 a produit un effet immédiat qu'il faut reconnaître.

A la nouvelle de l'inspection générale des immeubles, nombre de propriétaires soucieux du bon renom de leurs maisons se sont empressés de faire exécuter des réparations urgentes qu'ils auraient sans doute différées longtemps encore.

Les menagères elles aussi ont tenu à présenter leurs cuisines et leur logement en bon état de propreté. L'amour-propre a joué son rôle. Plus d'une s'est attendue à une récompense pour prix de son zèle. Il en est qui attendent encore ce prix qu'ont mérité leurs efforts pour rendre les cuivres étincelants et les parquets brillants.

Relevons le fait qu'à bon droit Lausanne peut être considérée comme une ville salubre.

* *

Notons ici quelques constatations résultant de l'enquête de 1894. L'enquête a démontré:

- 1º La pénurie des habitations à bon marché (avec loyers au dessous de 400 frcs.) la construction ne se portant pas sur des logements de ce genre.
- 2º L'insalubrité d'un certain nombre de logements, par le fait de l'humidité, d'un système défectueux des eaux de latrines et de ménage, de mauvaises odeurs, etc.

Proportion des naissances et des décès à Genève et à Lausanne, par 1000 habitants (1894).

		Naissances	Décès	Excédant des naissançes sur les décès
Genève .		20,2	19,2	(moyenne) 1,2
Lausanne		25	18,2	6,8.

Il a été constaté à Lausanne que les groupes de quartiers dont les loyers au dessous de 400 frcs. (petits logements) dépassent la moyenne ont aussi un cube d'air inférieur à 28 m³ d'air (pour les chambres à coucher).

Aucun groupe de quartiers n'a son cube d'air inférieur à 15 m⁸ d'air par personne.

88 A. Schnetzler.

Le groupe de quartiers qui a le cube d'air le plus faible, présente un excédant de 8,2 des décès sur les naissances.

Le groupe de quartiers dont le cube d'air atteint le maximum, présente un excédant de décès sur les naissances de 4,2.

Malgré d'excellentes conditions hygièniques, la natalité est faible.

Les groupes de quartiers à petits logements qui ont le cube d'air le plus faible présentent aussi la mortalité infantile la plus forte.

Le groupe qui a les cubes d'air les plus forts présente une mortalité infantile très faible.

Rapports entre la mortalité infantile, la mortalité générale et la natalité.

Dans les quartiers à petits logements, les rapports des décès des enfants aux naissances sont de 40 et 54 $^{\rm 0/o}$.

Dans le groupe à loyer élevé ce même rapport est de 16¹ 2 ⁰ 0. En ce qui concerne les rapports de la mortalité infantile et de la mortalité générale nous avous les résultats suivants:

quartiers à petits logements
$$40-43^{\circ}$$
, a loyers élevés $10^{1/2}$,

Il est incontestable que le logement exerce son influence sur la mortalité et la criminalité.

A Lausanne, il a été constaté que c'est dans les quartiers dont les logements sont le plus négligés et le cube d'air le plus faible, que les délits sont les plus nombreux 24 % — et dans les quartiers à loyers élevés ils atteignent 2 % . Il serait téméraire et injuste de tirer de ces constatations la conclusion absolue que la moralité réside exclusivement dans les quartiers où le confort et le bien être ont élu domicile. D'autre part, il est incontestable que le logement malsain dont l'air est d'autant plus rare qu'il est plus vicié, est un pourvoyeur actif de nos établissements de détention.

L'enquête de 1894 a également établi que le prix du loyer des plus petits logements dans lesquels les conditions hygiéniques sont les plus défectueuses est le plus élevé.

Prix	Gen	ève ¹	Lausanne ²		
400 fr. et au dessous	18394	69 º/o	3541	51 ° o	
401 à 1000	5492	24 "	2498	35 "	
1001 à 2000	1 300	5 "	662	9 "	
2001 et plus	581	2 "	289	4 "	

Statistique des loyers à Genève et à Lausanne.

A Paris, en 1883, on comptait 700 000 logements, dont 473 000 inférieurs à fres. 300, soit le $67^6/_{10}$ $^{0}/_{0}$.

Il résulte de ce tableau que les logements au dessous de 400 frcs. sont beaucoup plus nombreux à Genève $(69^{\circ}/_{0})$ qu'à Lausanne $(51^{\circ}/_{0})$.

Résumons dans le petit tableau suivant certaines constatations résultant, par exemple, de l'enquête de Lausanne (1894).

	Décès de l'année 1893	Locaux par tête	Mètre cube d'air	Loyer annuel				
Groupes de quartiers		d'habi- tants	par personne	par pièce	par m³	par personne		
		Pièce où l'on couche						
I. F.G.E.X.M.	11,64	1,10	52,0	463	10,01	531		
II. I.V.N.B.T.	14,25	1,08	41,2	351	8,81	363		
III. Y.D.H.A.S.	17,28	1,02	36,6	311	8,65	317		
IV. Q.K.L.P.J.	22,84	0,95	33,1	288	8,24	273		
V. U.C.Z.O.R.	27,81	0,81	27,2	247	7,36	199		

Les lettres grasses indiquent les groupes de quartiers dans lesquels les logements à loyers au-dessus de 400 frcs, dépassent la moyenne.

Il résulte du tableau ci-dessus que les dimensions du logement, le nombre des locaux habités et le prix du loyer exercent une influence incontestable sur la santé des habitants.

c. Vevey.

A Vevey, les autorités ont pris pour modèle l'enquête de Lausanne. Elle a porté sur 780 immeubles. Le territoire de la commune a été divisé en cinq quartiers et le travail a été confié à cinq commissions

¹ Recensement de 1897.

² Enquête sur les logements en 1894.

composées chacune de 2 membres. L'inspection des bâtiments a commencé le 20 juillet et a été terminée le 18 août. On procède actuellement au dépouillement des formulaires.

II. Législation.

Ici, nous ne nous occuperons que des législations les plus importantes et les plus récentes en ce qui concerne spécialement les logements à loyers peu élevès.

Genève. Loi du 26 octobre 1895 exemptant des droits d'enrégistrement et de transcription les ventes spécialement faites en vue de substituer des constructions neuves à d'anciennes constructions dans la ville de Genève. Loi abrogée et remplacée par la Loi du 28 septembre 1898 favorisant la substitution de maisons neuves à de vieux immeubles.

Loi du 6 février 1897, favorisant la construction et la vente de maisons ouvrières.

Une loi générale sur les routes, la voirie, les constructions, les cours d'eau, les mines et l'expropriation est entrée en vigueur le 1^{er} août 1895. Elle ne renferme pas de disposition spéciale au sujet de la salubrité de l'habitation, question qui sera traitée dans des règlements spéciaux.

Dans la séance du Grand Conseil du 10 juin 1893, M. Barde, architecte dont la compétence en ces matières est bien connue, a présenté un projet de loi sur la salubrité des habitations.

Ce projet se compose de trois sections:

- a) Travaux publics en rapport avec la salubrité des habitations (plans de quartiers, égoûts, etc.).
- b) Constructions nouvelles (loi sur les bâtisses).
- c) Maisons insalubres (surveillance, assainissement, démolitions).

Analysons brièvement ce projet de loi, intéressant à bien des égards.

L'article 2 pose le principe que pour toute construction nouvelle et toute réparation à un bâtiment existant l'autorisation de l'État est nécessaire. D'après l'art. 3, le Département des travaux publics doit ordonner la suspension de tous travaux exécutés contrairement aux prescriptions de la loi et interdire l'habitation ou exiger la démolition

des maisons présentant des dangers au point de vue de la salubrité et de la sécurité.

Le Titre II, intitulé *Dispositions spéciales*, prévoit dans ses articles 5 et suivants (Chap. I. Travaux) le plan d'extension de la ville de Genève. Cette question n'a trait qu'indirectement à la matière qui nous occupe et nous en arrivons aux art. 14, 15 et 16 relatifs aux égoûts et qui prévoient le plan détaillé d'un réseau complet d'égoûts. En ce qui concerne les eaux, le Conseil d'État devra prendre les mesures nécessaires pour que l'eau potable puisse être fournie dans toutes les maisons de la ville et de la banlieue.

Le chapitre II traite des maisons à construire. L'art. 20 prévoit la création d'un bureau technique des constructions placé sous la direction du Département des travaux publics et chargé d'examiner avec le Bureau de salubrité les plans de toute nouvelle construction.

L'art. 27 dispose que les maisons neuves ne pourront être habitées avant autorisation du Département des travaux publics ensuite de préavis du Bureau technique des constructions et du Bureau de salubrité.

Dans le délai maximum d'un an à partir de la promulgation de la loi, le Conseil dÉ'tat doit établir un règlement de détail fixant d'une manière précise tout ce qui a trait aux fondations, à l'installation des water-closets, éviers, cuvettes, tuyaux de chute, raccordement des égoûts, fiumisterie, etc.

La section II est intitulée *Construction*; elle s'occupe tout d'abord de la hauteur des maisons, de la largeur des rues, de la hauteur des locaux (2 m 60 pour les étages au-dessus du rez-de-chaussée, ce dernier devant mesurer 3 m de hauteur), — puis des dimensions des cours et courettes (Art. 31—38).

En ce qui concerne les chambres servant à l'habitation, l'art. 39 dispose qu'elles doivent prendre jour sur les rues, ruelles, cours, espaces libres ayant les dimensions prévues dans la loi.

L'art. 40 fixe à 1 m 50 la largeur de l'ouverture mettant en communication une alcôve avec la chambre dont elle dépend.

Les art. 41 et 42 tout relatifs aux conditions d'habitation des sous-sols et des combles.

Nous ne nous occuperons pas des précautions contre l'incendie qui font l'objet du \S 4.

Le § 6 porte le titre Vidanges. Evacuation des eaux ménagères.

Le raccordement aux égoûts est obligatoire — dit l'art. 47 — suivant le système du tout à l'égoût.

L'art. 48 statue que les maisons locatives doivent renfermer au moins un water-closet par étage et un par six pièces.

Enfin citons les art. 49 et 50 qui résument le système à la bate du projet Barde:

- «Art. 49. L'autorisation d'habitation prévue à l'art. 27 ne sera délivrée qu'après inspection détaillée de la maison et vérification du drainage complet.»
- Art. 50. L'habitation des maisons, appartements ou chambres ne remplissant pas les conditions prescrites par la présente loi et les réglements annexés est interdits.»

Remarquons que ce projet ne prévoit pas de pénalité et que l'interdiction prévue visée à l'art. 50 est dépourvue de sanction. Ce projet n'est pas encore devenu une loi, mais quelques-unes de ses dispositions ont passé dans la loi générale sur les routes de 1895.

Canton de Vaud. Loi cantonale du 21 mai 1898 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1899.

Dans ce canton où la population agricole atteint près du 50 % de la population totale, il ne pouvait être question d'édicter des mesures dont l'application ne pouvait convenir qu'à des agglomérations urbaines. Force a été de poser dans la loi des principes généraux en réservant les dispositions spéciales qui pouvaient figurer dans les règlements communaux.

La loi institue des commissions de salubrité chargées:

- 1º D'examiner, au point de vue de la salubrité, les plans des maisons à construire et les modifications à y apporter pour les rendre conformes aux exigences de la loi et du règlement communal.
 - 2º De juger si une maison neuve peut ou non être habitée.
 - 3º De veiller au bon entretien et à la salubrité des habitations.
- 4º De signaler les travaux à exécuter et les modifications à apporter aux habitations, qu'il s'agisse de mesures de propreté ou de mesures de désinfection.
- 50 De signaler les maisons d'habitation qui ne peuvent être assainies.
- 6º De signaler toutes les mesures à prendre pour assurer le bon état sanitaire de la localité.

Le loi renferme une série de prescriptions relatives à la salubrité: Le sol destiné à recevoir une construction doit être reconnu salubre. S'il ne l'est pas, il doit être assaini (art. 51). Le règlement communal fixe la hauteur minimale des locaux destinés à l'habitation, hauteur qui ne peut être inférieure à 2 m 40 dans les agglomérations urbaines. Le règlement peut, en outre, déterminer les dimensions minimales des chambres à coucher et dortoirs relativement au nombre des occupauts, à raison de 15 m⁸ par personne. La municipalité a le droit de limiter le nombre de personnes, que peuvent recevoir les salles d'école, salles de réunion, établissements publics, d'après le cube d'air que renferment ces locaux (art. 53). — L'aëration des locaux destinés à l'habitation ou servant d'atelier doit se faire par des ouvertures en communication directe avec l'air extérieur (art. 54).

La loi renferme diverses dispositions relatives à l'installation des moyens de chauffage et des dangers résultant d'une installation défectueuse.

L'art. 56 prévoit que toute maison doit être pourvue de latrines. Le règlement communal peut établir des prescriptions relatives au nombre, à la situation, à l'installation, à la ventilation et au genre de construction des latrines.

Dans les localités où l'eau peut être distribuée dans toutes les maisons, le règlement communal peut rendre son emploi obligatoire pour les cabinets d'aisance et les urinoirs (art. 59).

La loi prescrit des dispositions détaillées au sujet du service des égoûts et des odeurs malsaines.

Les dimensions des cours et courettes peuvent être déterminées par le règlement communal.

Les municipalités doivent s'assurer de la qualité des eaux alimentaires (art. 65).

Tout propriétaire d'une maison habitée peut s'opposer à ce qu'il soit établi à moins de trois mètres de cette maison des fumiers ou des dépôts de matières à émanations insalubres ou incommodes (art. 67).

Le règlement communal peut établir des prescriptions pour l'emploi du purin, des vidanges et des eaux d'engrais artificiels dans l'arrosage des jardins, de manière à éviter les odeurs malsaines ou incommodes.

Un projet de règlement sur la police des constructions et des habitations est actuellement discuté par le Conseil Communal de Lausanne. Nous y relevons une disposition permettant à la municipalité d'ordonner l'évacuation des locaux insalubres jusqu'après exécution des réparations prescrites par elle. Si le propriétaire se refuse à faire les réparations, la municipalité a le droit de les faire exécuter aux frais du propriétaire (art. 80). L'art. 84 dispose que la municipalité peut faire évacuer des appartements déjà anciens dans le délai d'une semaine, lorsque ces appartements sont insalubres à dire d'experts, par le fait de l'humidité.

— La ville de Vevey possède dès le 13 octobre 1899 un règlement de santé qui développe les principes posés dans la loi cantonale.

III. Construction d'habitations à bon marché.

Rôle de l'initiative privée et des pouvoirs publics

(État ou commune).

Le rôle de l'initiative privée et des pouvoirs publics dans la question du logement peut prendre les formes suivantes:

- 1º L'initiative privée agissant seule.
- 2º L'état ou la commune venant en aide à l'initiative privée (système mixte).
- 3º L'état ou la commune se substituant à l'initiative privée (construisant eux-mêmes).

Examinons maintenant de quelle manière la question a été résolue en Suisse, en passant une rapide revue des entreprises d'habitations à bon marché.

Cités ouvrières suisses (Annuaire fédéral de statistique 1894).

	පි ූ Maisons avec			de nts	des s de e	des es ner	des qui ent	airs	
Cantons	ombre maison	1	2	3 et plus	Nombre d logements	nbre mbre ćnag nbre ambr couch		nbre onnes habit	ensionnairs
	Nom ma	de logements		Noi	Nom chan	Noml char à co Noml		en les	
Fribourg Neuchâtel	3 30	4		3 16	18 103	18 24	$\frac{23}{305}$	88 493	32
Vaud Genève ¹	10	_	4	6	45	45	66	239	22 —

¹ Voir Tableau ci-dessous.

A. Patrons et Sociétés construisant en vue du logement de leurs ouvriers — Philanthropes.

Neuchâtel.

1º Russ. Suchard et Co. à Serrières. — Dès 1887, construction de 37 logements ouvriers. Maisonnettes contenant 1 à 5 appartements de 4 pièces. Prix de location, 204 à 210 francs. Dividende $2^{1/2}$ $^{0}/_{0}$.

Appartements bien entretenus. Changements de locataires très rares. Cuisine populaire.

 $2^{\rm o}$ M. Petitpierre, ancien Conseiller d'Etat à Neuchâtel a fait construire dès 1880, 10 maisons à 4000 appartements de 4 pièces, logeant 52 personnes. Prix de location, 250 frcs. Capital 50000 frcs. Dividende 3^{3} /4 0 /0.

Vaud.

3º Mermod frères, fabricants à S^{te} Croix. — En 1890, construction de 2 maisons jumelles à 2 étages ayant; chacun un appartement de 3 chambres, cuisine et W. C.

Prix de revient du groupe de 2 maisons 28000 frcs., soit 11500 frcs. la maison (Prix du mètre cube, 16 frcs.).

 $4^{\rm o}$ Juned et ${\bf C}^{\rm ie}\,,$ fabricants de joaillerie (actuellement société anonyme de joaillerie et d'horlogerie), Luccens.

Dès 1887—90, construction de 2 corps de 4 bâtiments, maisons de 1 étage et rez-de-chaussée, 4 de 2 étages et rez-de-chaussée, 3 chambres, 1 cuisine, 1 mansarde par appartement. Coût, 80 000 frcs. Prix locatif mensuel, 20 frcs.

B. Sociétés de construction.

Neuchâtel.

- 5º Société immobilière de la Chaux de Fonds. Fondée en 1870. Construction de 75 maisons. Capital 273 000 frcs. Dividende 5,20 º/o. Prix moyen des logements, 480 frcs., sans eau.
- 6º Association immobilière, Le Locle. Fondée en 1855. Contre un premier versement, droit d'inscription pour un immeuble, dont le souscripteur devient propriétaire moyennant paiement d'annuités régulières. Construction de 50 bâtiments. Valeur 1352700 frcs. Revenu locatif 75320. Cette société n'existe plus.

96

- 7º Société de construction, Le Locle. Dès 1870, construction de 3 corps de 2 bâtiments. Valeur 285 000 frcs. Revenu annuel 16 130 frcs. Dividende 3 º/o.
- 8º Société de construction l'Avenir, Le Locle. Dès 1892—93, construction de 27 bâtiments. Valeur 665 500 frcs. Revenu annuel 42 410 frcs. Cette société a cessé d'exister.
- 90 Le Foyer, Neuchâtel. Fondée en 1895, a pour but la construction de maisons à bon marché et la location de ces habitations à des personnes qui désirent en devenir propriétaires.

Annuité minimum de 400 frcs. De cette somme, $3^{1/2}$ ° o du coût de la construction (7500 ou 8000 frcs. suivant la nature de l'immeuble) est attribué comme intérêt du capital et le solde est appliqué à l'amortissement. Résultats favorables. Capitale social 1000000 frcs. 7 maisons avec jardin (1 appartement de 5 pièces). Prix de location par appartement 265 frcs.

Vand.

- 10° Société de construction de Lausanne. Fondée le 20 novembre 1860. Construction de 8 bâtiments (74 appartements) et 24 magasins. 6—16 appartements par maison. Appartements de 2 à 4 pièces. Loyer annuel 192 à 252 frcs. Capital 400 000 frcs. Dividende moyen $3^{1/2}$ %.
- 11º Association coopérative industrielle, Lausanne. Fondée en 1889. Construction d'un immeuble à la Pontaise. Capital 300 000 frcs. Liquidation en 1880.
- 12º Société immobilière de la rue du Jura, Lausanne. La Société des Logements économiques, fondée en 1875, a pris en 1886 le titre de Société immobilière de la rue du Jura. Construction en 1886 de 4 immeubles habités par 64 ménages. Dividende en 1898 1¹/₂ °/₀. Capital 1000000 frcs.
- 13º L'Abeille, Lausanne. Association coopérative immobilière, fondée en 1893. Souscription de parts de 50 frcs. (payables 2 frcs. 50 par quinzaine ou 5 frcs. par mois). En 1894—1895, construction de 5 maisons; soit 2 maisons isolées de 2 appartements chacune et 3 maisons contigües de 3 appartements. Ces bâtiments logent 13 familles (64 personnes). Loyer annuel 192—298 frcs. Dividende 5,4 % 290 sociétaires en 1899. Droit de préférence aux sociétaires pour l'acquisition des immeubles.

- 14º Société philanthropique immobilière, Vevey. Fondée en 1865. Construction de 2 maisons de 3 étages de 2 à 4 pièces logeant 102 personnes (en 1896). Prix de location 120 à 300 frcs. Capital 148 237 frcs. Dividende 4 %. Projet de construction de 4 nouveaux bâtiments, devisés chacun 45 000 frcs. et devant contenir chacun 8 appartements. Les travaux pour 2 bâtiments doivent commencer en 1900.
- 15° La Ruche, Payerne. Fondée en 1893. Construction de 7 maisons contiguës contenant 3 ou 4 appartements logeant 105 personnes (en 1896). Prix de location 240 à 550 frcs. Capital 140 000 frcs. Dividende 4^{-0} 0.
 - 160 Une société est en voie de formation à Avenches.
- Il y aura un certain nombre de maisons jumelles, à 4 appartements par maison, soit deux au rez-de-chaussée et 2 à l'étage.

Les appartements seront de 2 chambres, cuisine et dépendances. Eau, jardin.

Loyer annuel 270 frcs.

17º **A Orbe**, où s'installe une fabrique de chocolat D. Peter et C^{ie} de Vevey, une société de construction va se fonder; maisonnette d'un étage; coût 5000 frcs.

Genève.

- 18º Association coopérative immobilière. Fondée en 1867. Construction de 76 immeubles (1 appartement de 4 à 6 pièces par maison). Valeur totale en 1895 768 300 frcs. Loyer annuel 4 à 500 frcs. Dividende 3%.
- 190 Le Foyer. Fondée en 1894. Construction de 33 maisons (1 appartement de 4 à 5 pièces). Loyer annuel 300 à 495 fres. Capital 250 000 fres. (en 1895). Dividende 3 %. Location avec promesse d'achat.
- 20° Société Génevoise des logements hygiéniques. Fondée en 1892. Construction de 5 maisons de 10—15 appartements (2 à 5 pièces). Prix de location 192 à 620 frcs. (en 1895). Construction d'un nouveau groupe comprenant 3 immeubles avec appartements de 1, 2 et 3 pièces. Valeur totale 700 000 frcs. Dividende 4 % o. Produit des locations en 1899 20 144 frcs. Frais de poursuites (1899) 5 frcs. 40 c.

Le tableau suivant résumera le côté financier de la question des habitations ouvrières:

Schriften XCVII. - Bohnungsfrage III.

98 A. Schnetzler.

Résultats financiers des

Désignation et date de fondation	Maisons construites	Appartements par maison	Pièces par appartement	Pièces total	Personnes logées	Personnes par pièces
Patrons ou Stés industrielles pr. leurs ouvriers.						
Vaud Mermod frères, Sté Croix	4	2	3	24		_
Junod. et C^{io} , Lucenz, 1887	12	2 à 3	3	_	-	-
Sociétés et particuliers.						
Genève. — Association coopérative im-						
mobilière 1867	75	1	4 à 6	380	350	0,92
Le Foyer	33	1	4 à 5	144	127	0,88
Sté génér. des logements hygiéniques,						
1893	5	10 à 15	2 à 5	167	175	1,04
Neuchâtel. — Société immobilière de	ŀ			ļ	1	ļ
la Chaux de Fonds, 1870	73	-		_		
Société de construction, Le Locle						
1870	6	_	_	_	_	_
Le Foyer, Neuchâtel 1895	7	1	5	35	35	1,00
Petitpierre-Steiger	10	1	4	40	52	1,30
Vaud. — Soc. de construction, Lausanne						
1870	8	6 à 16	2 à 4	74	_	i —
Société immobilière du Jura 1875	4	-	_		_	_
l'Abeille 1893	5	2 à 3	2 à 3	52	64	1,20
Société philanthropique immobilière	ł					•
Vevey 1865	2	5	2 à 4	_	102	_
La Ruche, Payerne 1893	7	3 à 4	2 à 4	62	105	1,70
Neuchâtel. — 1899	23	1 à 4	3 à 4	210	300	
					approx.	
	1					
	i			l		

logements à bon marché.

	Prix		ant ole ruc-	D:-:	our ne ne	ant ce	
de location par appartement de ven par maison			Capital représentant l'ensemble des construc- tions	Dividende	Capital pour loger une personne	Capital représentant une pièce	
-	_	- -	46 000 80 000		- -	_ _	
400 à 500 300 à 495	<u>-</u>	5 à 20 000 5 à 10 000	768 300 250 000	3 3	2 285 1 968	2 105 1 736	1895 1895
192 à 620	100 à 150		350 000	4	2 000	2~005	année1895
480	_	: <u></u>	273 200	5,2	_	_	_
— 255 250	 	7500 à 8000 —	285 000 53 500 50 000	3 — 3 ³ / ₄	 1 528 981	 1 528 1 250	 1895 1895
202 à 252 — 192 à 298	 	— — 16350 à 23000	400 000 900 000 96 200	$3^{1/2}$ $1^{1/2}$ $5,4$	 - 1 500	 1 850	 1895
120 à 300 240 à 450 —	_ _ _	_ _ _	148 287 140 000 456 000	4 4 31/ ₂	— 1 333 1 185		1895 —

Genève.

Maisons ouvrières construites par des communes, Sociétés, Etablissements, financiers ou industriels.

(Existant en 1900.)

									١	
Situation	Propriétaires	Xombre de Bâtiments	2	Nombre 3 4 pièces	bre d' 4	appar 5	Nombre d'appartements 3 4 5 6 pièces et plus	total	Nombre de pièces	Nombre d'habitants
Ville de Genève	Ville de Genève.	∞	50	64	-		1	115	967	383 dont 7 pension-
Plainpalais	Société coopérative immo- bilière	23	1	1	2	ಣ	ಣ	13	61	58 " 6 "
Faux-Vives	do. do.	2	1	1	1	4	3 2 do 6	2	68	26 " "
Petit-Saconnex	do. do.	48	2	53	19	x	7 6 de 6 1 - 7	99	218	200 " 7 "
Ville de Genève	Caisse d'Epargne	6	88	42	12	I	;	95	250	370 " 5 "
Petit-Lancy	do	19	1	13	9	-		19	63	80 " 4 "
Petit-Saconnex (Sécheron)	Société le Foyer.	34		20	18	6	5	34	144	" 176 " 19 "
do.	Ody, entrepreneur	14	23	4	4	85	1	14	53	73 " 1 "
		152	97	143	29	27	16	350	1124	1366

Rôle des pouvoirs publics.

(État ou Commune.)

Deux villes construisent et louent des logements ouvriers. Ce sont Berne et Neuchâtel.

Neuchâtel.

La ville de Neuchâtel a pris en mains la construction d'habitations à bon marché.

En 1893 elle a construit 4 groupes de maisons.

En 1896—97 12 logements.

En 1898 24 logements.

Total: 23 maisons, 61 logements.

Capital: 450 000 frcs. Prix locatif-moyen: 370 frcs.

Revenu fixé au 5 $^{0}/_{0}$ (intérêt $3^{1}/_{2}$ $^{0}/_{0}$, entretien et amortissement $1^{1}/_{2}$ $^{0}/_{0}$). Prix de revient de la maison 6700—7000 frcs.

La ville de *Lausanne* a décidé, le 23 décembre 1899, de construire à titre d'essai un certain nombre d'habitations à bon marché sur un terrain dont elle a fait l'acquisition en 1898. Une somme de 4800 frcs. a été allouée pour les frais de concours. Il s'agit d'élever des maisons qui, dans l'idée de la municipalité, devraient former des groupes de maisons jumelles avec 2 appartements (cuisine et 3 chambres). Le prix de revient est évalué à 25000 frcs. soit 12500 frcs. par maison de 2 appartements.

Ensuite de concours, 4 projets ont été primés et la construction de ces maisonnettes va commencer.

La ville de Genève mérite une mention spéciale.

Genève.

En 1896, à la suite d'une proposition de M. Thiébaud, actuellement conseiller d'État, la Caisse d'Epargne cantonale avec garantie de l'État s'occupe actuellement de la construction de maisons ouvrières. Coût de l'entreprise 2 000 000 frcs.

De son côté, la Ville continue à construire avec le concours de l'État (convention du 3 janvier 1896) son quartier ouvrier (avec maisons à 4 étages). Le plan financier prévoit une dépense de 2 024 000 frcs.

Nous avons deux mots à dire du système de construction adopté dans la Suisse occidentale.

La construction de maisons casernes parait abandonnée un peu partout. Nous ne la retrouvons guère qu'à Lausanne, Genève, Vevey.

Partout c'est la maisonnette, le cottage qui est adopté de préférence. Mais ce mode de construction ne peut réussir que si les terrains sont relativement à bon marché.

On a dès lors adopté un système intermédiaire, la maison jumelle, dont chacun des corps de bâtiment loge deux ménages. C'est là, semble-t-il, la solution la plus pratique et la plus rationnelle.

Nous devons une mention particulière à la Société pour l'amelioration du logement à Genève.

C'est une société d'étude et de propagande qui publie chaque année un Bulletin dans lequel est plaidée avec chaleur la cause si actuelle de l'amélioration du logement.

Ses moyens d'action sont les suivants:

- a) Provoquer des mesures législatives et en surveiller l'application.
- b) Elaborer des pluns et devis types pour la construction de logements à bon marché.
- c) Etudier la transformation d'immeubles défectueux.
- d) Provoquer la création de sociétés de construction et engager les particuliers à construire en leur fournissant tous les renseignements techniques et économiques désirables.
- e) Organiser une propagande active et créer dans la population un mouvement d'opinion favorable à la réforme du logement.

Arrivé au terme de notre exposé qui présente bien des lacunes et dans lequel nous nous sommes efforcé de traiter la question des habitations ouvrières dans la Suisse occidentale d'une manière objective, il nous sera permis d'exprimer notre avis personnel sous forme de conclusions:

- I. Les constatations faites ensuite des enquêtes auxquelles il a été procédé dans plusieurs villes doivent être également vérifiées par des inspections complémentaires qui seules rendront efficaces les travaux qui en sont résultés.
- II. Il est à désirer qu'en matière d'enquête les villes arrêtent des mesures *uniformes* qui permettent de comparer les résultats obtenus et d'établir une statistique rationnelle.

- III. Le rôle des pouvoirs publics en matière de construction et d'habitations à bon marché doit consister dans l'élaboration de lois sur la matière. Les pouvoirs publics auront à diriger, à stimuler l'activité des particuliers et des sociétés impuissantes par elles-mêmes à mener à bonne fin l'œuvre de la construction d'habitations à bon marché. Ils ne devront pas se substituer à eux et leur faire concurrence dans le champ de l'initiative privée. Ce n'est que dans les cas urgents que la construction d'habitations à bon marché par l'État ou la Commune pourra s'imposer.
- IV. Il est à désirer que les habitations ouvrières ne forment pas des quartiers séparés, sortes de colonies, mais soient disséminées dans les différentes parties d'une ville.

III.

Die Wohnungsfrage in England.

 \mathfrak{D} on

Rat Dr. Conrad Böhow, Hamburg.

I. Ginleitung.

Als sich der Verein für Socialpolitik 1886 mit den Wohnungsverhältnissen der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten beschäftigte,
handelte es sich darum, ein Vild der bestehenden Wohnungszustände zu
geben und die Ausmerksamkeit der Volkswirte und Verwaltungsbeamten,
ja der öffentlichen Meinung überhaupt auf die in diesen Zuständen
liegenden sanitären und sittlichen Gesahren hinzulenken, serner aber, anknüpsend an die Darlegung der Ursachen, welche jene Zustände hervorgerusen hatten, Mittel und Wege zu ihrer Verbesserung vorzuschlagen.

Die Aufgabe der jest vom Berein beschloffenen neuen Untersuchung über die Wohnungsfrage ist eine wesentlich andere. Es soll eine Darsstellung der praktischen Bersuche, welche seit den Berhandlungen im Jahre 1886 zur Lösung der Wohnungsfrage gemacht worden sind, gegeben und damit eine Kritik ihrer Erfolge verbunden werden. Sodann soll auf Grund der gemachten Erfahrungen eine Prüfung der weiterhin zu ersgreisenden Maßregeln ersolgen.

Auch bei der neuen Untersuchung ist wie bei der früheren ein Reserat über die Wohnungsfrage in England vorgesehen. Entsprechend der versänderten Ausgabe wird der Inhalt desselben heute anders zu gestalten sein als damals. Wenn der srühere Berichterstatter, Herr Dr. P. F. Aschrott, nach Schilderung der herrschenden Mißstände und ihrer ursächslichen Momente an der Hand der Untersuchungen der Royal Commission von 1884 die wesentlichen und charafteristischen Züge der englischen Arbeiterwohnungs-Gesetzebung mitgeteilt und das im Anschluß an die Arbeiten der Kommission erlassen Gesetzebung der durch dasselbe eingeführten Änderungen gegenüber den Torrens' und Cross' Acts besprochen hat, wird es uns obliegen, nach einer kurzen Übersicht über die weitere Entswicklung der sur die Arbeiterwohnungsfrage in England in Betracht

kommenden Gesetzebung, aussührlicher und mehr auf Einzelheiten einzehend den Inhalt des geltenden Rechts mitzuteilen, sodann an einzelnen hervorragenden Beispielen zu zeigen, welchen Gebrauch die Kommunen von den gesetzlichen Besugnissen gemacht haben, und welche Ersahrungen dabei gewonnen worden sind. Auf die Bestrebungen von Arbeitgebern, gemeinnützigen Bereinen, Genossenschaften, Stistungen und Privatpersonen zur Berbesserung der Arbeiterwohnungszustände, welche früher mit in den Kreis der Erörterungen gezogen worden, wird nur gelegentlich zurüczzusommen sein, weil Beränderungen von grundsätlicher Bedeutung hierin nicht vorgesommen sind, auch die Überzeugung immer mehr Kaum gewinnt, daß bei aller Bedeutung jener Bestrebungen und aller Förderung, welche ihnen zu teil werden sollte, doch das unmittelbare Eingreisen der Gemeinde= und Staatsbehörden auf Grund einer wirtsame Handhaben bietenden Gesetzgebung entscheidend ins Gewicht sällt.

II. Entwicklung der Gesettgebung in den letzten 15 Jahren.

Mit Recht hat P. F. Aschrott in seinem Reserate hervorgehoben, daß gesetzliche Besugnisse zum behördlichen Einschreiten auf dem Gebiete des Wohnungswesens in England schon vor Niedersetung der Royal Commission im Jahre 1884 in ausreichendem Maße vorhanden waren, daß aber die Lokalbehörden insolge ihrer mangelhasten Organisation nur einen sehr ungenügenden Gebrauch von denselben gemacht hatten. Die Untersuchungen der Kommission haben demgemäß nicht allein zu einem weiteren Ausbau der Wohnungsgesetzgebung, sondern auch zu Verbesserungen in der Organisation der lokalen Verwaltung Anstoß gegeben. Und gerade die letzteren sind es gewesen, welche neues Leben in die Selbstverwaltungskörper gebracht haben und sür die Bethätigung insebesondere der städtischen Verwaltungen auf dem Gebiete der Wohnungsstrage von weittragender Bedeutung geworden sind.

Um besten lagen die Berhältnisse noch in den Municipalstädten (boroughs), sur welche bereits durch die Municipal Corporation Act, 1835 der Stadtrat als eine aus direkten Wahlen der Bürger hervorgehende Centralbehörde geschaffen war. Die Besugnisse dieser Behörde waren allmählich erweitert, insbesondere war durch die Public Health Act, 1875 der Stadtrat als lokale Gesundheitsbehörde bestellt worden. Im Jahre 1882 erhielt er wiederum einen erheblichen Zuwachs seines

Machtgebietes, auch wurde das nunmehr geltende Recht in einer neuen Städteordnung, der Municipal Corporation Act, 1882, fodifiziert. Durch die Local Government Act, 1888 endlich wurden die Städte mit 50000 und mehr Einwohnern aus den Grafschaften ausgeschieden, und dort dem Stadtrat zugleich die Besugnisse des Grafschaftsrates überstragen.

In der hauptstadt dagegen, für welche die verschiedenen Municipal Corporation Acts nicht gelten, sondern — abgesehen von der City die Metropolis Management Act, 1855 die Grundlage der Berwaltungsorganisation bilbete, lag die städtische Berwaltung bis 1888 fast ausichließlich in ben handen gahlreicher fleiner Specialbehörden, deren Thätigkeitsbereich örtlich in der allerverschiedensten Beise begrenzt mar, jo daß die Einwohner nicht wußten, ob mehr über die gahlreichen Behörden (vestries, district boards, unions, commissioners) ober über die durcheinanderlaufenden Gebietseinteilungen von London zu klagen war. Zwar gab es eine centrale Baubehörde, The Metropolitan Board of Works, welche, anjänglich nur mit dem Ausbau des Kanalinstems und größeren Strafenverbefferungen betraut, allmählich auch Befugniffe auf dem Gebiete der Baupolizei, des Arbeiterwohnungswesens zc. übertragen erhalten hatte. Die Mitglieder dieses board wurden aber von den Rirchipiels, und Diftriftsbehörden ermählt, die ihrerseits wieder aus Wahlen hervorgingen, welche fein allgemeineres Intereffe erregten und, insbefondere in den Arbeiterquartieren, aus Leuten bestanden, welche für eine energische Lokalverwaltung burchaus ungeeignet waren und jum aroffen Teil der Berbefferung der Wohnungsverhältniffe entgegenlaufende Intereffen verfolgten. Der Metropolitan Board of Works hat beshalb von den ihm auftebenden Auffichtsbefugniffen gegenüber den vestries und district boards auf Grund ber Torrens' Acts überhaupt feinen Bebrauch gemacht, eine eigene Thätigkeit auf Grund der Cross Acts aber nur in beschränktem Umfange entwickelt.

Die Einsetzung des Londoner Grafichaftsrats durch die, die Reusabgrenzung der Grafschaften im allgemeinen bezweckende Local Government Act. 1888 bedeutete den Beginn einer neuen Epoche in der Verwaltung von London. Diejenigen Teile von London, welche zu den Grafschaften Middlesser, Surren und Kent gehörten, wurden aus diesen ausgeschieden und zur county of London vereinigt. Dieser wurden als administrative county of London gewisse Administrativeseints die London übertragen, welche im übrigen wie bisher eine eigene Grafschaft blieb. Der aus direkten Wahlen der Steuerzahler hervorgehende Londoner

Grafschaftsrat besteht aus 118 councillors, welche für je drei Jahre gewählt werden, und 19 aldermen, welche, von den councillors erwählt, ihr Amt je sechs Jahre zu verwalten haben. Er wurde der gesehliche Nachsolger des Metropolitan Board of Works und erhielt außerdem eine Reihe weiterer Aufgaben. Er begann alsbald eine lebhaste Thätigkeit in kommunalen wirtschaftlichen Unternehmungen und auf dem Gebiete städtischer Wohlsahrtspslege zu entfalten und gewann sehr bald die allgemeine Anteilnahme an seiner Wirtsamkeit und an den einer Riesenstadt, wie London, täglich erwachsenden neuen Aufgaben.

Die Sanitätspolizei in London ist auch nach Errichtung des Grafsschaftsrats den Behörden der Kirchspiele und der aus der Vereinigung kleinerer Kirchspiele gebildeten Distrikte verblieben. Es kommen für diesselbe 30 vestries und 12 district boards, außerdem sür die Cith die Commissioners of Sewers in Betracht. Mit den anderen Grasschaftszäten erhielt der Londoner jedoch das Recht, einen oder mehrere eigene medical officers of health anzustellen. Auch wurden die medical officers of health der Sanitätsbezirke gesetzlich verpslichtet, von ihren periodischen Berichten an den Local Government Board dem Grasschaftsrat eine Abschrift zuzustellen. Der letztere erlangte auf diese Weise wenigstens amtsliche Kenntnis von den sanitären Verhältnissen und konnte höheren Orts Vorstellungen erheben, wenn die Vorschriften der Public Health Acts in ungenügender Weise zur Durchsührung gebracht wurden.

Da außerbem die Hälfte des Gehaltes der medical officers in den Sanitätsbezirken der Lokalbehörde von der Grafichaft zu vergüten ist, und Vereindarungen getroffen werden dürsen, nach welchen umgekehrt gegen eine von den lokalen Sanitätsbehörden zu zahlende Vergütung die von den Grafichaftsräten angestellten medical officers of health den Dienst in den Bezirken übernehmen, so war dem Londoner Grafschaftsrat auch auf dem Gebiete der Sanitätspolizei ein wachsender Einfluß gesichert, zumal die sinanzielle Mithilse der Grafschaft zur Voraussehung hat, daß die lokalen medical officers nur mit Genehmigung der Grafschaft entlassen werden können, die Aussichtsbeamten demgemäß in ihren wichtigen Ämtern von den kleinen Lokalbehörden unabhängiger wurden.

Rach einer Mitteilung von G. Laurence Comme wurden für öffentliche Gesundheitspflege in London verausgabt durch:

^{&#}x27; Local Taxation in London. Lgf. Journal of the Royal Statistical Society. Sept. 1898.

London county council	$\mathscr{\underline{\mathscr{L}}}$	20696
City of London Corporation	77	13201
City Commissioners of Sewers	"	7947
Vestries and district boards	,,	80 310
Overseers	"	110
Zusammen .	$=\!$	122 264.

Endlich erhielten 1888 die Grafschaftsräte allgemein, wie schon früher die Stadträte in den boroughs, das Recht, für ihren Bezirk und innerhalb ihres Geschäftskreises Berordnungen unter Androhung von Geldstrafen bis zu 5 \mathscr{L} zu erlassen.

Weniger wichtig für London als für die Provinzen war noch die Local Government Act, 1894, nach welcher diejenigen städtischen Sanitätsbegirke, welche keine boroughs sind, die Bezeichnung county districts und die betreffenden Sanitätsbehörden die Bezeichnung district councils zu führen haben, und nach welcher alle ex officio-Mitglieder dieser Behörden in Wegsall kamen (sect. 23). Alle councillors gehen seitdem aus allgemeinen Wahlen hervor und werden auf drei Jahre gewählt.

An der Jahrhundertwende ist die Reorganisation der Local Government Stadtverwaltung zum Abschluß gelangt. Nach der Local Government Act, 1899, wird die county of London, also mit Ausnahme der City, in 28 Metropolitan Boroughs geteilt, welche durch mayor, aldermen und councillors verwaltet werden. Die Zahl der Korporationsmitglieder dars 70 nicht übersteigen, davon werden ⁶.7 direkt als councillors gewählt, ¹.7 sind aldermen. Der Grafschaftsrat tritt einzelne Besugnisse an die neuen städtischen Behörden ab, andere dürsen von diesen konkurrierend mit dem Grafschaftsrat ausgeübt werden.

Die Hoffnung, welche der Londoner Grafschaftsrat wohl einige Zeit gehegt hat, die städtische Verwaltung in einem ähnlichen Umfange wie die Stadträte in den Municipalstädten bei sich zu vereinigen, ist hiermit endgültig zerstört. In der That dürste London auch hiersür zu groß sein. Um so notwendiger ist es nun aber, daß die Distritte nach ihrer Erhebung zu selbständigen boroughs bald alle Ausgaben, welche nicht als ganz London gemeinsam dem Grafschaftsrat überwiesen sind, einheitlich durch ihre Stadtvertretungen behandeln. Es ist eine recht bedeutsame und vielseitige Thätigkeit, zu welcher diese Vertretungen alsdann berusen sind, und es ist nicht zu bezweiseln, daß Männer mit weitem Blick und ohne engherzige Interessen sich sinden

werden, welche ihre Kraft in den neuen Umtern den Gemeinden zu widmen bereit find.

Die vorstehend furz erwähnten organisatorischen Anderungen in der englischen Städteverwaltung sind, wie bemerkt, für die Leistungen auf dem Gebiete der Sanitätse und Baupolizei, sowie des Arbeiterwohnungse wesens in den letzten 15 Jahren von erheblicher Bedeutung gewesen, weil sie die Boraussetzung sür eine energischere Handhabung der bestehenden gesetzlichen Vorschriften bildeten. Diese Vorschriften selbst sind aber zugleich nach verschiedenen Richtungen ergänzt und verbessert worden.

Durch die Public Health Acts Amendment Act, 1890 wurde die den städtischen Sanitätsbehörden durch sect. 157 der Act von 1875 gesebene Besugnis zum Erlaß baupolizeilicher Bestimmungen erweitert. Insbesondere dursten hiernach in den Ortsstatuten (bye-laws) auch Borsschriften über die Höhe der zum Wohnen von Menschen bestimmten Räume getroffen werden.

Im Jahre 1891 erhielt London sein eigenes Geset über die öffentliche Gesundheitspflege, die Public Health London Act, 1891. Die für England und Wales mit Ausnahme von London geltenden Bestimmungen der Public Health Act, 1875, wurden hierdurch vielsach wortgetreu, in manchen Punkten aber auch mit nicht unwesentlichen Bersichärsungen auf London übertragen.

Das für die Behandlung der Wohnungsfrage wichtigste englische Gesetz in den letzten 15 Jahren ist die Housing of the Working Classes Act, 1890. P. F. Aschrott hat schon hervorgehoben, daß das nach Abschluß der Arbeiten der Royal Commission im Jahre 1885 erlassen Arbeiterwohnungsgesetz lediglich eine Abschlung gewesen ist. Im Jahre 1890 wurde nicht allein das geltende, vorzugsweise in den sog. Torrens' und Cross' Acts niedergelegte Recht kodisiziert, sondern es erssolgte zugleich eine Weitervildung desselben, insbesondere nach der positiven Seite, der Errichtung von Arbeiterwohnungen durch die Gemeinden oder mit Unterstützung derselben.

Reuerdings (1900) sind die städtischen Gemeinden gesetzlich besugt worden, auch außerhalb des Weichbildes Land zur Errichtung von Arbeiterwohnungen zu erwerben. Endlich ermächtigte die Small Dwellings Acquisition Act, 1899 die Ortsbehörden, an Eingeseffene Geld zur Erwerdung von Häusern auszuleihen, deren Marktwert im einzelnen Falle 400 £ nicht übersteigen darf.

III. Das geltende Recht.

Die englische Wohnungsgesetzgebung ist vornehmlich und zunächst von sanitätspolizeilichen Erwägungen ausgegangen. Bei dem spstematischen Überblick, welchen wir versuchen wollen, beginnen wir deshalb mit den Vorschriften, welche bezwecken, daß gesunde Wohnungen gebaut, daß die Wohnungen in gutem Zustande erhalten und nicht in gesundsheitswidriger Weise benut, und daß ungesunde Wohnungen sernerhin nicht benutzt bezw. geräumt werden. Im Anschluß hieran haben wir sodann die Maßregeln zu betrachten, welche darauf abzielen, daß an Stelle der beseitigten ungesunden Wohnungen bessere Wohnungen sür die arbeitenden Klassen errichtet werden. Endlich ist der gesetzlichen Vorsichristen Erwähnung zu thun, welche die Erbauung kleiner Wohnungen auf bisher anderweitig verwendeten Grundstücken zu sördern bestimmt sind.

A. Baupolizeiliche Bestimmungen.

Bei den sanitären Bestimmungen handelt es sich zunächst um die Grundlagen für die Handhabung der Baupolizei. In der Public Health Act, 1875 und in der Amendment Act, 1890 sind für England und Wales mit Ausnahme von London nur wenige baupolizeiliche Bestimsmungen enthalten.

Den städtischen Sanitätsbehörden wird das Recht gewährt, eine Baustucht sestzustellen für den Wiederausbau von Häusern, welche gänzlich oder an der Front niedergelegt worden sind. Dem Eigentümer oder dem am Hause unmittelbar Interessierten ist Entschädigung zu gewähren sür den Schaden, welcher ihm aus dem Bor- oder Zurückrücken erwächst. Ferner dürsen ohne schriftliche Genehmigung der Behörde an keiner Seite eines Hauses An- oder Ausbauten vorgenommen werden.

Gebäude dürfen nicht auf einem mit ungesundem Material aufsgehöhtem Grunde errichtet werden. Zeder Neubau ist an das öffentliche Siel anzuschließen. Wenn ein solches in einer Entsernung von 100 Fuß nicht vorhanden ist, sind die Abwässer in eine gemäß den behördlichen Anordnungen einzurichtende Grube zu leiten. Letzere darf nicht unter einem Hause liegen. Die Leitungen müssen nach Weite, Material, Höhenslage und Gesälle den Ansorderungen entsprechen, welche die Sanitätssbehörde im einzelnen Falle auf Grund des Berichtes ihres surveyors (Ingenieurs) stellt. Zedes neue Haus muß ein genügendes Wasserlosett, Erdslosett oder einen Abtritt haben, ebenso einen mit Thüren und Besbachung versehenen Aschaften. Als Neubau im Sinne des Ges

Schriften XCVII. - Bobnungefrage III.

setzes gilt auch dasjenige Haus, welches an die Stelle eines bis zum Erdgeschoß abgerissenen Gebäudes errichtet wird, serner die Umwandlung eines ursprünglich nicht zum Bewohnen erbauten Gebäudes in ein Wohnshaus und die Umwandlung eines Einzelwohnhauses in ein Haus in ehrere Wohnparteien.

Im wesentlichen haben die Gesetze die Baupolizei den Gemeinden überlassen. Jede städtische Behörde kann bye-laws machen in Bezug auf solgende Materien:

- 1. das Niveau, die Breite und Bauart neuer Strafen, sowie die Entwässerung berselben;
- 2. den Bau der Wände, das Fundament, die Bedachung und die Schornsteine neuer Gebäude (im sicherheits, seuer- und gesundheits- polizeilichen Interesse);
- 3. den freien Raum um die Gebäude;
- 4. die Entwäfferung der Gebäude, die Anlage von Wafferklosetts und Aborten und das Schließen von Gebäuden und Gebäudeteilen, welche zum Wohnen von Menschen ungeeignet sind, und die Bershinderung solchen Bewohnens;
- 5. die Einrichtungen für ausreichende Rlosettspülung;
- 6. die Fußböden, Feuerherde und Treppen, sowie die Höhe der Wohn= räume;
- 7. das Pflaftern von Sofen und offenen Plagen in Verbindung mit Wohnhäufern;
- 8. die in Berbindung mit der Auslegung neuer Straßen einzus richtenden Nebenzugänge zur Fortschaffung bes Hausunrats.

Den Vorschriften zu 4 und 5 kann unbeschränkt rückwirkende Kraft gegeben werben, den sonstigen Vorschriften aber für diejenigen Gebäude, welche errichtet wurden, nachdem die Local Government Acts, nämlich die Public Health Act, 1848, Local Government Acts, 1858, 1861, 1863 an dem betreffende Orte in Kraft getreten waren.

Die Sanitätsbehörden können, um die Besolgung der von ihnen erlassenen baupolizeilichen Anordnungen zu kontrollieren, die Einreichung der Baupläne vorschreiben. Auch sind die ersorderlichen Strasbestim= mungen und Zwangsbesugnisse gegeben.

Als Mufter einer neueren englischen Bauordnung teilen wir die wesentlichen Bauvorschriften für Manchester mit, welche zu den

weitgehendsten in England gehören. Sie stammen ursprünglich aus dem Jahre 1890, sind aber 1894 revidiert 1.

Die Breite von Seitenstraßen wird auf wenigstens 36 Fuß festgesest. Gänge zur Wegschaffung der Fäkalien und des Hausunrats müssen wenigstens 9 Fuß breit sein und unmittelbar mit einer Straße in Verbindung stehen. Diese Gänge sollen nicht länger als 100 Yards sein, ohne mit einer anderen Straße oder einem anderen Gange in Versbindung zu stehen.

An der Hinterseite jedes neuen Wohnhauses muß ein freier Raum von wenigstens 150 Quadratjuß bleiben, die Tiese desselben darf nicht weniger als 10 Fuß betragen. Wenn die Höhe eines Wohnshauses beträgt

Höfe und zu Wohnhäusern gehörige offene Räume müssen gepflastert sein und einen guten Wasserabsluß haben. Um die Lüstung zu sichern, muß eine genügende Zahl von Fenstern in den Außenmauern vorhanden sein. Jeder Wohnraum muß wenigstens ein Fenster haben, welches sich direkt in den freien Lustraum öffnet, und der Inhalt der gesamten Fenstersläche, im Lichten gemessen, muß gleich ¹/10 der Grundsläche des Zimmers sein. Fenster müssen so konstruiert sein, daß sie wenigstens zur Hälfte geöffnet werden können. Die Öffnung muß in jedem Fall bis an den oberen Fensterrand gehen. In Zimmern ohne Feuerstelle wird zur Bentilation eine Öffnung oder ein Lustschacht nahe der Decke von 1 Quadratzoll im Lichten auf je 60 Kubitsuß des eingeschlossenen Raumes gesordert.

Die Höhe der Wohnräume, welche nicht als Schlafräume oder Küchen gebraucht werden, ist auf 9 Fuß bestimmt. Dies ist auch die Minimalhöhe für Schlafräume im Hause, mit Ausnahme des Dachsgeschosses. Schlafräume im Dachgeschoß müssen überall mindestens 5 Fuß, zu zwei Dritteln der Grundsläche aber wenigstens 9 Fuß hoch sein. 8 Fuß ist die Minimalhöhe für Küchen.

Neue Gebäude dürsen nicht auf verunreinigtem Terrain gebaut werden, bevor das bedenkliche Material ausgegraben und weggeschafft ist. Wo das Terrain Zeichen von Feuchtigkeit zeigt, muß der Untergrund wirksam drainiert und die Grundfläche sorgsältig asphaltiert oder mit Cement oder Konkret wenigstens 6 Zoll die bedeckt werden. Im untersten

 $^{^{1}}$ Eighth Special Report of the Commissioner of Labor. Washington 1895. Seite 100 ff. $$8^{*}$$

Geschoffe von Wohnhäusern, bei denen die Grundsläche mit Asphalt oder Konkret bedeckt worden ift, muß ein Bentilationsraum von 3 Zoll Höhe unter den Dielen angebracht werden, bei anderen Wohnhäusern muß der Bentilationsraum 6 Zoll hoch sein.

Keller von Wohnhäusern müssen siets mit hartem Material gespstaftert sein, undurchdringlich für Feuchtigkeit und mit einem genügenden Bett von gutem Cementkonkret belegt sein zc. Der Fußboden muß auch schräg absallen zu einem Kanal, welcher zu einem Wassershalb der Häuser sührt, so daß überkließendes Wasser wirksam abgeführt werden kann. Das unterste Geschoß neuer Gebäude muß entsprechend hoch über dem Siel liegen, um die Konstruktion eines genügenden Abzuges für die Entwässerung solcher Gebäude zu gestatten und um die ersorderliche Verbindung mit dem Kanal herzustellen, in welchen solcher Abzug entsleeren kann. Genaue Vorschristen über die Einrichtung und Ventilation der Abzüge werden getroffen.

Waffers ober Erdklofetts müssen so tonstruiert werden, daß eine der Seiten an einer äußeren Wand liegt. Wenn sie innerhalb der Gebäude liegen, müssen sie mit einem Fenster versehen sein, welches nicht kleiner als 2 × 1 Fuß sein darf, und welches sich direkt in die freie Lust öffnet. Es müssen auch ein oder mehr Lustschiene in die äußere Wand einsgebaut sein, oder es muß ein specieller Lustschacht permanente Ventilation liesern. Wasserklosetts müssen einen Spülapparat von genügendem Umssange und eine, von derzenigen sür den häuslichen Gebrauch getrennte Wasserversorgung haben. Der Gigentümer von Wohngelassen ist verpslichtet, genügend Wasser zur Klosettspülung zu liesern. Der Mieter hat darauf zu sehen, daß der Wasserzusluß offen ist. Dies gilt für alle Häuser, gleichgültig, wann sie gebaut sind. Erdklosetts müssen bewegliche Gesäße haben, bedeckt sein, damit nicht Regenwasser zo. hinein kann, und mit einem Apparat versehen sein, um trockene Erde oder anderes geruchlos machendes Waterial in genügender Menge zuzusühren.

Wo Abtritte bestehen, sollen sie nicht innerhalb 6 Fuß vom Wohnshause oder 100 Fuß von Trints oder Hauswasser stehen.

Jedermann, welcher ein Gebäude zu errichten beabsichtigt, muß der Behörde Anzeige machen. Dieselbe ist an den city surveyor zu richten. Zugleich müssen vollständige Pläne eingereicht werden, im Maßstabe von 1 Zoll auf 8 Fuß, welche die Lage, Gestalt und Maße der verschiedenen Teile eines solchen Gebäudes zeigen und ob es als Wohnhaus oder anders gebraucht werden soll. Dem surveyor muß auch eine schriftliche Beschreibung der zu verwendenden Materialien und der beabsichtigten

Art der Entwässerung und der Wasserversorgung geliesert werden. Endslich muß ein Übersichtsplan eingereicht werden, im Maßstab von 1 Zoll auf 44 Fuß, welcher die Gebäude 2c. auf den unmittelbar benachsbarten Grundstücken, die Breite und das Niveau der angrenzenden Straßen und Gänge, auch das Niveau des niedrigsten Flurs und des Hofes zeigt. Die Linien der Abzüge, zusammen mit Größe, Tiese und Steigung der Abzüge, ebenso die Details der Lüstung müssen erkennsbar sein.

Mindestens 24 Stunden, bevor Kanäle, Abzüge oder die Grundmauern der Gebäude bedeckt werden, muß dem surveyor eine Anzeige hiervon gemacht werden. Im Bau begriffene Gebäude müssen jederzeit der Besichtigung offen stehen. Nach Beendigung des Baues muß auch hiervon schriftlich Anzeige gemacht werden. Der surveyor hat alsdann das Recht, während eines Zeitraumes von sieben Tagen das Haus zu besichtigen. Bevor ein Wohnhaus vermietet oder bezogen wird, muß durch die besonders hierzu bestellten Beamten bescheinigt werden, daß es in jeder Beziehung geeignet zum Bewohnen ist.

Übertretungen der Vorschriften werden mit Strafen von $5~\mathcal{L}$ geahndet. Außerdem können Strafen von $2~\mathcal{L}$ für jeden Tag der Fortsetzung der Zuwiderhandlung angedroht und eingezogen werden. Die Friedensrichter können diese Strafen nach Umskänden ermäßigen. Arbeiten, welche gegen die Vorschriften ausgeführt sind, müssen abgeändert, abgebrochen oder beseitigt werden, wenn nicht innerhalb einer gestellten Frist die Abweichungen gerechtsertigt werden.

In London bestehen jest nach dem London Building Act, 1894 ähnliche Borschriften. Bis dahin waren die baupolizeilichen Bestimsmungen der Hauptstadt durchaus ungenügend, um eine übermäßige Aussuhung des Grundes und die Berbauung von Licht und Lust zu vershindern. Es ist ausgerechnet worden, daß 82% der Fläche mit Gebäuden beseht werden konnten und eine Bevölkerungsdichtigkeit von 1560 per acre zulässig gewesen wäre, wodon 40% in nach den neueren Gesehen als unbewohndar zu erachtenden Wohnungen gewohnt hätten.

Ein Geset von 1855 verlangte für den Fall, daß nicht alle Räume eines Wohnhauses Licht und Lust von der Straße oder einem Gange erhielten, hinter dem Hause oder an der Seite einen ausschließlich zum Hause gehörigen Hofraum von 100 Quadratsuß. Die Höhe oder Breite der Wohnhäuser kam dabei nicht in Betracht.

Im Jahre 1862 wurde bestimmt, daß ohne schriftliche Genehmigung

bes Board of Works an einer Straße von weniger als 50 Fuß Breite kein Wohngebäude errichtet werden durste, dessen höhe die Breite zwischen ben beiden häusersronten der Straße überstieg. Für die Abmessung der offenen Käume an der hinterseite der häuser wurde erst 1882, und zwar auch nur für häuser an neu angelegten Straßen bestimmt, daß der offene hinterraum mindestens zu betragen hätte bei einer Front von

weniger als 15 Fuß 150 Quadratfuß,

Auf diesen Räumen, welche sich über die ganze Breite des Hause zudehnen hatten, sollten Gebäude, welche höher als die Decke des Erdsgeschosses des Vorderhauses waren, unzulässig sein.

Das Geset von 1894 fordert für neu zu errichtende Gebäude, welche ein Kellergeschöß erhalten sollen, hinter dem Hause und ausschließlich zu ihm gehörig, einen von Gebäuden jeder Art frei zu lassenden Kaum von 100 Quadratsuß. Gebäude, welche an einer Straße errichtet werden, die nach dem Intrasttreten des Gesetzes angelegt wird, müssen hinten einen offenen Raum von mindestens 150 Quadratsuß haben, der sich über die ganze Breite des Hauses erstreckt und überall mindestens 10 Fuß tief ist. Wenn sur Beleuchtung und Ventilation des Kellergeschosses die oben genannten 100 Quadratsuß vorhanden sind, oder wenn kein Kellergeschoß gebaut und das Erdgeschöß nicht zum Bewohnen bestimmt und eingerichtet ist, braucht der Raum von 150 Quadratsuß erst in der Haler des Gedgeschosses oder 16 Fuß über dem angrenzenden Pflaster zu besginnen.

Die Höhe der Wohngebäude dars die doppelte Tiese des offenen Raumes hinter dem Gebäude nicht übersteigen. Bei Wohngebäuden an einer Straße, welche vor dem Inkrasttreten des Gesehes angelegt ist, dars der Teil des Hauses, welcher 16 Fuß über dem Pflaster liegt, diese doppelte Tiese nicht übersteigen, an solchen Straßen dars also bei einem gleich tiesen Hose 16 Fuß höher gebaut werden, serner werden bei Gebäuden an solchen Straßen die gesorderten Ausmessungen des Hoses (150 Quadratsuß, ganze Breite des Hauses, 10 Fuß ties) erst in der Deckenhöhe des Erdgeschosses oder 16 Fuß über dem Pflaster verlangt, können also niedrige Nebengebäude auf dem Hosp plat stehen, auch wenn das Vordergebäude Wohnräume im Kellers oder Erdgeschoß hat, — Gebäude mit Wohnungen sür die arbeitenden Klassen sallen indes nicht unter diese Ausnahmebestimmungen, soweit es sich um

bie Söhe berselben handelt. Specielle Bestimmungen gestatten die Wiedererrichtung von Wohngebäuden an Stelle von Wohngebäuden, welche vor Erlaß des neuen Gesehes mit kleineren Hösen errichtet waren, wenn sie nicht mehr Grundsläche als die srüheren Gebäude einnehmen.

Für Häuser mit Arbeiterwohnungen, welche nicht an eine Straße grenzen (also auf Hinterpläßen), müssen dem Grafschaftsrat Pläne vorsgelegt werden, aus welchen die Ausdehnung und die Höhe der Gebäude und ihre Lage zu anderen Gebäuden ersichtlich ist. Der Rat kann die Errichtung der Häuser untersagen, wenn ein genügender Zutritt von Licht und Luft nicht gesichert ist, eventuell dieselbe von Bedingungen absängig machen. Indes dars nicht mehr offener Raum gefordert werden als für Häuser, welche an vor dem Geset angelegten Straßen gebaut werden, vorgeschrieben ist.

Die Bestimmung des früheren Gesetzes, nach welcher an einer nach dem 7. August 1862 angelegten Straße von weniger als 50 Fuß Breite fein Gebäude errichtet werden durfte, welches höher war als die Straße awischen den beiden Säuserfronten, ist erhalten geblieben und in gewiffer Begiehung noch erweitert worden. Sierauf einzugehen murde gu weit führen; ebenso können die Bestimmungen über Wohnungen an Lichthöfen und aneineinder grengenden Sofen zweier Saufer, sowie die Vorschriften zur Beleuchtung und Bentilierung der Treppenhäufer in Mietshäufern hier nicht erörtert werden. Wir wollen nur noch erwähnen, daß Wohnräume 8 Fuß 6 Boll boch fein muffen. Liegen fie im Dachgeschof, fo muß diefe Sohe, wenigstens für die Salfte ber Grundflache des Zimmers bestehen. Jeder Wohnraum muß ein oder mehrere Fenster haben, welche unmittelbar in den äußeren Luftraum geben oder in eine conservatory, und zusammen eine lichte Fläche von wenigstens 1/10 der Grundfläche haben. In den Fenstern muß sich eine Fläche öffnen lassen, die mindeftens 1/20 der Zimmerfläche ausmacht und die mindestens auf eine Sobe bon 7 Jug über dem Jugboden hinaufreichen muß. Specielle Unforderungen werden gestellt in Bezug auf Beleuchtung und Bentilation von Bimmern, die an feiner Außenwand oder gang bezw. jum Teil im Dachgeschoß liegen.

Um Landeigentümern, welche Flächen freilegen und Straßen neu anlegen wollen, Erleichterungen zu gewähren, hat der Grafichaftsrat die gesetzliche Besugnis erhalten, die Borschriften des Gesetzes in Bezug auf offene Räume und Breite der Straßen abzuschen oder zu modifizieren, wenn er dies für wünschenswert hält.

B. Wohnungspflege.

Das wichtigste, in Deutschland leider erst in wenigen Städten zur Anwendung gelangte Mittel, um den aus schlechten Wohnungsverhältenissen entstehenden sanitären Gesahren entgegenzutreten, ist die regelsmäßige Überwachung sämtlicher Wohnungen durch hierzu bestellte bessondere Organe, die sogenannte Wohnungspflege. In der musterhaften Organisation und verständigen Handhabung dieser Überwachung haben wir die bedeutsamste Seite der englischen Wohnungsfürsorge zu erblicken.

Die Sektion 189 ber Public Health Act, 1875 verpflichtet jede städtische Sanitätsbehörde einen medical officer of health, einen surveyor und einen inspector of nuisances, sowie die zur wirksamen Durchführung des Gesetzes erforderlichen Silfsbeamten anzustellen. In kleineren Gemeinden fönnen medical officer of health und inspector of nuisances oder inspector of nuisances und surveyor dieselbe Berson sein. medical officer of health muß als praktischer Arzt approbiert sein. З'n London niuß er ferner eine Brufung in der öffentlichen Gefundheitspflege abgelegt haben oder mährend dreier aufeinanderfolgender Jahre schon in einem anderen Distritte von London oder in einem sonstigen Sanitätsdiftrift mit nicht weniger als 20000 Einwohnern als solcher fungiert haben ober wenigstens drei Jahre medical officer ober inspector des Local Government Board, der minifteriellen Instang, gewesen fein. Diefelben strengeren Anforderungen find gesetlich an die von den Grafichaften anzustellenden medical officers ju ftellen, auch die größeren Bemeinden dürften für ihre lokalen medical officers nur in seltenen Fällen hiervon abjehen.

Unter dem medical officer der Lokalbehörde und seinen eventuellen Assistenten, welche gleichsauß Ürzte sind, stehen die sanitary inspectors (Gesundheitsausseher). Als solcher kann in London nur angestellt werden, wer sich durch eine Prüsung als geeignet gezeigt hat, oder wer während dreier auseinandersolgender Jahre als sanitary inspector oder inspector of nuisances in einem Londoner Distrikt oder in einem anderen städtischen Sanitätsbezirk mit nicht weniger als 20000 Einwohnern sungiert hat.

Die Überwachung der Wohnungen hat eine doppelte Aufgabe. Sie soll verhindern, daß durch Bernachlässigung der baulichen Einrichtungen oder durch eine bestimmungswidrige Benutzung der Wohnungen Übelstände und Gesahren entstehen, und veranlassen, daß, wo sie bestehen, solche beseitigt und eventuell ungesunde Wohnungen geräumt werden.

Wenn wir zur Betrachtung der handhaben übergehen, welche die Public Health Acts den Gesundheitsbeamten und Behörden zur Erfüllung dieser Aufgaben bieten, so ist zunächst der Borschrift in sect. 46 zu gestenken, welche gestattet, ein gewisses Maß von Reinlichkeit zu erzwingen.

Wo nach Aussage des medical officer of health oder zweier Ärzte ein Haus oder ein Teil eines solchen so schmutzig ist, daß hierdurch die Gesundheit einer Person gesährdet werden kann, ist der Eigentümer oder Bewohner bei Androhung einer Strase von 10 sh. für jeden Tag der Unterlassung anzuhalten, die in Betracht kommenden Räume weißen, auskehren oder reinigen zu lassen. Eventuell hat solches die Behörde auf Kosten des Verpslichteten vorzunehmen.

Es fommen ferner die Vorschriften in Betracht über Entwässerung und Bewässerung der Grundstücke, Nuisances, Kellerwohnungen, Mietshäuser und Logierhäuser.

Aus den mitgeteilten baupolizeilichen Bestimmungen war schon zu ersehen, daß die englischen Behörden den Entwässerungsanlagen eine besondere Ausmerksamkeit zuzuwenden haben. Dies galt nicht allein für die Herstellung, sondern auch für die Unterhaltung der Anlagen.

Wird der Behörde angezeigt, daß irgendwo in ihrem Distrikte ein Wasserabsluß, Klosett, Abtritt, Aschekasten 2c. nicht in Ordnung ist, so hat sie eine Untersuchung durch ihre Beamten einzuleiten, welche dabei auch Ausgrabungen können vornehmen lassen. Findet sich nichts Ordnungswidriges, so trägt die Behörde die Kosten und ersett sie etwaigen Schaden, andernfalls hat der Eigentümer die ersorderlichen Reparaturen bei einer Strase von 10 sh. pro Tag unverzüglich herstellen zu lassen.

Wer überflüssiges ober stagnierendes Wasser im Keller oder sonst im Sause läßt 24 Stunden, nachdem er zur Beseitigung aufgesordert ist, ebenso wer ein Klosett, einen Abtritt oder eine Schwindgrube übersließen läßt, versällt in eine Geldstrase bis zu 40 sh. und in eine weitere Strase von 5 sh. sur jeden Tag, an welchem der unzulässige Zustand sortdauert. Auch kann die Behörde auf seine Kosten einschreiten.

Die Wasserversorgung anlangend, so ermächtigt Art. 62 der Public Health Act, 1875 die lokale Gesundheitsbehörde, den zwangszweisen Anschluß eines Hauses an die Wasserleitung anzuordnen, wenn das Wasser mit einem Kostenauswande geliesert werden kann, der die Wassersteuer in dem Distrikt nicht übersteigt bezw. da, wo eine solche nicht besteht, für 2 pence pro Woche oder für einen anderen, auf Anstrag der Behörde von dem Local Government Board genehmigten Preis. Eventuell beschäft die Behörde den Anschluß, kontrahiert zu dem Zwecke

mit einer Wassergesellschaft ihres Bezirks und zieht die Wassers beiträge ein.

In London ist jedes bewohnte Haus ohne eigene und genügende Wassersorgung als eine "nuisance", und wenn es sich um ein Wohnshaus handelt, als "unfit for human habitation" zu behandeln.

Die wesentlichste Aufgabe der lokalen Sanitätsbehörden und ihrer Beamten ift es, barauf zu achten, bag in ihrem Begirte feinerlei "nuisances" bestehen und, wo sie folche entdeden oder wenn ihnen folche gemelbet werden, beren Beseitigung zu veranlaffen. Das Gefet giebt keine Definition des Begriffes "nuisance", es versteht hierunter aber, wie die im Gefete enthaltene Aufgahlung erkennen läßt, fowohl die mangelhafte bauliche Unterhaltung eines Saufes als die ungenügende Reinigung von Pfügen, Gruben, Goffen, Abtritten, Biffoirs, Afchefästen 2c., die gesundheitswidrige Haltung von Tieren in Wohnungen, die mangelhafte Reinhaltung und Bentilation von Fabriken, Werkstätten und Arbeitsräumen, welche nicht unter die Fabrit- und Werkstättengesetze fallen, und die ungenügende Rauchverzehrung in gewerblichen Betrieben. Es betrachtet ferner, und das ist besonders hervorzuheben, als eine nuisance jedes haus oder jeden Teil eines hauses, das fo mit Menschen überfüllt ift, daß Gefundheitsgefahren ober Schaben für die Ginwohner entstehen, mögen fie Mitglieder derselben Familie sein oder nicht, und jeden Arbeitsraum, der bei der Arbeit in gefundheitsgefährlicher oder sichädlicher Weise mit Arbeitern überfüllt ist.

Den Beamten steht, sobald es sich um die Berfolgung einer nuisance handelt, und bis die Beseitigung einer sestgestellten nuisance ersolgt ist, der Zutritt zu dem betreffenden Grundstücke jederzeit zwischen 9 Uhr vormittags und 6 Uhr nachmittags offen. Unverdächtige Häuser dürsen sie nicht betreten, es sei denn, daß es sich um Mietswohnungen oder Logierhäuser handelt.

Das Berjahren zur Beseitigung der vorgesundenen Übelstände ift das solgende:

Nachdem die Behörde sich überzeugt hat, daß ein Übelstand besteht, sordert sie denjenigen, durch dessen Berschulden (act, default or sufferance) der Übelstand entstanden ist oder unterhalten wird, bezw. den Eigenstümer oder Inhaber der Wohnung aus, innerhalb einer bestimmten Zeit den Übelstand zu beseitigen. Auch kann die Behörde vorschreiben, was zur Verhütung der Wiederschr des Übelstandes zu thun ist. Wenn der Übelstand aus der mangelhasten baulichen Beschaffenheit entstanden ist,

oder wenn die Baulichkeiten unbenutt sind, geht die Aussorderung immer an die Eigentümer. Wenn der Urheber des Übelstandes nicht nachsewiesen werden kann und es seststeht, daß dieser Zustand weder von dem Eigentümer noch von dem Mieter verschuldet ist, kann die Sanitätssbehörde denselben ohne weiteres beseitigen.

Bleibt die Aufforderung der Sanitätsbehörde ohne ausreichenden Ersolg, sei es, daß die Vorschriften nicht erfüllt werden, sei es, daß der Mißstand zwar beseitigt ist, aber mutmaßlich bald wiederkehren wird, so wendet sich die Behörde an den Richter, welcher eine Vorladung vor einen Gerichtshof mit summarischer Rechtsprechung ergehen läßt. Tritt der Gerichtshof der Behörde bei, so erläßt er einen Besehl zur Ausstührung der sür notwendig erachteten Maßnahmen unter Androhung einer Strase bis zu 5 £ und Auserlegung der Prozeßkosten. Wenn die Übelstände derartig sind, daß sie nach Meinung des Gerichtshoses das Haus oder Gebäude unbewohnbar machen, so kann derselbe die Besnuhung untersagen, bis die Übelstände beseitigt sind und das Haus von ihm wieder für bewohnbar erklärt ist.

Werden nuisances in der vorgeschriebenen Zeit nicht beseitigt oder kann der Berpflichtete nicht nachweisen, daß er alle Diligenz prästiert hat, so tritt weitere Strase ein bis 10 sh. pro Tag. Ist dem Besehle wissentlich oder absichtlich nicht entsprochen, so erhöht sich die Strase bis zu 20 sh. pro Tag. Auch kann die Behörde auf Kosten des Berspssichteten das Ersorderliche veranlassen.

Berusung ist zulässig an den court of quarter sessions und hat ausschiebende Wirfung. Nach dem Public Health (London) Act, 1891 fann das untere Gericht, wenn es der Meinung ist, daß die Aussührung der Order nicht ohne Gesahr sür die Gesundheit ausgesetzt werden darf und dieselbe keine Folgen haben kann, sür welche nicht Entschädigung gewährt werden könnte, die Lokalbehörde ermächtigen, den Übelstand sosiort zu beseitigen. Ist die Berusung später von Ersolg, so muß die Behörde die Kosten tragen und Entschädigung gewähren.

Nach zwei Zuwiderhandlungen gegen die Borschriften, betreffend die Übervölferung eines Hauses innerhalb dreier Monate (gleichgültig, ob die Zuwiderhandelnden dieselben waren oder nicht) kann auf Antrag der Lokalbehörde ein Gerichtshof mit summarischer Rechtsprechung das Haus für so lange Zeit schließen als ihm notwendig erscheint (sect. 109 der Public Health Act, 1875).

Das gerichtliche Verfahren tritt in gleicher Weise ein, wenn sich jemand, ber unter einer nuisance zu leiden hat, oder ein Einwohner

oder Eigentümer eines Diftrifts an den Richter wendet. Der Local Government Board kann Beamte beauftragen, an Stelle einer säumigen Lokalbehörde zu handeln. Sie dürsen das haus nicht betreten, ohne sich vorher der Zustimmung des Eigentümers oder Bewohners versichert oder ohne eine richterliche Erlaubnis erlangt zu haben.

Die vorstehend in diesem Abschnitte erörterten gesetzlichen Bestimsmungen gelten für alle Arten von häusern und Wohnungen. Daneben giebt es besondere Borschriften über die Benutzung von Kellern zu Wohnzwecken, für Mietshäuser und sog. Logierhäuser.

Rellerwohnungen.

Reller oder irgend welche Gewölbe oder unterirdischen Räume, welche nach Erlaß der Public Health Act, 1875 erbaut oder umgebaut werden, dürfen nicht getrennt für sich als Wohnungen vermietet oder benutzt werden. Altere Keller, deren Bewohnung nach dem früheren Stande der Gesetzgebung zulässig war, dürfen weiter für sich als Woh-nungen benutzt werden, wenn sie den solgenden Bedingungen entsprechen:

Sie muffen überall mindeftens 7 Fuß hoch fein und mindeftens mit 3 Fuß ihrer Söhe über dem Straßenpflafter ober dem Nachbargrunde liegen.

Vor der ganzen Länge der Front muß eine offene Area vorhanden sein, welche überall mindestens 2 Fuß 6 Joll breit sein und 6 Joll tieser als der Fußboden des Kellers hinabreichen muß.

Der Reller muß mit einem Siel versehen sein, welches mindestens 1 Fuß unter der Kellersohle liegt.

Bu bem Keller muß der Gebrauch eines Wasser- oder Erdtlosetts oder Abtritts und ein Aschefasten gehören; es muß serner ein Herd mit einem Schornstein und ein Fenster von mindestens 9 Quadratsuß Fläche vorhanden sein, welches sich in der vom surveyor vorzuschreibenden Weise öffnen läßt. Wenn ein Vorder- und hinterkeller von demselben Inhaber benutt werden, so daß Durchzug herzustellen ist, kann die Fenstersstäche auf 4 Quadratsuß reduziert werden.

Treppen zum Keller und zu den Stockwerken durfen nicht über oder gegenüber einem Kellerfenfter liegen, zwischen jedem Teile der Stufen und der äußeren Kellerwand muffen wenigstens 6 Zoll freier Raum bleiben.

Jeder Reller, in welchem irgend eine Person die Nacht zubringt, ailt als bewohnt.

Übertretungen werden mit 20 sh. bestraft für jeden Tag, während dem die gesetwidrige Bewohnung nach der Aussorderung der Behörde zur Räumung fortbauert. Strafbar ift der Mieter und der Bermieter, welcher die Benutzung wiffentlich dulbet.

Rach zwei Überführungen innerhalb dreier Monate (einerlei ob die überführte Person dieselbe war oder eine andere) kann ein Gerichtshof mit summarischer Rechtsprechung die Schließung des Kellers für so lange, als es ihm nötig erscheint, anordnen, oder die Ortsbehörde ermächtigen, den Keller dauernd zu schließen.

In London sind die Bedingungen zum Teil noch strenger, z. B. muß die Area vor dem Keller 4 Fuß breit, sorgsältig gepflastert und in wirksamer Weise entwässert sein, müssen die Kellerwände in besonderer Weise gegen Feuchtigkeit geschützt werden, muß die lichtgebende Fensterpläche wenigstens 1.10 der Grundfläche betragen und müssen die Fenster wenigstens zur Hälfte und zwar am oberen Kande geöffnet werden können.

Es dürsen aber in London — und darin sind die Vorschriften wieder sehr viel milber — auch Kellerwohnungen, welche den Bestingungen entsprechen, neu erdaut und in Benuhung genommen werden, und es sind sür ältere Keller, sowohl auf Antrag im Einzelsalle, als sür gewisse Klassen von Kellerwohnungen Dispense und Modifikationen auf bestimmte Zeit oder unbeschränkt zulässig. Gegen die Versagung solcher Erleichterungen durch die Sanitätsbehörde ist sogar Berusung an den Local Government Board zulässig.

Als Keller gilt in London jeder Raum, welcher mehr als 3 Fuß unter dem angrenzenden Terrain liegt. Wenn der Augenschein es wahrsicheinlich macht, daß in einem Kellerraum eine Person genächtigt hat, so soll dies bis zum Beweise des Gegenteils die Annahme rechtsertigen, daß der Keller zum Wohnen benutt wird.

Wenn die Beamten der Sanitätsbehörde Grund haben zu der Ansnahme, daß ein Keller in gesetzwidriger Weise zum Wohnen benutzt wird, so können sie denselben zu jeder Zeit am Tage betreten und bessichtigen.

Mietshäuser.

Mietshäuser im Sinne der geltenden Gesundheitsgesetze find häuser, welche vermietet sind, oder welche von mehr als einer Familie besnutzt werden. Nach sect. 90 der Public Health Act, 1875 kann der Local Government Board für den Distrikt einer lokalen Gesundheitssbehörde oder sür Teile eines solchen Distrikts die Behörde ermächtigen, in Bezug aus Mietshäuser ortsstatutarische Bestimmungen zu treffen

- 1. über die Zahl der Personen, welche ein solches haus oder einen Teil desselben bewohnen dürsen, und über die Trennung der Geschlechter. Die Zahl kann von Zeit zu Zeit abgeändert werden;
- 2. über die Registrierung folder Säufer;
- 3. über die Befichtigung derfelben;
- 4. über die Erzwingung der Entwässerung und die Einrichtung von Abtritten, über die Besörderung der Reinlichkeit und der Bentislation;
- 5. über das Reinigen und Weißen der Gebäude zu bestimmten Zeiten und über das Pflastern von Hösen und Hofraumen;
- 6. über die Anzeige und Borfichtsmaßregeln bei vorkommenden Fällen von anstedenden Krankheiten.

Die sect. 94 der Public Health (London) Act, 1891 verpflichtet jebe Sanitätsbehörde in London, derartige Bestimmungen zu treffen.

Die in den verschiedenen Städten erlassenen bye-laws halten sich im wesentlichen an das vom Local Government Board 1888 veröffentlichte Muster für derartige Vorschriften.

Der Board empfiehlt von vornherein, diejenigen Mietshäuser auszuschließen, nach deren Charafter anzunehmen ist, daß die Bewohner selbst auf das zur Bermeidung sanitärer Übelstände Ersorderliche achten werden. Die bye-laws finden deshalb keine Anwendung auf Mietspäuser, deren Steuerwert für die Armensteuer einen bestimmten Betrag — in London 250 L — übersteigt und bei denen die für jede Wohnung zu zahlende Miete über ein bestimmtes, gleichsalls im dye-law sestzusehdes Minimum hinausgeht.

Für die geringwertigeren häuser und für diejenigen höherwertigen häuser, deren größerer Mietsertrag sich aus kleinen Mieten zusammensfett, gelten in Kurze die folgenden Bestimmungen 1:

Für jeden Erwachsenen müssen im Schlafzimmer 300 Kubitsuß freier Luftraum vorhanden sein und für jedes Kind unter 10 Jahren 150 Kubitsuß. In Zimmern, welche nicht ausschließlich zum Schlasen benutzt werden, sind 400 bezw. 200 Kubitsuß ersorderlich.

Auf schriftliche Aufforderung hat der Bermieter im Bureau der Sanitätsbehörde folgende Angaben zu machen

- 1. über die Gesamtzahl der Zimmer im Saufe,
- 2. über die Zahl der Zimmer, welche vermietet find oder von Mitsgliedern mehrerer Familien bewohnt werden,

¹ Reinde, Dlahaufen, Reifebericht.

- 3. über die Art der Benugung eines jeden Zimmers,
- 4. über Bahl, Alter und Geschlecht der Bewohner eines jeden Schlafgimmers,
- 5. über Bor= und Buname des Mieters von jedem Bimmer,
- 6. über die von jedem Mieter zu zahlende Miete.

Der medical officer of health, der inspector of nuisances und der surveyor der Sanitätsbehörde haben jeder Zeit freien Zutritt.

Auf je 12 Personen der höchst zulässigen Zahl des Hauses muß mindestens ein Wasser- oder Erdklosett oder Abtritt vorhanden sein.

Es solgen eingehende Vorschriften über neu anzulegende Klosetts und Abtritte. Das Klosett muß, wenn es sich im Hause bestindet, mit der einen Seite an einer Außenwand liegen, es muß ein unmittelbar ins Freie gehendes Fenster haben von mindestens 2×1 Fuß, sür besondere, ständige Ventilation muß gesorgt werden. Das Klosett muß serner einen eigenen Wasserfasten haben, der mit keinem anderen Wasserhahn in Verbindung stehen dars, und mit einer guten Spülvorrichtung versehen sein. Verschiedene schlechte Konstruktionsemethoden werden ausdrücklich verboten. — Für Erdklosetts im Hause sind entsprechende Vorschriften getrossen. — Abtritte müssen wenigstens G Fuß vom Wohnhause, einem öffentlichen Hause oder einem Hause, in welchem Menschen beschäftigt sind oder beschäftigt werden sollen, entsernt angebracht werden und mindestens 30 Fuß vom Wasser, welches zum Trinken oder zu häuslichen Zwecken benutt wird.

Wo einzelne Mieter ein Klosett zc. und einen Aschekasten benuten, haben biese, wo mehrere Parteien solche benuten, der Vermieter für die Reinhaltung zu sorgen.

Die Boje find im guten Buftand und rein zu halten.

Jedes Zimmer nuß täglich mindestens einmal gesegt, wöchentlich einmal gescheuert werden, der Rehricht und Absälle aller Art müssen tägslich aus den Zimmern geschafft, die Behälter dafür gereinigt werden; unreinliche Tiere dürsen nicht gehalten werden; es ist für gute Ventislation zu sorgen, alle Schlaszimmersenster sind, wenn es das Wetter nicht verbietet, vormittags und nachmittags mindestens je eine Stunde geöffnet zu halten.

An bestimmten Tagen im Jahre muß die ganze Wohnung mit heißem Kaltwaffer gestrichen werden, wenn nicht die Bemalung der Wände diese Methode unmöglich macht.

Jeder Fall einer anstedenden Krankheit ist schriftlich anzuzeigen und jede Anordnung zur Bekämpfung weiterer Anstedung auszuführen.

Logierhäuser.

Unter Common lodging houses sind Herbergen zu verstehen, in welchen Personen der ärmeren Klassen gemeinschaftliche Räume bewohnen. Sie dienen im Gegensatzu unseren Herbergen nicht nur Durchwandernden und neu Zugezogenen als Unterkunft, sondern auch am Orte beschäftigten Arbeitern, welche zum Teil ständig daselbst in demselben Bette schlasen. Diese Holle und treten in England sür das Arbeiterwohnungswesen eine große Kolle und treten im wesentlichen an die Stelle unserer Schlasstellen in Familienwohnungen. Sie sind in der Regel nur sür ein Geschlecht bestimmt, es giebt indes auch derartige Häuser, welche Familien oder Ehepaare ausnehmen.

"Im Erdgeschoß befinden sich in der Regel die Räume für den Tagesaufenthalt, die Ruche, Wasch, und Baderaume und Bedurinisanftalten, außerdem ein kleiner Laben, in welchem die Gafte nach ben bon der Bermaltung festgesetten Preisen Lebensmittel in den tleinsten Quantitäten kaufen konnen. In der Rüche erhalten fie Feuer und Geschirr zum Rochen und in Verbindung mit dem Tagesraum steht ein Raum, an beffen Wänden jum Teil bis unter die Dece Schränfe mit tleinen verschließbaren Fächern angebracht find, in denen die Gafte ihre Speifereste und sonstigen geringen Sabseligkeiten aufbewahren konnen. Für die Benutung eines folchen Faches wird nichts bezahlt, doch muß für den Schlüffel eine Kaution von 6 d erlegt werden, welche nach Ablieferung des Schlüffels guruderftattet wird. In den oberen Stodwerken find die Schlaffale, welche durch hölzerne, nicht bis zur Decke reichende Wände in Berschläge geteilt find, deren jeder in der Regel nur 1 Bett Auch in den oberen Geschoffen finden sich vielfach einzelne Beenthält. burfnisanstalten, für ben Gebrauch mahrend der Nacht bestimmt. Für Baber muß eine Extragahlung, in ber Regel 1 d geleiftet werben, während das Waffer zum Reinigen der eigenen Rleidung und Wäsche den Gaften unentgeltlich geliefert wird. Der Preis für das Nacht= quartier schwankt zwischen 3 und 6 d pro Nacht, für ständige Gäste ist die siebente Nacht der Woche frei.

Diese Logierhäuser werfen im allgemeinen, tropdem sie teine Schantstonzession haben, eine gute Rente, bis zu 6 % und mehr ab 1."

Die Public Health Act, 1875 schreibt vor, daß Name und Wohnung besienigen, welcher das Logierhaus halten will, in ein Register der Behörde

¹ Reinde, Dlahaufen, Reifebericht.

eingetragen werden muß, ebenso die Zahl der in das Haus auszunehmenden Menschen. Niemand dars ein Haus halten, bevor es registriert
ist, und die Registrierung dars nicht ersolgen, bevor das Haus von der Behörde besichtigt und sür geeignet besunden ist. Die Behörde kann die Registrierung eines Wirtes verweigern, welcher nicht ein Zeugnis in der von der Behörde vorzuschreibenden Form vorlegen kann, das von drei Hausbesitzern der Parochie unterzeichnet ist, welche zur Armensteuer der Parochie sür ihren Grundbesitz mit 6 L oder mehr herangezogen sind. Aus Berlangen muß am Hause angeschrieben werden: "Registered Common lodging house".

Die Lokalbehörde hat über folgende Punkte Vorschriften zu erlaffen:

- 1. über die Zahl der in ein Logierhaus aufzunehmenden Personen und die Trennung der Geschlechter; die Zahl kann von Zeit zu Zeit abgeändert werden;
- 2. über die Vorfehrungen für Reinlichkeit und gute Ventilation;
- 3. über Anzeigepflicht und Vorsichtsmaßregeln bei anstedenden Krankheiten;
- 4. über die Aufrechterhaltung einer guten Ordnung im allgemeinen.

Weitere Bestimmungen betreffen die Wafferverforgung, besagen, daß zweimal im Jahre geweißt werden muß, und daß für solche Häuser, in welchen Bettler und Bagabunden Aufnahme finden, die aufgenommenen Bersonen auf Anfordern der Behörde angemelbet werden müffen.

Strafen für Zuwiderhandlungen können bis 5 £ gehen und bis 40 sh. für jeden weiteren Tag, an welchen den Anordnungen nicht Folge geleistet wird. Wirten, welche zum dritten Male wegen Übertretung der Borschriften verurteilt werden, kann das Gericht für 5 Jahre oder für fürzere Zeit die Besugnis zum Halten eines Logierhauses entziehen. Die Beamten der Gesundheitsbehörde haben jederzeit freien Zutritt zu den Logierhäusern, mit Ausnahme der von Wohlthätigkeitsanstalten betriebenen. Hier bedürsen sie der vorherigen Einwilligung, es sei denn, daß es sich um Versolgung einer nuisance handelt.

Für die Ausübung der Wohnungspflege in den größeren englischen Städten steht dem medical officer of health ein ganzer Stab von 20, 30 und mehr Beamten — darunter in Manchester und Birmingham auch weibliche — zur Seite. Die Art, wie die Beamten ihre Obliegens heiten in der Wohnungspflege aussassen und bei der Aussührung der zum Teil in Privatinteressen start eingreisenden Vorschriften vorgehen, wird von Keinche und Olshausen als besonders verständig gerühmt:

Schriften XCVII. - Wohnungsfrage III.

"Die Handhabung des Gesetzes vollzieht sich offenbar glatt und leicht; vor allem um deswillen, weil die Interessen und Bestrebungen für öffentliche Gesundheitspflege in England schon um einige Jahrzehnte früher als bei uns geweckt und in der Bevölkerung eingebürgert sind. Es zweiselt dort eben niemand mehr an der Rotwendigkeit solch strenger Maßnahmen und unterstütt daher die Bestrebungen der Gesundheitssbehörden.

Ein sernerer Umstand, der sehr dazu beigetragen hat, die Bevölkerung mit den Maßregeln vertraut zu machen, ist der, daß man zeiserssüchtig' darauf bedacht ist, der Überwachung jeden polizeilichen Charafter zu nehmen und in der Form möglichst milde vorzugehen. Obgleich die Beamten das Recht haben, Mietswohnungen zu betreten, haben wir es doch bei unseren zahlreichen Besichtigungen in den verschiedenen Städten nie anders erlebt, als daß der Beamte vor der Thür um Erlaubnis bat, eintreten zu dürsen, und selbst die Eingangsthür zur Wohnung nicht eher überschritt, als dis diese Erlaubnis erteilt war. Sie wurde nie versagt. Auch wird nicht darauf ausgegangen, mit Strasen das Nötige zu erzwingen, sondern vielmehr darauf, das Publikum zu einer möglichsten Sorge für seine Gesundheit allmählich zu erziehen, sein Verständnis für die gestellten Forderungen zu wecken und es zur freiwilligen Einführung derselben zu bestimmen. Daher kommt der Richter nur sehr selten in diesen Dingen zur Thätigkeit.

Was der Gesundheitsausseher nicht erreicht hat, pflegt der Brief (notice) des medical officer of health zu erwirken, so daß ein Besehl (order) nicht nötig wird. Wird aber einmal der Richter angerusen, so pflegt er ersahrungsmäßig nicht auf seiten der Privatinteressen zu stehen. Freilich mag in manchen Fällen die Anrusung des Richters auch um der hohen Kosten willen unterbleiben.

Schließlich hat auch das Inftitut der Gesundheitsaufseher an sich nicht unwesentlich zu dem Ersolge beigetragen. Sie stehen durch Erstehung und Herkunft dem großen Publikum, zwischen dem sie zu wirken haben, näher als ärztliche Beamte oder Polizeiossizianten. Sie haben daher einen größeren Ginfluß als jene; sie sind serner durch ihre Bertrautheit mit den Lebensverhältnissen und Lebensgewohnheiten der unteren Klassen besonders geeignet, die in diesen Klassen wirksamen Schädlichsteiten herauszufinden, auch kann ersahrungsgemäß bei dem lausenden routinemäßigen Dienst von ihnen ein viel größerer und namentlich nachhaltigerer Eiser vorausgesetzt werden, als etwa bei jungen Arzten,

die unter der beständigen Wiederholung derselben Dinge leichter erlahmen und daher häufig wechseln wurden."

Die Aufsicht über die Thätigkeit der lokalen Gesundheitsbehörden führen die Grafschaftsräte und der Local Government Board. Jede lokale Gesundheitsbehörde hat einen Jahresbericht über die Borkommnisse auf dem Gebiete der öffentlichen Gesundheitspflege in der von dem Local Government Board vorgeschriebenen Form zu erstatten und eine Abschrift davon sowohl dem Board als dem Grafschaftsrat einzusenden.

Städtische Gesundheitsbehörden haben ihre Berichte zu veröffentlichen. Den Berhandlungen dieser Behörden können Inspektoren des Local Government Board beiwohnen. Letteres kann, so oft es ihm erforderslich erscheint, Untersuchungen durch seine Beamten anstellen lassen. Wenn einzelne Lokalbehörden ihre Pflicht nicht erfüllen, so kann der Board einschreiten und erforderlichen Falls auf Kosten der Gemeinde seinerseits die notwendigen Einrichtungen treffen und Arbeiten aussühren lassen. Auch können die Grafschaftsräte damit beaustragt werden.

C. Räumung unbewohnbarer Häuser.

So lange es sich um gesundheitsschädliche ober gesundheitsgefährliche Zustände handelt, zu deren Beseitigung lediglich Reparaturen oder unwesentliche Umbauten ersorderlich sind, darf erwartet werden, daß der Hauseigentümer sie vornehmen läßt, also ein Haus, welches wegen solcher Übelstände geschlossen wird, in absehbarer Zeit zur Aufnahme einer seiner Größe entsprechenden Anzahl von Menschen wieder bereit steht. Anders liegen die Verhältnisse, wenn das als unbewohndar erkannte Haus so mangelhaft ist, daß ein wesentlicher Umbau oder sogar ein Neubau notwendig ist. Hierzu werden dem Hauseigentümer häusig die Mittel sehlen und, wenn man ihm nicht zur Hülse käme, würde durch die Schließung des Hauses nicht allein ihm und seinen Hypothekariern erheblicher Schaden zugesügt werden, sondern es würden auch Nachteile für die Allgemeinheit entstehen, weil beim Besitwechsel das Grundstück in der Regel in anderer Weise als durch Wiedererbauung kleiner Wohnungen ausgenützt werden würde.

Die englische Gesetzgebung sucht deshalb darauf hinzuwirfen, daß Häuser, welche nicht wegen bestimmter nuisances, sondern wegen ihrer ganzen baulichen Beschaffenheit als unbewohndar zu erachten sind, durch den Eigentümer selbst umgedaut werden. Das Bersahren in solchen Fällen wird im zweiten Teile des Housing of the Working Classes Act, 1890 geregelt.

Es beginnt, ähnlich wie bei der Berfolgung von nuisances, mit der Aufforderung der Gefundheitsbehörde, das Haus innerhalb einer bestimmten Frift in einen bewohnbaren Zustand zu setzen. Der Aufforderung ist aber sogleich die Androhung hinzuzusügen, daß andernsalls die Schließung des Hauses durch das Gericht veranlaßt werden würde.

Entspricht der Eigentümer der Auflage, und hat er die von der Lokalbehörde gesorderten Arbeiten aussühren lassen, so kann er sich an die Behörde wegen Erteilung einer charging order wenden. Zu dem Zwecke müssen eine Bescheinigung des surveyors oder städtischen Ingenieurs über die ordnungsmäßige Aussührung der Arbeiten, sowie die Rechnungen und Belege über die entstandenen Kosten und Auslagen vorgelegt werden. Die Behörde versügt alsdann die Einschreibung einer Rente auf das Wohnhaus in höhe von 6 Prozent des sür den Umbau ausgewendeten Betrages auf 30 Jahre vom Datum der charging order an zu Gunsten des Eigentümers oder seines Vertreters.

Diese Kente hat die Priorität vor allen bestehenden und zukünstigen Lasten mit Ausnahme des Erbzinses und anderer Besitzlasten und kann wie eine Hypothek oder Kentenlast übertragen werden. Der Gedanke, welcher dieser Bestimmung zu Grunde liegt, ist offenbar, daß der Wert des Hauses um den Betrag der ausgewendeten Baukosten erhöht wird, so daß die Hypothekarier durch die ihnen zwangsweise auserlegte Einzäumung der Priorität an eine zur Verzinsung und Amortisation des verbauten Kapitals ausreichende Kente nicht geschädigt werden.

Ift nun aber der Eigentümer nicht gewillt, den Umbau vorzunehmen, und hat er nicht innerhalb dreier Monate Berufung an einen
court of quarter sessions mit Erfolg eingelegt, so ergeht auf Betreiben
der Lokalbehörde die closing order durch einen court of summary jurisdiction. Dieselbe, mit einer Strasandrohung bis zu 20 £, wird an den
Eigentümer oder Besitzer des Hauses gerichtet. Zugleich werden etwaige
Mieter im Hause durch die Lokalbehörde von dem Erlaß des Käumungsbesehls benachrichtigt und wird ihnen auserlegt, in einer bestimmten Frist,
welche nicht weniger als sieben Tage betragen dars, auszuziehen, bei
einer Strase von 20 sh. sür jeden Tag der serneren Benutzung ihrer
Wohnung. Dem vertriebenen Mieter können vom Gerichte Umzugskosten zugesprochen werden, welche von der Lokalbehörde zu verauslagen
und dieser von dem Eigentümer des Hauses zu erstatten sind.

Dem öffentlichen Interesse wird in der Regel mit der Räumung und Schließung des unbewohnbaren hauses für Wohnzwecke genügt sein. Letteres kann aber auch gefährlich ober gesundheitsschäblich für die Nachbarhäuser sein. In einem solchen Fall hat die Lokalbehörde, nachdem der Eigentümer mit seinen etwaigen Einreden gehört ist, den Abbruch anzuordnen. Gegen den Abbruchsbesehl der Lokalbehörde kann der Eigentümer innerhalb eines Monats bei einem court of quarter sessions Berusung mit ausschiedender Wirkung einlegen. Sobald der Besehl der Behörde rechtsgültig geworden, hat der Eigentümer innerhalb dreier Monate mit dem Abbruch zu beginnen, widrigensalls die Behörde densselben vorzunehmen und die Materialien zu verkausen hat, deren Erlös nach Abzug der Kosten dem Eigentümer auszukehren ist. Irgend welche Entschädigung erhält der Eigentümer nicht, ihm verbleibt der Grund und Boden, in dessen Berwertung er nicht beschränkt ist. Insbesondere kann das ireigelegte Terrain also verkaust oder anderweitig verpachtet und jederzeit, soweit dies nach der Baupolizeiordnung zulässig ist, mit neuen Gebäuden besetzt werden.

Liegt es aber im öffentlichen Interesse, daß der freigelegte Plat nicht wieder bebaut wird, oder ist der lettere zur Errichtung von Arbeiterwohnungen geeignet, oder kann er gegen eine benachbarte Baustelle, welche zur Errichtung von Arbeiterwohnungen besser gelegen ist, ausgetauscht werden, so besitzt die Lokalbehörde das weitere Recht, das freigelegte Grundstück freihändig oder im Enteignungsversahren zu erwerben. Auch hier weist also das Geset darauf hin, daß da, wo schlechte Häuser, welche ja sast ausnahmslos von Arbeitern bewohnt werden, beseitigt worden sind, thunlichst wieder Arbeiterwohnungen errichtet werden.

Das Beriahren zur Erwerbung der von unbewohnbaren Gebäuden geräumten Grundstücke ist dasselbe, wie dasjenige bei der Sanierung kleiner Häusergruppen. Bevor wir auf dasselbe näher eingehen, ist noch der Bestimmungen über obstructive buildings Erwähnung zu thun.

D. Obstructive buildings.

Unter obstructive buildings sind Häuser zu verstehen, welche an sich nicht unbewohnbar sind, aber durch ihre Lage andere Häuser unbewohnbar machen, z. B. indem sie diesen die Bentisation abschneiben, oder welche die Durchführung von Maßregeln verhindern, welche die Beseitigung sanitärer Übelstände bezwecken.

Wenn der medical officer of health die Befeitigung eines Gebäudes als obstructive empfiehlt oder vier oder mehr hausbesiger des Bezirks eine bezügliche Vorstellung erheben, so hat die Behörde einen Bericht über das Gebäude und die Kosten des Abbruchs und des Grundstückserwerbes einzuziehen. Gine Abschrift dieses Berichtes mit der Borstellung, welche die Beseitigung sordert, ist dem Gigentümer des Grundstückes zuzustellen, auf welchem sich das zu beseitigende Gebäude besindet. Können etwaige Ginwendungen des Grundeigentümers nicht berücksigt werden, so versügt die Behörde den Abbruch, gegen welche Berfügung der Gigentümer innerhalb eines Monats bei einem court of quarter sessions Berufung mit aufschiebender Wirkung einlegen kann.

Sobald die Verfügung rechtsfräftig geworden, fann die Lokalbehörde das Grundstück kausen, auf welchem das obstructive building steht. Der Eigentümer kann innerhalb eines Monats erklären, daß er das Grundstück zu behalten wünscht, und alsdann hat er den Abbruch der darauf stehenden Gebäude vorzunehmen oder der Behörde das Abbrechen zu gestatten. In diesem Falle empfängt er nur sür das Gebäude die Entschädigung. Der Kauspreis für das Gebäude bezw. das bebaute Grundstück ist eventuell im Schätzungsversahren sestzustellen.

Der Cigentümer eines Haufes oder einer Fabrik kann nicht verslangen, daß ihm sein ganzes Anwesen abgenommen wird, wenn nur die Beseitigung eines Teiles als obstructive vorgeschlagen wird und der bestreffende Teil ohne Schaden abgetrennt werden kann. Entschädigung ist nicht nur für den abgetrennten Teil, sondern auch für die aus der Abstrennung erwachsenden Nachteile zu gewähren.

Wird durch die Beseitigung von obstructive buildings der Wert der umliegenden Gebäude erhöht, so können die Eigentümer der letzteren zur Deckung der entstandenen Kosten mit herangezogen werden (Betterment-Princip).

Wenn ein Teil des erworbenen und freigelegten Grundstücks für die durchzuführenden sanitären Berbesserungen nicht gebraucht wird, so kann die Lokalbehörde denselben zur Herabminderung der Kosten mit Genehmisgung des Local Government Board verkausen.

Auch fonnen Teile zum öffentlichen Grunde gezogen werden.

E. Sanierung kleinerer Häusergruppen.

Im Teil II des Housing of the Working Classes Act, 1890 wird außer der Räumung bezw. Befeitigung einzelner unbewohnbarer Häuser und der Beseitigung einzelner hinderlicher Gebäude die Sanierung von Häusergruppen geregelt, welche wegen ihres dichten Zusammenliegens, ihrer schlechten Anlage oder wegen Mangels an Luft, Licht, Bentilation,

Aborten oder wegen anderer sanitärer Mängel für ihre Bewohner oder für die Nachbarschaft gesundheitsschädlich sind, und in welchen die bezeichneten Übelstände nur durch Abbruch oder durch veränderten Aufbau und veränderte Anordnung der Gebäude beseitigt werden können.

Die Vorschriften des Teil II dürfen aber nur zur Anwendung gestracht werden, wenn die betreffenden Häuser mit ihren Höfen, Gärten und sonstigem Zubehör eine Fläche einnehmen, welche zu klein ist, um nach den Vorschriften des Teil I als ein ungesundes Quartier angesehen und behandelt zu werden.

Das Berjahren ist auf den Erwerb aller Grundstücke auf der betreffenden area gerichtet.

Die Behörde hat für die in Betracht kommende Fläche einen Berbefferungsplan aufzustellen und allen betroffenen Eigentümern, Pächtern, Mietern zc. zur Kenntnis zu bringen. Zugleich ist die Genehmigung des Local Government Board zur Ausstührung des Planes einzuholen, welche unter Bedingungen und Abänderungen erteilt werden kann. Nach erteilter vorläufiger Genehmigung kann mit dem freihändigen Ankauf der betroffenen Grundstücke ohne weiteres vorgegangen werden. Sind Expropriationen ersorderlich, so muß dem betreffenden Eigentümer eine besondere Anzeige hierüber gemacht werden. Erhebt derselbe innerhalb zweier Monate keinen Widerspruch, so bestätigt der Local Government Board die vorläufige Order zur Ausführung des Verbesserungsplans, andernsals bedars die Order der Bestätigung durch einen Parlamentsakt.

Der Local Government Board hat, sobald die endgültige Genehmisung des Planes ersolgt ist, die ihm notwendig erscheinenden Maßregeln für die Unterbringung der den arbeitenden Klassen angehörigen Beswohner vorzuschreiben. Die Erbauung kleiner Wohnungen auf der freisgelegten Fläche wird durch das Geseth bei Sanierungen nach Teil II des Housing of the Working Classes Act, 1890 nicht vorgeschrieben. Dadurch ist natürlich nicht ausgeschlossen, daß der Local Government Board dieselbe in geeignet erscheinenden Fällen etwa sür einen Teil der Fläche zur Bedingung seiner Genehmigung des Verbesserungsplanes macht.

Bon allen Berichten der lokalen Medizinalbeamten und Eingaben von Hausbewohnern, in welchen über ein unbewohnbares Haus oder ein obstructive building Klage geführt wird, ebenfo von den herbeigeführten closing orders haben die Lokalbehörden dem Grafschaftsrat Mitteilung zu machen. Auf Anfordern des Grafschaftsrates ist serner über die versanlaßten Maßregeln zu berichten. Findet der Grafschaftsrat, daß die

Lokalbehörde nicht ihre Pflicht thut, so hat er dieser eine Eröffnung über das ihm notwendig Erscheinende zu machen. (Schließung eines Hauses, Abbruch eines geschlossenn Hauses, Beseitigung eines obstructive building). Nach einem Monate kann der Grafschaftsrat seinerseits auf Kosten der Lokalbehörde deren gesehliche Funktionen ausüben.

F. Sanierung ganzer Quartiere.

Größere Sanierungswerke sind, wie schon bemerkt, nach den Borschriften des I. Teiles des Housing of the Working Classes Act, 1890 durchzusühren, sür deren Inhalt neben den sanitätspolizeilichen Rückssichten, welche die zwangsweise Räumung und Beseitigung der undewohnsdaren Häuser, Gänge und Straßen ersorderlich erscheinen lassen, socialspolitische Gesichtspunkte der Fürsorge für die Bewohner des Quartiers maßgebend gewesen sind. Eine Sanierung nach Teil I dars niemals mit der Niederlegung des Quartiers endigen, sondern hat sich stets mit der Neuausteilung und Wiederbebauung der freigelegten Fläche zu beschästigen. Ansähe zu einer derartigen Fürsorge fanden wir auch in Teil II, hier wird sie aber mit der wesentlich gesteigerten Zahl der zu dislocierenden Bewohner zu einer Hauptausgabe der aussührenden Behörde, welche in London nicht wie bei Teil II die Gesundheitsbehörde des Districts, srüher also die Kirchspielsbehörde und jetzt der Kat der borough, sondern der Grasschaftsat ist.

Boraussetzung für die Anwendbarkeit des Teil I, welcher nur für städtische Sanitätsbezirke gilt, ist das Borhandensein eines Quartiers, welches wegen sanitärer Mängel unbewohnbar ist, und in welchem diese Mängel nicht durch Beseitigung einzelner Häuser oder Häusergruppen, sondern nur durch Ausstellung und Durchsührung eines Planes für die Reuanordnung und Reuerrichtung der Straßen und Häuser des Quartiers oder einiger Straßen und eines entsprechenden Teiles der Häuser in dem betreffenden Quartiere in wirksamer Weise abgestellt werden können.

Der medical officer of health hat, wenn in seinem Distrikte ein solches Quartier vorhanden ift, zu berichten. Wenn zwei oder mehr Friedensrichter seines Distrikts oder 12 oder mehr Steuerzahler bei ihm über den ungesunden Zustand eines Quartiers Klage führen, so hat er dieses zu besichtigen und, auch wenn er selbst von der Unbewohnbareteit sich nicht überzeugt, in einem Berichte die thatsächlichen Zustände darzulegen.

Die Lotalbehörde hat, wenn fie fich von der Notwendigkeit der

Sanierung und von der Hinlänglichkeit ihrer finanziellen Mittel überzeugt, das Quartier für ungefund zu ertlären und einen Berbefferungsplan anfertigen zu laffen mit den erforderlichen Zeichnungen, Berzeichniffen und Schätzungen. Der Plan tann einen Teil der Fläche, über welche berichtet murde, ausschließen oder benachbarte Grundstücke einschließen, wenn die Lotalbehörde fich davon eine größere Wirtsamkeit in fanitarer Begiehung verspricht. Er tann ferner die Erweiterung beftehender Zujahrtstraßen zu der ungefunden Fläche in Aussicht nehmen oder in anderer Beise für den Zutritt der Luft sorgen. Der Plan hat in der vom Gesetze vorgeschriebenen Weise die Schaffung von Wohngelegenheit für die vertriebenen Arbeiter vorzukehren und richtige fanitare Unftalten in Ausficht zu nehmen. Die Grundftude, deren Enteignung vorgeschlagen wird, muffen in bem Plane genau bezeichnet werben. Die Ausführung des Planes kann gang oder jum Teil den beteiligten Gigentumern übertragen oder in Gemeinschaft mit diesen porgenommen werden unter Oberaufficht und Kontrolle der Behörde. für folchen Fall getroffenen Abmachungen find in dem Plane anguführen.

Jit ein den vorstehenden Ansorderungen entsprechender Verbesserungsplan sertig gestellt, so ist während dreier auseinander solgender Wochen in den Monaten September, Oktober und November in einer im Distrikt der Lokalbehörde gelesenen Zeitung bekannt zu machen, daß ein Plan vorliegt, welches die Grenzen der davon betroffenen Fläche sind, und an welchem Orte innerhalb dieser Fläche oder in deren Nachbarsschaft eine Kopie des Planes eingesehen werden kann.

In dem der Veröffentlichung folgenden Monate ist an jeden Eigenstümer, Pächter und Benutzer von Grundstücken, deren Expropriation vorgeschlagen wird, eine Benachrichtigung von diesem Vorschlage zu geben mit der Aufsorderung, sich zu erklären, ob er mit der Expropriation einverstanden ist oder nicht.

Die Lokalbehörde hat sodann die Bestätigung des Planes nachzussuchen — in London (einschließlich der City) bei einem Staatssekretär —, außerhalb Londons beim Local Government Board. Es ist dabei eine Kopie des Planes einzureichen. Es sind serner die Namen derjenigen Eigentümer, Pächter, Mieter zc. anzugeben, welche der Expropriation ihrer Grundstücke und Rechte widersprochen haben. Es sind endlich die im einzelnen Falle von der confirming authority etwa für notwendig geshaltenen weiteren Auskünste zu geben.

Die confirming authority pruft zunächst formell die Beröffentlichung

bes Plans, die Benachrichtigungen — alsdann ordnet fie eine Lokalunters suchung an, um sich zu vergewissern, ob die gegebenen Darstellungen, betreffend die zu sanierende Fläche, korrekt sind, ob der aufgestellte Plan für die Verbesserung derselben ausreicht, und ob lokale Bedenken gegen solchen Plan bestehen.

Nach Empfang des Untersuchungsberichts kann eine provisional order erlassen werden, durch welche die Grenzen für den Verbesserungssplan festgestellt werden und seine Aussührung genehmigt wird. Estönnen dabei Bedingungen und Abänderungen vorgeschrieben werden. Die Expropriation weiterer Grundstücke dars jedoch nicht vorgeschrieben werden. Abschrift der provisional order hat die Lokalbehörde den Expropriaten im obigen Sinne zuzustellen, es sei denn, daß es sich um Mieter für nur einen Monat oder sür einen kürzeren Zeitraum handelt.

Der vorläufige Besehl bedarf der Bestätigung des Parlaments, welche von der confirming authority sobald wie möglich einzuholen ist. Das Parlament kann in seinem confirming act ihm passend erscheinende Ünderungen des Projekts vornehmen.

Den Grundeigentümern, welche einem Verbesserungsplan entgegenstreten, kann von der confirming authority Ersat der ihnen dadurch entstandene Kosten zugesprochen werden. Diese Kosten sind von der Lokalbehörde zu erstatten, ebenso die Kosten, welche der confirming authority durch Vorbereitung einer provisional order entstanden sind—entweder in einer Summe oder in Katenzahlungen, wobei Verzinsung bis zu 5 % vorgeschrieben werden kann.

Wenn eine Bill, betreffend die Bestätigung einer provisional order auf die Petition von Opponenten einer Parlamentskommission überswiesen wird, so hat diese Kommission die Berechtigung der Opposition zu prüsen und je nach dem Ergebnis der Prüsung die Kosten den Anstragstellern oder den Opponenten auszuerlegen.

Wenn ein offizieller Antrag auf Ausarbeitung eines Berbefferungsplanes an die Lokalbehörde gerichtet wird, und diese hierüber keinen Beschluß saßt oder den Antrag abweist, so hat die Behörde Abschrift des Antrages der confirming authority einzusenden und ihre Gründe anzugeben, wegen deren sie nicht darauf eingehen will. Die confirming authority kann eine Lokaluntersuchung abhalten.

Bei Sanierungen in der Graffchaft oder City von London muß nach dem Gesetze Wohngelegenheit geschaffen werden für wenigstens ebenso viele Personen wie vertrieben werden und zwar, wenn nicht besondere Gründe dagegen sprechen, auf derselben Fläche oder in ihrer Nachdarsschaft. Wenn indes der confirming authority nachgewiesen wird, daß eine gleich passende Wohngelegenheit für vertriebene Arbeiter außerhalb der Area oder ihrer unmittelbaren Nachdarschaft beschafft und sogleich durch die Lofalbehörde, eine Privatperson oder Gesellschaft bereit gestellt wird, so kann das Gesetz als hierdurch erfüllt von der confirming authority angesehen werden. Wenn serner die Lofalbehörde um Dispens nachsucht und der Besamte, welcher die von der confirming authority angeordnete Lofalunterssuchung leitet, berichtet, daß ein solcher angezeigt erscheine mit Rücssicht auf die besonderen Umstände der Lofalität und die Zahl der auf der Area wohnenden und innerhalb einer Meile davon beschäftigten Handwerfer und anderen Arbeiter, so kann der Dispens in größerem oder geringerem Umsange gewährt werden. Zedensals muß aber für die Hälfte der vertriebenen Personen Wohngelegenheit auf der Area oder in der Nachbarschaft wieder geschafsen werden.

In Provinzialstädten braucht ein Verbesserungsplan für die Wiederunterbringung der bei seiner Aussührung zu vertreibenden Personen nicht von vornherein Vorkehrungen zu treffen. Nur auf ausdrückliches Verlangen der confirming authority sind geeignete Wohnungen innerhalb oder außerhalb des zu sanierenden Quartiers in solchem Umsange zu errichten, wie es der confirming authority nach dem Berichte des die Lofaluntersuchung leitenden Beamten notwendig erscheint.

Rach der Bestätigung des Verbesserungsplanes durch das Parlament hat die Lokalbehörde sosort mit der Ausssührung desselben zu beginnen. Die Aussührung kann einer Gesellschaft oder Privatpersonen übertragen werden. Ohne ausdrückliche Genehmigung der confirming authority soll die Behörde nicht selbst die Wiederbebauung übernehmen, dagegen kann sie ohne weiteres den Abbruch des Quartiers aussühren, sowie die geplanten neuen Straßen auslegen, bauen und mit Entwässerungsanlagen versehen. Errichtet die Gemeinde ihrerseits neue Häuser, so sollen dieselben, vorbehaltlich anderweiter Bestimmung der confirming authority innerhalb zehn Jahre nach ihrer Vollendung verkauft werden.

Sind die freigelegten Grundstücke, welche zur Erbauung von Arbeiterswohnungen bestimmt sind, nicht binnen füns Jahren zu dem sestgelegten Zwecke verkaust oder verpachtet, oder sind Vorkehrungen sür die Errichtung solcher Wohnungen durch die Gemeinde nicht getroffen, so kann die consirming authority den öffentlichen Verkaus unter den zur Erreichung des angestrebten Zweckes notwendigen Bedingungen anordnen.

Bei der zwangsweisen Enteignung von Grundstücken oder Interessen an solchen soll die Wertschätzung basiert werden auf den Marktwert unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Lage des Besitzes, sowie der wahrscheinlichen Dauer der darauf befindlichen Gebäude nach Maßgabe ihrer baulichen Beschaffenheit. Für Veränderungen und Verbesserungen des Grundstücks, welche nach der Bekanntgabe des Verbesserungsplans vorgenommen werden, ist keine Entschädigung zu gewähren. Ebenso dürsen nach diesem Termin erwordene Interessen zu Folge haben.

In Bezug auf die Abschätzung von Häusern und Gebäuden ist das Folgende zu beachten.

Wenn der Ertrag des Hauses erhöht wurde infolge der Benutung zu ungesetzlichen Zwecken oder einer gesundheitsschädlichen oder gesundscheitsgefährlichen Überfüllung, so soll nur derjenige Ertrag in Betracht gezogen werden, welcher bei Benutung des Gebäudes zu gesetzlichen Zwecken bei Aufnahme einer nach Lage der Verhältnisse zuläfsigen Bersonenzahl zu erzielen gewesen wäre.

Wenn das haus oder die Gebäude sich in einer solchen Versassung befinden, daß sie als eine nuisance anzusehen sind, oder mangelhafte sanitäre Zustände ausweisen, oder baulich nicht mittelmäßig gut unterhalten sind, so sollen diese Mängel bei der Schätzung des Wertes nicht berücksichtigt, wohl aber von der ermittelten Wertsumme diesenigen Beträge abgesetzt werden, welche zur Beseitigung der Mängel auszuwenden sein würden.

Wenn das Haus oder die Gebäude ungeeignet zum menschlichen Bewohnen sind, und vernünftiger Weise nicht in einen bewohnbaren Zustand gesetzt werden können, so soll nur der Wert des Grund und Bodens und der Materialien, welche in den darauf besindlichen Gebäuden steden, geschätzt werden.

Das Recht auf Enteignung erlischt, wenn es innerhalb dreier Jahre nach der Verleihung nicht ausgeübt wird.

Der Abschäßende wird von der confirming authority ernannt und muß vor einem Friedensrichter eine feierliche Erklärung abgeben und unterzeichnen, nach bestem Wissen und Gewissen zu versahren.

Wenn die Lotalbehörde oder der zu Enteignende mit der festgesetzten Entschädigung nicht einverstanden ist und die letztere mehr als $1000~\mathscr{L}$ beträgt, so kann die Entscheidung einer Jury angerusen werden.

Die Kosten sollen thunlichst aus dem späteren Verkauf des erworbenen Eigentums gedeckt werden. Es ist ein Wohnhaus-Verbesserungs-Fonds

zu bilden, in den alle Einnahmen sließen, welche bei Durchführung des Berbeiserungsplanes entstehen, und aus dem alle Kosten dasür bestritten werden. Die Kapitalien zur Bildung des Fonds und zur Deckung einer Unterbilanz des Unternehmens sind den Lokalsteuern oder Anleihen zu entnehmen. Der Staatskredit steht den Gemeinden bei Sanierungen zur Bersügung, indem sie von den Public Works Loan Commissioners Geld erhalten können.

G. Erbauung neuer Arbeiterwohnungen.

Der III. Teil des Housing of the Working Classes Act, 1890 handelt von der Errichtung von Mietshäusern für die arbeitende Klasse, gleichgültig, ob sie von einer oder mehreren Familien bewohnt werden sollen. Zum Einsamilienhaus kann ein Garten bis zu 1/2 acre Größe ausgewiesen werden, wenn der jährliche Wert eines solchen drei Piund nicht übersteigt.

Dieser Teil des Gesetzes, welcher die Erhaltung und Bermehrung passender Wohngelegenheit für Arbeiter zu fördern bestimmt ist, kann in den städtischen Sanitätsbezirken ohne weiteres durch einen sörmlichen Beschluß angenommen werden, in den ländlichen aber nur mit Gesnehmigung des betreffenden Grafschaftsrates zur Anwendung kommen. Die Eith von London und die Londoner Grafschaft gelten im Sinne des Teil III als je ein städtischer Sanitätsbezirk. In Zukunst haben auch die borough zur Anwendung zu bringen.

Die Lokalbehörde kann schon vorhandene Arbeiterwohnhäuser kaufen oder pachten oder solche neu bauen oder andere Häuser zu Wohnzwecken für Arbeiter einrichten lassen. Sie kann auch die Verwaltung von Arbeiterhäusern übernehmen.

Die obere Leitung und die Kontrolle über die Berwaltung der errichteten oder erworbenen Mietshäuser wird durch die Lokalbehörde außegeübt, welche über die Bedingungen der Bermietung und Benutung Regulative und Ortsstatute erlassen kann. Sosern es sich nicht um Einstamilienhäuser handelt, sind Bestimmungen zu treffen sür eine genügende Trennung der Männer und Knaben über acht Jahre von den Frauen und Mädchen während der Racht.

Personen, welche öffentliche Unterstützung erhalten, burfen nicht Mieter sein.

Nach fieben oder mehr Jahren fonnen folche Mietshäufer, wenn fie

nach Meinung der Lokalbehörde nicht mehr notwendig sind oder ihre Haltung zu kostspielig ist, mit Genehmigung des Local Government Board, bezw. des Grafschaftsrates in ländlichen Distrikten, verkaust werden.

Die den Lokalbehörden entstehenden Kosten können bei den Public Works Loan Commissioners unter denselben Bedingungen angeliehen werden, wie die Ausgaben sur sanitäre Anstalten und Arbeiten. Sie müssen in höchstens 50 Jahren zurückgezahlt und mit $3^{1/2}$ % verzinst werden oder einem anderen von den Commissioners of Treasury zu bestimmenden Zinssuse, der so zu bemessen ist, daß dem Staate durch die Anleihe kein Berlust erwächst.

Der öffentliche Kredit wird behufs Erbauung von Arbeiterwohnungen ferner zur Berfügung gestellt

- 1. Eisenbahn-, Dock-, Hasen- und anderen Gesellschaften, sowie Genossenschaften und Vereinen für die Errichtung oder Verbesserung oder jür die Förderung des Baues oder Umbaues von Arbeiterwohnungen und
- 2. Privaten, benen Land eigentümlich gehört, ober welche es auf wenigstens 50 Jahre besitzen.

Die vorgeschoffenen Summen muffen spätestens nach 40 Jahren zurückgezahlt werden. Dieselben durfen nicht mehr als die Hälfte des Wertes der beliehenen Grundstücke oder Wohnhäuser betragen, können aber schon vor Vollendung der Häuser mit dem Fortschreiten des Baues ausgeliehen werden.

Die nach diesem Teile des Gesetzes errichteten Wohnhäuser muffen zu jeder Zeit der Besichtigung durch die Lokalbehörde oder ihre Beamten offen stehen.

Die Erwerbung kleiner Wohnhäuser den Arbeitern zu erleichtern, ist der Small Dwellings Acquisition Act, 1899 bestimmt. Nach diesem Gesetze kann die Ortsbehörde Geld ausleihen an Bewohner ihres Bezirks zum Erwerb von Einzelhäusern in demselben.

Das Darlehen darf $^{4}/_{5}$ des Marktwertes des Eigentums und ferner, wenn das Haus auf eigenem Grund und Boden steht, 200 \mathcal{L} , wenn es auf gepachtetem Grund und Boden steht, der besonders erworben werden muß, $300~\mathcal{L}$ nicht übersteigen. Beliehen werden nur Objekte bis zum Marktwerte von $400~\mathcal{L}$.

Das Rapital ift innerhalb 30 Jahre zurudzuzahlen. Die Ber-

zinsung dars um nicht mehr als 10 sh. (½ %) den Zinssuß übersteigen, zu welchem die Behörde jeweilig ihrerseits bei den Public Works Loan Commissioners Geld ausnehmen kann.

Die Zurückzahlung kann entweder durch gleiche Kapitalsraten erfolgen oder durch eine Annuität; alle Zahlungen auf Kapital oder Zinsen sind entweder wöchentlich oder in höchstens halbjährlichen Perioden, je nach Bereinbarung zu leisten.

Bevor eine Ausleihung gemacht wird, ist festzustellen, daß der Unwärter im Hause wohnt oder zu wohnen beabsichtigt, und daß derselbe nicht schon Eigentümer eines auf Grundlage des Gesetzes erworbenen Hauses ist.

Den Erwerbern der Säufer werden die folgenden Bedingungen auferlegt:

- 1. Die Zahlungen muffen punktlich erfolgen,
- 2. der Eigentümer muß im Saufe wohnen,
- 3. das Saus muß genügend gegen Feuer verfichert fein,
- 4. das Saus muß in gutem gefundheitlichen und baulichen Zustande erhalten werben,
- 5. es durfen in demfelben teine geiftigen Betrante vertauft werden,
- 6. das haus darf feine nuisance für anliegende häufer fein.

Die Beamten durfen das Saus ohne vorherige Anzeige betreten.

llnter Sicherung der Innehaltung aller besprochenen Voraus= setzungen darf das Haus auf einen anderen Gigentümer übertragen werden.

Durch ein Ergänzungsgesetz von 1900 zum Teil III des Housing of the Working Classes Act, 1890 sind die städtischen Behörden, welche den Teil III angenommen haben, ermächtigt worden, zur Besriedigung des Bedarss Wohnhäuser sür die arbeitenden Klassen auch außerhalb ihres Gebiets zu errichten oder zu erwerben. Mit Genehmigung des Local Government Board, in London des Staatssetretärs des Innern, können sie Boden, welchen sie gemäß und sür Zwecke der Abteilung III des Hauptgesetz erworden haben, unter der Bedingung verpachten, daß der Pächter die Errichtung und Unterhaltung der Wohnhäuser übernimmt. In den Pachtvertrag sind die zur Sicherung der Ersüllung des gesetzmäßigen Zweckes der Häuser ersorderlichen Kontrollvorschristen aufzunehmen. Die Bestimmungen sür ländliche Behörden lassen wir hier, wie auch sonst, außer Betracht.

IV. Leiftungen.

Einen vollständigen Überblick darüber zu geben, was zur Sanierung der englischen Städte bisher geschehen ist einerseits durch die regelmäßige Beaussichtigung von Mietswohnungen und die Beseitigung der darin vorgesundenen nuisances, andererseits durch die Begräumung menschensunwürdiger Wohnstätten in einzelnen Häusern, Häusergruppen und slums, ist nicht möglich. Die Thätigkeit der Gemeindebehörden auf diesem Gebiete greist auch zum großen Teil weiter zurück und hat sich vielsach schon auf Grund der Torrens' und Cross' Acts, den Vorläusern des in den vorigen Abschnitten behandelten Housing of the Working Classes Act, 1890 vollzogen. Wir beschränken uns deshalb daraus, zunächst einige umsassenen, um sodann auf die Londoner Verhältnisse etwas näher einzzugehen und endlich die Sanierung der Boundary-Street-Area im Kirchsspiel Bethnal-green und die hierbei gemachten Ersahrungen mit dem Geseh von 1890 zu betrachten.

Municipalstädte.

In Birmingham¹ (510 343 Einwohner im Jahre 1898) ift auf Betreiben von M. Chamberlain, der damals Bürgermeister der Stadt war, im Jahre 1878, also sehr bald nach dem Zustandekommen des Artizans' and Labourers' Dwellings Improvement Act, 1875 mit einem Improvement sheme begonnen, welches eine große Straßenverbesserung (Corporation street) brachte und auf der betroffenen Fläche die Sterblichskeitszisser von 53 auf 21 pro Mille verminderte. Es waren 4000 Häuser niederzulegen, und es war für den größeren Teil ihrer 16 500 Einwohner anderweitige Unterkunst zu schaffen. Der Verbesserungsplan war vor einigen Jahren noch nicht vollständig durchgesührt; es waren aber schon dis 1894 im ganzen 1676465 £ außgegeben. Die Stadt hat das sreizgelegte Terrain nicht verkaust, sondern auf 80 Jahren mit Bauverpflichstung verpachtet. Das Geld ist unter der Verpsslichtung zur Tilgung in 50 Jahren angeliehen worden. Es sind ungesähr 170 Einzelwohnhäuser neu errichtet worden, davon über 100 von der Gemeinde selbst, weil sich

¹ C. Hugo, "Stäbteverwaltung und Municipal:Socialismus in England", 1897, S. 88. — Frederick Dolman, Municipalities of Work. London, Methuen & Co., 1895, S. 10.

private Unternehmer für den Bau von' Arbeiterwohnungen nur in gesringer Zahl fanden.

In Liverpool (633645 Einwohner im Jahre 1898), einer der ungesundesten Städte in England, sind während der letzten zehn Jahre nicht weniger als 4200 Häuser abgebrochen worden. Auf dem freis gelegten Terrain sind 830 Einzelwohnhäuser sür Arbeiter erbaut worden, welche Wohnung sür 4150 Personen bieten, während in den von der Stadt errichteten großen Mietshäusern, den Victoria Square Buildings 1500 Personen Unterkunft gesunden haben.

Die ersteren Häuser enthalten fast durchweg im Erdgeschoß Zimmer und Küche, im Obergeschoß zwei Zimmer; das Klosett liegt auf dem Hoje. Der Mietpreis beträgt 5 sh. 6 d. für die Woche.

In den letzteren Häusern sind 611 Wohnungen, darunter 258 mit drei Räumen, 328 mit zwei Räumen und 21 mit einem Raum, außersem 4 im Aufsehergebäude. Die Häuser sind 5 Geschosse hoch und zu 5 Gruppen vereinigt. 57 Prozent der Fläche sind unbedaut und entstallen auf die Zusahrten und den inneren Hos, der zum Teil angepflanzt und als Spielplatz außgebildet ist. In zwei Häusergruppen ist das Erdsgeschoß zu Läden eingerichtet. Bon jedem Treppenplatze sind vier Wohnungen zugängig, von denen je zwei einen vom Treppenhause zugängigen Auswaschraum und ein Klosett haben. Außerdem ist auf dem Treppenplatze sür die vier Wohnungen ein Waschraum eingerichtet. Die Bautosten sind mit 55000 L und die Kosten des Grund und Bodens mit 15000 L berechnet. Die Mieten betragen für dreiräumige Wohnungen 5 sh. 9 d., sür zweiräumige 4 sh. 6 d. und sür einräumige 2 sh. 6 d. pro Woche. Nach einem Berichte von 1894 verzinst sich das Kapital mit $2^{1/2}$ %0.

Wie schauberhafte Wohnungsverhältnisse auch nach Aussührung dieser Sanierungsarbeiten noch in Liverpool bestehen, davon giebt der Bericht des Gesundheitsbeamten vom 27. April 1894 ein Bild. Er erklärt die 577 Häuser zweier Bezirke für unbewohndar, welche meist back to back houses sind, und in welchen 1960 Menschen wohnen. In drei Hauptstraßen des einen Bezirks betrug die Sterblichkeit 63,67 und 71,00 pro Mille im Jahre, im andern Bezirk 34,6, während sie durchsschnittlich in ganz Liverpool 23,8 pro Mille war.

¹ Sociale Prazis, VIII. Jahrg. 1899, S. 654. Reinde und Olshaujen, Reijehericht.

Schriften XCVII. - Wohnungsfrage III.

Reuerdings hat der Gemeinderat von Liverpool $50\,000\,\mathscr{L}$ für den Ankauf und die Demolierung sanitätsgefährlicher Häuser votiert. Das Projekt bedingt die anderweitige Unterbringung von 3000 Personen.

Auf Grund des Gesetes von 1875 ist früher, Ende der achtziger Jahre, ein Berbefferungsplan durchgeführt worden, welcher 1310 Personen aus ihren Wohnungen vertrieb.

In Manchefter (539079 Einwohner im Jahre 1898) find sowohl auf Grund des Gesetzes von 1875 als auch des Gesetzes von 1890
verschiedene Verbesserungsprojekte durchgesührt worden und noch in der Durchsührung begriffen. Eine sehr große Fläche von 19271 square
yards ist zwischen Oldham Road, Bengal Street, George Leigh Street
und Cornwall Street freigelegt und soll nach Verbreiterung der Straßen
mit Arbeiterwohnungen bebaut werden, von denen schon ein Teil sertig
gestellt und bewohnt ist. Die Zahl der abgebrochenen Häuser beträgt
239, der exmittierten Bewohner 1250; die Gesamtkosten des Grund und
Bodens, der nur auszuteilen und wieder zu bebauen ist, stellen sich auf
90269 L. Die Kosten der Neubauten werden ungesähr dieselbe Höhe
erreichen, dasür werden etwa 600 Wohnungen und Läden hergestellt
werden. Die Miete einer Wohnung mit zwei Käumen stellt sich wöchent=
lich auf 4 bis 5 sh., diesenige einer Wohnung mit einem Kaum auf 2 sh.
6 d. bis 3 sh.

London.

In London, einschließlich der Cith (4504766 Einwohner im Jahre 1898) waren 1895 zur Ausübung der Sanitätspolizei in 43 Bezirken insgesamt 231 Gesundheitsaufseher angestellt, darunter nur 7 temporär, die übrigen 224 dauernd. Auf einen Gesundheitsausseher kamen durchschnittlich 2545 Häuser und 18706 Einwohner. Außerdem waren für die 8 Distrikte, welche nach der Metropolis Local Management Act, 1855 (Schedule C) verwaltet werden, 6 Ausseher angestellt, auf welche durchschnittlich 30 bewohnte Häuser und 160 Einwohner entsielen. Im Jahre 1899 waren in London, einschließlich der Cith, 5 6 medical officers of health angestellt.

Der Grafschaftsrat zahlt die Hälfte des Gehalts für die nach dem Erlaß des Public Health (London) Act, 1891, angestellten oder wiedersernannten Sanitätsbeamten. Dies waren Ende

¹ Reinde und Olahaufen, Reifebericht.

1894 = 35	medical	officers	\mathbf{of}	health	und	142	sanitary	inspectors
1895 = 39	, ,	"	"	"	"	153	"	"
1896 = 42						182		_

Obgleich nun Gesuche um Beseitigung gesundheitsschädlicher Zustände in erster Linie an diese Beamten der Lokalbehörden zu richten sind, welche die Wohnungspflege und die Sanitätspolizei auszuüben haben, gelangten im Jahre 1896 nicht weniger als 1141 (1899: 887) derartige Gesuche an den Grafschaftsrat. Die zuständigen Sanitätsbehörden wurden in allen Fällen von den eingegangenen Klagen benachrichtigt und die Gesuchsteller wurden belehrt, an wen sie sich zur Herbeisührung von Abhilse zu wenden hätten. Der Inspektor des Grafschaftsrats nahm 1490 (1899: 1456) Besichtigungen vor, um sich zu überzeugen, daß, soweit ersorderlich, wirklich Abhilse geschaffen wurde.

Im Jahre 1896 hat der Grafschaftsrat als Aufsichtsbehörde eine Untersuchung über die Wirksamkeit der von den Londoner Lokalbehörden erlassenen byelaws über Mietshäuser vornehmen lassen. Es ergab sich, daß solche Bestimmungen in allen Bezirken erlassen wuren, aber nur in sehr wenigen ernstlich zur Durchsührung gebracht wurden. Der Grasschaftsrat beschloß deshalb im Sommer 1897 eine wiederholte Untersuchung vorzunehmen und, wenn bis dahin die Vorschristen nicht durchsgesührt wurden, aus Grund sect. 101 an den Local Government Board, die Ministerialinstanz, zu gehen.

Das ist Mitte Dezember 1897 mit Bezug auf das Kirchspiel Bethnal green geschehen, in welchem keinerlei Inspektionen ber Mietshäuser stattfanden. Die Untersuchung des Board ergab, daß die Rirchspielsbehorde in einem Ortsftatut bestimmt hatte, daß die Borfchriften über Mietshäuser nicht Anwendung zu finden hätten, wenn und so lange die Behörde die Registrierung der letteren nicht für ersorderlich erachte. Obgleich nun der Medicinalbeamte die Registrierung einer Menge von Mietshäufern für zwedmäßig erachtete, befchloß die Canitatstommiffion des Rirchspiels, fie nicht auf das Register zu feken; die Rirchspielsbehörde berief fich auf diesen Beschluß und erklärte, daß fie fich von der Registrierung überhaupt keinen erheblichen praktischen Ruten versprechen könne. Der Local Government Board gab feine Entscheidung bahin, daß mit Rudficht auf das Ortsftatut er in dem Berhalten ber vestry feine schuldhafte Unterlaffung im Sinne ber sect. 101 erbliden fonne. Damit ift die gesetliche Berpflichtung aus sect. 94 für Bethnal green zu einem toten Buchstaben gemacht. Der Grafichaftsrat hat zwar beschloffen, nochmals vorstellig zu werden, halt einen Erfolg aber

selbst für recht zweiselhaft. Der Fall zeigt so recht den übertriebenen Formalismus in England und läßt auf eine mangelhafte Ausführung der gesehlichen Bestimmungen überhaupt schließen.

Ende des Jahres 1894 hat der Grafschaftsrat die Aufsicht über die Common lodging houses von den Commissioners of Metropolitan Police übernommen und hierfür 1 chief inspector und 11 inspectors ernannt. Es betrugen die

	1894	1895	1896	1899
Zahl ber registrierten Logierhäuser	654	626	596	544
Bahl ber juläffigen Bewohner	30115	29574	$29\ 140$	28448

Vom Grafschaftsrat ist ein städtisches Common lodging house in Parker Street mit 324 Betten errichtet worden. Das Gebäude ist drei Stock hoch und besteht aus dem Hauptgebäude an der Straße, von welchem rückwärts drei parallele Flügelbauten abgehen. In jedem dieser Flügel sind die Schlassellen ringsum auf Galerien angebracht, während der Mittelraum frei dis zum Dache durchgeht und durch Oberlicht erhellt wird. Diese Bauart soll im Interesse einer besseren Bentilation gewählt sein. Im übrigen entspricht die Einrichtung der allgemein in den Common lodging houses üblichen. Der Preis sür ein Bett beträgt 6 d. pro Nacht. Für das am 30. März 1896 endende Rechnungsjahr hat das Haus nach Bezahlung aller Betriebs, Unterhaltungs und Amortisationskosten einen Überschuß von 119 £ 10 sh. 2 d. ergeben.

Inspektionen von Logierhäusern wurden 1896 insgesamt in London 28 331 vorgenommen. In 334 Fällen ergingen Aufsorderungen zur Beseitigung von Mißständen. Gegen 31 Hausverwalter wurde ein Berssahren eingeleitet, welches in 30 Fällen zu Bestrasungen im Gesamtsbetrage von $108~\mathcal{L}~10~{\rm sh}.$ sührte. In einem Falle wurden die Ansordnungen der Behörde nachträglich ausgesührt und nur die Kosten eingezogen.

Die Überwachung der Kellerwohnungen ergab in 20 Bezirken 267 ungesetzlich benutte underground rooms.

Die Thätigkeit des Grafschaftsrates in Bezug auf Häufer, welche als unbewohnbar erachtet wurden, ergiebt sich aus den folgenben Zahlen:

¹ Annual Report of the Medical officer of health of the Administrative County of London. 1899. ©. 67, 68.

Unbewohnbare Häuser	1894	1895	1896	1899
Gesamtzahl der Häuser, in Bezug auf welche Anstände beim Grafschaftsrat erhoben wurden	376	274	497	1131
Liches Einschreiten geschlossen	24 58 106	42 14 102	70 63 168	4 17 19
Zusammen	188	158	301	40
wurden von closing orders betroffen und in der Folge				
abgebrochen	81 39 56	19 8 41	33 95 57	14 4 3
Zusammen	176	68	185	21
wurden von keiner closing order betroffen unterlagen einem nicht abgeschlosjenen Ber-	_	7		_
fahren	12	41	11	50

Die Abnahme in der Zahl der beanstandeten Häuser wird darauf zurückgeführt, daß die Behörden neuerdings mehr auf Grund des Public Health (London) Act als auf Grund des II. Teiles des Housing of the Working Classes Act einschreiten.

Gine ganz hervorragende Thätigkeit hat der Londoner Graffchaftsrat hinfichtlich der Befeitigung ungefunder Häufergruppen und Wohnquartiere und der Errichtung neuer gefunder Arbeiterwohnungen an deren Stelle entfaltet².

Auf Grund der Teile I und II der Housing of the Working Classes Act, 1890 wurden vom Grafschaftsrat 4041 Wohnungen mit 15219 Beswohnern und 16 registrierte Lodging houses mit einer zugelassenen Jahl von 1004 Personen beseitigt. Die Gesamtzahl der vertriebenen Personen hat sich also auf 16278 belaufen.

¹ Zwei Häuser wurden nach dem Public Health (London) Act, 1891, bes handelt.

² Ugl. den Unhang am Ende diefes Bandes.

Dem gegenüber wurden neu erbaut oder sind im Bau begriffen Wohnungen für 16224 Personen, wovon 1841 auf benachbarten Flächen, nicht im Sanierungsbezirke selbst, untergebracht werden sollen.

Der Umfang der sanierten Flächen hat ungefähr 35 acres betragen. Die Kosten der Freilegung und Aptierung für die Wiederbebauung bestrugen nach den Voranschlägen

Durch Landverkauf, insbesondere an gemeinnüßige Baugesellschaften oder als Wert des dem Grafschaftsrat verbleibenden Grund und Bodens gingen $408\,750\,$ Wwieder ein, so daß die Nettokosten sich auf $1\,144\,800\,$ Lebeliesen.

Auf Grund von Teil III der Housing of the Working Classes Act wurde oder wird Wohngelegenheit geschaffen für 5778 Personen¹, serner wird vorbereitet die Beschaffung von Wohngelegenheit für 12248 Personen. Im ganzen handelt es sich dabei um 2132 Wohnungen mit 5012 Käumen und zwar

```
85 Wohnungen mit 1 Raum,

1282 , , , 2 Räumen,

698 , , 3 , ,

66 , , 4 , 4 ,

1 Wohnung , 5 ,
```

Um ein möglichst vollständiges Bild dessen zu geben, was in London in der Sanierung der Stadt durch Beseitigung schlechter Wohnungen und Wiederbebauung der freigelegten Flächen geleistet worden ist, muß serner erwähnt werden, daß von vestries und districts boards etwa 8 acres, auf welchen 4042 Personen wohnten, saniert worden sind auf Grund des Teiles II des Gesetzes von 1890.

Über die weiter zurückliegende Thätigkeit der Metropolitan Board of Works auf Grund der Artizan's Dwellings Acts 1875—1882 geben die folgenden Zahlen Auskunft:

```
Berbefferungspläne . . . . . . . 16, Größe der Sanierungsflächen . . 42 acres.
```

¹ Ohne 324 in Parker-Street-Lodging-House.

	Wohnungen					
mit Räumen	bejeitigt	errichtet				
1	3492	1217				
2	1522	3056				
3 und mehr	735	2211 ¹.				

Der Wiederausbau erfolgte durch Private. Bertrieben wurden 22 868 Personen und wieder untergebracht 27 780 Personen.

Aus der Freilegung der Sanierungsflächen entstanden Rosten:

	für Arbeiten			
	Für ben Wiederverkauf des Landes wurden		1 669 996 £. 346 581 "	
1611	jo daß die Nettokosten	•	1 323 415 £	

betragen haben.

Vom Metropolitan Board of Works wurden unter den Artizan's Dwellings und Housing of the Working Classes Acts. 1875—90 in Angriff genommen und später vom Grafschaftsrat zu Ende geführt.

Berbefferungspläne 6, Größe der Sanierungsflächen . . . 9 acres.

Bertrieben wurden 6188 Personen und nur 2930 wieder untersgebracht in 1183 Käumen. Eine Fläche von $2^{1/2}$ acres, von der 1284 Personen vertrieben wurden, blieb als freier Plat liegen.

Die Roften der Freilegung betrugen:

für Grunderwerb		$291\ 511\ \mathscr{L}, \\ 22\ 295\ "$
Für Landverfauf 2c. ab		313 806 £. 32 133 "
	Nettofosten	281 673 £,

wovon 51991 £ auf das oben erwähnte, der Bebauung entzogene Terrain fielen.

jo daß zu verzinsen und zu tilgen sind $102\,263~\mathcal{L}$.

Endlich ist der Wohnungen zu gedenken, welche vom Grafschaftsrat unter den Thames Tunnel (Blackwall) Acts, 1888 und 1889 und der Metropolitan Board of Works (Bridges) Act, 1884 errichtet wurden, bezw. werden.

¹ Außerdem 542 Wohnungen, deren Größe nicht bekannt ift.

Es wurden vertrieben 1210 Personen und wieder untergebracht 1750 Bersonen in 317 Wohnungen mit 875 Räumen.

Die veranschlagten Kosten der Gebäude einschließlich des Grund- wertes betragen $65\,000\,$ \mathcal{L} , werden sich aber in Wirklichkeit auf etwa $95\,000\,$ \mathcal{L} stellen.

Die vorstehenden Zahlen sind dem von C. J. Stewart, dem Clerk der Grafschaft im Auftrage des Housing of the Working Classes Committee erstatteten Berichte über die Arbeiten in den Jahren 1855 bis 1900 entnommen 1.

Wir sügen aus der Schrift von Alfred Smith, dem srüheren Vorssitzenden des Housing Committee, "The Housing Question" einige Zahlen hinzu, welche sich nur auf Arbeiten des Grafschaftsrats (1890—1900) beziehen. Dabei ist zu bemerken, daß sie nicht die wirklich untersgebrachten oder unterzubringenden Personen angeben, sondern nur die jenigen Personen berücksichtigen, welche bei Feststellung der Pläne als "mindestens unterzubringen" vorgeschrieben waren. Man sieht aus ihnen, wie viel Personen ungefähr in großen Etagenhäusern und wie viel in Cottages untergebracht werden sollen.

	Unter Teil I u. II	Unter Teil III
Tenement Dwellings	88 36	5220
Cottage Dwellings	1640	11 000.

Außerdem sind 12 acres an die Hand genommen, auf welchen in Cottages 5295 logiert werden können.

Endlich entnehmen wir einem Bericht von C. J. Stewart in Anlaß der Eröffnung der Boundary-Street-Area die nachstehenden Zahlen, welche sich auf die Arbeiten beziehen, welche vom Metropolitan Board of Works begonnen und vom Grasschaftsrat zu Ende geführt und welche von Anfang dis zu Ende vom letzteren durchgeführt sind. Sie sind von Wichtigkeit, weil sie zeigen, welche Arbeiten schon abgeschlossen, welche noch in der Aussührung begriffen und welche erst geplant sind.

(Siehe Tabelle S. 153.)

Lord Welby hob am 3. März 1900 bei der Einweihung eines neuen Wohnquartiers im Kirchspiel Bethnal green in seiner Ansprache hervor, daß die Gemeindebehörde mit einem Kostenauswande von 2 Millionen $\mathscr L$ schon der Hauswirt von $42\,000$ Personen der unteren

¹ The Housing Question in London 1855—1900.

² Bgl. den Anhang.

Wohnungen	Boundary- Street-Estate	Undere schon vollendete und bezogene Ge= bände	In der Er= richtung be= griffene Ge= bäude	Gebände, für welche Pläne vorbereitet werden
bon 1 Raum	15 541 400 103 7 3	43 421 280 94 1	25 676 483 6 —	62 1 633 1 997 26 —
Zujammen	1 069	839	1 190	3 718
Untergebrachte ober unterzubringende Pers fonen	5 524	4 536 1	5 900	19 990 2
Rosten der Gebäude	267 597 £	240 151 🔏	282 880 £	866 549 £
Wert des Landes	63 010 "	38 680 "	42 160 "	142 250 "
Zusammen	330 607 £	278 831 £	325 040 £	1 008 799 €

Maffen geworden ist. Er fügte hinzu, daß man dies nur als einen schwachen Anfang betrachten mußte.

In den obigen Zahlen ist das im Jahre 1885 von der City Corporation ausgesührte Sanierungsprojekt nicht mit berücksichtigt. Damals wurden 164 Slumhäuser niedergerissen. Fünf große fünsstödige Blocks mit sehr reichlicher Licht- und Lustzusuhr traten an ihre Stelle. Sie enthalten

außerdem 20 Läden mit 34 Wohnzimmern, im ganzen also 535 bewohns bare Zimmer.

Die Mieten betragen 9 sh. für 3 Zimmer, 6 sh. bis 7 sh. 6 d. für 2 und 4 sh für 1 Zimmer. Der Bruttoertrag der Mieten beläuft sich auf 5600, d. h. kaum $3^{0}/_{0}$ des aufgewendeten Kapitals von $201415~\mathcal{L}$. Rach Abzug der Ausgaben für Reparaturen, Steuern 10., der Mietesausfälle und der nötigen Abschreibungen bleibt eine Berzinsung von kaum $2^{0}/_{0}$ übrig.

¹ Darunter 324 in Parker Street Lodging House.

 $^{^2}$ Tarunter 345 in Maypole Alley (Women's) Lodging House and 799 in Mill Lane Site Lodging House.

Boundary-Street-Scheme 1.

Das umsangreichste und bedeutendste Sanierungswerk in England ist vom Londoner Grafschaftsrat im Kirchspiel Bethnal green durchgesührt worden auf Boundary street Area.

Die solgende Beschreibung stützt sich auf einen Bortrag von Thomas Blashill, dem Architekten des Grasschaftsratz, des Metropolitan Board of Works und später auf dem 8. Internationalen Kongreß für Hygiene und Demographie in Budapest, September 1894.

Eine kritische Besprechung des vollendeten Werkes hat derselbe Autor 1899 auf dem Kongreß des Sanitary Institute in Southampton gegeben: "Unhealthy Areas and Municipal Rehousing".

Die Sanierungsstäche umfaßt 15 acres und ist sast vollständig von Gebäuden geräumt worden; nur 2 Kirchen, 3 Volksschulen und 1 große Fabrik sind erhalten geblieben. 20 Straßen sind entsernt und 728 Häuser niedergelegt worden. Die freigelegte Fläche ist nach dem Radialsystem neu aufgeteilt derart, daß ein runder Garten mit einem Durchmesser von 270 Fuß den Mittelpunkt einnimmt und von hier auß 7 Straßen von 50 bis 60 Fuß Vreite außgehen. Auf den zwischen den Straßen liegenden Flächen sind die neuen Gebäude erbaut².

Obgleich Boundary Street Area innerhalb einer englischen Meile vom Centrum der City gelegen ist, gehörten ihre Einwohner der ärmsten Klasse an, lebte daselbst häusig eine ganze Familie in einem einzigen Raume. Die Straßen waren schmal, die Zwischenräume zwischen den Rückwänden der Häuser waren gleichfalls schmal und vielsach noch mit Baulichkeiten zu Handelse und zu Werkstattszwecken besetzt. Die Häuser waren alt und verfallen, die Räume dunkel, schmuzig und ungesund und die Bewohner den Krankheiten unterworsen, welche aus solchen Vershältnissen entstehen. Während der vier Jahre 1886—89 betrug die durchschnittliche Sterblichkeit in diesem Distrikte mehr als 40 pro Mille, während sie in der Parochie Bethnal green nicht größer als 22,8 und in ganz London nur 18,8 pro Mille war.

Die alten Häuser wurden allmählich vom Grafschaftsrat erworben, abgebrochen und durch neue ersetzt. Vor Ende 1894 waren sast alle Häuser in den Besitz des Grafschaftsrates übergegangen. Im Juli 1895 berichtete das Public Health and Housing Committee dem Grafschaftsrat,

¹ С. Hugo, Städteverwaltung und Municipal: Socialismus in England. Stuttgart 1897. S. 96. Bal. den Anhang.

² Siehe Unhang Tafel I und II.

daß nur noch 78 alte Häuser bewohnt und daß die bis dahin errichteten neuen Gebäude sämtlich vermietet waren und von 54 Parteien bewohnt wurden. Von diesen hatten früher

```
11 auf der Sanierungsfläche felbst gewohnt,
19 innerhalb <sup>1</sup>/4 Meile davon,
6 " <sup>1</sup>/2 " "
5 " 1 " "
13 " einer Entsernung von mehr als 1 Meile davon.
```

Für 934 durch die Sanierung vertriebene Parteien wurde 1897 fest≤ gestellt, daß verzogen waren

```
523 nach Grundstücken innerhalb 1/4 Meile von der Sanierungsfläche, 286 " " " " 1/4—1/2 Meile, 79 " " " 1/2—1 " " über 1 Meile davon.
```

Die neuen Gebäude sind 5 Stock hoch. Die Wohnungen bestehen aus 1, 2, 3 und 4 Räumen. Wohnungen mit nur einem Raum giebt es nur sehr wenige. Die Meinung von Blashill ist, daß ein Bedürsnis dasur überhaupt nicht vorliegt und sie nur da gebaut werden sollten, also wo sie sehr gut in den Bauplan hineinpassen. Das Hauptbedürsnis besteht sür 2 und 3 Zimmer. Wohnungen, in welchen Familien von 4 bis 6 Personen untergebracht werden können. 4 Zimmerwohnungen sür Familien mit 6 Kindern braucht man nur in geringer Zahl, weil in der Regel in solchen Familien die älteren Kinder schon mit verdienen und eine solche Familie imstande sein wird, ein kleines Haus zu mieten.

Jeder Wohnraum hat mindestens 144 Qu. Fuß, jeder Schlafraum mindestens 96 Qu. Tuß (es sind auch solche mit 160 bezw. 110 Qu. Fuß vorhanden); die lichte Höhe aller bewohnbarer Räume beträgt 8 Fuß 6 Zoll. Jede Wohnung ist unmittelbar vom Treppenhause zusänzig; die Treppen sind 3 Fuß 6 Zoll breit. Jede Wohnung hat ihren Ausguß, einen Waschlessell und eine Handmangel. Jenseits des Wohneraums ist ein offener Vorplatz, an dem das Klosett, von der Wohnung völlig getrennt liegt. Zu jeder Wohnung gehört ein Kochherd mit Backsosen und Kochkessell, ein ventilierter Speiseschrant in der Außenwand, ein Kohlentasten und ein Anrichtetisch mit zwei Schubkästen, unter welchem sich ein Topsschrant besindet und über welchem drei Borte zur Aussewahrung von weiterem Küchengerät angebracht sind. Es sindet sich serner ein Riegel mit 6 Kleiderhaten und ein Rahmen sür Ausbewahrung von metallenem Küchengerät.

Gemäß ber Rechnung von 2 Personen auf jeden Raum, die der

Grafichaftsrat seinen Bauplänen zu Grunde gelegt hat, mussen die Wohnsimmer zum Schlasen mit benut werden. Dieselben sind deshalb so eingerichtet, daß in ihnen leicht ein Bett aufgestellt werden kann, und stehen mit dem Schlasraum durch eine Thür in Berbindung.

Die Leute, an welche die Wohnungen in der Regel vermietet werden, verdienen ungefähr 21 Mt. wöchentlich. In den fertigen Gebäuden betragen die Mieten für 2 Räume mit Zubehör im Erdgeschoß 5 sh. 9 d., für 3 Räume mit Zubehör im ersten Obergeschoß 7 sh. 9 d. pro Woche. In den oberen Geschoffen wird der Preis wenig billiger. Diese Preise find für die in Aussicht genommene Rlaffe der Bewohner ersichtlich zu hoch. Es wird deshalb vom Grafschaftsrat beabsichtigt, in den weiteren Bauten auch Wohnungen herzustellen, welche im Gegensat zu den bisher beschriebenen self contained oder complete Wohnungen als associated Wohnungen bezeichnet werden. Lettere follen aus einem Wohnraum und einem ober zwei, in besonderen Fallen auch brei Schlafraumen bestehen und die Wohnungen desselben Geschoffes sollen eine gemeinschaftliche Rüche und gemeinschaftliche Klosetts, und zwar getrennt für Männer und Frauen, erhalten. Während von den self contained Wohnungen immer zwei vom Treppenplat unmittelbar jugangig find, werden die associated Wohnungen zu je fechs an einem gemeinschaftlichen Korridor liegen.

Von den ursprünglichen Bewohnern der Boundary Street Area werden 5719, wie schon oben erwähnt, delogiert. Die Reubauten sollen Raum sür 4700 Personen schaffen, thatsächlich werden aber 5524 Personen in 1069 Wohnungen untergebracht werden können. Von diesen Wohnungen werden bestehen

```
15 aus 1 Raum,

541 " 2 Räumen,

400 " 3 "

103 " 4 "

10 " mehr als 4 Räumen.
```

Die Koften der Sanierung werden durch Anleihe gedeckt und müssen nach dem Gesetze in 60 Jahren amortisiert sein, und zwar die Kosten des Grunderwerbes abzüglich der Einnahmen aus wieder verkaustem Grund und Boden, sowie die Kosten der Straßenanlagen zc. aus den Steuern, die Kosten der Neubebauung zuzüglich des Wertes von Grund und Boden aus den Erträgnissen der Neubauten.

Da der Grafschaftsrat von dem Verkause der freigelegten Terrains abgesehen und dieselben selbst wiederbebaut hat, so hat er in seine Rech-

nung nur den geschätzten Wert des Grund und Bodens einstellen können. Diese Wertschätzung hatte unter Berücksichtigung des Umstandes zu ersfolgen, daß im Sanierungsbezirk kleine Wohnungen nach dem Gesetze zu errichten sind. Sie ist aus diesem und noch aus einem anderen Grunde sehr niedrig ausgesallen. Die Mietpreise dürsen nicht höher gestellt werden, als sie in der Nachbarschaft sür ähnliche Wohnungen sind, sie sollen aber andererseits ausreichen, alle Ausgaben zu beden einschließlich der Verzinsung von 3 % und der Amortisationsquote auf Grundwert und Baukosten. Da die Baukosten sür Hauser, welche allen hygienischen Ansorderungen der Neuzeit entsprechen sollen, ein nicht beliebig zu reduzierender Faktor sind, so kann die Rechnung nur zum Stimmen gesbracht werden, wenn der Grundwert möglichst gering angenommen wird.

biacht weiben, wenn bei Standweit mogracy gering angene	minich ibito.
Bei dem Boundary Street Scheme stellten sich nach dem	Voranjchlage
die Rosten für Grunds und Gebäudeerwerb auf	300 000 ₤
Terrains auf	69 110 <i>£</i> .
Die Differenz von	230 890 £ 48 950 £
Jusammen also sind zugänglich Zinsen von den Steuerzahlern in 60 Jahren zu amortisieren.	279 840 £,
Dagegen wurden die Neubauten auf	250 000 £,
die Generalunfosten auf	12 500 £
Terrains von	69 110 <i>£</i>
aus ben Mieten zu verzinsen und zu amortifieren find.	331 610 €

Die neuen Wohnungen machen sich — dank der geringen Wertsichätzung des Grund und Bodens — im allgemeinen bezahlt. Olshausen in seinem Vortrage "Zur Sanierung der Städte" führt an, daß der Voranschlag für die unter dem Gesetz von 1890 vom Grafschaftsrat erbauten Häuser sur das Jahr 1897/98 in Einnahme und Ausgabe mit 23 296 Labschließt, wovon 9993 Lauf Steuern, Erhaltung 2c., 12 869 Lauf Zinsen und Amortisation entjallen.

Die den Gemeinden aus den Improvement schemes erwachsenden Lasten stammen deshalb aus dem Geschäfte mit den Grundstücken und den mancherlei Entschädigungen, welche für die Störung wirtschaftslicher Interessen an Handwerker, Geschäftsinhaber in den Sanierungsbezirken gezahlt wurden. Thomas Blashill giebt den Gesamtbetrag der 1876—98 sur Improvement schemes gemachten Ausgaben auf

2835 227 £ an. Davon gingen beim Berkauf geräumter Grundstücke und als Wert der im Eigenbesitz der Grasschaft verbliebenen nur 668 860 £ wieder ein. Es verblieben also in London mit Ausnahme der Cith zu Lasten der Steuerzahler Auswendungen für Improvement schemes in höhe von 2166 367 £. Da nun 39 207 Personen dabei dislociert wurden und für einige Hundert mehr neue Wohngelegenheit geschaffen wurde, so ergeben sich als Nettokosten sür jede vertriebene Person 55 £. Diese Zahl bedars allerdings einer Korrektur insoweit, als mit einigen Improvement schemes Straßenverbesserungen und andere Maßnahmen verbunden wurden, welche von dem eigentlichen Sanierungswert zu trennen sind. Mit Sicherheit stellt sich aber der Kostenauswand sür Sanierungszwecke durchschnittlich auf 45 oder gar 50 £ auf jede dislocierte Person, wie die oben mitgeteilten Zahlen über die Sanierung der Boundary Street Area, bei welcher Verkehrsverbesservessennen nicht in Betracht kamen, bestätigt.

Diese enormen Kosten sind darauf zurückzusühren, daß der Grund und Boden der unbewohndaren Quartiere zu seinem im Centrum der Städte sehr hohen Marktwerte erworben werden muß, und daß andererseits die Ausnutzung desselben zu sanitär einwandsfreien Arbeiterwohnungen nur die Erzielung einer sehr geringen Erundrente zuläßt. Thomas Blashill ist beshalb der Meinung, daß ein anderes Bersahren eingeschlagen werden müßte und unbedenklich eingeschlagen werden könnte, weil es, wie die eben hierüber angesührten Zahlen erkennen lassen, thatsächlich doch nahezu unmöglich ist, die bertriebenen Personen, wie es der Gedanke des heutigen Gesehes ist, in die neuen Wohnungen zu übersühren, andererseits auch keine Beranlassung besteht, sür Familien, die bisher in anderen Bezirken wohnten, unter Inanspruchnahme der Steuerzahler auf der Sanierungsstäche Wohnungen zu errichten.

Nach dem Borschlage Blassills würde die Gemeinde, nachdem eine Area für unbewohnbar erklärt wäre, die Eigentümer zur Bildung eines Trust veranlassen, der die Käumung der Area, die Neuausteilung dersselben und die Berwertung des bebaubaren Grundes selbst in die Hand zu nehmen hätte, ohne irgend welche lästige Bedingungen. Die Behörde hätte die Bewohner der Fläche vor Käumung derselben genau seststellen und ihre Verhältnisse ersorschen zu lassen. Alsdann hätte sie für die Unterkunst der zu Vertreibenden zu sorgen und zwar je nach den Vershältnissen in unmittelbarer Nachdarschaft oder in größerer Entsernung. Eventuell könnte sie zu dem Zwecke in den Außenbezirken auch Arbeiterswohnungen bauen. Den in größerer Entsernung von ihren srüheren

Wohnungen Anzusiedelnden würden auf eine Reihe von Jahren Fahrfosten in der Form der Übernahme eines Teiles der Miete an den neuen Hauswirt zu gewähren sein. Ebenso wäre den starken Familien, welche früher in übervölkerten Wohnungen hausten und jetzt eine größere Wohnung nehmen müssen, die Mietsdifferenz sür 5 bis 7 Jahre abzusnehmen. Nur sür diejenigen, welche nach Lage ihrer Verhältnisse auf der Sanierungsstäche selbst wieder unterzubringen wären, würde die Stadt vom Trust das ersorderliche Terrain zu erwerben und zu bebauen haben. Ferner wären dem Trust sür öffentliche Verbesserungen wie Anlegung neuer Straßen, auf Grund von Abschähungen entsprechende Entschädisgungen zu zahlen. Blashill meint, daß bei einem solchen Versahren die der Gemeinde zur Last sallenden Kosten einer Sanierung auf den vierten Teil der jetzt aufzuwendenden herabgemindert werden würden.

Der Vorschlag eines in Sanierungsarbeiten fo erfahrenen Beamten, wie Blafhill, ift ohne Zweifel der eingehendsten Beachtung wert. will uns aber boch scheinen, daß derselbe die Bedeutung unterschätt, welche das bisher beobachtete Verfahren des Grafichaftsrats für die Wohnungsfrage im allgemeinen hat. Es verhindert, daß durch Sanierungen schlechter Quartiere eine Berminderung der Wohngelegenheit für kleine Leute eintritt. Wenn auch die Bewohner der Slums in die neuen Wohnungen nicht hineinzubringen find, weil dieselben ihren Lebens= gewohnheiten nicht entsprechen, und weil die neuen Wohnungen für die unterfte Bevölferungeflaffe ju teuer find, fo giebt es immerhin Arbeiter genug, welche genügend gahlungsfähig und ordnungeliebend find, um als Mieter ber neuen Wohnungen auftreten zu konnen. Dadurch werben Die Wohnungen diefer wieder frei für die tiefer ftehenden Bevolferungsschichten. Bang besonders wichtig ift es aber, die Wohngelegenheit für Arbeiter in den Centren folcher Städte nicht zu verringern, wo die Arbeitsftätten ihrer Natur nach nicht in die Außenbezirke hinausverlegt Dies gilt ingbesondere von Safenstädten, wo die werden fönnen. Arbeitsaelegenheit an einen bestimmten Ort gebunden ift, nicht ftandig gleichmäßig borhanden ift und täglich nicht zu berfelben Zeit aufängt, endet und durch Pausen unterbrochen wird. Die Arbeiterquartiere in der Nähe des hafens zu erhalten, ift da von gang hervorragender Wichtigteit, um den in Arbeit ftebenden oder nach Arbeit ausschauenden Mann nicht gang von der Familie loszulöfen.

Wir halten es für eine durchaus erforderliche Bedingung jeder Sanierung, daß ebenso viele kleine Wohnungen errichtet wie beseitigt werden, und zwar je nach den Umftänden entweder auf derfelben Fläche oder in geringerer oder größerer Entfernung von derfelben. Ohne diese Boraussezung würde die bei Sanierungsarbeiten in erster Linie ansgestrebte Verbesserung der sanitären Verhältnisse ausbleiben. Die aus den Slums vertriebenen Bewohner würden nur dazu beitragen, andere Bezirke und Wohnungen zu übervölkern und keine noch so gute Wohsnungspflege würde schließlich stark genug sein, sie daraus zu vertreiben.

V. Schluß.

Die wichtigste Aufgabe in der Wohnungsfrage bleibt unter allen Umftanden, für die unteren Rlaffen ausreichende Wohngelegenheit zu einer für den Arbeiter erschwingbaren Miete zu beschaffen. Diefe Aufgabe barf einerseits burch Sanierungen und Wohnungspflege nicht übermäßig erschwert werden und muß andererseits nach Maggabe ber berfügbaren Mittel positiv gefordert werden. In welcher Weise bas ju geschehen hat, näher zu erörtern ift hier nicht unfere Aufgabe. Es muß aber jur Beurteilung ber Behandlung ber Wohnungsfrage in England hervorgehoben werden, daß gerade nach diefer Richtung auch in England noch wenig geschehen ift. Bon den im Teil III des Housing of the Working Classes Act, 1890 behandelten Magnahmen gur Forderung des Baues kleiner Wohnungen foll demnächst erft in umfaffendem Mage Gebrauch gemacht werden. Auch genügen die Magnahmen, welche von den Städten auf Grund ihrer Befugniffe nach Teil III des Befetes bon 1890 ergriffen werden konnen, für sich allein nicht, weil bas Bauland auch in den Außenbezirken regelmäßig zu teuer ift. muß eine weitblickende Boden- und Berkehrspolitik der Gemeindebehörde hinzukommen. Die Städte muffen fich einen umfangreichen Grundbefit in ihrer Umgebung sichern ju einer Zeit, in welcher die Grundstücke noch im wesentlichen nach ihrer landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit bemertet merden. Wenn fie alsdann mit fortschreitender Bevolkerungszunahme ihr Land rechtzeitig für den städtischen Anbau aptieren, durch ausreichend schnelle und billige Berkehrsmittel mit ben Arbeitscentren in Berbindung bringen, das aufgeschloffene Bauland an den Markt bringen und den Bertaufserlöß wieder in billigen entfernteren Grundstuden anlegen, fo können die Bodenpreife niedrig genug gehalten werden, daß auch von Privaten ben fanitaren und fittlichen Anforderungen entsprechende Arbeiterwohnungen hergestellt und zu einem vom Arbeiter

erschwingbaren Preise mit Ruhen verkauft oder vermietet werden können. Ohne die dauernde Mitwirkung der privaten Bauspekulation an der Herstellung von kleinen Wohnungen wird eine bestiedigende Gestaltung der Wohnungsverhältnisse nicht zu erreichen sein. Die disherige Thätigekeit der englischen Stadtverwaltungen, so sehr dieselbe Anerkennung und Rachahmung verdient, hat an den schlimmen Wohnungsverhältnissen im allgemeinen wenig geändert, ebensowenig die Thätigkeit von gemeinenühigen Gesellschaften und Baugenossenschaften, obwohl letztere in England stüher als anderwärts ausgebildet und 1898 von solchen 2586 mit 612874 Mitgliedern und einem Kapital von 50 Millionen Le einegetragen waren.

Es sehlt den englischen Städteverwaltungen auch nach dem Zustandes kommen des Ergänzungsgesetzes von 1900 an den ausreichenden Besugsnissen, um eine gesunde Bodenpolitik zu treiben und damit die Vorausssetzungen für eine wirksamere Entsaltung ihrer Thätigkeit auf dem Gesbiete der Wohnungspflege und der Sanierung zu schaffen. Unsere deutschen Gemeinden sind in dieser Beziehung in einer viel glücklicheren Lage. Um so weniger sollten sie zögern, die Wohnungsfrage thatkrästig in Angriff zu nehmen.

¹ Ebuard Bernstein im Archiv für sociale Gesetzgebung und Statistik. XV. Bb. S. 629.

IV.

Die Wohnungsfrage in Frankreich.

Don

Professor Dr. H. Albrecht, Groß-Lichterfelde.

Die "Gutachten und Berichte" des Bereins für Socialpolitik zur Frage ber Wohnungsnot ber armeren Rlaffen aus dem Jahre 1886 (Schriften bes Bereins Bb. XXX und XXXI) enthalten eine monographische Bearbeitung von A. Raffalovich: "Die Wohnungefrage in Krankreich", deren Vollständigkeit und Gründlichkeit ein Zurückgreifen auf die vor dem Berichtsjahre liegende Zeit unnötig erscheinen läßt. Die Aufgabe der vorliegenden Untersuchung beschränkt fich daher auf den Bersuch, die von dem genannten Berjaffer gegebene Darstellung bis auf bie gegenwärtige Zeit zu erganzen. Wenn wir biefen Berfuch von einem ben ju ichilbernden Berhältniffen ferner liegenden Standpunkte aus wagen, fo geschieht bies aus einer gewiffen Zwangslage heraus. Bemühungen der gur Vorbereitung der Untersuchung über die Wohnungsfrage vom Berein für Socialpolitik eingesetten Subkommiffion, einen Bearbeiter für diesen Teil der Enquete in Frankreich felbst zu finden, find leider gescheitert, und zwar hat fich die Ergebnistofigkeit der Bemühungen erft zu einer recht vorgeschrittenen Zeit berausgestellt. Sollte daher eine bei der Bedeutung Frankreichs auf diesem Gebiete recht empfindliche Lucke in der Reihe der zu erstattenden Berichte vermieden werben, fo mußte fich eines ber Mitglieder ber Subkommiffion entschließen, einzutreten. Die Wahl ift auf ben Berfaffer gefallen, weil bemfelben im letten Sommer Gelegenheit gegeben war, als Mitglied ber Jury für die Rlaffe "Arbeiterwohnungen" der Parifer Weltausstellung fich eingehender mit dem Gegenstand ju beschäftigen und manche der Einrichtungen, die hier in Betracht kommen, durch den Augenschein tennen zu lernen. Weitere Gelegenheit, Material zu fammeln und die Ansichten maßgebender Perfonlichkeiten kennen zu lernen, gab der im Juni 1900 in Paris tagende internationale Kongreß für die Arbeiterwohnungefrage, bem der Berfaffer beiwohnte. Wenn trotdem die nachfolgende Darftellung Luden enthält, so mogen die angeführten Thatsachen hierfür als Entschuldigung bienen.

I. Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln zur Berbesserung der Wohnungsverhältnisse.

Die auf die Geftaltung der Wohnungsverhaltniffe bezügliche altere frangofische Gesekgebung, die jum Teil noch heute für die Regelung gewiffer Fragen — Beauffichtigung vorhandener Wohnungen, Beseitigung ungefunder Quartiere - maggebend ift, gipfelt in dem Gefet bom deffen wir auf die Darstellung von 22. April 1850, bezüglich Raffalovich verweisen. Es sei hier nur rekapituliert, daß es durch das Gefet in das fakultative Ermeffen der Gemeinden gelegt wird, Rommissionen zu ernennen, deren Aufgabe es ist, ungefunde Wohnungen aufzusuchen, den Zustand ihrer Gefundheitswidrigkeit naber festzustellen und beffen Urfachen fowie die Abhilfsmittel anzugeben. Der Gemeinderat entscheidet über die zur Abstellung der Mißstände auszuführenden Arbeiten; gegen die Entscheidung der Gemeinden fteht der Rekurs an den Präfekturrat offen. Werden die aufgegebenen Verbesserungen innerhalb beftimmter Friften nicht vorgenommen, fo verfällt nach einem durch bas Gefet geregelten Berfahren ber Gigentumer ober Rugnieger ber Bohnungen in Geldstrafen bis zum Doppelten des Geldwertes der vorzunehmenden Arbeiten. Ift festgestellt, daß die Wohnung eine Affanierung nicht julagt und daß die Urfachen der Gefundheitswidrigkeit in der Wohnung felbst liegen, jo fann die Gemeindebehörde beren Bermietung als Wohnung bis auf weiteres verbieten. Das gangliche Berbot tann nur vom Prafetturrat ausgesprochen werden, gegen beffen Enticheidung Rekurs an den Staatsrat offen steht. Ist die Gesundheitswidrigkeit das Ergebnis von äußeren und bleibenden Urfachen oder konnen die Urfachen nur durch zusammenhängende Arbeiten beseitigt werden, so ift dem Bemeinberat die Befugnis gegeben, bas 3mangsenteignungsverfahren einzuleiten und die Teile der Grundstücke, welche nach bewerkstelligter Affanierung außerhalb der für die neuen Bauten feftgeftellten Baufluchtlinien bleiben, in öffentlicher Berfteigerung ju veräußern.

Wie bereits Raffalovich feftgestellt hat und wie durch weitere Berichte bestätigt wird, stehen die Bestimmungen des genannten Gessetz lediglich auf dem Papier. Vergebens sorderten ministerielle Erlasse vom 11. August 1850, 27. Dezember 1858, 9. September 1878, ein

¹ Muller et Cacheux, Les habitations ouvrières en tous pays. Paris 1889. Un den hier dargelegten Berhältnissen hat sich, wie Bersasser sestschenten konnte, bis heute nichts geändert.

Erlaß des Staatsrats vom 24. Mai 1864 die Präfekten, die Bezirksund Gesundheitsräte auf, den Eiser der Gemeindebehörden anzusachen. Auf 36 000 Gemeinden kamen im Jahre 1853 nur 228 Kommissionen, im Jahre 1858 520. Zwanzig Jahre später, im Jahre 1878, waren die Borschriften des Gesetzes fast überall vergessen, und wohl kaum acht oder zehn Gemeinden brachten sie zur Anwendung. 1889 waren Kommissionen nur noch in Paris, Lille, Roubaix, Nanch und Le Havre in Thätigkeit. Berschiedene Gesetzentwürse, die in der Folge eingebracht wurden, um das Gesetz von 1850 zu amendieren, sind nicht zur Berabschiedung gelangt, und es ist noch heute die Frage der Wohnungsbeaussissichtigung und der Beseitigung ungesunder Quartiere in Frankreich eine ungelöste.

Wirksamer als die Bestimmungen des Gesetzes von 1850 hat sich, was insbesondere bie Stadt Paris anbetrifft, eine Verordnung des Polizeipräsesten vom 25. Oktober 1883 erwiesen, welche das gewerbs-mäßige Vermieten von möblierten Wohnungen reglementiert und der Beaussichtigung sanitätspolizeilicher Organe unterstellt (f. Rassalovich a. a. O.).

Wie fich unter bem Geltungsbereich ber vorstehend turz ftiggierten Befetgebung die thatfächlichen Berhältniffe, insbesondere in Baris, gestaltet haben, ift von Raffalovich eingehend geschildert. Wenn er dabei wefentlich von eigenen perfonlichen Gindrucken und denjenigen einzelner litterarischer Gewährsmänner ausgeht und dadurch seine Darstellung entschieden an Farbe gewinnt, entbehrt dieselbe, weil damals eine amtliche Wohnungsstatistit in Paris und im übrigen Frankreich noch nicht existierte, der exakten zahlenmäßigen Unterlagen, die einen Vergleich mit den Verhältnissen an anderen Orten ermöglichten. Diese Lude ist heute bis zu einem gewissen Grade ausgefüllt: seit 1891 wird in Paris, seit 1896 auch in den übrigen frangofischen Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern 1 die Bahl ber vorhandenen Wohnungen, die Rahl ber Räume, aus welchen die einzelnen Wohnungen befteben, und endlich die Bahl ihrer Bewohner amtlich festgestellt. Dazu kommen einige Feststellungen untergeordneter Art, z. B. betreffs des Borhandenfeins besonderer Aborte 2c. Unter Wohnraum ift dabei jeder Raum einschlieflich ber Ruche verstanden, ber groß genug ift, um ein Bett gu faffen. Wenn eine folche Feststellung, die bezüglich bes Luftraumes und ber sonstigen Beschaffenheit ber als Wohnräume bienenden Gelaffe ben

¹ Über biefe letteren liegen Beröffentlichungen unferes Wiffens noch nicht vor.

weitesten Spielraum läßt, auch kein erschöpfendes Bild von den thatssächlich bestehenden Berhältnissen giebt, so läßt sie doch eine Reihe interessanter Schlüsse auf die Pariser Wohnungsverhältnisse zu, die wir hier an der Hand der Beröffentlichungen von J. Bertillon etwas eingehender ins Auge sassen wollen.

Eine Gegenüberstellung der bei der Aufnahme des Jahres 1896 erhobenen Zahl der Haushaltungen, gesondert nach der Zahl der zusgehörigen Personen, und der vorhandenen Wohnungen, gesondert nach der Zahl der Wohnräume, ergiebt zunächst die nachstehende interessante kleine Tabelle:

Zahl der Haus= haltungen	Beftehend aus Perfonen	Zahl der Wohnungen	Bestehend aus Räumen
294 771	1	369 211	1
256 969	2	223 553	2
$174683 \\ 106342$	3	$177374 \\ 82720$	3
57 462	4 5	33 998	4 5
28 863	6	20 778	6
14 341	7	11352	7
6 901	8	8 029	8
$\frac{3275}{2769}$	9 10	4 340	9
3 768 947 375	10	10 764 942 119 ²	10

Tabelle I.

Berechnet man aus dieser Tabelle einerseits die Gesamtzahl der Einwohner und andererseits die der vorhandenen Wohnräume, so ergiebt sich
die interessante Thatsache, daß im allgemeinen Durchschnitt annähernd
auf jeden Einwohner ein Wohnraum (genau gerechnet 1,08 in der
inneren Stadt, 1,02 in der "banlieue") entfällt. Aber schon ein Blick
auf die Tabelle läßt erkennen, daß, während die größeren Wohnungen
in einem erheblichen Überschuß vorhanden sind, die kleineren Haußhaltungen zu einem großen Teil auf Wohnungen angewiesen sind, in
denen sich daß Verhältnis der vorhandenen Räume zu der Zahl der
Bewohner recht ungünstig gestaltet. Wie sich die Bevölkerung im ein-

¹ J. Bertillon, Les logements surpeuplés à Paris en 1896. Revue d'hygiène et de police sanitaire XXI (1899), p. 588.

² Die leerstehenden Wohnungen und biejenigen von unbekannter Bewohnerzahl nicht mitgezählt.

zelnen auf die verschiedenen Kategorien von Wohnungen verteilt, erhellt aus der jolgenden Tabelle:

~	~	~	TT
30 0	t hi	eNe	11

Woh: nungen be: stehend aus	Haushaltungen bestehend aus Personen						Sa.				
Räumen 1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
02 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	382 221 767 38 122 19 678 8 396 2 583 1 207 505 248 112 197 1 574	135 97 123 75 731 49 650 19 874 7 132 3 325 1 331 715 374 445 131	90 32 377 54 319 49 548 19 905 7 990 4 964 2 249 1 334 555 834 518	78 12 009 31 197 29 892 15 983 6 519 4 244 2 401 1 539 765 1 308	3 905 14 065 15 673 9 641 4 809 3 303 2 082 1 471	1 243 5 829 7 566 4 751 2 665 1 276 1 108 650 1 614	13 449 2 650 3 083 2 365 1 293 961 793 764 504 1 338	204 1078 1400 992 551 509 382 414 266	486 224 199 173 215 197 772	184 326 323 232 210 160 221 173 1676	766 369 211 223 553 177 374 82 720 33 998 20 778 11 352 8 029 4 340 10 764 4 490
											947 375

Bertillon sieht nun eine Wohnung mit einem Wohnraum pro Bewohner als ausreichend an; unzureichend ist für ihn eine Wohnung, wenn mehr als eine, aber weniger als zwei Personen auf einen Wohn-raum kommen, und er bezeichnet sie als überfüllt, wenn mehr als zwei Personen auf einen Wohnraum entfallen. Es leuchtet ohne weiteres ein, daß dieser Maßstab kein für alle Fälle zutreffender ist, denn ein kleines Zimmer kann bereits durch weniger als zwei Personen übersüllt werden, während unter Umständen ein großer Wohnraum durch mehr als zwei Personen noch nicht übersüllt zu sein braucht. Den aus äußeren Gründen gewählten Maßstab indessen sür beurteilung zu Grunde gelegt, ergiebt sich aus den weiteren Berechnungen von Bertillon, daß von der Gessamtbevölkerung von Paris wohnen:

(Siehe Tabelle S. 170.)

Diese Zahlen sind im Bergleich zu anderen Großstädten noch günstige zu nennen; denn wenn aus den vorhandenen Unterlagen die entsprechenden Zahlen für die anderen Hauptstädte berechnet werden — eine Berechnung, die natürlich nur mit großer Reserve zu beurteilen ist —

¹ Massenwohnungen (Kasernen, Pensionen, Klöster, Hospitäler u. s. w.) nicht mitgezählt.

² Haushaltungen, die auf Schiffen, Wagen, in Ställen u. f. w. angesbracht find.

jo ergeben sich nach Bertillon solgende Anteile der überfüllten Wohnungen

aut	1000 Einwohner
London (1891)	. 200
Berlin (1885)	. 280
Wien (1890)	. 280
Budapest (1891, diese Angabe wird 3. S	B.
von Köröji bestritten)	. 740
St. Petersburg (1890)	. 460
Moskan (1882)	. 310

Tabelle III.

	Paris		Bannmeile	
	abjolut	0/00	abjolut	0/00
In übervölkerten Wohnungen (weniger als 1/2 Raum auf ben Bewohner)	365 000	149	107 000	142
1 und mehr als 1/2 Raum auf den Be- wohner)	887 000	363	288 000	381
den Bewohner)	648 000	266	166 000	219.
und weniger als 2 Räume auf den Be- wohner)	337 000	138	117 000	154
2 Räume auf den Bewohner)	189 000	78	72 000	95
Auf Schiffen, Wagen zc	2000	1	1 000	1
Unbefannt	13 000	5	7 000	8
Summa	2 443 000	1000	758 000	1000

Je köpfereicher ein Haushalt ift, um so seltener sällt natürlich auf jedes Glied desselben ein Wohnraum. Bon den aus zwei Personen bestehenden Haushaltungen genügen $378\,^{\rm o}/{\rm oo}$, von den dreiköpfigen $496\,^{\rm o}/{\rm o}$, von den vierköpfigen $687\,^{\rm o}/{\rm oo}$, von den fünsköpfigen $754\,^{\rm o}/{\rm oo}$, von den sechsköpfigen $764\,^{\rm o}/{\rm oo}$, von den siechsköpfigen $764\,^{\rm o}/{\rm oo}$, von den siechsköpfigen $753\,^{\rm o}/{\rm oo}$ diesem Anspruch nicht.

Was, von der durch die vorstehenden Zahlen nachgewiesenen Übersfüllung abgesehen, die Beschaffenheit der Pariser Wohnungen im einzelnen anbetrifft, so geht aus der Bertillonschen Statistik hervor, daß, wie in anderen Großstädten auch, insbesondere die Beschaffenheit der Aborte zu vielen Anständen Beranlassung giebt. Klosetts für die Alleinsbenuhung haben nur 25 % aller vorhandenen Wohnungen, ein Prozentssah, der für die kleinsten Wohnungen von einem und zwei Käumen natürlich noch erheblich herabsinkt. Im übrigen trifft für Paris im allgemeinen das Gleiche zu, was den Wohnungsnotstand in Berlin und

anderen Großstädten charakterifiert: es ift nicht so fehr die Beschaffenheit ber Wohnungen an fich, wie 3. B. in London und anderen englischen Großstädten, von deutschen Städten namentlich in hamburg, welche das Wohnungselend hervorruft, sondern die Überfüllung der Wohnungen, wie fie in ben vorstehenden Bahlen ihren Ausdruck findet. Die Uberfüllung beschränkt sich nicht etwa auf den eigentlichen Kern der Stadt. in dem sich naturgemäß aus Gründen, die mit den Erwerbsverhältniffen aufammenhängen, die Bevölkerung aufammendrängt, fondern fie dehnt fich, wie aus Tabelle III hervorgeht, auf die gesamte Bannmeile aus und ftellt somit, gang entsprechend ben Buftanden, benen wir in Berlin und in anderen beutschen Großstädten begegnen, ein Universalubel dar, das in einer fehlerhaften Bodenpolitik und der dadurch bedingten Preis= fteigerung des Grund und Bodens feine Urfache hat. Die in Frankreich mehr noch als bei uns hervortretende Neigung, in dieser Beziehung alles dem freien Spiel der Rrafte, d. h. in diefem Falle der uneingeschränften Berrichaft bes Großkapitals zu überlaffen, giebt wenig Aussicht, daß fich hierin in absehbarer Zeit etwas andern wird.

II. Magnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.

Die Fürsorge der Arbeitgeber für das Wohnungsbedürfnis der in ihren Betrieben beschäftigten Arbeiter, in Frantreich ebenso wie in Deutschland die am frühesten auftretende Fürsorgeform auf diesem Bebiete, wird von Raffalovich nur turz gestreist: die damalige Enquete des Bereins für Socialpolitik erstreckte fich ausschließlich auf die Städte, während sich die Wohnungsfürsorge der Fabrikanten in Frankreich vorwiegend auf folche industriellen Unternehmungen beschränkt, die, in größerer Entfernung von den Städten gelegen, in ihrem eigenen Intereffe gezwungen find, wenn fie überhaupt Arbeiter herangiehen wollen, für die Unterkunft berfelben zu forgen. Es foll damit natürlich nicht gesagt fein, daß nicht in manchen Fällen auch das Wohlwollen und der Wunsch, den Arbeitern beffere Wohnungen, als ihnen auf andere Weise gur Berfügung fteben wurden, ju beschaffen, hierbei leitend gemefen find. Wenn indeffen Raffalovich meint, daß für diefe Rategorie von Wohnungsbedürftigen in Frankreich im allgemeinen die Wohnungsfrage befriedigend gelöft fei, fo konnen wir uns diefer etwas optimiftischen Auffaffung feineswegs anschließen. Die Frage durfte in diefer Beziehung in Frantreich nicht anders liegen als in Deutschland, nämlich fo, daß ein Teil der Industrie, namentlich der Großindustrie, in befriedigender Weise, ein anderer, größerer Teil mangelhast, und der größte Teil gar nicht für die Unterbringung ihrer Arbeiter in Familienwohnungen, bezw. in Schlafshäusern für die Unverheirateten gesorgt hat.

Unter den großen induftriellen und Berkehrsunternehmungen, die auf diesem Gebiete befonders hervortreten, nennt ichon Cacheux' bie großen Eisenbahngesellschaften, wie die Compagnie française de l'Est, du Nord, d'Orleans u. a., die einerseits felbst für ihre Ungestellten Wohnungen jum Bermieten bauen, andererfeits ihnen die Unfiedelung in eigenen Baufern erleichtern. Unter den großen Berge und Buttenwerten, auf die Raffalovich Bezug nimmt, ragten ichon auf ber Parifer Ausstellung bes Jahres 1889 bie Compagnie des Mines d'Anzin und die Compagnie des Mines de Blanzy hervor. Die erstere hatte damals bereits 2628 Arbeiterwohnungen gebaut, die im allgemeinen an die Arbeiter vermietet, in Ausnahmefällen denfelben aber auch gegen Bahlung einer Annuitat jum Berftellungspreife überlaffen werden. Die lettgenannte Gefellschaft befaß im Jahre 1889 über 1000 Wohnungen jum Bermieten und hatte auferdem eine halbe Million Francs aufgewendet, um Arbeiter in der Weise anzusiedeln, daß fie ihnen den Baugrund gu einem billigen Breise und auf Kredit überläßt und ihnen ein Baudarleben von je 1000 Fr. ginsfrei gegen Abzahlung im Berlauf von zehn Jahren gewährt. Die Société des Mines de Lens mit dem Sitze in Lille, die auf der Ausstellung von 1900 ihre hierhergehörigen Ginrichtungen zur Darstellung brachte, bietet ein typisches Beispiel eines Unternehmens, das, in vollständig abgelegener Begend errichtet, erst Wohnungen schaffen mußte, um überhaupt ihre namentlich aus Belgien herangezogenen Arbeiter unterzubringen. Sie hat diese Ausgabe in großem Stil und mit Beschick gelöft und nach und nach eine gange Anzahl von Anfiedelungen mit insgefamt 4300 Wohnungen der berschiedensten Typen errichtet, die für einen billigen Bing an die Arbeiter bermietet werden.

Unter den eigentlichen Fabrikbetrieben, die sich die Lösung der Wohnungszrage für ihre Arbeiter haben angelegen sein lassen, ist die Compagnie des Cristalleries de Baccarat (Meurthe et Moselle) wohl überhaupt einer der ersten, die an diese Frage herangetreten sind. Sie hat nach Cacheux schon im Jahre 1750 die ersten Arbeiterwohnungen

¹ E. Cacheux, État des habitations ouvrières à la fin du XIX^e siècle. Paris 1891.

gebaut. Seute beherbergt fie 247 Arbeiterhaushaltungen, und gwar einem alten lokalen Brauche folgend, vollkommen unentgeltlich, in kleinen, reihenförmig angeordneten Einzelwohnungen in der unmittelbaren Umgebung der Fabrik, deren jeder ein kleiner Barten zugeteilt ift. einzelnen Fällen begegnen wir auch hier bem Shftem bes Gigentumserwerbs durch allmähliche Abzahlung. Bemerkenswert unter Diefen Beispielen ist der von der bekannten Champagnerfirma Chandon & Cie. (Moët et Chandon successeurs) eingeschlagene Weg, der übrigens auch in Deutschland (königlich preußische Bergverwaltung) ein Analogon findet. Sobald der Arbeiter selbst soviel erspart hat, daß er ein Terrain erwerben kann, gewährt ihm die Firma gegen hppothekarische Eintragung ein Baudarleben, das in jährlichen Raten entsprechend dem Jahreseinkommen des Betreffenden jurudjugahlen ift. Bezüglich ber Auswahl des Terrains und der Bauausführung ift dem Arbeiter volle Freiheit gelaffen. Auf Wunsch stellt ihm die Firma den Architekten, der unter Berückfichtigung ber besonderen Buniche bes Bauenden die Ausführung leitet. Bei Ausführung durch einen fremden Unternehmer behält sich die Firma die Prufung der Plane und die Übermachung des Baues vor. Die Baudarlehen bewegen sich in einer Höhe von durchschnittlich 5500 Fr. In Krankheitsfällen werden die Annuitäten gestundet. Langiährigen Arbeitern wird in der Regel, nachdem der größere Teil des Darlebens getilgt ift, ein Restbetrag von einigen hundert Francs ganz erlaffen.

Aus diesen wenigen Beispielen, die aus der großen Zahl der uns vorliegenden Ausstellungsschriften herausgegriffen sind, geht hervor, daß die verschiedenen Formen, in denen sich die Arbeitgeberfürsorge auf diesem Gebiete in Deutschland bewegt, auch in Frankreich ihre Bertretung sinden. Die weitaus größte Zahl, deren Berichte uns vorliegen, versährt indessen nach dem auch bei uns vorwiegenden System der mietweisen Überlassung der Wohnungen an die Arbeiter, wobei der Mietzins, je nach dem Grade des Wohlwollens, von dem die Unternehmung geseitet wird, so bemessen ist, daß er eine höhere oder eine niedrigere Berzinsung des Anlagekapitals gewährleistet.

Was Staat und Gemeinde in Frankreich bis Ende der achtziger Jahre zur Herstellung von Wohnungen für die unbemittelten Bevölkerungsklassen gethan haben, ist von Kassalovich und Cacheux a.a.D. dargelegt. Es handelt sich dabei um ganz minimale Anläuse, die auch in der Folgezeit zu keinem höheren Aufschwunge gesührt haben, eine Ersscheinung, die hinreichend erklärt wird durch die Aussalssung der herrschenden Parteien in Frankreich, die jedes direkte Eingreisen der

öffentlichen Gewalt in die Wohnungsfrage perhorreszieren. Dieser auch von Raffalovich in seinem Bericht an den Verein für Socialpolitik mit großer Schärse hervorgekehrte Standpunkt kam auf dem Pariser internationalen Wohnungskongreß (1900) — allerdings von den deutsschen, belgischen und einem Teil der englischen Delegierten energisch bestämpst — zu erneutem Ausdruck. Es ist das derselbe Standpunkt, der auch in der gesamten französischen Gesetzgebung — der älteren sowohl wie der noch zu besprechenden neueren — es durchgesetzt hat, daß man vor jeder zwangsweise durchgreisenden Bestimmung Halt gemacht und alle Maßnahmen in das satultative Ermessen von Körperschaften gelegt hat, bei deren Zusammensetzung eigentlich von vornherein nur halbe Maßregeln zu erwarten waren.

Was daher in Frankreich, abgesehen von der Fürsorge der Arbeitgeber für ihre Arbeiter, also vornehmlich in den Städten für die Berbesserung der Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Klassen — und es handelt sich hier nicht ausschließlich, zum Teil nicht einmal vorwiegend um die Arbeiter im engeren Sinne — geschehen ift, nimmt feinen Ausgang bon ber pripaten Initiative, ift junachst jurudjuführen auf das Wirken einzelner Perfonlichkeiten, unter benen Manner wie Leron=Beaulieu, Léon San, Georges Picot, Jules Sieg= fried in erster Linie genannt werden mussen, die durch ihr unentwegtes Eintreten für die Gefundung der Berhältniffe auf dem Gebiete des Wohnungswesens die öffentliche Meinung auf diese Frage hingelenkt und die zerstreuten Rräfte zu gemeinsamem Vorgehen gefammelt haben. Freilich stehen fie alle unter dem Ginfluß jener einseitigen, in Frankreich noch herrschenden Dottrin, die auch auf diesem Gebiete möglichst alles bem freien Spiel ber Rrafte überlaffen will und babei vergißt, daß bie heute alles beherrschende unter den Kräften, das große Kapital, einer gefunden Entwicklung des Wohnungswesens feindlich gegenübersteht.

Die Form, unter welcher man in Frankreich zunächst die Lösung der Frage anstrebte, ist die der gemeinnützigen Aktiengesellschaft, die auch in Deutschland den Ausgang für die gleichgerichteten Bestrebungen gebildet hat. Die ältesten berartigen Gesellschaften sind die 1866 besgründete Société des maisons ouvrières in Amiens (heute in Liquisdation) und die 1867 ins Leben getretene Compagnie immobilière pour la construction des maisons d'ouvrières in Lille. In Paris, bezw. seinen Bororten, entstand die erste gemeinnützige Baugesellschaft im Jahre 1882, die Société des habitations ouvrières de Passy-Auteuil. Kaffalovich berichtet in seiner Denkschrift über weitere derartige Unternehmungen in

St. Quentin, Reims, Nancy, le Havre, Bolbec in der Normandie, Rouen, Orleans, Lyon, Bordeaux, Nimes und Grenoble; einzelne von biefen find inzwischen wieder eingegangen, bezw. in Liquidation getreten. Insgesamt bestehen heute noch zehn (barunter zwei in Liquidation) von den vor 1886 gegründeten Gesellschaften. Die Mehrzahl derselben erblickt das Ziel ihrer Thätigkeit ausschließlich oder vorwiegend in der Errichtung kleiner Wohnhäuser, die auf dem Wege der Teilzahlungen in das Eigentum der Mieter übergeben. Gine Minderzahl beschränkt fich auf die Bermietung der Wohnungen, die in diesem letteren Falle teilweise auch in größeren Diethäusern angeordnet find. Ginen fraftigen Impul's erhielt die Begründung weiterer Baugesellschaften durch die 1890 erfolgte Gründung der Société française des habitations à bon marché mit dem Sig in Paris, die eine Centralstelle für das gesamte Wohnungswesen bildet und eine eifrige propagandiftische Thätigkeit ausübt. Nach dem Jahresbericht der Gefellschaft auf das Jahr 1899 beftanden au diesen Zeiten in Frankreich insgesamt 69 Gesellschaften, die fich mit ber Berftellung billiger Wohnungen auf gemeinnütiger Bafis beschäftigen, darunter 44 Aftiengesellschaften, 19 auf dem Princip der Selbsthilfe begründete Gefellichaften, eine Rreditgesellschaft, ein Sparverein und vier Wohlthätigkeitsgesellschaften. Unter ben Aftiengesellschaften befand fich eine, unter ben Gesellschaften auf der Basis der Selbsthilfe maren vier, die noch keinerlei Bauthätigkeit zu verzeichnen hatten; von ersteren befanden fich zwei, von letteren eine in Liquidation, fo daß im gangen 61 Gefellschaften zur Zeit des Berichtes in Wirksamkeit waren. ein Dugend Gefellschaften, die zur Zeit des Berichtes in der Bilbung begriffen waren, find in diefer Statistit unberudfichtigt geblieben. Über die gesamte Geschäftsgebarung der 61 Gesellschaften giebt die nachftebende Tabelle einen Überblick:

(Siehe Tabelle S. 176.)

Die Gesamtthätigkeit der französischen gemeinnützigen Baugesellsschaften ist somit, sogar im Bergleich zu den entsprechenden Einrichtungen in Deutschland, als eine recht bescheidene zu bezeichnen. Bei weitem die ersolgreichste unter den französischen Baugesellschaften ist die Société de logements économiques et d'alimentation in Lille, die in der vorgenannten Statistik mit 1447 außgesührten Wohnungen auftritt, deren Immobilienwert im Betrage von 5 477 900 Mark mehr als den dritten Teil dessen darstellt, was alle 61 Gesellschaften zusammengenommen für den Bau von Wohnungen aufgewandt haben. Mit mehr als einer Million an Bauwerten figuriert serner die Société philanthropique in

Tabelle IV.

8

Uberficht über die gemeinnüßige Bauthätigkeit in Frankreich 1899,	nüțige Bauthä	tigkeit in Fran	ifreich 1899.		
	Attiengefell= fchaften	Gefellschaften auf der Bafis der Selbsthilfe	Kredit: gefeUfchaften	Sparvereine	Wohl: thatigfeits: gefellschaften
Zahl der Gesellschaften	41	14	1	1	4
Detriebskapital	10 763 800 9 594 215	$712\ 080$ $497\ 142$	500 000 125 000	2 000 000 2	$\begin{array}{c} 2\ 713\ 658 \\ 2\ 504\ 699 \end{array}$
Zurünggzahltes Kapital	200 000 4 347 400	2 750 717 051	940 000	000 09	$\frac{-}{198959}$
Zurückgezahlte Varlehen	397 400 14 304 624	$\begin{array}{c} 16400 \\ 1116339 \\ \end{array}$		458 050	2 369 018
Wert der Erundstücke	$564\ 254$ $136\ 861$	24 630 8 290		65 607	000 8
Freiwillige Referben	$\begin{array}{c} 256\ 626 \\ 452\ 910 \end{array}$	945			9 635
II. Ausgeführte Bauten		•			
a) Wohnungen zum Bermieten Einzelhäuser, Zahl	622	66	1	1	33
Wert	2 476 563 224	482538	1 1	9	241529
Zahl ber Wohnungen	2 255	02	1 1	68	379
	8 792 217	269 070	1	114 000	1964129
Death gain Eigeninnewert Beetis verkaufte Häufer, Zahl	479	196 707	1.	14	93 149:645
Mit Anwartschaft auf Erwerb vermietete	010 700 7	101 001		000 60	0 2 0 0 2 1
Wert	2 779 465	477 019	1	144 500	163 360
Hölfe der bereits erfolgten Abzahlungen Restlaufgelder	$\begin{array}{c c} 950586 \\ 1828879 \end{array}$	98 773 378 246		56 500 88 000	16336 147024

Paris, eine Wohlthätigkeitsgesellschaft, die aus verschiedenen Stiftungen die Mittel zum Wohnungsbau bezieht. Beide Gefellichaften bauen aroke Miethäuser mit vielen Wohnungen und nicht ausschließlich für Arbeiter. fondern, wie die Mietpreife (von 90-500 Fr.) ertennen laffen, für alle Schichten der weniger bemittelten Bevölkerung. Gleichfalls ausschließlich größere Miethäuser bauen die Société des habitations économiques in Baris und die Société des habitations salubres et à bon marché in Marieille, die bezw. für 701 644 und 338017 Fr. Bauwerte befiten. Die Société des habitations économiques in St. Denis und die Marfeiller Sparfaffe, Die für 456 700, bezw. 459 756 Fr. Baufer hergeftellt haben. beidranten fich ebenfalls auf das Bermieten, bauen aber neben größeren Miethäusern auch fleine Ginzelhäuser. Miethäuser größerer und fleinerer Inben und daneben Saufer jum Gigentumserwerb erftellen die Societé immobilière in Rancy (Wert ber Säufer 845 350 Fr.) und die Société Lyonnaise de maisons salubres et à bon marché in Lyon (760000 Fr.). ausschließlich Einzelhäuser für beibe Zwede die Compagnie immobilière in Lille (1038555 Fr.) und die Société des habitations ouvrières de Passy-Auteuil in Baris (561 818 Fr.). Un der Spige der Gefellichaften. Die ausschließlich Ginzelhäuser jum Gigentumserwerb bauen, fteht bie Aftiengesellschaft "La ruche roubaisienne" in Roubaix (1111928 Fr.). der sich die Société havraise des cités ouvrières in le Habre (513 880 Fr.) anichließt.

Was die Aufbringung der Mittel und die finanziellen Ersolge der Gesellschaften anlangt, so scheinen im allgemeinen die größeren unter ihnen, die bereits über namhaste Rücklagen versügen, keine Schwierigskeiten in dieser Beziehung zu haben. Die Aktien derselben, sür die in der Regel eine gute Berzinsung $(4-4^{1/2})^{0/0}$ angestrebt wird, bilden beliebte Anlagepapiere. Interessant ist eine Mitteilung der großen Lyoner Gesellschaft, der zusolge neue Anleihen, welche dieselbe auslegt, regelmäßig vielsach überzeichnet werden. Das Gleiche ist natürlich nicht der Fall bei den kleineren, noch nicht sicher sundierten Gesellschaften, namentlich bei den erst der neueren Zeit angehörigen Gesellschaften auf der Basis der Selbsthilse, die es überhaupt erst zu recht bescheidenen Ersolgen gebracht haben.

Gine Besserung namentlich in dieser Beziehung wurde angestrebt durch das Gesetz betreffend die Errichtung billiger Bohsnungen (Loi relative aux habitations à bon marché) vom 30. Nosvember 1894, das wesentlich der Initiative der oben genannten Société française des habitations à bon marché seine Entstehung verdankt. Der

Schriften XCVII. - Bohnungsfrage III.

Bebeutung dieses Gesetzes als dem weitaus wichtigsten Fortschritt der letzten Jahre in Beziehung auf die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in Frankreich werden wir hier eine etwas eingehendere Betrachtung zu widmen haben, wobei einige vergleichende Hinweise auf das einige Jahre früher erlassene belgische Gesetz, betressend die Arbeiterwohnungen (s. den betressenden Abschnitt), das für das französische in mancher Beziehung vorbildlich gewesen ist, dem Verständnis förderlich sein dürften.

Das frangofische Gefek bom 30. November 1894 beidrantt fich nicht. wie das belgische Gefet vom 9. August 1889, auf die Wohnungefürforge für Arbeiter im engeren Sinne, fondern (Art. 1) erstreckt fich auf den Bau von Wohnungen "1. durch Privatperfonen und Gefellschaften jum Bermieten, bezw. jum Berkauf gegen einmalige Bahlung ober gegen Ratenzahlungen an Berfonen, die noch nicht im Befit eines Saufes find, insbesondere an Arbeiter oder Angestellte, die hauptfächlich von dem Ertrag ihrer Arbeit oder von ihrem Gehalt leben; 2. durch die Unternehmer felbst für die perfonliche Benugung." Somit findet das Gefet Unwendung sowohl auf Privatpersonen, welche fich für den eigenen Bebrauch ein Saus bauen wollen, wie auf Unternehmer und Gefellichaften. die billige Baufer jum Bermieten oder jum Berfaufen berftellen. Die Ausbehnung des Gefekes auf Angestellte, gering befoldete Beamte u. f. m. entspricht den Erfahrungen, die man in Belgien gemacht hat, wo von ben ausführenden Organen wiederholt ber Wunsch ausgesprochen ift, es moge das Gefet auch auf die hier bezeichneten Personenkategorien ausgedehnt werden. Als Magftab für den Begriff einer billigen Wohnung (Art. 5) dient der Mietswert, welcher bei der Erhebung der Grundsteuer ju Grunde gelegt wird und der in Städten von weniger als 1000 Ginwohnern 90 Fr., von 1000 - 5000 Einwohnern 150 Fr., von 5000 - 30 000 Einwohnern 170 Fr., von 30 000-200 000 Einwohnern und folden. die innerhalb 40 Kilometer von Paris gelegen find, 220 Fr., von mehr als 200 000 Einwohnern 300 Fr. und in Paris felbst 375 Fr. nicht um mehr als ein Zehntel übersteigen barf.

Die Mittel, durch welche der Zweck des Gesetzes — die Erleichterung und Förderung des Baues billiger kleiner Wohnungen — erreicht werden son "find erstens die Einsetzung von Komitees (Comités d'habitations à bon marché) analog den "Comités de patronage des habitations ouvrières" des belgischen Gesetzes, deren Wesen und Ausgabe indessen in mehrsacher Beziehung von denen dieser letzteren abweichen. Wie das ganze Gesetz es überhaupt ängstlich vermeidet, irgend einen Zwang auszuüben, ist, im Gegensatz zu dem belgischen Gesetz, das die Einsetzung der

"Comités de patronages" obligatorisch macht, die Errichtung der Romitees in den einzelnen Departements der freien Initiative der lokalen Behörden anheimgestellt (Urt. 1). Die Zusammensetzung der Komitees (Art. 4) ist eine ähnliche wie die der belgischen: ein Drittel ihrer Mitalieder wird von dem "Conseil general" (f. w. u.) aus der Zahl der Mitalieder diefes letteren, den Maires und den Mitaliedern der Handelsfammern ernannt, die übrigen beiden Drittel ernennt der Brafekt aus der Bahl derjenigen Versonen, die sich speciell mit hygienischen Fragen und der Arbeiterwohnungsfrage beschäftigen. Die Romitees tonnen gur Bestreitung ihrer Kosten Subventionen vom Staat, vom Departement und von den Gemeinden beziehen, doch ift eine ausdrückliche Berpflichtung der betreffenden Stellen, folche Unterftühungen zu gemahren, im Gefek nicht ausgesprochen (Art. 2). Über den Lotaltomitees fteht ein bem Ministerium für handel und Industrie untergeordneter "Conseil supérieur des habitations à bon marche", ber bie Ausführung bes Befehes überwacht und bem die Lokalkomitees alljährlich zu berichten haben (Art. 14 u. 15 und Ministerialerlaß vom 8. Oktober 1895).

Was den Aufgabentreis der Komitees anlangt, so entfällt aus demsselben die den belgischen Komitees obliegende, in Frankreich durch das vorerwähnte Geset vom 22. April 1850 geregelte Beaufsichtigung gessundheitswidriger Wohnungen. Es verbleibt also im wesentlichen die Aufgabe, Enqueten zu veranstalten und eine propagandistische Thätigkeit durch Anregung der Privatinitiative auszuüben.

Der zweite, bei weitem wichtigste 3med bes Gefetes ift ber, die Beschaffung von Geldmitteln für den Bau von Arbeiterwohnungen ju erleichtern. Das Gesetz gestattet zu dem Ende (Art. 6) den Armenverwaltungen und gewissen unter staatlicher Aufsicht stehenden Brivatmobilthätiafeitsinstituten (Bureaux de bienfaisance, hospices, hôpitaux). mit Genehmigung des Prafekten bis zu einem Fünftel ihres Bermogens in Arbeiterwohnungen anzulegen; es gestattet ferner der allgemeinen Depotstaffe (Caisse des dépots et consignations), ein Fünftel bes von ihr verwalteten allgemeinen Refervefonds der Sparkaffen in verkaufsfähigen Obligationen von Baugefellichaften anzulegen. Der letteren ift also nicht gestattet, den Baugesellschaften Darleben zu geben, sondern fie tann nur foliden Aftienbaugefellschaften, welche bereits ein hinreichendes Aftienkapital beschafft haben und die noch mehr kursfähige Obligationen zur Erweiterung ihres Betriebes ausgeben wollen, durch Übernahme folcher Obligationen ju bilfe tommen, und zwar zum Binsfuß von 31'4 0'o. Gine wichtige Erweiterung Diefer Beftimmung des Gefekes

enthält Art. 10 eines Ergänzungsgesetzes vom 20. Juli 1895, indem es die einzelnen Sparkassen ermächtigt, einen Teil ihrer nicht an die Caisse des dépots abzuliesernden Reservesonds in Obligationen der Baugesellschaften und in Darlehen an dieselben anzulegen. Die Statuten von Baugesellschaften, die von diesen und den übrigen Bestimmungen des Gesetzes Ruten ziehen wollen, bedürsen der Genehmigung durch den Handelsminister und haben gewissen durch Ausstührungsbestimmungen zu dem Gesetz vom 21. September 1895 sestgelegten Ansorderungen zu genügen, unter denen diesenige hervorzuheben ist, daß die den Attionären zu gewährende Dividende 4% on nicht überschreiten dars.

Das Gefet gemährt brittens den in Betracht fommenden Gefellschaften und Privatpersonen eine Reihe von Steuererleichterungen, fo in erfter Linie die Befreiung von der Grundsteuer und der fogenannten "Fenftersteuer" fur bie ersten funf Jahre von der Fertigstellung der Baufer an gerechnet, ben Erlag von Vertrageftempeln u. a. (Art. 9). Das Gefet fieht ferner (Art. 7) eine Lebensversicherung bis gur Sobe bes zu 4.27 % fapitalifierten Mietswertes für folche Sauserwerber por. die den Preis für das zu erwerbende Saus in Annuitäten bezahlen. Trägerin der Versicherung ift die "Caisse d'assurance en cas de décès", eine durch Geset vom 11. Juli 1868 ins Leben gerufene Staatsbant für die Lebensversicherung der Unbemittelten, die bis zum Erlaß des Wohnungsgesetzes wenig Erfolge zu verzeichnen hatte, nicht — wie in Belgien diefelbe Raffe, die das Darleben vermittelt, was natürlich eine Erschwerung des Versahrens bedeutet. Endlich enthält das Gesetz noch (Art. 8) Bestimmungen, welche, entgegen benjenigen bes allgemeinen Erbrechts, welches die unbedingte Teilbarkeit jeder Sinterlaffenschaft vorschreibt, gewisse Einschränkungen dieses Grundsates mit Bezug auf die auf Grund des Wohnungsgefeges erworbenen Baufer vorschen.

Soviel über die wesentlichsten Bestimmungen des Gesetzes vom 30. Rovember 1894, das durch mehrere Ergänzungs= und Abänderungs= gesetze weiter ausgebaut und durch die bereits erwähnten Aussührungs= bestimmungen vom 21. September 1895 vervollständigt ist. Eine gewisse Kritik an einzelnen Bestimmungen des Gesetzes haben wir namentlich durch den Bergleich mit dem belgischen Gesetz bereits geübt. Im alls gemeinen hasten dem Gesetz, wie auf den ersten Blick ersichtlich ist, zahlsreiche Mängel an, deren schwerwiegendster der ist, daß man es, unter dem Druck der in Frankreich herrschenden, oben bereits angedeuteten Ansichauungen, nicht gewagt hat, auch nur den leisesten Zwang in Bezug auf die Durchsührung der durch das Gesetz als wünschenswert bezeichneten

Maßnahmen auszuüben. Mehr als jede aprioristische Kritik wird ins dessen der Eriolg, den es gehabt hat, für die Beurteilung desselben aussichlaggebend sein, und obwohl erst wenige Jahre seit seinem Erlaß versstoffen sind, lassen sich doch bereits einige Anhaltspunkte hierfür gewinnen. Dieselben sind namentlich in den Berichten enthalten, die alljährlich von den Lokalkomitees dem "Conseil supérieur" erstattet werden und aus welchen ein Auszug veröffentlicht wird.

Was zunächst die Bildung und die Bethätigung von Komitees auf Brund des Besetzes betrifft, jo find deren nach dem letten amtlichen Bericht bis jest 88 ins Leben getreten, die fich auf 50 von den 87 Gine Bunahme hat feit dem vorhergebenden Departements verteilen. Berichtsjahre nicht mehr stattgefunden. Diese 88 Komitees klassifiziert der Bericht in eine Gruppe von 16, die überhaupt nicht Bericht erstattet haben, in weitere 35, aus deren Berichten hervorgeht, daß fie nur ein Scheindasein führen, und eine britte Gruppe von 21, die "einen gewiffen auten Willen zeigen oder wenigstens über die Schwierigkeiten Bericht erstatten, die ihnen bei der Erfullung ihrer Aufgaben entgegentreten". 16 von diefen 21 Komitees find in der Lage, über einige, jum Teil allerdings recht bescheibene Erfolge zu berichten, die zumeist barin befteben, daß es gelungen ift, die Begründung von Baugefellschaften anguregen, die lokalen Sparkaffen gur Bergabe von Darleben gu bewegen u. ähnl. Die Sparkaffen in Rennes und Dieppe haben die Unterstützung ju begründender Gesellichaften in Aussicht gestellt, diejenigen in Neuchatel (Bosges) und Alencon haben felbst die Errichtung von Wohnungen in die Band genommen. "Es scheint, als ob die Sparkaffen mehr und mehr beginnen, die Rolle zu begreifen, die ihnen die Gesekgebung von 1894 und 1895 in der Wohnungsfrage angewiesen hat, und daß von ihnen in Zukunft noch eine schätzenswerte Beihilfe zu erwarten ift." Die regfte Thätigkeit wird von Le Havre berichtet, wo zwei leiftungsfähige Gefellschaften an der Arbeit sind, ferner von Bordeaux, Marfeille und einigen anderen Orten bes Departements Bouche-du-Rhone. Das Romitee in Lyon äußert die wohl etwas optimistische Ansicht, daß das Borhandensein eines Romitees in Lyon eigentlich überflüffig fei, weil durch das Bestehen mehrerer außerordentlich prosperierender Gesellschaften der 3med des Gesetes hinreichend erfüllt werde. Im großen und gangen ift aus diefen Berichten wohl zu entnehmen, daß es mit der Erfüllung

 $^{^{\}rm 1}$ Rapport du conseil supérieur des habitations à bon marché à M. le Président de la république. Année 1899. Paris, Imprimerie Nationale.

der Aufgaben, die den Komitees zugedacht sind, nur einen langsamen Fortgang nimmt.

In erster Linie nimmt natürlich die Frage unser Interesse in Aufpruch, inwieweit die Beftimmungen bes Gefetes auf die Fluffigmachung von Kapitalien jum 3med ber Berbefferung ber Wohnungeverhältniffe eingewirkt haben. Es ift oben barauf hingewiesen, daß nach bem Befet Die Caisse des depôts nicht in bireften Darlehensverkehr mit ben Befellichaften treten kann, sondern lediglich ermächtigt ift, kursfähige Obligationen berfelben zu einem niedrigen Binsfuß zu übernehmen. auch den kleineren Gesellschaften Mittel zuzuführen, hat fich, wiederum auf Anregung der Société française des habitations à bon marché, eine besondere Aftiengesellschaft, die Société de crédit des habitations à bon marché, gebilbet, die mit einem eigenen Aftienkapital von 500 000 Fr. und Mitteln, die ihr von der Caisse des depots zu diesem 3med zu billigem Zinsfuß gegen Obligationen überlaffen find, ihrerseits den Baugesellichaften die Mittel zuführt. Dieselbe hat im ersten Rahre ihres Bestehens (1899) an fünf verschiedene Gesellschaften, darunter auch eine Société coopérative, Darlehen im Betrage von ungefähr 800000 Fr. vermittelt. Da fie durch das Entgegenkommen der Depotkaffe in der Lage ift, den Zinsfuß der Darleben auf 3 % zu fixieren, dürfte fie bald ftarter in Unfpruch genommen werden.

Sehr bescheiden sind die Mittel, die bis jest von den lokalen Sparfassen sür die Zwecke ausgewandt sind, die in dem Geset für ihre Besthätigung auf dem Gebiete der Wohnungsfrage vorgesehen sind. Es sind im ganzen els Sparkassen, von denen der amtliche Bericht eine Besthätigung in dieser Richtung zu verzeichnen hat. Sechs von ihnen haben zusammen 232 566 Fr. sür den Bau, bezw. den Ankauf von Wohnungen ausgewandt, und sechs haben insgesamt 146 950 Fr. an Darlehen an Baugesellschaften gewährt, so daß der Gesamtbetrag der aus dieser Quelle sließenden Mittel nicht mehr als 379 516 Fr. beträgt. Der Bericht kann nicht umhin, dieses Ergebnis mit den Leistungen der belgischen Sparkasse in Parallele zu stellen, die bis Ende 1898 bereits über 25 Millionen Fr. sür den gleichen Zweck ausgewandt hatte. Wir möchten hinzusügen, daß auch die Leistungen der deutschen Invaliditätse und Altersversicherungsanstalten wohl verdient hätten, hier zum Vergleich herangezogen zu werden.

Über eine Bethätigung der Armenverwaltungen und Stiftungen in der ihnen durch das Gesetz angedeuteten Richtung enthält der Bericht keinerlei Angaben. Es darf wohl daraus geschloffen werden, daß irgendwie nennenswerte Erfolge in diefer Beziehung nicht zu verszeichnen find.

Einen gewiffen Unhalt fur die Bedeutung, welche dem Gefet in den intereffierten Rreifen beigelegt wird, giebt ferner der Abschnitt des amtlichen Berichts über die Antrage, welche feitens der Gesellschaften gestellt find, die Genehmigung ihres Statuts auf Grund des Art. 9 des Gefetes auszusprechen. Es waren bis jum Schluß bes Jahres 1899 41 Befellschaften, welche diefen Antrag gestellt hatten. Davon maren 15 folche, die bei Erlag des Beseits bereits bestanden, 26, deren Gründung in die Zeit nach dem Erlaß des Gesetzes fällt; 27 von den in Betracht kommenden Gesellschaften waren Aftiengesellschaften, 14 Sociétés coopératives. letteren beftand nur eine einzige vor Erlag bes Befetes, mahrend die übrigen 13 Reugründungen aus der Zeit nach 1894 find. Es scheint fonach, daß das Befet einen gemiffen Unreiz gerade jur Gründung diefer Rategorie von Gesellschaften gegeben hat, für die unter den früheren Berhältniffen die Beschaffung von Geldmitteln mit gang besonderen Schwierigfeiten verbunden mar. Die Gefamtzahl der nach dem Erlag des Gefetes neu begründeten Befellschaften beträgt 39. Selbst wenn man alle dieje Neugründungen auf das Konto der durch das Gesetz geschaffenen gunftigeren Verhältniffe feken will, erscheint daher der Erjolg nur als ein recht bescheidener, wenn man ihn mit den Wirkungen in Vergleich stellt, die das belgische Gesetz vom 20. August 1889 gehabt hat, und wenn man den großartigen Aufschwung dagegen hält, den das Baugenoffenschaftswesen in Deutschland genommen hat, feitdem die öffentlichen Mittel, insbesondere die Kapitalien der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten den Zwecken der Verbesserung der Wohnungsverhältniffe zugänglich gemacht find.

Inwieweit die Bestimmungen des Art. 7 des Gesetzes, der die Lebensversicherung der Erwerber von kleinen Anwesen zum Gegenstand hat, zu praktischen Ersolgen gesührt hat, ist ebensalls aus dem Bericht nicht zu ersehen.

Alles in allem dürste aus diesen Mitteilungen hervorgehen, daß die Wirkungen des Gesetzes vom 30. November 1894 über gewisse besicheidene Anfänge noch nicht hinausgelangt sind. Ein starker Anklang von Resignation in dieser Beziehung zieht sich auch durch die sämtlichen Berichte hindurch, die wir hier auszugsweise wiedergegeben haben. Wenn daher auch zugegeben werden mag, daß die Zeit seit dem Erlaß des Gesetzes noch zu kurz ist, um endgültige Schlüsse zuzulassen, so drängt sich doch, namentlich angesichts der raschen und durchgreisenden Ersolge

bes belgischen Gesetzs, die Bermutung auf, daß in Frankreich der Mangel an sichtbaren Wirkungen auf die bereits angedeuteten Fehler des Gesetzs zurückzusühren ist. An eine Beseitigung derselben wird aber fürs erste kaum zu benken sein, solange in Frankreich Anschauungen in den maßegebenden Kreisen die herrschenden sind, wie sie noch jüngst auf dem Pariser Wohnungskongreß in den Reseraten von Georges Picot und Eugène Rostand, zweien der einflußreichsten Mitglieder des Conseil supérieur des habitations à bon marché, zum Ausdruck gelangten, die noch heute — ganz in dem Sinne der Aussührungen von Kassalovich in seinem 1886 dem Verein sur Socialpolitik erstatteten Vericht — alles von der Privatinitiative, nichts von dem Eingreisen von Staat und Gemeinde erwarten. Qui vivra, verra!

V.

Die Wohnungsfrage in Belgien.

Don

Dr. Emil Der Hees, Brüffel, Abteilungschef im Arbeitsministerium (Arbeitsamt).

Ginleitung.

Wohnungsstatistif.

Dbgleich auf dem Gebiete des Wohnungswesens viel Gutes in Belgien verwirklicht worden ist, so sehlt doch eine Grundlage der Wohnungspolitik, nämlich eine wissenschaftliche Statistik, sast gänzlich. Bei der Volkszählung von 1846 hatte Quetelet eine genaue Untersuchung durchgeführt, doch wurden bei den solgenden Erhebungen die von ihm eingeschlagenen Wege verlassen, die Wohnparteien bezw. deren Benutzung nicht mehr berücksichtigt und — übrigens unter verschiedenen Systemwechseln — nur die Zahl der Wohngebäude bezw. der bewohnten Häuser sestellt.

Abanderung dieses mangelhaften Verfahrens wurde in der 1886er Arbeitskommiffion und namentlich vom ehemaligen Verkehrsminifter Sainctelette beantragt. Er forderte in der Sigung vom 25. April 1887 Erhebungen hauptfächlich über die Schlafraume und die dabei tonftatierten Mängel. Das Befeg vom 9. Auguft 1889 beauftragte die Wohnungstommissionen mit dieser Arbeit, und dieser Anrequng sind manche wertvolle Enqueten zu danken. Der königliche Beschluß vom 12. April 1895, wodurch das Landes-Arbeitsamt organisiert wurde, betraute dieses, unter vielen anderen Aufgaben, mit den Untersuchungen über den Buftand der Arbeiterwohnungen, die Folgen der diesbezüglichen Gesetzgebung, die Wirksamkeit der Wohnungstommiffionen und die Erfolge der Baugefellichaften. vom Arbeitsamte herausgegebene Revue du travail foll auch darüber Nachrichten erteilen. Bis heute hat das Arbeitsamt die Wohnungsfommiffionen erweitert und unterftut und diefelben zu einem brauchbaren Berwaltungsorgan entwickelt; einige Probearbeiten bieten eine nügliche Vorbereitung für weitere, allgemeine Erhebungen.

Die Bevölferung des Rönigreiches Belgien in feinen heutigen Grenzen

betrug 1831: 3 765 814 Einwohner, am 31. Dezember 1899 aber 6 744 532, also eine Zunahme von 78,15 %. Wie bei jeder modernen Entwicklung ift diefe Bunahme fehr ungleichmäßig verteilt: mahrend die Bezirke Charleroi ein Blus von 279,36, Antwerven 223,18, Bruffel 202,28, Lüttich 182,50, Oftende 105,45 % aufweisen, bringen es die landlichen Bezirke Ath nur auf 3,08, Thielt 2,49, Audenarde 1,57 %. Bevölkerungsbichtigkeit beträgt heute 229 auf einem Quadratkilometer, wobei die Begirke Bruffel mit 787, Charleroi mit 657 einerseits, Neuschateau mit 39 anderseits die Extreme bilden. Ahnlich wie anderswo haben die Orte mit mehr als 5000 Einwohnern fast die ganze Bermehrung aufgesogen: nämlich eine halbe Million Seelen in dem letten Decennium. Dem zujolge werden trot allen Bemühungen in vielen Städten und Industrieorten die Verhältnisse immer unhaltbarer, namentlich in sittlicher und ökonomischer Beziehung. Das Schlafftellenunwefen und die Preisfteigerung der Wohnungen und der Baumaterialien find die notwendigen Folgen. Demgegenüber hat in anderen Orten das Gefet eine erhebliche Befferung hervorgerufen, und die hygienischen Arbeiten haben die Lebensdauer seit 1830 um nahezu ein Drittel erhöht. In Bruffel ist die jährliche Sterblichkeit von 30 auf 17 %00 herabgesunken, wobei die reicheren Stadtteile es sogar auf 10 bringen, die Arbeiterviertel aber noch 27 bis 40 aufweisen, ja eine ungesunde Sacgasse die schreckliche Bahl 142!

Die Zahl der Wohnhäuser war:

1880: 1 127 322, 1890: 1 198 058.

Haushaltungen murden gezählt:

1880: 1 202 919, 1890: 1 332 796.

Haushaltungen auf 100 bewohnte Häufer kamen 1880 vor 113. Für 1890 giebt ber Annuaire statistique für 1900, S. 87, die Zahl auf 100 ber zu Wohnungszwecken bestimmten Häuser, und zwar 112; die Einleitung S. XV nimmt aber keine Rücksicht auf diesen Unterschied. Eine kleine Berschlechterung war dennoch offenbar. Die Zahl der Einwohner auf 100 bewohnte Hauser war 1880: 520, auf 100 Häuser überhaupt 1890: 506. Im Jahre 1880 waren 65 240 Häuser unbewohnt.

Nach einer Schätzung der Steuerverwaltung hatten 1895 über ein Drittel der Häuser, also ungesähr 450 000, einen Mietpreis von 100 Frs. nicht erreicht.

Die vorerwähnte Volkszählung von 1846 fand in den Städten 74 003 haufer nur aus einem Erdgeschoß bestehend, 73 282 einstödige,

23 170 mehrstödige Häuser. In diesen 170 455 Häusern famen 726 377 Wohnräume vor, mit Einschluß der bewohnten Kellers und Dachräume. Unter 238 270 Haußhaltungen bewohnten 72 407 nur ein Zimmer, 65 461 zwei, 100 402 drei oder mehr. Auf dem Lande dagegen sand man 551 495 Wohnhäuser ohne Etage, 73 182 einstödige und nur 4 716 mehrstödige Häuser. In diesen 629 393 Häusern famen 2 032 589 Wohnräume vor und 652 296 Haußhaltungen, worunter 82 047 auf ein Zimmer angewiesen waren, 217 324 auf zwei, 352 925 über drei oder mehr Wohnräume versügten.

Wie gesagt, wurden diese statistischen Ausnahmen seither nicht sortgesett. Sporadisch haben in den letzten zehn Jahren einige Wohnungsfommissionen versucht, diesem Mangel abzuhelsen. (S. unter Enqueten.)

Die jüngsten Angaben über die bebauten Flächen und beren Besvölkerungsdichtigkeit sind weder vollständig noch übersichtlich. Die Arbeitervorstadt Hodimont bei Berviers hat die zweiselhaste Ehre, unter den Gemeinden von mehr als 5 000 Einwohnern die größte Zusammensdrängung zu bieten, nämlich 584 Einwohner pro Heftar der bebauten Fläche. Es solgt der ähnliche Ort Koekelberg bei Brüssel mit 547, Antwerpen 525 (in der Einleitung des Annuaire statistique für 1900, Seite XIV, irrtümlich angegeben als die am dichtesten bewohnte Gesmeinde, weil die genauen Angaben S. 50 sg. zu sinden sind). Molenbeek, die eigentliche Arbeitervorstadt Brüssels hat 501, Brüssel selbst ebensoviel, die Vorstadt St. Gilles 506, St. Josse 478, Berviers 452, Lüttich 421, Gent nur 303.

Es kamen im Jahre 1846 auf ein Hektar der gesamten Fläche in Antwerpen 47 Einwohner, in 1899 aber 134; in der Vorstadt Borgershout 19 und 127; in Brüssel in 1846 schon 139, in 1899 aber 235, in den Vorstädten: Molenbeek 18 und 86, St. Gilles 16 und 214, St. Josse 134 und 290.

Auf 100 bewohnte Häuser famen 1846 in Brüssel 969 Einwohner und 239 Haushaltungen vor; in 1890 auf 100 Wohnhäuser übershaupt 953 Einwohner und 269 Haushaltungen. In Molenbeek waren 1846 diese Jahlen 763 Einwohner und 170 Haushaltungen, in 1890 994 Einwohner und 259 Haushaltungen, in St. Gilles 625 und 144 in 1846, in 1890 dagegen 914 und 247; in St. Josse 650 und 161 in 1846, in 1890 dagegen 711 und 220.

Nicht überall vollzog sich jedoch dieser Zusammendrängungsprozeß. Wie auf dem Lande, so auch in manchen Industrieorten zeigt der belgische Arbeiter, und zwar sowohl der Wallone wie der Fläme, seine angestammte Borliebe für das Einsamilienhaus. Auch zieht er es vor, sein Heibst zu bestimmen und nach seinem Sinn und Plan zu gründen. Es ist noch wahr: colunt discreti ac diversi, ut sons, ut campus, ut nemus placuit. Selbst in den größeren Industriedörsern baut er sich Gemüse in seinen sreien Stunden. Das verrusene Montagsieren hat östers diesen besseren Zweck. Das Eigentum an Haus und Hos ist weit verdreitet, namentlich auf dem Lande. Doch wurden 1880 unter den Ackerdautreibenden 32 % Gigentümer gezählt, 1895 nur 28, und zwar betrifft die Verminderung fast ausschließlich die Eigentümer von weniger als 10 Hektar.

Wohnungsenqueten.

Im Jahre 1838 wurde auf Beranlassung des Centralkomitees für öffentliche Gesundheit in Brüssel eine Enquete vorgenommen über den Zustand der Arbeiterwohnungen. Der Berichterstatter Ducpétiaux schlug vor, einen Berein zu gründen zur Berbesserung und Sanierung der Arbeiterstadtteile. Der Ersolg blieb aus.

Ein königlicher Beschluß vom 7. September 1843 schuf eine Kommission mit dem Zweck einer allgemeinen Untersuchung der Arbeitersfrage. Damals wurde in Gent das berüchtigte Viertel Batavia entdeckt, wo in einem Raume von 30 Ar 117 Häuser standen in vier Gassen von 2,70 m Breite. Sechs Aborte und zwei Pumpen mußten für 585 Einwohner genügen. Der Abbruch ersolgte dennoch erst lange Jahre später (1869).

Im Jahre 1848 wurde eine neue Enquete veranstaltet, woraus ärztsliche Kongresse die Rotwendigkeit dieser Untersuchungen betonten, ohne daß das Interesse dasür erwuchs. Nach dem Amtsrichter in Geeraardsbergen schlachtete 1866 die Cholera daselbst 1000 Opser unter 10 000 Einwohnern infolge der Mängel der Arbeiterwohnungen. Andere Stimmen wurden in diesem Sinne laut, doch wurde die Gleichgültigkeit nur vorsübergehend unterbrochen im Jahre 1876, beim internationalen Kongresse für Hygiene in Brüssel, wo der Arzt Alph. Paul einige tressliche Winke aab.

Im Jahre 1886 endlich wurde ernftlich und zugleich auf zwei Wegen eine gründliche Erforschung der Zustände vorgenommen. Auf den Antrag des Direktors des Gesundheitsamtes Beco unternahm einerseits der Landesgesundheitsrat eine Umfrage bei allen ärztlichen Kommissionen des Landes. Obgleich viele dieser örtlichen Behörden dem Aufruse nicht oder

ungenügend Folge leisteten, konnte ein wertvolles Gesamtbild entworfen werden, und gefährliche Mifftande in allen Grofftadten und Induftrieorten, wie auch mehrsach auf dem Lande, wurden jest genau festaestellt mit Angabe der Urfachen und der zu ergreifenden Magnahmen. ergreifender waren die Schilderungen bei den mündlichen Berhandlungen und Zeugenverhören in der großen Arbeitskommission von 1886, wo der spätere Direktor des Arbeitsamtes Moriffeaux als Generalsekretar fun-Das Bufammenpferchen von Eltern und erwachsenen Kindern beider Gefchlechter mit Bermietern, Schlafgangern und fogar Saus- und Stalltieren wurde offenbar, sowie entsprechende hygienische und ökonomische Schreckbilder entrollt. In Lüttich wurden 22 Betten in einem langen, schmalen Zimmer angezeigt. Die Polizei gab zu, es schliefen bier 12 Männer in einem Dachraume, bort 14 Maurer in 7 Betten gu 15 Centimes, und mehrere ähnliche Schlafstellen. Freiherr Ruzette. Couverneur von West-Flandern, beschrieb ausführlich ähnliche Greuel in seiner Proving. In vielen Orten wurden die sogenannten Cités et bataillons carres von Arbeitern wie von Sachverständigen, auch von Induftriellen, beschrieben und verurteilt, die Mietstafernen bestig fritifiert. Mehrere Bereine von Arbeitgebern führten Klage gegen die Unthätigkeit ber Ortsverwaltungen den ichreiendsten Mifftanden gegenüber.

Die Enquete der Arbeitskommission beherzigte die ökonomische und sittliche Seite des Wohnungswesens. Ihre Fragebogen begriffen namentlich die solgenden Punkte:

Wie wohnen: a) die alleinstehenden Arbeiter, d) diejenigen, welche in ihrer Familie wohnen? Bewohnen die Arbeitersamilien ein ganzes Haus oder einen Teil? Wiediel Einwohner auf ein Haus? Wann und wie wird der Mietpreis bezahlt? u. s. w. Die Nähe der Werkstätten, der Ertrag des etwaigen Gemüsegärtchens, die Eigentumsverhältnisse und Preise, die Fahrpreise, die Beaufsichtigung der Wohnungen wurden ersörtert. Die Thätigkeit der charitativen Bereine und der Arbeitgeber, die einzelnen Bedingungen der Kaussund Mietgelegenheiten, welche den Arbeitern von denselben geboten waren, wurden eingehend untersucht und geprüst. Es sam die Kommission zu dem noch nicht besolgten Hauptschlusse, daß eine wissenschaftliche Statistis der Arbeiterwohnungen ersorders lich sei, und zu vielgestaltigen, praktischen Wünschen, welche größtenteils durch die seitherige Gesetzgebung berücksichtigt worden sind.

Das Gesetz vom 9. August 1889, welches die Wohnungs = und Wohlsahrtskommissionen (Comités de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance) ins Leben rief, be-

auftragte dieselben, um mit bem damaligen Ministerpräfident Beernaert ju reden, mit einer fortwährenden Wohnungsenquete. Das hygienische Landesamt, dem diefe Kommiffionen bis 1895 ausschließlich unterstellt maren, förderte diese Enquete burch Rat und Arbeitsplan und nach besten Rraften, tonnte aber megen ber Anappheit feines Gtats diefe Beftrebungen nicht gebührend unterstüten. Das Arbeitsamt, dem die Rommissionen feit 1895 in der Sauptsache unterstellt wurden, lenkte zwar in erhöhtem Mage ihre Thätigkeit auf die Wohlfahrtseinrichtungen und Arbeiterversicherungen, konnte ihnen aber boch auch jährlich etwa 20 000 Frs. jur Fortsetzung ber Wohnungsenquete verabreichen. Jährlich fenden die Kommissionen, welche ihre Thätigkeit auf dem ganzen Gebiete des Landes ausdehnen, und beren es jest 55 giebt, ihren Bericht bem guftandigen Der Landesgesundheitsrat (Conseil supérieur d'hygiène Minifter zu. publique) faßt jährlich die intereffantesten Nachrichten in einem Gefamt= bericht zusammen. Erwähnenswert find die veröffentlichten Berichte ber Rommiffionen für Bruffel und Borftadte, Antwerpen, Gent, Rouffelare, Apern, Mons, Bouffu, Dinant und Lüttich. Ginige Beifpiele mogen helfen, diefe Rleinarbeit zu würdigen.

Während Quetelet in 1846 in Bruffel unter 30 550 Saushaltungen 13 721 gefunden hatte, beren Wohnung nur aus einem Zimmer beftand, untersuchte 1890-1891 die Bruffeler Kommiffion die Wohnungsverhältniffe nicht der damaligen 49 682 Haushaltungen, sondern nur von 19284 Arbeitersamilien, worunter 9364 je ein einziges Zimmer bezogen. 4601 Säufer ober 23,48 % waren bewohnt von Arbeitern, und zwar hatten hierunter 823 überhaupt keinen Hof; 1757 hatten nur einen Abort auf 15 Ginwohner. Meift in Sachgaffen besagen 491 Säufer nur ein Zimmer; 350 waren für einen Pferdestall noch nicht gut genug. In 2895 Familien schliefen Knaben und Mädchen, worunter öfters erwachsene, in bemfelben Zimmer, und in 406 gar in bemfelben Bette. Von den 19 284 untersuchten Familien waren 10 462 unterstütt durch die öffentliche Wohlthätigkeit; 1758 lebten in Schmut. Ein ganzes Saus bewohnten 491 Familien; 200 begnügten fich mit einem Rellerraume, 2 181 mit einem Dachzimmer, 6 978 mit einem eigentlichen Zimmer. Unter diefen 9 364 Einzimmerfamilien (48,54 %) zählten 1511 feche Personen oder mehr. 8058 Familien verfügten über zwei, 1862 über drei oder mehr Zimmer.

Ende 1890 konstatierte die Kommission für die westlichen Vorstädte eine ähnliche Lage, und zwar "menschenunwürdige Wohnungen, ohne Keller, ohne Lust, ohne Abzug". Die jüngsten Berichte der Brüsseler

Kommissionen sprechen die Ansicht aus, daß in ihrem Gebiete keine Besserung seit 1890 eingetreten sei. Rach H. Denis, dem Borsitzenden der Kommission für die östlichen Borstädte, hatten in 1899 in Brüssel mit Vorstädten unter 48 686 Arbeiterhaußhaltungen 34 % oder 17 597 nur ein Zimmer, und zwar eine ungesunde Wohnung; 20,6 % oder 10 041 hatten 3 Zimmer oder mehr, und zwar gesunde Wohnungssverhältnisse; 45,4 % oder 20 800 lebten in einem erträglichen, doch zweiselhasten Zustande.

Die Genter Rommiffion richtete ihre Aufmertfamteit auf die Cités (flämisch Beluiten). Ende 1899 bestanden in Gent 670 Beluiten mit 7 789 Wohnungen, und zwar alle, ausgenommen drei, bon Arbeitern benutt. Die Gingange laffen ju munichen übrig, und zwar find 31 Gingange "fehr schlecht"; nicht gepflaftert find 31, dazu 136 nur teilweife Rur 240 besigen unterirdische Abzugstanäle. verhältniffe find schlecht ober ungenügend bei 107. Nachtbeleuchtung jehlt bei 55; der Eigentümer zahlt sonst die Gas- oder Betroleumbeleuchtung. Die Säufer haben nicht genug Wohnräume. Nur in 59 Beluiten besiten die Säufer 2 Zimmer im Erdaeschoft, worunter 22 feine Ctage haben. 58 Beluiken haben gar keine Stage, worunter 36 nur Einzimmerhäuser aufweisen. Außerdem haben in 37 Beluiten die Säufer über bem Erdgeschof nur ein Dachzimmer. Bei 9 Beluiken find die Baufer zweistödig; bei 72 haben fie eine Ctage und ein Dachzimmer. In 155 Beluiken haben die Säuser Wohnräume von 10-20 cbm, in 183 von 20-30, in 255 von 30-40, in 51 von 40-50, in 24 von 50 und mehr. Die Reinlichkeit ift ungenügend. Saustiere werden gehalten. Die Aborte find allgemein schlecht. Rur 62 besitzen einen für jedes Saus. Die Rommiffion jagt ihre Enquete jusammen mit dem Ausspruche, daß 419 Beluiken mit 5 685 Häufern gut feien: 119 mit 1 060 Häusern verbesserungsfähig; 142 mit 1044 schlecht.

Dank ihrem Sekretär, Prof. Mahaim, sucht die Kommission sür Lüttich und Umgegend eine wissenschaftliche und sortlausende Darstellung der Wohnungsverhältnisse zu erreichen. Das Programm der Enquete umsaßt 1. die hygienischen Ortsverhältnisse; 2. Straßenbreite, Areal, Gebäudehöhe, Höse und Gärten; 3. die Bevölkerung (ihre Zusammens drängung, Lustkubikraum, Schlasgängerwesen und Wirtschaften); 4. ökosnomische Zustände (Mietpreise und Löhne); 5. Hygiene der engeren Wohnung; 6. Statistik der Tuberkulose, Diphtheritis und Typhus.

Es liegen bis jest vor für die Stadt Lüttich die Ergebnisse der Enquete von 530 Häusern (auf 19 000) mit 1952 Haushaltungen und Schriften XCVII. – Wohnungsfrage III.

8000 Einwohnern (3,68 Haushaltungen auf ein Haus). 38,30 % dieser Häuser haben nur eine Haushaltung und 15,47 zwei. Dagegen enthalten 38 Mietskasernen mehr als 10 Haushaltungen (28 % derselben). 19 % der Haushaltungen sind allein oder zu zwei in einem Hause; 81 % zu drei oder mehr. Die Hälste der Haushaltungen versügt nur über ein Jimmer; unter denselben zählen 27,5 % 4—11 Personen. Von der anderen Hälste haben drei Viertel nur zwei Jimmer. Man sand 122 Schlaszimmer mit 7 oder mehr Einwohnern. 40 % dieser Bevölkerung versügt nicht über 10 cbm Lust pro Kops. Einen Abort giebt's für 15 Personen. Doch haben 24 Häuser mit 200 Einwohnern gar keinen; eine Kaserne hat nur 8 sür 418 Einwohner; 44 Aborte sind bestimmt je sür 30 Personen und mehr.

Auf den Kopf der Bevölkerung der Stadt kommt ein Umzug auf zwei Jahre; dabei ift zu berücksichtigen, daß viele ärmere Leute ihre Wohnungen gar nicht wechseln, um die ihnen zufließenden Unterstützungen nicht zu verlieren.

In den Bororten Lüttichs wurden 746 Häuser untersucht, und zwar 694 mit einer einzigen Haushaltung; nur 8% oo der Haushaltungen sind beschränkt aus ein Zimmer, 55% oo doch aus zwei. Aber 58% obieser Leute haben nicht 10 cbm Lust pro Kops; 154 Häuser mit 709 Einwohnern keinen Abort.

Neben den ofsiziellen Kommissionen beschäftigt sich auch mit Wohenungsenqueten in Brüssel und Bororten ein freier Berein zur Berebesserung der Arbeiterwohnungen, gegründet 14. Januar 1892 und stehend unter dem hohen Protestorat J. K. H. der Gräfin von Flandern geb. Fürstin zu Hohenzollern. Diese sortwährende Enquete hat den Zweck, einen Druck auf die Eigentümer von Arbeiterwohnungen auszuüben, damit sie die beobachteten Mißstände beseitigen. Diese nicht ersjolglosen Bestrebungen werden seit 1900 vom Arbeitsamte durch einen jährlichen Zuschuß von 2000 Frs. unterstüht.

Abgesehen von den größeren Städten, wo die Zustände durch den Bau von Mietkasernen sich eher verschlimmern, weisen die neuesten Ensqueten Berbesserungen in den Bau- und Wohnungsverhältnissen nach. Auf dem Lande wie in industriellen Orten nehmen die Ziegeldächer die Stelle der Stoppelhütten ein. Dennoch baut man noch heute unsgenügende oder ungesunde Häuser, ohne Höse und Abzug. Es werden auch merkwürdigerweise Stimmen laut zu Gunsten von Holz und Lehm-

häusern auf dem Lande und von Stoppelbedachung, als seien folche trodener und wärmer.

Über ein bei größeren Werken grafsierendes Übel werden wiederholt Klagen gesührt: es betrifft die schlechte Behausung der Wanderarbeiter, speciell Ziegler, Erd- und Tiesbauarbeiter. Aus Pjählen, Planken, Blech, Stroh und Wagenzelten werden sogenannte Cambuses hergerichtet, wo eine Schenke gehalten wird und im Dachzimmer 20—60 Mann sür 10 Centimes die Nacht zubringen. Auch wird in Industriebezirken ein Bett von zwei Schlasgängern benutzt, wovon der eine zur Tages=, der andere zur Nachtschicht gehört. In St. Gilles bei Brüssel wurden 1896 16 Betten zu je 2 Schlasstellen in zwei Kammern und einem Dachraume gesunden. Anderswo sand man zwei und mehr Familien in einem Zimmer. Die Revue du Travail sührte 1896, S. 1020, aus Brügge die Klage, daß der Mangel an Wohnungen für auswärtige Arbeiter hinderlich war sür die Erwerbung geeigneter Hülsskräfte in neuen, sich erhebenden Industrien.

Die Kommissson für den Bezirk Sankt-Rikolaus Waas hat auch die meisten Binnenschiffe als unbewohnbar bezeichnet, worauf dennoch Tausende von Menschen ihr Leben hindringen.

Es haben serner mehrere Kommissionen auf die Mängel der Möblierung der Arbeiterwohnungen hingewiesen: auf Anregung ihres Borsitzenden Landrichter Soenens hat die Kommission zu St. Gilles bei Brüssel eine Ausstellung zum Zwecke der Verbesserung der Möbel und Haushaltungsgegenstände veranstaltet und am 18. Mai 1901 eröffnet. Der vorerwähnte sreie Verein schenkt sogar Möbel an notdürstige Familien.

Für die Entwickelung der städtischen Bauthätigkeit in Belgien sind verschiedene Momente maßgebend, und zwar vorerst die vorerwähnte Borliebe für das Einsamilienhaus, das Abtragen sast aller Stadtbesestigungen, die Abschaffung der Octrois-Gebühren (1860) und der Individualismus des Unternehmungsgeistes.

Die übriggebiebenen Festungen sind Antwerpen, wo eine große Erweiterung vor vierzig Jahren stattsand und eine neue, noch erheblichere nicht ausgeschlossen scheint; außerdem die Kleinstädte Dendermonde und Diest, wovon namentlich die erste sehr eingeengt und ungesund ist. Die Entsestigung der zahlreichen anderen Plätze der ehemaligen Barrière gab vielen und billigen Bauplatz; die Ausgleichung von Stadt und Land sörderte die Entwicklung. Es bildeten sich hier und da Baugesellschaften zum Zwecke der Spekulation: diese Unternehmungen scheiterten aber

großenteils oder führten ein kümmerliches Dasein. Bauschwindel trat nur wenig und vereinzelt ein. Die freie Konkurrenz brach sich also ziemlich ungehindert und meist mit erlaubten Mitteln ihre Bahn.

Der Preis der Wohngebäude ist unendlich verschieden. In den Arbeiterstadtteilen von Brüffel und in den Borstädten kosten die Bausgrundstücke mindestens 2000 Frs., auch in Verkehrstraßen 30000 bis 50000. Am äußeren Rande der Borstädte sinkt der Preis auf 1500, 1000 Frs. und weniger, je nach Areal und Lage. Der Baupreis sehr vieler Häuser schwebt zwischen 6000 und 10000 Frs., der Mietpreis solcher Gebäude zwischen 400 und 1000 Frs., und zwar werden solche in den Vorstädten nicht von Arbeitern, sondern meist von kleinen Besamten, Handelsbediensteten und kleinen Gewerbetreibenden bezogen.

Der Familistère Godin in Laeken (beiläufig eine der wenigen Kollektivwohnungen) hat 250 000 Frs. gekostet, ohne die Schul=, Waschund anderen Räume, was für seine 74 Haushaltungen einen Mittelpreis von 3 378 Frs. ausmacht. Hier zahlt man für eine Wohnung von zwei Zimmern 12,50 Frs. monatlich, für eine Wohnung von drei Zimmern 16,50 Frs.

Der Baupreis wird jest für Arbeiterwohnungen geschätzt auf 100 Frs. für jeden Quadratmeter der gebauten Fläche. Seit zehn Jahren ist durch die Verteuerung der Baumaterialien und durch den Ausschwung des Baugewerbes dieser Preis um ein Viertel gestiegen; so kostet in Etterbeek heute ein Arbeiterhaus 7000 Frs. statt 5000 vor sechs Jahren. Der Baupreis der meisten Arbeiterhäuser, welche in dem Jahre 1898 errichtet wurden, stand zwischen 2500 und 8200 Frs. In dem großeindustriellen Dorse Willebroeck sind srüher Häuser stür 1300 Frs. errichtet worden; in der Kleinstadt Wadre baute die Armenverwaltung sür 1319 Frs. Häuser mit einer Etage, Keller, 4 Zimmern, Dachraum und Abort in einem kleinen Annex.

In Antwerpen kosten heute die billigsten Baugrundstücke 15 Frs. sür 1 Quadratmeter. In Berviers wurde 1894 im Norden der Stadt ein neues Viertel angelegt: ansangs kostete der Quadratmeter 3 Frs., später 4,50, jest auch 6. In derselben Stadt boten Arbeitgeber Häuser zum Kauf sür 3000 Frs., die gemeinnützige Baugesellschaft sür 4500 und mehr bis 8000 Frs.

Ministerpräsident Graf de Smet de Naeyer betonte, daß ersahrungssgemäß fast kein Mietpreis unter 8 % au finden ist. Schon 1847 konsttatierte die Medizinalkommission in Brüssel, daß die Arbeiterwohnungen sich mit 15 bis 20 % verzinsten. Die Wohnungskommission von Brüssel

gab 1891 einen mittleren (?) Preis an von 11,68 Frs. monatlich für ein Zimmer in den Arbeiterwohnungen der Hauptstadt. In der Vorsstadt Wolenbeek war die Berzinsung gewöhnlich 10 %, bisweilen gar 20 %; in Brügge selten unter 10 %, im westflämischen Dorse Ledegem nach der Medizinalkommission sogar 30 %; in ArU 15 bis 20 % in einigen Häusern, wo 8 bis 10 Haushaltungen zusammenwohnen.

In Antwerpen ift der Mietpreis in den Baufern, welche die Armenverwaltung im Südviertel errichten ließ, 22 Frs. monatlich für jede Wohnung, deren es in jedem Hause 4 giebt; dabei muß jeder Mieter eine Kaution von 100 Frs. niederlegen. In Gent ist der wöchentliche übliche Arbeitermietpreis 3 Frs. (jährlich 156 Frs.) nach bem Zeugnis des Ministers de Smet. In Bergen (Mons) hat der Rentner Honaux 86 gute Arbeiterhäuser gebaut für den Gesamtpreis von 515 000 Frs.; die Mieten bringen ihm 24 000 Frs. ein, und zwar werden 34 Säufer zu monatlich 18 Frs., 40 zu 15 Frs. vermietet, wobei zu berücksichtigen ist, daß die Mietpreise in Bergen bis dahin erheblicher maren. Im Centre oder Mittelbecken der Hennegauer Industrie wird das Arbeiterhaus vermietet zum Preise von 12 bis 18 Frs. monatlich, doch bieten verschiedene Arbeitgeber eine größere Anzahl von Säufern als Begunftigung für die verdienstlicheren Arbeiter jum Preise von 8 Frs. In La Louvière werden ein ober zwei Zimmer zu wöchentlich 2 Frs. vermietet. In Leffines toften monatlich die fleinsten Säufer 6, andere von 2 Zimmern und Dachboden 7 bis 8 Frs., mas 8 bis 10 % bes Wertes fein foll. In Felun-Arquennes giebts Butten ju 50 Frs. jährlich; gewöhnliche Arbeiterhäuser kosten 7 bis 9 Frs. monatlich, wie auch in vielen anderen induftriellen Dörfern.

Eine Umfrage der Finanz= und Arbeitsministerien bei den Wohnungskommisssonen betraf die Quote des Einkommens der Arbeiter, die zur Zahlung des Mietpreises bestimmt ist, resp. sein sollte,
um eine ordentliche Wohnung beziehen zu können. Die Enquete, am
27. Juli 1896 angeregt, wird von einigen Kommissionen, nämlich in Lüttich und Brüsselscht. Gilles sortwährend sortgeführt. Die Antwort
war, daß die Mietpreise mindestens 15 %, höchstens 30 % des besagten
Einkommens ausmachen; daß die ärmsten Arbeiter verhältnismäßig am
höchsten betroffen sind. In Lüttich gab die Kommission neben einer alls
gemeinen Schätzung von 15 %, genauere Angaben über die von ihr selbst
untersuchten Berhältnisse: sie sand, daß unter den beobachteten Haushaltungen 15 % den Ertrag von zwei Arbeitstagen der monatlichen
Mietzahlung widmen mußten: 20 % den Ertrag von 2½, 21 % von 3, $10^{~0/o}$ von $3^{1/2}$ und $11^{~0/o}$ von 4 Arbeitstagen. Ein Zimmer kostet in Lüttich bei den Beteiligten 8,48 Frs., und zwar $62^{~0/o}$ der Einzimmerswohnungen zwischen 5 und 10 Frs., $30^{~0/o}$ von 10 bis 15 Frs. . . . Unter den Zweizimmerwohnungen kosteten monatlich $10^{~0/o}$ von 5 bis 10 Frs., $50^{~0/o}$ von 10 bis 15 Frs., $31^{~0/o}$ von 15 bis 20 Frs. In den Borstädten sind die Mietpreise um ein Fünstel niedriger.

Diese Umsrage wie die früheren Enqueten stellen sest, daß in den letzten 30 Jahren die Mietpreise um 20 bis 25 % gestiegen sind. In Molenbeek wurde gar sporadisch eine Vermehrung von 15 % in etwa zehn Jahren wahrgenommen. In Alost stiegen die Preise von 1870 bis 1885 sogar um 50 %.

Die Enqueten von 1886—1887 brachten manche Beschwerde vor über die Höhe der Steuer bei Eigentumsübertragungen, sowie über Thüren und Fenster. Die Verwaltung sorderte die sogenannte Personalsteuer, sobald ein bewohndares Haus errichtet war, selbst wenn der Mietpreis nur 10 Frs. monatlich war, auch sobald nur eine Haushaltung ein Haus besetzte; so wurde der Zusammendrängung geholsen. Diese Härten und Lasten wurden wesentlich beseitigt durch das Gesetz von 1889.

I. Gesetzliche und polizeiliche Mazregeln zur Ber= besserung der Wohnungsverhältnisse.

a) Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen (inkl. Sanierung oder Beseitigung ungesunder Quartiere).

Das Gesetz vom 18. April 1848 ermächtigte die Regierung, den Sanierungsarbeiten der Quartiere und Arbeiterwohnungen in den Städten wie auf dem Lande durch Zuschüsse beizusteuern. Der Minister Rogier sorderte dazu durch Rundschreiben vom 12. Dezember 1848 aussührliche Berichte der Lofalbehörden. Auf Grund dieser Bestimmungen haben seitz dem die meisten Gemeinden Maßnahmen getroffen zur Verbesserung der schreiendsten Mißstände; die Beiträge der Regierung überschreiten jährlich eine Million Francs, abgesehen von außerordentlichen Krediten zu größeren Unternehmungen.

Das eigentliche Arbeiterwohnungsgesetz vom 9. August 1889 bestweckt nicht allein die Berbesserung der vorhandenen Wohnungen: es will vorerst neue Wohnungen schaffen und die Arbeiter zu Eigentümern dersselben machen. Dennoch rust es ein neues Verwaltungsorgan, die

Wohnungskommiffionen, Comités de Patronage, ins Leben; eine ber Sauptaufgaben berselben ist die Beaufsichtigung der Arbeiterwohnungen.

Diese Kommissionen unterstehen dem Arbeitsministerium, und zwar der fünsten Abteilung (Bohlfahrtseinrichtungen) des Arbeitsamtes, als ihrer allgemeinen administrativen Behörde, und erhalten namentlich von ihm die Staatszuschüsse (zusammen 35 000 Frs., abgesehen von den Ausgaben, welche aus ihren neuen Besugnissen anläßlich der Altersversorgung erwachsen). Daneben unterstehen sie dem Ministerium für Landwirtschaft, Hygiene u. s. w. für die hygienische Seite ihres Schaffens.

Dabei behält sich natürlich das Finanzministerium die Entscheidung vor in allen siskalischen Angelegenheiten des Wohnungswesens, und auch die Landessparkasse ein Aufsichtsrecht über die Baugesellschaften und ihre Unternehmungen, da sie ihnen Millionen leiht. Vier Verwaltungen teilen also unter sich die Oberaufsicht; wenn es dabei nicht zu Reibungen kommt, so ist dieses Wunder nur dadurch erklärlich, daß die betreffenden Anstalten die denkbarsten Rücksichten gegeneinander ausüben; doch kann diese Teilung eher ein Hemmis als eine Besörderung der Sache werden.

Endlich besitzen auch einen Einfluß auf die Kommissionen die Propoinzialbehörden, welche zu den Ausgaben derselben auch beisteuern: doch ist saktisch ihre Ginmischung in diese Angelegenheiten nur gering, außer in Hennegau, wo übrigens eine Beförderung der Wirtsamkeit der Kommissionen durch den persönlichen Ginfluß des Gouverneurs Baron du Sart und des Direktors Langlois ersolgt.

Artifel 1 des Gesetzes vom 9. August 1889 schreibt die Errichtung von einer oder mehreren Wohnungskommissionen in jedem Bezirke vor. Heute giebt es deren 55 sür die 41 Bezirke. Sie sollen namentlich: A) den Bau und die Vermietung von gesunden Arbeiterwohnungen und ihren Berkauf an die Arbeiter, es sei gegen bar, es sei bei jährlichen Ratenzahlungen, begünstigen; B) alles studieren, was die Gesundheit der Arbeiterwohnungen und die Hygiene der Orte, wo sie stehen, betrifft; C) die Entwicklung des Spars und Versicherungswesens, auch der Kreditsanstalten, Krankens und Alterskassen befördern.

Die Kommissionen haben mindestens 5, höchstens 18 Mitglieder, wovon die größere Hälste ernannt wird durch den ständigen Ausschuß des Provinziallandtages, die kleinere Hälste durch die Regierung. Dasneben können die Kommissionen korrespondierende Mitglieder ernennen (Art. 2 der Berordnung vom 9. Oktober 1895).

Das ministerielle Rundschreiben vom 15. Oktober 1889 gab einige Winke für die Wahl der Mitglieder. Thatsächlich treten mehr hervor

die sogenannten hommes d'œuvres, die praktischen Leiter der Arbeiterwohlsahrtseinrichtungen, Socialpolitifer, Arzte, Juristen und vornehmlich hervorragende Mitglieder des Richterstandes, Arbeitgeber, Techniker und Architekten, Bertreter der Baugesellschaften, auch Arbeiter, direkte Berstreter der Meistinteressierten.

Das Amt als Mitglied ist unentgeltlich; Reisekosten werben vers gütet (fönigl. Berordnung vom 18. Oft. 1898); der Sekretär und die Mitglieder, welche dem Arbeiterstande angehören, erhalten Anwesens heitsgelder.

Es können die Kommissionen Preise für Ordnung, Reinlichkeit und Sparsamkeit stisten; sie brauchen dazu keiner besonderen Ermächtigung, müssen aber sehen, wie sie ihre diesbezüglichen Ausgaben decken. Sie erhalten nämlich zu diesem Zwecke, der ihrem Beaussichtigungsrecht sehr förderlich ist, wenig Zuschuß der Behörden, können aber Schenkungen und Bermächtnisse zu diesem Zwecke annehmen, doch nicht von Immobilien. Thatsächlich erhielten sie viele kleine Schenkungen, nur zwei Kommissionen aber Bermächtnisse, und zwar eine von 20 000 Frs., die zweite von 5 000 Frs.

In diesen engen Grenzen bewegt sich die Rechtspersönlichkeit der Kommissionen. Ansangs mußten gar die Mitglieder ihre Ausgaben vorsichießen, und wurden diese erst nacher gedeckt, was ihrer Thätigkeit natürlich nicht sörderlich war. Ein Gesetz vom 16. August 1897, welches der Fürsorge des ersten Arbeitsministers Ahssens zu verdanken ist, ers mächtigte die Regierung, die Provinzen und Gemeinden, ihnen Gelder anzuvertrauen.

Much um auf dem Rechtswege zu klagen oder fich zu verteidigen, brauchen fie die behördliche Ermächtigung.

Der Staat greift nicht direkt zur Verbesserung der vorhandenen Wohnungen ein: es ist dies Sache der Gemeinden. Die Kommissionen haben zwar eine Beaufsichtigungsaufgabe, weisen den Einwohnern und dem Eigentümer die zu ergreisenden Maßregeln, lenken auch die Aufmerksankeit der Gemeindeverwaltungen auf die schlechten Zustände und weisen auch diesen gegenüber auf die notwendigen Maßnahmen; sie haben aber nicht das Recht, gegen den Willen des Einwohners sich bei ihm Eingang zu verschaffen. Die belgische Versassung, welche die Unverleylichsteit des Domizils verbürgt, stellt dennoch dem Gesetze anheim, Hausssuchungen zu gestatten: nun hat das Gesetz bieses Recht den Kommissionen aber nicht erteilt, und sie sind angewiesen auf den guten Willen der Mieter. Praktisch haben sie dennoch keinen Widerstand ersahren. Auch

die Werkstätten können beaufsichtigt werden, was bei der Thätigkeit einer Arbeitsinspektion kaum wünschenswert erscheinen mag.

Der Landesgesundheitsrat veröffentlicht alljährlich einen Gesamtsbericht über die hygienische Thätigkeit der Kommissionen. Aus den Einzelberichten der Kommissionen wird jeder Gemeinde Mitteilung der Stellen gemacht, welche dieselbe angehen. Gegenüber den Gemeindeverwaltungen sind die Kommissionen aber auch waffenlos: da kann nur das Anrusen des Eingreisens der Regierung gegen die widerspenstigen Gemeinden helsen, und freilich auch die Flucht in die Öffentlichkeit.

Die Beaufsichtigung der Kommissionen erstreckt sich auch auf die im Bau begriffenen Wohnungen, und hier haben sie greisbare Rechte, wenn die siskalischen Steuerermäßigungen nachgesucht werden. Sie können nämlich einen Plan sordern, und wenn die Bauordnung oder andere Borschriften nicht besolgt werden, können die Kommissionen das Certisikat verweigern, welches das Recht zu den Ermäßigungen giebt.

Auch die Erteilung der Ordnungs- und Reinlichfeitspreise gewährt den Kommissionen einen wirklichen Einfluß auf die Wohnungsverhältnisse, auf die Hygiene und Sittlichkeit der Arbeiterfamilien. Es wurde dieses Mittel schon durch Rundschreiben des Ministers Rogier vom 4. Dezember 1849 empsohlen, und zwar den Gemeindeverwaltungen unter Zuziehung der Armenstiftungen und Gesundheitskommissionen. Dieser Ruf sand anssangs Widerhall und ein weiteres Rundschreiben vom 6. September 1851 konstatierte die guten Ersolge und enthielt den Beschluß, daß fernerhin seine Staatszuschüsse sundschreiben gewährt werden sollten, wo nicht vorher die erwähnten Preise eingeführt wären. Diese Berfügung trat aber bald außer Krast. Die Preise wurden in Brüssel 1860 absgeschäft; in einigen Städten erhielten sie sich kümmerlich.

Das ministerielle Kundschreiben vom 26. November 1890 empsahl sie auss neue und diesmal den Wohnungskommissionen, und dadurch kamen sie zu neuer Blüte. Mehrere Preise wurden von Wohlthätern gestistet, namentlich von der Gräfin von Flandern und vom Prinzen Albert, welcher die Preisverteilungen in Brüssel eigenhändig vornimmt. Die Preise bestehen aus Sparbüchern mit einem kleinen Beitrag, der nicht willkürlich kann eingeholt werden, und aus nüglichen Haushaltungszegegenständen, Bettzeug u. s. w.

Gin Drittel der Kommissionen hat Preise gestistet und erklärt, der Ersolg bedeute eine weitgehende Verbesserung der Haushaltungen, des Ordnungsund Reinlichseitssinnes, da die Vorschriften der Aufsichtskommission auch in der Umgebung der preisgekrönten Familien Nachahmung finden.

Wenn die Kommiffionen, wie erstrebt wird, aus sachverständigen und thatkräftigen Männern beftehen, so wird natürlich durch die verliehene Befugnis, fo gering fie auch fein mag, und burch bie Belber, bie ihnen von den Behörden anvertraut find, die Möglichfeit erhöht, nütliche Arbeit zu leiften. Richt von Anfang an oder in allen Kommiffionen waren die Vorbedingungen eines fegensreichen Schaffens erfüllt. Richt an allen Orten mar es leicht, Mitglieder aus verschiedenen Ständen und Parteien zu einem gemeinsamen Wirken zu gewinnen. Daher die Rlagen über die Lauheit oder sogar Unthätigkeit einer gewissen Anzahl von Kommissionen; darauf wurde sogar der Borschlag gestützt, sie nach einigen Jahren abzuschaffen. Die Erfahrung hat aber bewiesen, daß viele Begenfätze auch zwischen Arbeitgebern und Arbeitern sich mit der Zeit mildern können. Da die Kommissionen auf drei Jahre ernannt sind, war's schon dreimal möglich, nichtbewährte Rrafte zu entfernen und neue, arbeitsfrohe Mitglieder zu gewinnen. Die Berbefferung ift nicht zu leugnen. hat die Annahme des Ehrenvorsitzes der Brüffeler Kommission durch den Brinzen Albert (den Thronfolger) den Comités de patronage eine gewiffe Bestätigung verliehen.

Wie gesagt, haben die Kommissionen das Recht, den Gemeindeverwaltungen Vorschläge zur Verbefferung zu machen. Es fehlt ihnen aber an Mitteln, die Ausführung derselben zu erzwingen. Go kann ihr Beaufsichtigungsrecht unwirksam bleiben. Dem abzuhelfen, wurde in der Preffe vorgeschlagen, den widerspenstigen Gemeinden alle Staatszuschüffe zu entziehen, bis fie fich den Beschlüffen der Kommissionen gefügt haben. Übrigens haben schon viele Kommissionen die Ausmerksamkeit der Ge= meindeverwaltungen auf die miglichen Zuftande gelentt, und zwar nicht ohne Erfolg. So hat die Antwerpener Kommiffion unter 224 Bäßchen mit 1597 häuschen und von 300 hinterhäusern fast alle verurteilt und dem Gemeinderate angezeigt: fie konnte 1900 der Stadtverwaltung ihren Dank aussprechen für die weitgehende Berücksichtigung, welche diese Wünsche bei ihr gefunden haben. Verschiedene berüchtigte, höchst ungefunde Arbeiterviertel find aus diefer Beranlaffung verichwunden. Im Bebiete der Kommiffion von Berviers murden auf ihre Unzeige hin über 800 Säufer verbeffert. In Binche hatte die Kommiffion 319 Säufer ohne Abort gefunden: auf Anzeige erließ der Stadtrat eine Polizei= verordnung des Inhaltes, daß jedes haus, das nach einer Frift von einigen Monaten nicht mit Abort versehen sei, als ungefund geschloffen werden muffe. Die nötigen Arbeiten geschahen.

Es geben aber andere Gemeindeverwaltungen den Vorstellungen der

Kommissionen überhaupt keine Folge. Eine Kommission (Halle in Brabant) fprach felbst in ihrem Jahresberichte an den Minister die Befürchtung aus, es möchten gewiffe Hauseigentumer die Mitglieder aus Rache verfolgen, die sich unterstehen würden, über die unwürdigsten Butten Anzeige zu machen; es feien viele Ortsverwaltungen von diefen Sauseigentumern abhängig, und es fei da das Gingreifen der Regierung durch unabhängige Beamte erforderlich. Auch hat 1898 der Conseil supérieur d'hygiène erflart, sowie auch die extravarlamentarische Rommiffion, welche beauftragt mar, einen Gesekentwurf über bas Canitats. wefen vorzubereiten, es mare unerläglich, Bohnungsinfpettoren anzustellen, welche bireft von der Regierung abhängen und die nötigen Vollmachten besitzen wurden. Bei der geringen Gunft, deren fich ein folches staatliches Institut in Belgien erfreuen mag, hat diefer Vorschlag wenig Aussicht. Zwedmäßiger ware, die Kommissionen mit unabhängigen Mitgliedern zu besetzen und diese beliebteren Lokalbehörden mit einem erweiterten Aufsichtsrecht zu bewaffnen.

Das Geset vom 9. August 1889 bestimmt ausdrücklich, daß die Rechte, welche es den Kommissionen verleiht, die Besugnisse der Gesmeindeverwaltungen nicht beeinträchtigen sollen. Diese Besugnisse sußen auf französischen Gesetzen der Revolutionszeit: das Gesetz vom 22. Dezember 1789 sautete Sektion III § 2: "Die Departementverwaltungen werden beaustragt, unter Oberhoheit und Aussicht des Königs, für die öffentliche Gesundheit zu sorgen." Specieller beaustragte das Gesetz vom 16.—24. August 1790 die Gemeindeverwaltungen, bezüglich des Baues und der Erhaltung der Wohnungen alles vorzuschreiben, was unerläßlich ist: 1. zur Vorbeugung der anstedendeu Krankheiten, 2. um den Nachbarn die Keinheit der Lust zu sichern. Das Gesetz von 19.—22. Juli 1791 über die Gemeindepolizei ergänzt diese Bestimmungen.

Infolgedeffen hat der Gemeinderat das Recht, aussührliche Verordnungen über die Hygiene der Wohnungen zu treffen, die Bauerlaubnis
von der Erfüllung gewiffer Bedingungen abhängig zu machen, namentlich Unwohnern der öffentlichen Straßen die Verpflichtung aufzulegen, für die Abwässerung in den öffentlichen Abzugskanal zu sorgen. Als der aussührende Beamte hat demzusolge der Bürgermeister die Besugnis, das Wohnungsverbot über Häuser oder Wohnparteien auszusprechen, deren Unreinlichkeit, Lust- oder Entwässerungsmangel dauernd die öffentliche Gesundheit gesährden könnten.

Es wird allgemein geflagt, daß die Ortsbehörden oft einen ganz ungenügenden oder gar feinen Gebrauch machen von diefen Rechten. In Bruffel felbit, wo gute Verordnungen getroffen find, fteht noch nicht alles nach Wunsch. Dennoch wurden in gehn Jahren, von 1875 bis 1885, auf die Unforderung der Stadtverwaltung, 7311 Säufer verbeffert oder gefunder gemacht. Die Stadt Bruffel weiß auch ihr Recht zu gebrauchen, nötigenfalls nach vergeblicher Warnung ungefunde Baufer und Sadaaffen zu ichließen; ebenfo die Borftadte Schaerbeet, St. Joffe. Sauseigentumer mußten vor Gericht die Richtbefolgung der Sanitatsmagregeln verantworten. Der Gemeindeverwaltung der wichtigen Arbeitervorstadt Molenbeef murden aber zu weitgehende Rückfichten vorgeworfen. werpen, Lüttich, Gent, Alost, Mons, Tournai, Binche wurde ihr Eifer nachgerühmt. Im westfländrischen Dorfe Staden ließ die Gemeinde 40 ungefunde Baufer niederreißen. Berichiedene Burgermeifter, namentlich in Berviers, ließen auf Arbeiterwohnungen einen Bettel anschlagen, lautend : "Diefes haus ift geschloffen wegen Ungefundheit." Die Dagregel wirfte, die Gigentumer fügten sich und ließen die nötigen Arbeiten ausführen. Anderswo mar die Drohung icon hinreichend. Doch erflärte 1886 in der Arbeitstommission der Antwerpner Abgeordnete Meeus, dann magten die Gemeindeverwaltungen das Berbot und die Schließung vorzunehmen, wenn bas Abel schon alle Magen übertraf und die Gesundheit eines ganzen Viertels bedroht mar.

Der Conseil supérieur d'hygiène publique veröffentlichte am 25. Mai 1899 den Entwurf einer Berordnung über die Reinlichfeit und Gesundsheit der öffentlichen Straßen und Wege, der Wohnungen und ihrer näheren Umgebung und den Bau der Abzugskanäle. Ein ministerielles Kundschreiben vom 17. November 1899 empfahl diese Arbeit allen Stadtund Gemeindeverwaltungen zur Aufnahme in ihre Ortsverordnungen und Anpassung an die örtlichen Verhältnisse.

Wo eine solche Verordnung nicht besteht, hat der Bürgermeister das Recht, vornehmlich im Falle der Gesahr oder der Ansteckung die Mieter aus einer Wohnung zu vertreiben und sich der Schlüssel zu bemächtigen. Diese Besugnis ist absolut und ohne Berusung. Da aber die Bürgers meister aus dem Schoße des erwählten Gemeinderates vom Könige zu ernennen sind, bleiben sie nicht immer unabhängig von den Wählern und wagen es in diesem Falle nicht, Maßregeln zu tressen, welche einflußreiche Leute ärgern könnten oder die Steuerleistungen erhöhen müßten. Auch wirkt bisweilen das Mitleid gegen ärmere Leute, welche nur ihre verssallene, ungesunde Wohnung besitzen und nicht im stande sind, erhebliche Reparaturen zu zahlen.

Das Recht des Bürgermeifters fteht ihm aber nach der überwiegenden

Meinung nicht als dem aussührenden Beamten der Gemeinde, sondern als dem Bertreter der Centrasverwaltung zu. Die vorerwähnten Gesetze wurden in diesem Sinne ausgelegt durch das Rundschreiben des Ministers Rogier vom 13. September 1859, durch den ehemaligen Ministerpräsidenten Beernaert, den Staatsrechtslehrer Giron und den Bescheid des Conseil supérieur d'hygiène vom 8. April 1867. Der König hätte sogar das Recht, allgemeine Berwaltungsmaßregeln auf diesem Gebiete zu treffen und den Gehorsam der Gemeindebehörden zu erzwingen. Anderer Meinung ist der Staatsminister Woeste, und zwar stützt er sich auf § 50 des Gesetzes vom 14. Dezember 1789, nach welchem die Gesundheit und Reinlichseit in dem Rahmen der Besugnisse der Ortsbehörden stehen, und auf Tit. XI § 3 des Gesetzes vom 16.—24. August 1790, wonach Abebruch oder Reparatur der gesährdeten Gebäude den Ortsvertretungen zustehen. Diese Meinungsverschiedenheit ist der Lauheit natürlich willskommen.

Es bestehen im Lande über 600 Provinzials oder Lokalstommissionen für Hygiene. Die allgemeine Instruktion vom 30. Dezember 1884 beaustragt dieselben mit der Fürsorge für die Gesundheit der Wohnungen. Die Provinzialkommissionen, deren es versichiedene in jeder Provinz giebt, haben auch korrespondierende Mitglieder auf dem Lande. Die Lokalkommissionen, 1848 gestistet, sind an wenigen Orten wirksam. Im großen und ganzen haben sich die beiden Arten wenig mit dem Wohnungswesen beschäftigt.

Eine gewisse Aufsicht wird auch durch die gemeinnütigen Wohnungsgesellschaften ihren Schützlingen gegenüber geübt. Außer den Vorsichtsmaßregeln während des Baues und bis zur endgültigen Abnahme überweisen verschiedene Gesellschaften einen Teil ihres Gewinns den Arbeitern
als Preis für die gute Erhaltung der Häuser. Der Betrag dieser Überweisungen kommt auf das Kredit des Kontos der betreffenden Arbeiter
bei der Kreditgesellschaft.

b) Stadterweiterungsplan.

Die Erweiterung der Städte und Industrieorte ersolgte in Belgien meist planlos. Wo nur ein Eigentümer oder ein Unternehmer die Aussicht hatte auf ein rentables Geschäft, erlangte er leicht die Erlaubnis, Straßen zu "öffnen" und nach Belieben zu bauen. Das Grundgebiet der Städte war oft gering; bei der Abschleifung der alten Wälle dachten sie vorerst darauf, sich leistungssähige Steuerzahler zu sichern und dementsprechend wurde womöglich ein reicher Stadtteil angelegt. Die politische Unabhängigkeit der nahen, mit der Stadt oft verwachsenen Bororte machte einen allgemeinen Erweiterungsplan überhaupt undenkbar. Da, wo ein solcher etwa möglich war, wurden nicht mit Unrecht öffentsliche Gärten und Anlagen geschaffen, sowie Handelse und Verkehrsstraßen. Die neuen Stadtviertel, namentlich bei den Bahnhösen, auch in Mittelsstädten, waren also mehr dem Luxus gewidmet als der Verbesserung der Verhältnisse.

Nur drei Einverleibungen von Vorstädten sind erwähnenswert: bei der ersten 1854 in Brüffel annektierte die Hauptstadt die Gebietsteile, auf denen die reichsten Viertel entstanden sind, nämlich das QuartiersLéopold und das QuartiersLouise. Vor wenigen Jahren wurden zu rein industriellen Zwecken einige Landgemeinden von der Stadt Brügge eins verleibt zur Erleichterung des neuen Seehasens. Die Einverleibungen bei Ostende haben vorerst die Verschönerung zum Zweck, für welche ein höherer Wille viele Hindernisse besiegen konnte.

Als vor einigen Decennien andere Reubildungen stattsanden als diejenigen, die man, vielleicht mit Unrecht, aus Großstädtewahn hat ab-leiten wollen, so wurde sür die Arbeiter die Anlegung von Sites nach Mülhausener Thpus erstredt. An die Übertragung von Sigentum an die Arbeiter wurde auch nach diesem Vorbilde von einigen Arbeitgebern gedacht, von den Stadtbehörden aber erst seit wenigen Jahren. Sine Hauptsontroverse bestand und besteht darüber, ob es besser wäre, reine Arbeiterviertel anzulegen, oder die Arbeiterklasse unter die anderen zu zerstreuen. Fattisch wurde sie entweder zusammengepsercht in die alten Stadtteile oder herausgedrängt nach weniger begünstigten Vororten. Die Wertsteigerung der neuen oder verbesserten Stadtteile erwies sich stärfer als alle Theorien.

Wenn auch die Entwicklung mancher außenstehenden Cités zu Schulen des Lasters oder zu Ansteckungsherden augenscheinlich ist, so haben auch an manchen Orten gute Vorbedingungen und eine geschickte Leitung die besten Resultate erzielt. Wo der Arbeiter Eigentümer wurde und bleiben konnte, wo eine gute Anlage, Einrichtung und Kontrolle mit erzieherischen Einstüffen sich vereinigten, da waren und bleiben die Cités empsehlenswert und nachahmungswürdig.

Un zwei Enden des Brüffeler Städtekonglomerats bieten beispielsweise zwei Cites, nach denselben Grundsätzen errichtet, aber verschiedentlich geleitet, die eine das Bild der Berrohung, die andere fast idnulische Zustände, um es nochmals zu zeigen, wie wahr der Spruch sei: Das Was bedenke, mehr bedenke Wie.

Von Bedeutung für die Zerstreuung der Arbeiter auf dem Lande ift die neuere Entwicklung der Arbeiterguge. Wo fonft viele Schlaf. ganger die Woche in fehr miglichen Buftanden burchbrachten, um nur den Sonntag in ihrer Beimat bezw. in ihrer Kamilie zu verbleiben, hat die bedeutende Ermäßigung der Preise auf den Staatseifenbahnen ein tägliches Sin- und Buruchahren ermöglicht: für die 6 Wochentage toftet nämlich die Arbeitersahrkarte auf 5 km Abstand 0,95 Frs., auf 10 km 1,25 Frs., auf 20 km 1,50 Frs., auf 40 km nur 2 Frs., auf 50 km nur 2,25 Frs., auf 100 km fogar nur 3,15 Frs. für fechs hin- und Buructfahrten. Auf den Bahnen nach den größeren Städten und induftriellen Gegenden fahren morgens und abends fpecielle Arbeiterzüge mit vielen fleinen Saltestellen, um täglich hunderttaufende Arbeiter gu befördern, bezw. ihren Familien den Aufenthalt auf dem Lande mit billigen und gefunden Wohnungs: und Ernährungsverhältniffen zu geftatten. Gleftrische Tram- und Rleinbahnengesellschaften treffen neuerdings entsprechende Einrichtungen. Dabei wurde hie und da vermutet, das Wohnen auf dem Lande wurde die Arbeiter vom Socialismus fernhalten, doch bildeten fich auch auf diesem Wege fahrende Schüler der Arbeiterpartei und Wanderprediger ihrer Lehren.

Die Enteignung zum Zwecke der Sanierung und des "öffentlichen Wohles" wird beherrscht durch die Gesetze vom 11. April 1835, 1. Juli 1858, 15. November 1867, 27. Mai 1870 und 15. August 1897, wobei das Princip des § 11 der Berfaffung, die vorherige und ftreitigenfalls gerichtliche Entschädigung, zu Grunde liegt. Die Expropriation par Zones erlaubte die Beseitigung ganzer unheilbarer Biertel und das Ausfüllen unnüger Flugbette; famt den diesbezüglichen Baupolizeivorschriften ift dies Berfahren jest ausgedehnt auf die Landgemeinden und auf die Wege und Gaffen, welche auf Privateigentum gezogen, doch mit den öffentlichen Wegen der bebauten Teile angeschloffen find. Nachdem die Blane, Entwürfe und diesbezügliche Dentschriften und Bedingungen dem Bublitum vorgelegen haben und Lotal- und Sanitätsbehörden ihre Butachten und etwaige Ginfprüche der Beteiligten eingereicht haben, erläßt der Konig in jedem Fall und in Ausführung der ermähnten Gefete eine befondere Berordnung. Doch find die allgemeinen Bedingungen wenigen Schwanfungen ausgesetzt und enthalten namentlich die Berfügung, daß außer den Grundstücken an den Stragenecken nicht mehr als drei Viertel oder vier Fünftel der einzelnen Grundstücke bebaut werden durfen. Rraft

bes § 4 bes Gesetes vom 9. August 1889 muß jest auch die Regierung, wenn es Viertel betrifft, welche von der Arbeiterklasse bewohnt waren, das Gutachten der Wohnungskommission einholen über die Bedingungen des Wiederkauss der Grundstücke, ist aber durch die Beschlüsse der Kommission nicht gebunden. So ist es noch vorgekommen, daß Arbeiterviertel durch Luzusdauten ersest wurden, ohne daß vorher sür neue Wohnung gesorgt wäre. Wenn, wie selbstwerständlich, die Enteignungen viele Pestilenzherde vertilgt haben, so haben sie oft und nicht immer nur vorübergehend die Wohnungsverhältnisse in der Umgegend oder in den Bororten durch Jusammendrängung der Arbeiter bezw. Verringerung der Wohngelegenheit derselben verschlimmert. Was außerdem der damalige Ministerpräsident Beernaert mit Recht als standalös bezeichnete, ist die Thatsache, daß gewisse Ortsverwaltungen und Finanzgesellschaften die Vorschristen der königlichen Berordnungen und zum Nachteile der Bevölkerung nicht beobachtet haben.

Die Arbeitskommission wünschte 1887, die Gesetzgebung möge die zu erbauenden Flächenteile seststellen und in den neuen Stadtvierteln Raum für die Arbeiterwohnungen vorbehalten. Obgleich dieser Wunsch seitdem auf verschiedenen Kongressen und sonst noch wiederholt worden ist, wurden diese gesetzlichen Garantien noch nicht geschaffen.

Zu erwähnen als gründliche Sanierung und Verschönerung, aber auch als gründliche Vertreibung der Arbeiter find die großen Werke in Brüffel (Überwölbung der Senne), in Antwerpen (neue Quaianlagen), in Gent und Lüttich (größere Abbrüche im Centrum). In entlegenen Teilen der Brüffeler Vororte sind, insbesondere in der jüngsten Zeit, gute Arbeiterhäuser entstanden zu dem billigen Preise von 15-20 Frs. monatlich, während man in den Sackgassen der Altstadt noch 22 Frs. zahlt für zwei Zimmer; dabei ist aber auch sestgestellt, daß viele kleine Leute ihren Wohnort nicht weit weg von ihren Arbeitgebern oder Kunden verlegen können, und eine Bevölkerungssteigerung um 60% in schon überssüllten Gassen, und eine Bevölkerungssteigerung um 60% in schon überssüllten Gassen die Folge notwendiger Abbrüche gewesen ist. Daß die Mietpreise auch in die Höhe gingen, ist selbstverständlich.

In Antwerpen haben das Abtragen der alten Festungen, die Einstüllung vieler schmutziger Binnenschifffahrtskanäle (sogenannter ruien), die Schelberegulierung und der Abbruch vieler alter Straßen wie auch in Brüffel eine sehr wesentliche Verbesserung in gesundheitlicher Hinsicht hervorgebracht. Es bilden sich ohne sesten Plan außerhalb der neuen Mauern, billige Arbeiterviertel. Ähnliches ist von Lüttich und Gent zu sagen.

c) Bauordnung.

Die Bauordnung ift, wie oben ermähnt, Ortspolizeisache. nehmigung der Gemeindeverwaltung ift bor dem Bau oder Umbau einjuholen. Gemeindeverordnungen betreffs Polizei und Gefundheit der Wohnungen giebt es nun in großer Bahl, viele hunderte entsprechen aber nicht den Erforderniffen. Schon 1849 hatte der Conseil supérieur d'hygiène diesen Bunkt in Betrachtung gezogen und namentlich die Not= wendigfeit betont, die Bahl der Ginwohner nach den Räumen zu bemeffen und zu begrenzen. In den folgenden Decennien unterbreiteten viele Städte und Landgemeinden ihre diesbezüglichen Berordnungen dem Butachten Dieses Ratgebers. Doch wie arg die Lage 1886 noch war, zeigt die Thatsache, daß es damals in der ganzen Provinz Lüttich nur vier Orte gab, wo eine gefundheitliche Berordnung betreffs der Bobnungen erlaffen war, nämlich Lüttich, Berviers, Spa und Bepinfter. Damals wurde auch festgestellt, daß die kommunalen Bauverordnungen meist ungenügend maren: das Berhältnis zwischen Baufläche und Soffläche, zwischen Stragenbreite und Gebäudehöhe, die Bobe der Ctagen. Muslüftung, Wafferverforgung, Aborte und Abzug waren gewöhnlich mangelhaft geregelt. Der Gefundheiterat erflärte Unfang März 1887. daß in den meisten Gemeinden die Fürsorge für die Gesundheit entschieden ungenügend mar; fpeciell entsprachen die Arbeiterwohnungen feinesmegs den Erfordernissen der Sittlichkeit und der Besundheit; manche Bemeindeförper mußten nicht, welche Besugnisse fie in dieser Sinsicht besagen, und namentlich war das Recht, Berordnungen zwecks des eventuellen Wohnverbots zu treffen, wenig bekannt.

Der Kat wünschte eine einheitliche Bauordnung, ein Gesetz, um die Gemeinden zu leiten oder zu bevormunden. Vorläufig entwarf er ein Programm der bei dem Bau von Arbeiterwohnungen zu beobachtenden Normen. Das ministerielle Kundschreiben vom 12. Februar 1891 empfahl den Gemeinden die Beobachtung dieser Normen mit dem Wunsche, diese Satzungen in die Ortsbauordnungen übernehmen zu wollen. Die Sanierungsverordnung der Stadt Brüssel wurde als Beispiel beigesügt, welche, seit 1874 in Geltung, die Kennzeichen der dauernden Unsalubrität und die Vorbedingungen des Wohnverbots enthält.

Seitdem wurden viele Verordnungen getroffen bezw. verbeffert. Auch haben verschiedene Wohnungskommissionen Plane von Arbeiterwohnungen bearbeitet. Eine Sammlung wurde vom Ministerium herausgegeben, ist aber heute vergriffen. Eine neue Sammlung ist in Vorbereitung.

Schriften MCVII. — Wohnungsfrage III.

Es ist die Schattenseite der so beliebten belgischen Decentralisation und Unabhängigkeit der Gemeinden, daß die Beobachtung solcher Ratschläge und Borbilder sich nicht leicht erzwingen läßt.

Zu erwähnen ist der bis jest unersullt gebliebene Wunsch des Absgeordneten Meeus in der Arbeitskommission von 1886, daß die Höse, Sänge und Treppen, die als Zugang dienen sür verschiedene Wohnungen, in polizeilicher Hinsicht den öffentlichen Wegen gleichgestellt werden möchten.

Unter den Bestimmungen der Ortsbauordnungen sei erwähnt, daß die Brüsseler Verordnung als Grund sür das Wohnverbot die Übersüllung der Wohnräume angiebt: es werden in den Arbeiterwohnungen 16 kbm sür jede Person gesordert, in den "maisons de logements" werden aber 14 sür genügend angesehen. Die Mindesthöhe der einzelnen Kammer muß 2,80 m betragen. Ein Abort sür 25 Einwohner muß vorhanden sein. Es müssen die öffentlichen Höse gepstastert und 40 l trinkbaren Wassers täglich jedem gesichert sein. Eine Preisermäßigung des städtischen Leitungswassers hat die Aussührung dieser Maßregel ersleichtert.

In Gent sorbert die Berordnung vom 15. Dezember 1879, daß die bebaute Fläche der enclos (Beluiken) die Hälfte der gesamten Räume nicht übertrifft; die Breite der Eingangsgäßchen soll mindestens 8 m, jedes Zimmer 14 kbm, die Höhe des Erdgeschosses 3 m, der Etagen 2,50 m betragen.

Es steht bahin, ob diese und ähnliche Berfügungen überall mit ber nötigen Strenge ausgeführt werben.

d) Mietrecht.

Das belgische Mietrecht ist vom Code Napoleon nicht abgewichen. Ein Gesetz vom 9. August 1887 erleichtert das Austreiben der Mieter, wenn der Mietpreis der Häuser oder Wohnparteien 150 Frs. nicht übersschreitet in den Gemeinden von weniger als 5000 Einwohnern, 300 Frs. in den anderen Gemeinden. Der Friedensrichter schreibt seine Entscheidung auf das Original der Vorladung; die Vollstreckung findet in der Regelstatt troß des Einspruchs des nichterscheinenden Mieters. Die Gerichtsund Bollstreckungskosten sind ermäßigt, Stempel und Registratur sind nur sür einen Teil der Akten ersorderlich. Allensalls muß die Außetreibung in 15 Tagen vollzogen sein.

Dieses erleichterte und beschleunigte Versahren soll, indem es das Risito des Eigentümers vermindert, auch die Mietpreise etwas herab-

gedrückt haben. Die Thätigkeit der Versicherungsgesellschaften gegen die Austreibungskosten soll auch diese für die Mieter günstige Wendung erzielt haben.

Die Bildung von Mietergenossenschaften wurde empsohlen von Prof. Dejace (Lüttich), das Berliner Beispiel von Prof. Rerincy (Löwen) bekannt gemacht. Gegen die Nachahmung wurden jedoch von hervorragenden Fachmännern formelle genossenschtliche Bedenken erhoben.

Der Gebrauch des Mietrechts und seine Anwendung wird verschieden beurteilt. Wenn auch Härten vorkommen, können auch vornehmlich bei alteingesessenen Familien auf dem Lande recht patriarchalische Zustände hervorgehoben werden, wo bei hunderten kleiner Mieter keine Differenzen entstehen, und zwar bei gänzlichem Mangel an geschriebenen Mieteverträgen. Herkommen und gegenseitiges Vertrauen sind besonders in Brabant und Kempenland stärker als die Gesehe.

II. Die Maßnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Banes gesunder und billiger fleiner Wohnungen.

a) Bau von kleinen Wohnungen.

a) Durch private Arbeitgeber.

Es haben die Enqueten den Beweis geliefert, daß, wo die Industriellen die Wohnungsverhältnisse ihrer Arbeiter der freien Konkurrenz anvertrauten, überall und namentlich in den Städten gesundheits- und sittlichkeitswidrige Zustände sich entwickelten. Wo im Gegenteil eine wohlwollende Fürsorge sich dieser Frage annahm, wurden Mißstände beseitigt und mitunter Dank geerntet.

Im Jahre 1868 veranstaltete der Verkehrsminister Jamar eine Enquete über die Lage der Kohlengrubenarbeiter. Es ergab sich, daß bis zu jener Zeit 4248 Arbeiterwohnungen von den Bergwerken und Hüttenbesitzern errichtet worden waren. Schon 1810 wurde die Anlage der Cité du Grand-Hornu (unweit Mons) begonnen, welche jett 550 Einsamilienhäuser mit Garten umsaßt und das Lob der Sachverständigen behält. Der Wert einer Wohnung beträgt 3000 Frs., der Mietpreis durchschnittlich 2,40 Frs. pro Woche (4,2 ° 0). 1838 wurde in Houdeng, in gesunder Lage durch die Kohlengrubengesellschaft Bois-du-Luc die

Cité de Bosquet-Ville errichtet, mit 166 Einfamilienhäusern samt Garten von dritthalb Ar zu je 1700 Frs. und zum monatlichen Mietpreis von 8,50 Frs., die Gasbeleuchtung einbegriffen, sowie Wasser- und sogar Heißwasserleitung. Die Hauptstraße ist 24 m breit, die anderen 12. Außerdem errichtete nachher die Gesellschaft 169 Häuser, auf den Feldern zerstreut liegend, wovon 85 zu 2 200 Frs. und zum monatlichen Mietspreis von 9,50 Frs. mit Gasbeseuchtung, die 84 übrigen von 5—8 Frs. ohne Beleuchtung. Jede Steuerlast übernimmt die Gesellschaft. Es darf aber jede Familie einen oder zwei Schlasgänger halten, vorausgesetzt, daß diese im Dienste der Gesellschaft stehen; der Mietpreis wird um 3 Frs. erhöht, wenn ein Mitglied der Familie die Gesellschaft um einer anderen Arbeitsgelegenheit willen verläßt.

Die Kohlengrubengesellschaft Maxiemont-Bascoup besitzt etwa 600 Häuser, welche zwei Millionen gekostet und 3500 Menschen beherbergen. Die Anlage wurde 1840 begonnen. Einsamilienhaus ist die Regel. Die Häuser liegen zerstreut. Der Mietpreis ist monatlich 6,50 Frs., Gas-beleuchtung einbegriffen, und wird vom Arbeitslohne abgezogen. Die vereinigten Kohlengruben des Westens zu Boussu vermieten 336 Häuser im Werte von 700 000 Frs. mit 1716 Einwohnern zu verschiedenen Preisen (3—10 Frs. monatlich). Die Gruben und Hochösen zu Strepp-Bracquegnies desgleichen 350 Einsamilienhäuser mit Garten von 2 Ar zu 6 Frs.

In der Lütticher Gegend sind erwähnenswert die Eruben zu Horloz mit 200 Musterhäusern zum Selbstkostenpreise vermietet; die Eruben und Hochösen von Ougree sorgten sür Gärten von 250—400 qm für jedes Familienhaus und stisteten Ordnungs und Reinlichkeitspreise: hier kostete der Bau allein bis 5500 Frs. Weiter sind zu nennen Bieilles Montagne (Altenberg), Micheroux, Cockerill, Marihape; die Arhstallsgläsersabrit in Val-St.-Lambert vermietet 186 Häuser, auch mit Gärten bis zu 436 m² zu 18 Frs. monatlich, wenn einstöckig (4 Wohnräume), und zu 25 Frs., wenn zweistöckig (6 Wohnräume).

Die Steinbrüche in Quenast (Brabant) vermieten 420 Einsamilienshäuser, welche zu zwei zerstreut liegen, zu den Preisen von 3—8 Frs. monatlich (die teuersten zweistöckig). Die Leinwandspinnerei Key in Kuysdroeck vermietet als Belohnung für lange Dienste etwa 100 außegezeichnete Häuser: die Kente beträgt $1^{1/2}$ % des Wertes und die Hälste der gewöhnlichen Mietpreise.

Auch haben Arbeitgeber bem Schlafgängerwesen burch gute Ginrichtungen zu helfen gewußt. 1872 wurde das Hotel-Louise von der Hafard-Grube in Micheroux unweit Lüttich eröffnet mit 200 Stellen, wo der Arbeiter für 1,20 Frs. täglich Wohnung, gute Kost, Wäsches und Kleiderreinigung, sowie Badeanstalt genießt. Die Providence-Hütten in Marchienne-au-Pont bei Charleroi besihen möblierte Häuser für je 16 Mann, welche dort vom Montag bis zum Samstag wohnen, zum monatlichen Preise von 1,50 Frs., was bei vollständiger Besehung einen Brutto-Jahresertrag von 288 Frs. beträgt, gegen 2800 Frs. Anlagestosten, Mobiliar einbegriffen.

Gin Arbeitgeber in hun stellt 25 Kämmerchen unentgeltlich den Schlafgängern zur Verfügung.

Der Staat als Arbeitgeber hat namentlich in den letzten Jahren den Schleusenaufsehern geräumige und gesunde Dienstwohnungen versichafft; für die Verbesserung der freilich oft ungenügenden Wohnungen der Bahnwärter wurde in zwei Jahren eine Million verausgabt.

Die Stadt Brüffel hat eine Cité errichtet für die Regiearbeiter ihrer Gasanstalt, die ärztliche Kommission gab dazu 1887 die Weisungen. Der Mietpreis ist 12—14 Frs. monatlich.

Neben dieser und anderen Musterstätten haben viele Industriellen den Arbeitern die Gelegenheit dargeboten, Gigentümer ihrer Wohnungen zu werden. So Rahmond de Biolley in Verviers schon von 1833 an; wie öfters in den Städten, sind freilich heute die 43 Einsamilienhäuser umgebaut, sind in andere Hände übergegangen und ist der Zweck der Anlage vergessen.

Auf dem Lande läßt es sich leichter erreichen und erhalten. In Wygmael bei Löwen sind etwa 600 Arbeiter der Stärkesabrik Remy Eigentümer oder auf dem Wege, solche zu werden; die Sparkasse der Anstalt verzinst mit 5 % ihre Depositen und schießt ihnen die nötige Baussumme zu 3 % vor. Die Hütten Marcinelles Couillet verkausen ihren Arbeitern Häuser zu Preisen von 1600—3000 Frs., wodon ein Fünstel dar, vier Fünstel zu 4 % vorgeschossen und durch Lohnabzug bezahlt werden. Doch steigt die Verzinsung auf 6 %, wenn der Arbeiter bei der Gesellschaft nicht bleibt.

Über 20 % der erwachsenen Arbeiter der Gruben Mariemont-Bascoup sind Eigentümer: es leiht ihnen die Anstalt sogar ohne Zinsen. — Altenberg, Bleyberg, Sclessin, Dignies und mehrere andere verschaffen geeignete Bauplätze und Materialien zu Selbsttostenpreisen mit Zahlungs- fristen. Die Vieille-Montagne hat von 1887 bis 1897 eine Gesamts summe von 850 000 Frs. an 600 Arbeiter zu 3 % vorgeschossen. Der Papiersabrikant Denaeyer in Willebroeck verkauft Häuser zu 1300 bis

2450 Frs.: die Arbeiter werden Eigentümer in 18 Jahren bei 7% jährlicher Amortisation.

Endlich haben viele Arbeitgeber und industrielle Anstalten Aftien gemeinnütziger Baugesellschaften: bei einigen ist die Liste der Teilhaber in dieser Hinsicht sehr merkwürdig.

β) Durch gemeinnützige Baugescllschaften und Baugenoffenschaften.

Auf verschiedene Anregungen, namentlich eines Kongresses im Jahre 1851 hin reisten zwei hervorragende Männer, Ducpétiaux und Bisschers, nach Paris, Berlin, London und Mülhausen, um das Wohnungswesen und die Einrichtung der Baugesellschaften zu studieren. Es kostete viel Mühe ehe ihre diesbezüglichen Vorschläge Beachtung fanden. Es stellte sich heraus, daß ein neues Geseh notwendig war, um die Thätigkeit der zu gründenden Baugesellschaften zu ermöglichen. Eine Interpellation des Herzogs von Brabant (jest König Leopold II.) in der Senatsigung vom 4. April 1857 lenkte die Ausmertsamkeit weiterer Kreise auf diese Frage; doch kam erst am 12. Juni 1861 ein Geseh zu stande, nach dem die erste Gesellschaft, in Verviers gegründet, gutgeheißen werden konnte. Erst durch Geseh vom 20. Juni 1867 wurde die Regierung ein- sür allemal ermächtigt, die Statuten anderer Arbeiterwohnungsgesellschaften zu bestätigen, womit denselben der Charakter als Aktiengesellschaften ver- liehen wurde.

Schon am 27. Juni 1865 war als bürgerliche Gesellschaft die Immobilière bruxelloise gebildet worden, welche krast des neuen Gesetzes seit 1. Mai 1868 anonym wurde. Sie errichtete große Mietsschernen mit Läden und bezog aus ihren Kapitalien einen Ruten von 5%. Das angelegte Kapital ist 932 500 Frs.

Die Antwerpener Gesellschaft, am 27. März 1867 gegründet, baute im Gegenteil kleine Häuser. Im J. 1876 besaß sie 121, Ende 1899 aber 234 Häuser; das Kapital beträgt 1 157 000 Frs.; die Rentabilität blieb gering. Die Société Liégeoise in Lüttich vom 29. September 1867 zählte unter ihren Teilhabern den König, die Armenverwaltung und mehrere Industriellen. Der Ertrag der zehn ersten Jahre war 4,18 %, später 3 %. Bis 1899 hatte die Gesellschaft 499 Häuser gebaut, wovon 272 den Arbeitern verkaust waren. Das Kapital ist 1 501 000 Frs., die Anleihen betragen 692 026 Frs. Der Mietpreis der einstödigen Häuser ist von 22 bis 30 Frs. monatlich.

Die Société anonyme des habitations ouvrières de l'agglomération bruxelloise, gegründet am 7. März 1868, unter Mitwirfung der fönig=

lichen Familie und der Hospizienverwaltung, versügt über ein Kapital von 2 130 500 Frs. und errichtete ungefähr 300 Häuser in verschiedenen Bororten. Der Anteil der Hospizien an den Aftien ist 1 300 000 Frs., also 61 %. Eine zweite Gesellschaft besteht in Lüttich seit 1874.

Ühnliche Baugesellschaften in Tournai und St.=Rikolas hatten weniger Bedeutung, und dabei blieb es mit ganz ungenügenden Resultaten zwanzig Jahre lang stehen. Man berechnete Ende 1885, daß die 7 Bausgesellschaften in 10 Jahren nur 1069 Häuser errichtet hatten, bei einem jährlichen Bedarf an 7 700. Dazu waren ungefähr ein Biertel der Inssessen Richtarbeiter. Heute besitzen diese "alten" Gesellschaften ungefähr 1500 Häuser und entwickeln ihre Thätigkeit sast nicht mehr.

Neben den Baugesellschaften hatten sich kaum erwähnenswerte Anseichen eines baugenossenschaftlichen Triebes kundgegeben. Auch in dieser Beziehung waren nicht unerhebliche Schwierigkeiten in gesetzlicher Hinficht zu überwinden. Das Gesetz vom 18. Mai 1873, das nach wenigen Jahren einen außerordentlichen Ausschwung der Genossenschaften ermöglichte, indem es dieselben den Handelsgesellschaften gleichstellte und bevorzugte, verweigerte ihnen aber dadurch die Fähigkeit, Bauunterznehmungen zu machen. Wohl kam es vor, daß genossenschaftliche Volksbanken Geldvorschüffe zu Bauzwecken machten. Es gründeten sich insolge dieser Praxis in Kamur eine bürgerliche "Genossenschaft" l'Immobilière namuroise (24. November 1877) und 15. Juni 1888 das Consortium d'habitations in Brüssel. Die Ersolge blieben einstweilen gering.

Das Geset vom 9. August 1889 brachte neues Leben: die Besichaffung von Baukapitalien durch die Landessparkasse weckte bald in allen Gegenden zu neuen Gründungen auf. Der Giser der praktischen Socialpolitiker widmete sich dieser Sache. Auch aus vielen der durch dasselbe Gesetz geschaffenen Wohnungskommissionen kam und kommt fortwährend die Anregung zur Bildung gemeinnütziger Baugesellschaften.

Am 31. Dezember 1900, nach einer elfjährigen Praxis des neuen Gesetzes, waren 140 Geseuschaften bei der Sparkasse zum Empfange ihrer Darlehen genehmigt, worunter 135 von dieser Besähigung Gebrauch gesmacht hatten, und zwar 100 Kreditgesellschaften, 8 Kreditgenossenschaften, 26 Baugesellschaften und 1 Baugenossenschaft; 4 Geseuschaften und 1 Genossenschaft hatten den Kredit der Sparkasse noch nicht in Anspruch genommen.

Das Kapital der Genoffenschaften ist veränderlich; das Kapital der Gesellschaften auf Aftien betrug 14 647 300 Frs., wovon öfters wenig wenig über ein Zehntel wirklich eingezahlt ist. Die Sparkasse aber hatte

bis 31. Dezember 1900 ben 108 Kreditgesellschaften und Genossenschaften 35 570 374,48 Frs. geliehen, wovon 2 136 918,35 Frs. auf die 8 Genossenschaften entsielen; den 27 Baugesellschaften 1 654 927,50 Frs. (worunter einer Baugenossenschaft 36 500). Der Jinssuß war $2^{1/2}$ % bei 28 115 424,48 Frs., $3^{0/0}$ bei 8 550 877,50 Frs., $3^{1/4}$ % bei 559 000 Frs. Rebst einigen anderen Zuwendungen betrug die gesamte Intervention der Sparkasse zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens 37 459 929,81 Frs. Dadurch vermochten die 108 Kreditanstalten 36 871 696,34 Frs. den Arbeitern zu leihen. Die Zahl der hypothekarischen Schuldner dieser Anstalten seit dem Geset betrug 16 982, worunter 16 294 noch Schuldner sind. Nur 64 mußten in els Jahren wegen Zahlungsunsähigkeit enteignet werden, also 0,37 %. Dabei blieben 834 in unbedenklicher Weise in ihren Zahlungen zurück. Der mittlere Wert der betr. Häuser wird etwas über 3 000 Frs. geschäht.

Einen Gesamtüberblick über die Thätigkeit und Verteilung auf die verschiedenen Provinzen der Kredit- und Bauanstalten, welche der Spartasse sozialgen angegliedert sind, gestattet solgende Tabelle, wobei zu berückstigen ist, daß die ziemlich landwirtschaftliche Provinz Namur im Verhältnis zur Vevölkerungszahl den Vorrang behält. Die industriellen Gegenden Hennegau und Lüttich weisen zwar die absolut höchsten Zahlen aus. Das arme, landwirtschaftliche Luxemburg übertrifft sogar verhältnissmäßig Brabant mit der Hauptstadt Brüssel.

31. Dezember 1900.

Thätigkeit und Verteilung der Arbeiterwohnungsgesellschaften, welche mit der Sparkasse in Verbindung stehen

(in Francs).

Provinzen	Kredit: Bau: GeseUschaften		Rredit: Bau: Genossenschaften		Gejamt= betrag	Auf den Kopf d. Bes völkerung
Hennegau	12 602 704.06 6 629 187.60 5 276 418.92 3 879 942.21 1 469 719.25 1 861 525.28 1 355 968.72 981 875.18 290 367.61	39 653.77 131 935.75	1 072 708.18 39 346.53	57 418.2 8	13 894 201.36 6 668 841.37 5 408 354.67 5 388 562.45 2 038 137.53 3 885 198.23 1 444 854.87 1 201 266.59 781 372.12	7.83 15.30 4.14 2.43 8.49 1.39 4.92
Das Königreich	34 347 708.81	1 7 81 674 .6 3	2 5 2 3 98 7.47	5 7 41 8. 2 8	38 710 789.19	5.67

Näheres über die Art und Weise der Verwaltung und über die Thätigkeit dieser Anstalten findet seinen Plat unten nach Darlegung der Beschaffung der Kapitalien durch die Sparkasse.

Neben diesen Gesellschaften wirken die "alten" und einige neuere, auf sich selber angewiesene Anstalten fort. Nach den letzten Ermittelungen des Arbeitsamtes betragen die Operationen von 12 Baugesellschaften auf Attien etwa 8 400 000 Frs., auf ca. 1700 Häuser angelegt (worunter wenig über 300 in das Eigentum der Insassen übergegangen sind, und zwar neun Zehntel in Lüttich).

Auch haben fünf Genossenschaften etwa 2 400 000 Frs. für eine unbestimmte Zahl kleiner Wohnungen, meist für untere Beamte, geliehen bezw. angelegt, ohne daß sie mit der Sparkasse in Geschäftsverbindung traten. Man kann also sagen, daß die drei Viertel der Thätigkeit der Arbeiterwohnungsgesellschaften wesentlich neben der Ausopserungssreudigskeit ihrer Verwalter auf dem Verdienst der Beschaffung der Kapitalien durch die Landessparkasse beruhen, welche auch diese Anstalten unaufshörlich fördert, durch Kat und Aussicht anregt und ermuntert. Die Leiter der Sparkasse, Mahillon († 1896) und sein Nachsolger Le Preux, haben sich dieser Sache mit besonderem Eiser und verdienstvoller Hingebung angenommen.

Rebenbei sei die Thätigkeit von zwei gemeinnühigen Bereinen erwähnt, welche hauptsächlich den Wanderarbeitern ein durchaus empsehlenswertes Heim bieten: der Deutsche Gesellenberein (in Brüssel mit 70 Kammern und in Antwerpen), und der Orden der Aumôniers du Travail in bis jeht vier Niederlassungen; in Seraing mit 135, in Marchienne-Docherie mit 100, in Morlanwelz mit 120 und in Antwerpen mit 200 Kammern nebst mustergültigen Versorgungseinrichtungen.

7) In eigener Regie der Gemeinde= und Armenverwaltungen.

Außer der Thätigkeit einiger Städte als Arbeitgeber für ihre Ansgestellten (f. oben) ist mir nur ein Fall bekannt, wo eine belgische Gemeindeverwaltung Arbeiterwohnungen errichten ließ: der Borort St. Gilles bei Brüffel (54 000 Ginwohner) baute vor einigen Jahren jünf Ginsfamilienhäuser, wovon drei verkaust wurden. Zett hat dieselbe Gemeindeverwaltung den Bau von dreistödigen häusern mit je acht Wohsnungen zu vier Wohnräumen eben vollzogen.

Die Stadt Bruffel und andere haben zwar einen mehr ober weniger ausgedehnten Besitz an Grund und Boden und Wohnhäusern, bewirtschaften denselben aber zum Zwecke der Stadterweiterung, der Förderung der Bauthätigkeit und einer gutgemeinten Spekulation. Dabei wurde die Erstellung billiger Wohnungen im allgemeinen nicht erstrebt. Übers dies sind manche Bauten, welche die Stadtverwaltungen insolge Bersunglückung der Geschäfte der Unternehmer bezw. Käufer übernehmen mußten, überhaupt nicht ohne technische Fehler: namentlich sind versichiedene Mietskasernen nach Pariser Muster in der Mitte der Stadt Brüssel weniger beliebt.

Reuerdings haben der Brüffeler Vorort Schaerbeek (mit 66 000 Seelen) und bald nachher die Hauptstadt selber, auch die Vororte Molenbeek und St. Josse, zu der Gründung neuer Baugesellschaften mitgewirkt, bezw. Anleitung zu dieser Gründung gegeben, weil sie den größten Teil der Aktien übernehmen.

Seit langer Zeit haben die Armenverwaltungen Anteile bei Bausgesellschaften, namentlich in Brüssel, Lüttich und Tournai. Auch haben viele dieser Wohlthätigkeitsanstalten Wohnhäuser errichtet. Den ersten Anlaß gab ein Rundschreiben des Justizministers de Hauss am 5. Juli 1849. Erneuert wurde diese Anregung von einem seiner Nachsolger Staatsminister de Volder am 16. November 1886.

Das Bureau de bienfaisance der Aleinstadt Rivelles (mit 10 000 Einwohnern) gab 1859 das Beispiel des thatsächlichen Einschreitens in dieser Hinsicht, weil es 12 Häuser errichtete, welche je nur 1626 Frs. kosteten, technisch aber nicht tadelsrei waren, da sie "dos-à-dos" gegeneinander gebaut sind und eine vollständige Lüstung nicht vollkommen erreicht werden kann. Der Mietpreis war monatlich 10.25 Frs., wovon 4 Frs. zum Zwecke des Erwerbes des Eigentums durch die Bewohner zurückgelegt waren: so wurden diese nach 23 Jahren Eigentümer dieser Wohnungen. Der eigentliche Mietpreis betrug also 4%.

Das Wohlthätigkeitsamt der Stadt Antwerpen solgte 1864 mit dem Bau von 117 Arbeiterwohnungen im Vorort Stuyvenberg. Andere Bauten 1869, 1874, 1881 und später beschafften ca. 650 Wohnungen in 357 Häusern, und es wird jett eine neue Cité errichtet. Die Stadt Antwerpen lieh zu diesem Zweck dem "Weldadigheidsbureel" anderthalb Millionen Frs., welche in 66 jährlichen Abzahlungen von 75 000 Frs. zurückzuerstatten sind, macht 5 %, während der Ertrag der Wohnungen netto 5,60 % beträgt. Der Wert der Häuser wird geschätzt auf etwa dritthalb Millionen.

Die Hospizverwaltung in hun errichtete seit 1869 39 häuser, welche eine Gesamtsumme von 148 947 Frs. gekostet haben, Grundboden eingerechnet. Der jährliche Mietpreis beträgt von 150 bis 200 Frs.

zusammen 7050 Frs. — Unter diesen Wohnungen wurden 37 verkauft zu den folgenden Bedingungen: es wurden 1000 Frs. bar bezahlt, das übrige mit zehn Jahren Frist, verzinst mit $4^{1/2}$ %. Der Gesamtverkaußspreiß betrug 150 300 Frs.

Von 1868 an ahmte das Wohlthätigkeitsamt in Wavre das Beispiel Nivelles mit dem Bau von 12, später von noch 38 Häusern nach. 24 gingen in den Besitz der Bewohner über.

In Mons (Hennegau) errichtete das Wohlthätigkeitsamt in 1886 fünfzig Häufer zu je 2880 Frs.; der Mietpreis ist von 11 bis 13 Frs. monatlich, jedoch mit 1 Fr. Abschlag, wenn er genau am Zahltag einsgereicht wird. Seitdem wurden daselbst noch 100 Häuser errichtet.

Die Hospizverwaltung in Löwen errichtete 1899 sechzig Häuser zum Gesamtpreis von 177 287.50 Frs. Der Mietpreis beträgt 6 %, wovon 3 % bei ber Sparkasse niedergelegt werden, damit die Bewohner Eigenstümer werden können.

Auch in Berviers, Elsene, Laeken, Geerardsbergen, Dendermonde, Wetteren, Hoogstraeten, Melle, Sleydinge, Somergem, Morlanwelz, Wilsmarsdonck, Waterloo und Zout-Leeuw wurden einige Häuser von den Wohlthätigkeitss oder Hospizverwaltungen gebaut. Abgesehen von einigen Stiftungen, wie diejenige der "prébendaires" in Mons, wo einige Greise freie Wohnung genießen, wird überall am Princip sestzgehalten, daß diese Thätigkeit der Armenverwaltungen keine Unterstüßung ist, sondern eine Verwendung der Kapitalien zu einem zwar gemeinnüßigen, doch rentabeln Zwecke. Bedauerlich ist, daß diese Praxis der Anwendung der Gelder auf einige Verwaltungen beschränkt geblieben ist, und daß viele reiche Wohlthätigkeitsämter jährlich ihre Einkommen vergeben, ohne dauernde Verbesserungen der Zustände ihrer Pslegebesohlenen zu bes zwecken.

b) Beschaffung von Baukapitalien für die gemeinnühige Bauthätigkeit.

a) Die Thätigseit der Sparkaffe und der Wohnungsgesellschaften.

In der Arbeitskommission von 1886 empsahl Prosessor H. Denis die Bildung einer großen nationalen Aktiengesellschaft unter der Kontrolle des Staates, zur Beschaffung von Baukapitalien und zur Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit. Denselben Gedanken vertrat er später in der Kammer, und namentlich bei seiner Gesekvorlage vom 30. Januar 1901; der Staat, die Provinzen, die Gemeinden und Wohnungs-

kommissionen könnten Teilhaber werden, und es hätte die Gesellschaft das Recht, unter der Garantie des Staates Obligationen auszugeben.

Dieses als zu centralistisch aufgesaßte Shstem hat jest keine Aussssicht auf Berwirklichung; boch hat das Gesetz vom 9. August 1889 die Mittel gegeben, ein Äquivalent zu schaffen, und zwar ist dieses durch manche Beteiligung der betreffenden Faktoren schon teilweise verwirklicht. Die Einrichtung von Gesellschaften und Genossenschaften in dem ganzen Lande, welche Darlehen von der Landessparkasse erhalten, ihre Beaussichtigung annehmen und als Vermittler zwischen ihr selbst und den Arbeitern sungieren, gestattet den Lokalbehörden eine weitgehende Beteiligung; und es sangen nach zehn Jahren einige Gemeinden wie erwähnt an, sich dieses erprobten Mittels zu bedienen, um ihre Beisteuer zum Wohnungswesen zu leisten.

Die Sparkaffe, gestiftet burch Befet vom 16. März 1865, ift zwar ein unabhängiges Finanzinstitut, untersteht jedoch der Beaufsichtigung bes Staates, welcher ihre Leiftungen garantiert. Die Verwendung der Ersparniffe des Bolles zur Berbefferung feiner Wohnungen erfreut fich der allgemeinen Anerkennung. Nun erheischt die Borsicht, wie auch die Notwendigkeit, die niedergelegten Gelder unverzüglich zurückerstatten zu tonnen, daß die Darlehen nicht dirett den Arbeitern, sondern leiftungsfähigen Mittelpersonen gemacht werden, welche thatsächlich fast ausschließlich die Gesellschaften sind. Diefe erschließen erprobten Arbeitern ihren Aredit, wobei vorerst die moralische Tüchtigkeit des Betreffenden untersucht wird. Besitt er nichts, so wird ihm in der Regel eine Wohnung vermietet zu einem Preife, ber gewöhnlich ben Mietpreis ber Arbeiterwohnungen nicht übertrifft, von welchem aber die gemeinnützige Baugesellichaft einen erheblichen Teil, etwa ein Drittel, auf den Rredit des Vermieters einträgt. Wenn diese vereinbarten Ersbarniffe samt eventuell auch dem Rückfaufswerte feiner Lebensversicherung das Zehntel des Sauspreises und dabei die Raufkosten betragen, so tritt an der Stelle der Baugesellschaft die Rreditgesellschaft ein, leiht dem Arbeiter unter Sicherheit die neun übrigen Zehntel, und dadurch tann er fogleich Eigentümer werden. Wie die obengeschilderte Erfahrung der Gesellschaften beweift, hat diefe frühe Gigentumsübertragung den beften Ginfluß auf die Ausdauer der Beteiligten ausgeübt, und es werden fast alle Kontrakte aufrechterhalten und ausgeführt.

Schon 1878 hatte Harmignies (Mons) auf die erhöhte Sicherheit hingewiesen, welche die Lebensversicherung sowohl für den Arbeiter als für seinen Gläubiger bildet. Im Jahre 1886 wurde der Gedanke vertreten durch H. de Baets und P. de Smet de Naeher (den späteren Ministerpräsidenten), welcher 1889 bei Beratung des Wohnungsgesetzes einen diesbezüglichen Antrag stellte, der § 8 des Gesetzes wurde. Es wurde damit der Sparkasse eine Versicherungskasse beigesügt, und zwar auch unter Staatsgarantie, und demzusolge sind die meisten Arbeiter, welche die Vorteile des Gesetzes genießen, heute im Vesitze dieser neuen Sicherheit sür den Todessall.

Bei diesem wichtigsten Teile des belgischen Systems ist nach dieser allgemeinen Schilderung eine eingehende Erörterung notwendig.

A) Borbedingungen.

Laut § 5 des Gesetzes ist also die Sparkasse ermächtigt, einen Teil ihrer versügbaren Gelder für Parlehen zu verwenden zu Gunsten des Baues oder des Ankauss von Arbeiterwohnungen. Laut § 6 stellt der Generalrat der Sparkasse den Zinssuß und die Bedingungen dieser Darslehen sest, vorbehaltlich der Gutheißung des Finanzministers. Krast dessen hat der Generalrat am 25. März 1891 die entsprechende Bersordnung abgesaßt, die am 31. schon durch den Finanzminister gutzeheißen wurde. Danach wird jeder einzelne Beschluß durch den engeren, sogenannten Verwaltungsrat gefaßt, der auch, in dem Kahmen derselben Berordnung, über die Garantien und Formen einer jeden Verrichtung entscheidet.

Erwähnter § 5 schreibt aber vor, daß die Sparkasse vorher die Meinung der Wohnungskommission einholen muß, doch ist sie durch deren Bescheid nicht gebunden. Zweck dieser Bestimmung ist, durch diese Lokalbehörde der Brüsseler Sparkasse genauen Bericht zu verschaffen über den Geschäftsgang der anleihesuchenden Gesellschaften, über die von densselben der Arbeiterklasse erwiesenen Dienste, über den Gebrauch der vorherzgehenden Darlehen, und ob ihre Pläne und Bedingungen empsehlenswert und deren Aussührung durch die Kommissionen kontrollierbar sind.

Demgegenüber wird geltend gemacht, daß die Berichte derfelben beeinflußt werden können durch freundschaftliche oder feindselige Beziehungen zwischen Kommissionen und Gesellschaften; überdies ist die Aufsicht, welche die Sparkasse selbst und direkt übt, eingehender wie die der Kommissionen. Doch ist die Unparteilichkeit vieler derselben unzweiselhast, und theoretisch kann ihr Wohlwollen den Gesellschaften bezhicssich sein gegenüber ihrem Gläubiger, der Sparkasse, wie auch diese in dem Gutachten der Kommission eine moralische Garantie sinden kann. Wahr ist jedoch, daß die notwendigen Beweisstücke den Kommissionen

nicht immer vorliegen, was Verzögerungen oder unzuverlässige Gutachten herbeiführt.

Während die fiskalischen Vorteile des Gesetzes nur specifisch qualifisierten Arbeitern zu gute kommen, können nicht nur Arbeiter, sondern auch andere Personen die Darlehen der Sparkasse durch Vermittlung der Gesellschaften erhalten. Doch ist auch hier ersorderlich, daß die Darlehen für Arbeiterwohnungen verwendet werden. Faktisch hat die Sparkasse solgende Normen sestgeskelt: gilt es schon erbaute Häuser zu erwerben, worin die Geldborger wohnen wollen, so müssen die Darlehen durch die Gesellschaften aus Arbeiter beschränkt werden oder aus solche Personen, die ihnen gleichgestellt werden können, als da sind Briefträger, Trambahnsbedienstete und andere untere Beamten. Gilt es aber, Arbeiterwohnungen zu erbauen, so kommt die Persönlichseit des Borgers weniger in Bestracht, die Hauptbedingung ist, daß er selber das Haus beziehen will, weil schon dadurch die Spekulation ausgeschlossen scheint.

Der Maximalwert einer Arbeiterwohnung im Sinne der Sparkasse wurde von dieser sestgesellt auf 5 500 Frs., einschließlich des Wertes des Grundbodens, aber ohne die erwachsenden Besteuerungen; der Maximalbetrag eines Darlehens für den Ankauf oder den Bau einer Arbeiterswohnung auf 5000 Frs. 1899 wurde obiger Maximalwert erhöht auf 6 500 Frs. sür Brüssel und seine Vororte, sowie sür die Städte Antwerpen, Gent und Lüttich. Der gewaltige Unterschiede zwischen den Preisen der Baussächen, der Materialien und den Arbeitslöhnen, je nach Gegenden und Lagen hatte schon lange Veranlassung gegeben zu Besschwerden gegen die Allgemeinheit der gezogenen Grenze. Auch wird gestadelt, daß die Grenzmauergemeinschaft in dem Preise von 5 500 bezw. 6 500 Frs. einbegriffen wird.

B) Sohe ber Borichüffe und Zinsfuß.

Die Höhe der Borichuffe der Sparkaise ift verschiedentlich bemeffen, je nachdem es sich handelt um Kreditgesellschaften auf Aktien, um Baugesellschaften oder um Kreditgenoffenschaften.

Den Kreditgesellschaften auf Aftien gegenüber ift der Verwaltungsrat der Sparkasse ermächtigt zu Vorschüssen bis zur Hälfte des Teiles des Gesellschaftskapitals, der unterzeichnet, doch nicht eingezahlt ist; nach den belgischen Gesehen vom 12. Mai 1873 und 22. Mai 1886 muß aber mindestens ein Zehntel des Kapitals bei der Gründung der Attiengesellschaft wirklich eingebracht werden, und ist dieses Minimum die gewöhnsliche Praxis der Wohnungskreditgesellschaften: bleibt also in Debet 90 %,

wovon die Salfte, 45 % des Nominalkapitals, von der Sparkaffe gelieben werden dari. Ausgenommen werden hier die Aftien, welche im Besike der Gemeinden und anderer Berwaltungen find, gegen welche eine 3mangsvollstredung nicht leicht ift: ihre ungezahlten Beiträge kommen nicht in Betracht. Überdies bewilligt die Sparkaffe auch Borichuffe bis jum Betrage von drei Fünfteln einer jeden von der Gefellichaft auf Immobilien beigebrachten Sicherheit, vorausgesetzt daß der Wert solcher Immobilien (Arbeiterwohnungen) den Betrag des dem Arbeiter durch die Gesellschaft gemachten Darlehns mindeftens um ein Reuntel überschreitet. Wenn gum Beispiel eine Gesellschaft ein Nominalkapital von 100 000 Frs. befitt. wobon nur 10 000 Frs. eingebracht, fo kann fie 45 000 Frs. von der Spartaffe bekommen; wenn fodann ein Arbeiter Gigentumer eines Saufes im Werte von 4000 Frs. werden will, fo braucht er nur ein Zehntel (400 Frs.) und die Rosten darauf zu zahlen; die Gesellschaft hilft ihm mit einem hypothekarischen Darleben von neun Zehntel (3 600), und auf diese Sicherheit leiht wiederum die Sparkasse der Gesellschaft drei Fünstel des Hauswertes: 2 400 Frs.

Die Bedingung, daß der Arbeiter ein Zehntel sogleich, wenn er Eigentümer wird, zahlen nuß, beruht auf zwei Beweggründen: die vorsherige Ersparnis einiger Hundert Francs bildet einen Beweis des moralischen Wertes des Betreffenden; dabei gewährt sie der Kreditzgesellschaft eine Sicherheit für die im Notfalle des Enteignungsversahrens erwachsenden Gerichtstosten.

Thatsächlich sordern die Gesellschaften öfters je nach den Umständen mehr als ein Zehntel, nicht selten ein Sechstel des Kauspreises. Zahlt der Arbeiter sogar zwei Fünstel, oder ist er soweit gekommen durch Ratenzahlungen, so leiht die Sparkasse der Gesellschaft thatsächlich den ganzen Betrag des wirklichen Vorschusses (3/5), und die Darlehnssähigkeit wird durch die Ratenzahlungen immer erneuert. Ihr Minimum ist nach obigem für die Kreditgesellschaften anderthalbmal das Nominalkapital, was auf sünszehnmal das eingezahlte Kapital gleichkommt.

Den Baugesellschaften leiht die Sparkasse die Hälfte des nichteingezahlten Rominalkapitals, dazu die Hälfte des Wertes der Immobilien der Gesellschaft.

Den Genoffenschaften leiht die Sparkasse nur bis zum Betrag der Hälfte der Immobilien, oder der drei Fünstel der Sicherheit auf Immobilien, deren Wert mindestens um ein Neuntel den Betrag des entsprechenden Darlehns der Genossenschaft überschreitet. Bei diesen Vereinen fann das Nominalkapital nicht berücksichtigt werden, da die Sparkasse es vermeiden

muß, gegenüber den Mitgliedern, welche Arbeiter sind, wegen etwa nicht erfüllten Bersprechens zur Zwangsvollstreckung überzugehen. Es müssen also die periodischen Einzahlungen der Genossen die übrigen zwei Fünstel einbringen, doch können diese Bereine Schuldverschreibungen in Umlaufsehen, welche durch die hypothekarischen Forderungen der Genossenschaft ihren Mitgliedern gegenüber garantiert sind. Doch bleibt durch die Besichränkung ihrer Anleihesähigkeit bei der Sparkasse die so sehr gewünschte Entwickelung der Genossenschaften gehemnt.

Der Normalfat des Zinfes war ursprünglich 31/4.0/0. Die Berordnung vom 25. März 1891 § 10 stellte ihn sest auf 3 %; doch wurde der Zinsfuß auf 21/2 % herabgesett für die Rreditvereine, welche die besonderen Bedingungen der §§ 11 ff. diefer Berordnung erfüllten; diefe Ermäßigung konnte auf die Bauvereine wegen der Schwankungen im Werte der Gebäude nicht ausgedehnt werden. Durch Verordnung vom 27. Juli 1899 erhöhte aber der Generalrat die Säke auf 3 bezw. 31/4 %. Die erste Berordnung hatte den Gesamtbetrag der Darlehn auf 21/2 0/0 auf ein Viertel der Reserve der Sparkaffe festgesett, am 10. November 1892 mußte diese Grenze auf die Salfte diefer Referve erhöht werden, was damals 3 685 000 Frs. ergab. Am 14. Juni 1894 mußte die ganze Referve aber herangezogen werden; am 8. Juni 1896 mußte eine andere Brundlage geschaffen werden, wobei der Gesamtbetrag dieser Darleben bis 5 % ber angelegten Gelber ber Sparkaffe gehen kann; fo wurde eine jährlich steigende Summe zur Verfügung gestellt, da diese Gelder, welche 31. Dezember 1895 nur 470 762 987.92 Frs. betrugen, bei einem durchschnittlichen Zuwachs von über 40 Millionen 31. Dezember 1900 ichon 682 417 133.79 Frs. ergaben. Der also jährlich verfügbare Zuwachs von etwa 2 Millionen wird aber poraussichtlich der Nachfrage nicht entsprechen, und es hat schon der Direktor Le Breur die Meinung ausaesbrochen, es könnten ohne Befahr für die Sparkaffe bis ju 10 % ber angelegten Rapitalien zu diesen Darlehn verwendet werden.

Es waren 31. Dezember 1900 geliehen:

Als Gründe für die Erhöhung des Zinssußes wurde neben diesem raschen Zuwachs der Darlehen namentlich geltend gemacht, daß die Gessellschaften heute kräftiger geworden sind und Reserven besitzen; daß die Berzinsung im allgemeinen im Steigen begriffen ist; endlich haben die Gesellschaften nicht, wie die Raisseisenkassen, die lokalen Erharnisse ans

gelockt, was eine durch die Sparkasse selbst erwünschte Decentralisation des Sparwesens herbeigesührt hätte. Le Preux gab neuerdings den Wink, einen Verband der Gesellschaften zu bilden, welcher unter der Garantie von Staat, Provinzen oder Gemeinden Psandbriese heraussgeben könnte.

Bei dieser Erhöhung des Zinssußes wurde jedoch bedungen, daß die früheren Borschüffe bis zum 15. Januar 1920 zu dem ermäßigten Saße von $2^{1/2}$ 0 /o erneuert werden können, voraußgesetzt, daß die Kreditvereine den vertragsmäßigen Ersordernissen nachkommen. Diese Ausnahme war bei der langen Dauer der Darlehen, welche die Gesellschaften gewähren, geboten.

C) Bedingungen, welche die Gefellschaften der Sparkaffe gegenüber erfüllen muffen.

Die Arbeiterwohnungsgesellschaften bezw. ihre Teilhaber versolgen nicht den Zweck, einen erheblichen Rußen aus diesen Geschäften zu ziehen; ihre Absicht ist vorerst, zu einem gemeinnühigen Ziele zu helsen; nur aus diesem höheren Streben ist zu erklären, daß sie die sehr eingreisenden Freiheitsbeschränkungen angenommen haben, welche ihnen durch die Sparkasse wohlweislich vorgeschrieben wurden.

Es muffen die Statuten jeder "angenommenen" Gesellschaft oder Genoffenschaft namentlich folgende Bedingungen enthalten:

- a) Das Berbot, dritten Personen gegenüber und im Namen des Bereins irgendwelche Berpflichtungen aufzunehmen ohne dementsprechenden Beschluß des Berwaltungsrates oder der Allgemeinen Bersammlung der Teilhaber und ohne Eintragung derselben durch Protokoll in einem bessonderen Register.
- b) Die Verpslichtung, der Verwaltung der Sparkasse jährlich eine vollständige und als übereinstimmend bescheinigte Abschrift des Inventars der Biland, Rechnung, Liste der Teilhaber und des Geschäftsberichts zu unterbreiten.
- c) Die Notwendigkeit einer Bürgschaft ober anderweitigen Garantie durch jeden Angestellten, der Gelder der Gesellschaft in die Hände bestommen kann.

Überdies muß die Gesellschaft sich der Beaufsichtigung durch die Sparkasse unterziehen.

Es können weiter nur die Rreditvereine einen gunftigeren Zinsfuß erlangen mittelft verschärfter Magregeln:

Schriften CXVII. - Bohnungefrage III.

- a) Die Statuten muffen vor der Gründung durch die Sparkasse gutgeheißen werden.
- b) Die Vereine muffen sich das Verbot auferlegen, Immobilien zu erwerben, und sich verpflichten, in der durch die Sparkasse vorzuschreibens den Frist jedes immobiliare Eigentum zu veräußern, das ihnen durch Zwangsvollstreckung eines Schuldners zusallen würde.
- c) Jede Dividende auf die durch die Teilhaber eins gezahlten Kapitalien ist auf 3% zu beschränken, und jeder höhere Gewinn ist in die Reserve zu bringen.
- d) Um jede Spekulation unmöglich zu machen, muß speciell die Liquidationsklausel mit der Sparkasse vereinbart werden.

Reben diesen allgemeinen Bedingungen der Berordnung vom 25. März 1891 muß jede Übertragung nicht vollbezahlter Attien der vorherigen Gutheißung des Berwaltungsrates der Sparkasse unterliegen, und jede Einzahlung auf Attien demselchen mitgeteilt werden. Jede Summe, welche einen zu vereinbarenden Betrag überschreitet, muß in die Sparkasse auf den Kontokorrent des Bereins eingezahlt werden, worauf übrigens der gleiche Zinssuß bonisiziert wird, wie derjenige, welchen die Gesellschaft für ihre Anleihen zahlen muß.

Bei jeder Anleihe muß der Aufsichtsrat der Gesellschaft bescheinigen und durch Beweisstucke seststellen, daß das Debet, der Sparkasse gegenüber, die vorerwähnte Höhe nicht überschreitet.

Der Zweck dieser Maßregeln ift aus dem Obigen ersichtlich; sie ersleichtern die Aussicht und bieten die Bürgschaft sür die pünktliche Besolgung der Borschriften. Bis 1899 bestand eine noch schärsere Beschränkung, laut welcher ein Fünstel jeder Dividende in eine besondere Reserve gebracht werden mußte, mit dem Zwecke der Zurückerstattung an die Sparkasse in dem Falle der Auslösung der Gesellschaft, und zwar einerseits wegen des zugestandenen ermäßigten Zinssußes, anderseits, um eine für die Teilhaber gewinnbringende Auslösung überhaupt zu versmeiden. Die Bildung hoher Reserven, welche sozusagen unantastbar seien und den Fortbestand der Anstalt sichern, wurde von der Sparkasse eiserseise erstrebt. Am 31. Dezember 1900 betrugen die Reserven der Kreditvereine schon 952 088.65 Frs. bei Gesantaktiven von 44 Millionen; und zwar hatten zwei Drittel der Vereine (die älteren und wichtigsten) Reserven, welche die Hälfte der eingezahlten Kapitalien überschreiten.

Bei solcher Vorsicht ist es nicht zu verwundern, daß die Sparkasse ben erfreulichen Zustand fast aller Vereine konstatiert, sowie die gute Buchführung und die Genauigkeit berselben bei allen Verrichtungen. Bei

36 871 696.34 Frs. hypothekarischer Darlehen der Kreditvereine Ende 1900 wurde der Wert der Sicherheiten auf 53 227 725.94 Frs. geschätzt. Bei 35 570 374.48 Frs. Vorschüffen der Sparkasse an dieselben waren die Aktiva 54 386 305.41 Frs., und zwar nebst den vorerwähnten Darslehen, an nicht eingezahltem Kapital 10 981 135 Frs., an Kontokorrenten 1 875 464.67 Frs., an Sparbüchern 352 598.87 Frs., Kassa 226 308.43 Frs. Rückfauswert der Lebensversicherungspolicen 4 079 102.30 Frs. Dagegen waren die Passiva dritten Personen gegenüber 1 158 579.47 Frs.

Das substribierte Kapital der Aktiengesellschaften betrug am 31. Desember 1900 14647300 Frs.; zieht man die nicht eingezahlten 13000000 Frs. ab, so ergiebt sich, daß es genügte, etwa 1650000 Frs. bei den Gesellschaften anzulegen; ist der Wert der errichteten Häuser der Schähung der Netto-Sicherheiten (53227725.94 Frs.) gar nicht überslegen, so wurde schon, dank dem System, eine mehr als zweiunddreißigssache Wirkung des wirklichen Kapitals erzielt.

Die meisten Gesellschaften begnügen sich mit einer Dividende von $3^{0/0}$. Es gaben aber fünf "alte" Baugesellschaften $4^{0/0}$, eine andere und eine Areditgesellschaft $3^{1/2}$ $^{0/0}$, drei Areditgesellschaften nur $2^{1/2}$ $^{0/0}$.

Die Geschäftstosten der Gesellschaften betragen 9 %, die Einbringung in die gesehliche Reserve 1½ % o des jährlichen Ertrages. Dabei muß die Amortisation der Einrichtungskosten sowie ein Prävisionssonds gegen etwaige Verluste vorgesehen werden. Es ergiedt sich daraus die Notwendigkeit, von den besiehenen Arbeitern mindestens 1 % mehr an Jins zu sordern, als die Gesellschaft der Sparkasse entrichtet. Es mußte den Vereinen empsohlen werden, nicht unter 4 % o zu seihen, damit die Sache nicht in eine Wohlthätigkeitsanstalt ausarte und die Vildung einer Reserve möglich werde, durch welche die Gesellschaft unabhängig werden könnte. Gegen unwahrscheinliche Mißgrisse nach einer anderen Seite hin schützt der § 4 der mehrerwähnten Verordnung vom 25. März 1891, indem sie vorschreibt, daß der von den Arbeitern den Gesellschaften zu entrichtende Zins die Grenze nicht überschreiten dars, welche der Verwaltungsrat gutgeheißen haben wird.

Weit entiernt aber davon, die Arbeiter ausbeuten zu wollen, bieten ihnen die meisten Gesellschaften ihre Aatschläge und ihren Beisstand zuerst für den Bau: sie verschaffen ihnen geeignete Pläne, drängen den Baumeistern Musterkontrakte auf und überwachen die Aussührung. Öfters arbeiten für den Beteiligten der Architekt und der Baumeister der Gesellschaft, welche ihr Bestes leisten, um diesen gewichtigen Kunden zu behalten.

Im allgemeinen beschränken die Gesellschaften ihre Thätigkeit auf einen engeren Bezirf, z. B. einen Kanton: so können sie leichter die moralischen und materiellen Garantien prüfen, welche der Arbeiter bietet; die Ratenzahlungen vornehmen, die Bauten beaufsichtigen und die Aussssührung der Bedingungen überwachen. Unter denselben steht gewöhnlich das Berbot, in dem betreffenden Hause eine Schankwirtschaft zu eröffnen, oder ohne Erlaubnis der Gesellschaften unterzuvermieten, bei Strase, daß die Zahlung der gesamten Schuld unverzüglich gesordert werden darf. Es ist vorgekommen, daß Kapitalisten zum Zwecke der Spekulation gewissen unvorsichtigen Arbeitern die Abtragung ihrer ratenmäßigen Schuld gegen eine gewöhnliche Hypothek auf einen bestimmten Tag anboten; um dem vorzubeugen, bedingt man auch eine Geldstrase bei vorgreisender Auszahlung, oder macht man dieselbe abhängig von dem Gutheißen der Kreditgesellschaft.

Um die Arbeiter zu schützen gegen die Versuchung, Verpflichtungen zu übernehmen, welche sie in einem hohen Alter nicht mehr ersüllen könnten, mussen die Kontrakte dergestalt kombiniert werden, daß alle ins direkten Schuldner der Sparkasse mit oder ohne Lebensversicherung im Alter von 65 Jahren schuldenfrei zu machen sind.

Um den Arbeitern im Falle anhaltender Krankheit zu Hisse zu kommen, hat neulich die Gesellschaft Le Foyer chrétien zu Thuin (Hennegau) unter ihren Geldborgern einen Berein auf Gegenseitigkeit gebildet, der ihnen nötigensalls die monatlich zu zahlende Rate bezahlt. Der von einem jeden Mitglied zu entrichtende Beitrag ist verschieden je nach der Höhe der Rate. Die Unterstühung kann sünf Jahre dauern. Mehrere Gesellschaften stehen im Begriff, dieses Beispiel nachzuahmen, namentlich der nächstgenannte Berein.

Unter den belgischen Bereinen sind besonders hervorzuheben Le Foyer de l'Ouvrier in Lüttich, 19. Mai 1901 mit 1500 Darlehen im Gesamtsbetrag von nahezu 3 300 000 Frs., worunter 1320 mit Lebensversicherung; 62 700 Frs. sind von den Teilhabern eingezahlt.

Le Crédit ouvrier in Walcourt hatte 31. Dezember 1900 987 Dar- lehen (960 Policen) von 1 447 842.72 Frs. gegen nur 16 300 Frs. wirkliches Kapital; weiter die auch mustergültig geleitete Gesellschaft in Etterbeek, Le Crédit ouvrier in Luttre, Eigen Heerd is goud weerd in Gent und mehrere andere; die Genossenschaften in Elsene und in Jumet.

D) Die Lebensversicherung als Garantie.

Kraft § 8 des Gesekes vom 9. August 1889 hat die Landessbarkasse eine Bersicherungskasse errichtet, welche auch der Garantie des Staates fich erfreut, zu bem 3mede, Die Abtragung der Darleben gum bestimmten Termin oder früher im Falle des Absterbens des Berficherten zu garantieren. Diese gemischten Berficherungen tann man bis jum Alter von 55 Jahren eingehen; wenn der Berficherte 65 Jahre alt ift. muß jedenfalls der Kontraft durch Bollzahlung fein Ende erreicht haben und dauert fonft 10, 15, 20 oder 25 Jahre. Die Arbeiterwohnungsgefellschaften dienen auch hier als Bermittler und empfangen die Brämie auch monatlich, halbmonatlich und sogar wöchentlich; fie verpflichten sich der Berficherungstaffe gegenüber, die Pramie in der bestimmten Frift zu gahlen durch Vorausnahme aus den Zahlungen des verficherten Schuldners und jede Zahlung im Rredit desfelben einzutragen, welche ihm durch die Berficherungskaffe in Ausführung bes Berficherungsvertrags gemacht wäre.

Der Tarif wurde festgestellt durch Beschluß des Generalrats der Sparkasse vom 25. Juni 1891 und gutgeheißen durch königliche Verstügung vom 6. Juli 1891. Er ist begründet auf den Zinseszins zu 3 %,0, auf das Sterblichkeitsrisito nach der English Life Table Ar. 3 (Males), herausgegeben von William Farr 1864, und auf 3 % für Betriebskosten. Gegen diese geringe Beisteuer besorgt die Sparkasse die Betriebskosten der Berscherungskasse.

Es war im Ansang nicht leicht, den wenig gekannten Gedanken der Bersicherung den Arbeitern und selbst einigen Gesellschaften beizubringen. Der Generalrat der Sparkasse mußte am 10. November 1892 beschließen, daß die hppothekarischen Darlehen, welche die Gesellschaften nach dem 1. Januar 1893 vollziehen würden, ihnen nicht mehr angerechnet werden könnten für die Besähigung zu Vorschüssen zum ermäßigten Zinssuße von $2^{1/2}$ 00, wenn nicht mindestens die Hälfte der Darlehen der Gesellschaft durch gemischte Versicherungen gedeckt würde, und das für einen Vetrag von mindestens der Hälfte der geliehenen Summen.

Anderseits beschloß der Generalrat am 22. Juni 1893, daß der Rücktauswert der Policen den Gesellschaften fürderhin anzurechnen sei, um den Betrag der Vorschüffe zu erhöhen, welche ihnen durch die Sparkasse gemacht werden können.

Darauf bestrebten sich bald die Gesellschaften, ihre Borger versichern zu lassen, und etwa ein Viertel unter ihnen verlangte von den Nicht-

versicherten von $^{1/4}$ bis zu $^{1/2}$ 0 0 mehr an Zins. Dadurch wurde der Widerstand besiegt.

Das Gesetz vom 21. Juni 1894 erweiterte die Bersicherungsgeschäfte ber Sparkasse, indem sie dieselbe ermächtigte, auch zu anderen Zweden als denen des Arbeiterwohnungswesens, Bersicherungsverträge abzusschließen.

Obgleich die Versicherungskasse teinen Gewinn zu machen bezweckt, weist sie ein Boni auf, nämlich Ende 1900 in der Höhe von 84 051.51 Frs. Eine eventuelle Verteilung des überflüssigen Saldo unter den Versicherten ist nicht ausgeschlossen.

Am 31. Dezember 1899 gab es 13 697 Darlehen durch die Gesellsschaften zum ermäßigten Zinssuß; am 31. Dezember 1900 waren von 16 294 sausenden 12 955 oder 795 oo durch Bersicherung gedeckt. Die Gesamtsumme von 31 598 750.48 Frs. Ende 1900 bezieht sich auf 13 289 Berträge, und zwar 1494 zu weniger als 1000 Frs., 3809 von 1000 bis 2000, 3419 von 2000 bis 3000, 2716 von 3000 bis 4000, 1851 von 4000—5000. Über 5000 Frs. versichert die Kasse nicht. Im Jahre 1900 wurden 2769 neue Berträge abgeschlossen, 350 siquidiert, worunter 162 wegen Richtzahlung der Prämie und 55 durch den Tod. Unter den Bersicherten waren 1741 Bergseute, 7272 Industries und Geswerbearbeiter, 2341 Tagelöhner oder Landarbeiter, 1257 untere Beamten; von 215 versicherten Frauen waren 119 Haushälterinnen.

Der jährliche Beitrag, welchen ber versicherte Schuldner nach Alter und Bertragsdauer für Zins, Amortisation und Prämie zu entrichten hat, steht gewöhnlich zwischen 6—10 %, höchstens 14 %, und letzteres zwar bei einem Ansangsalter von 55 Jahren und 10jähriger Bertragssdauer. Ein Darlehn von 2000 Frs. wird z. B. von einem Dreißigsjährigen in 15 Jahren durch monatliche Raten von 16.68 Frs. absgetragen, in 20 Jahren zu monatlich 14.04 Frs., in 25 Jahren zu 12.54 Frs. In den meisten Fällen zahlt man also nicht mehr und sogar weniger als den Mietpreis einer mangelhasten Arbeiterwohnung; dabei ist man Eigentümer eines guten Häuschens, versichert auf den Todessall und ist nach Absauf des Vertrags, auch schulds und mietsrei.

Cine Vergünstigung verleiht die Provinz Hennegau den versicherten Arbeiter-Eigentümern durch Zuschüffe zur Erhöhung ihrer eventuellen Altersrenten. Die Besolgung dieses Beispiels ist in anderen Provinzen im Gange.

β) Die Thätigfeit der Ortsverwaltungen.

Durch § 9 bes Gesetzes vom 9. August 1889 werden die Provinzen, Gemeinden, Hospitzien und Wohlthätigkeitsämter ermächtigt, Schenkungen und Vermächtnisse anzunehmen, welche unter der Bedingung des Baues von Arbeiterwohnungen gemacht werden, doch muß die Regierung diese Zuwendungen nach den allgemeinen Grundsäßen erst prüfen, und darf sie ihre Gutheißung verweigern. Von solchen Schenkungen ist aber bis jetzt nichts bekannt.

Von höherer praktischer Bedeutung ist, daß die Sparkasse auch den Ortsverwaltungen Darlehen machen dar; für eine besondere Sicherheit ist gesorgt durch die notwendige Gutheißung der Aufsichtsbehörden, sowie durch das Recht des Finanzministers, die jährlichen Katen direkt der Sparkasse zu zahlen unter Vorausnahme auf die Quote der Staatssteuern, welche sonst der Gemeinde zu überweisen ist.

Das ministerielle Rundschreiben vom 25. Juni 1892 empfiehlt den Gemeinden, ehe fie einen förmlichen Beschluß fassen, fich im voraus mit den vorgesetzen Behörden, der Wohnungskommission und der Sparkasse über die Bedingungen zu einigen.

Der Zinsfuß der Darlehen, welche den Gemeinden gegeben werden, ift 3¹,4 % o. Doch haben nur zwei davon Gebrauch gemacht, und zwar St. Gilles (Borort von Brüffel) bis zum Betrag von 77 500 Frs. und das Dorf Waterloo für nur 1700 Frs. Es muß hier an die oben erwähnte Mitwirfung einiger Städte und Armenberwaltungen bei der Errichtung von Wohnungsgesellschaften erinnert werden.

c) Förderung der gemeinnütigen Bauthätigkeit durch die Gemeinden (inkl. Fragen der Besteuerung).

Von den belgischen Gemeinden ist zur Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen bis in die letzten Jahre wenig geschehen. Im Gegensteil haben viele besonders in der Nähe der größeren Städte das möglichste gethan, um den Zuzug der arbeitenden Bevölkerung zu verhüten. Namentlich in der Umgegend der Stadt Gent haben, nach dem Zeugnis des jetzigen Ministerpräsidenten Graf de Smet de Naeher, Landgemeinden sich geweigert, ihre Genehmigung zum Pflastern der Wege zu erteilen, auch der Aushebung von Weges oder Brückengeldern sich widersett. Auch wurden an verschiedenen Orten durch die Bauordnung so gestrenge Ansforderungen betreffend die Errichtung von Arbeiterwohnungen gestellt, daß

ber Bau derselben geradezu verhindert worden ist. Sehr verbreitet war die Praxis, die verschiedenen örtlichen Bausteuern wie auch die jährlichen Abgaben so zu gestalten, daß die Arbeiterwohnungen unverhältnismäßig hoch davon betroffen sind. Fast überall, wo die Städte sich entwickelten, wurde, wie oben erwähnt (s. Stadterweiterungsplan), die Bildung von steuerkräftigen Luxus= oder Handelsvierteln bezweckt.

An Mahnungen im entgegengesetten Sinne hat es freilich nicht gefehlt. Schon ein ministerielles Rundschreiben vom 5. April 1849 hatte manche Anregung gegeben; doch ließen fich viele Städte bei manchen Berschönerungs= und Sanierungsunternehmungen die Errichtung von Erfahmohnungen für die ausgetriebenen Arbeiter wenig angelegen fein, oder überließen dieselbe grundsätlich bem freien Spiele der Privatinitiative. So Bruffel bei ber übrigens notwendigen und gelungenen Umwandlung verschiedener Viertel (fogenannte "Mittelboulevards", "Unsere liebe Frau zum Schnee", "St. Rochviertel" u. f. w.); die Freilegung des Bauplates des riefenhaften Justizpalastes vertrieb 900 Arbeiterfamilien. Neuerdings befann fich die Sauptstadtverwaltung eines befferen und bot nach Freilegung des ungefunden St. Chislainviertels Grundstude ju dem ermäßigten Breife von 50 Frs. pro Quadratmeter unter der Bedingung. daß darauf fleine Arbeiterwohnungen zu errichten feien, an. Die diesbezüglichen Borichriften wurden aber von den Intereffenten zu ftreng gefunden, und es melbeten fich teine Räufer, fo daß die Stadt fich genötigt fieht, Mietstafernen auf diesem Grundftud errichten ju laffen.

Die Provinz Lüttich hat im Jahre 1900 eine neue Etatsposition geschaffen, um die Gemeinden und Armenverwaltungen durch Zuschüssezu belohnen, wenn dieselben Wohnungen zum Zwecke der Vermietung an Arbeiter errichten.

Gegenüber der allgemeinen Fürsorge für die Arbeiter-Eigentümer.muß hier erwähnt werden, daß gewisse örtliche Armenberwaltungen ihnen jede Hilse bersagen, auch wenn sie noch neun Zehntel des Preises der Woh-nung schulden.

Che die Gesetze vom 9. August 1889 und 18. Juli 1893 die unten specifizierten Arbeiterwohnungen von den Haus- und Möbelsteuern des Staates und der Gemeinden besteiten, wurden allgemeine Alagen gegen die Höhe derselben gesührt; öfters verdoppelten die Abgaben an die Gemeinden die Steuerlast. So stellte eine Brüsseler Baugesellschaft sest, daß bei einem Mietpreise von jährlich 219 Frs. 12.73 Frs. an den Staat abzugeben waren, 2.07 Frs. an die Provinz Brabant und 10.53 Frs. an die Gemeinde, zusammen 11,56 % des Brutto-, aber 14,43 % des

Netto-Mietpreises. Ühnlich zahlte in Antwerpen eine Gesellschaft bei 60 022.95 Frs. erhaltenen Mietgeldern 9 551.38 Frs. an Steuern, also 15,91 %, und zwar über die Hälfte davon an die Stadt. Noch uns günstiger wurde auß Lüttich das Beispiel eines Hauses angegeben, wofür bei einem Katastralwerte von 4428 Frs. und einem Mietpreise von 276 Frs. jährlich 47.22 Frs. Steuern im Jahre 1885 gezahlt wurden.

Wenn auch, wie unten dargelegt, diese jährlichen Lasten heute beseitigt sind, so bleiben noch die "außerordentlichen" Abgaben bestehen, welche die Gemeinden bei Gelegenheit der Errichtung neuer Gebäude ersheben, und welche von der größten Bedeutung für die im Werden besgriffenen Vororte und industriellen Gemeinden sind. Der Hauptsehler dieser Besteuerung liegt in ihrem Mangel an Proportionalität; hier wird sie lediglich nach der Breite des Gebäudes erhoben, so daß ein herrsichaftliches Haus von 10 m Breite nur das Doppelte zahlt als eine Arbeiterwohnung von 5 m, da nach der Breite der Straße; weiter auch nach dem gebauten Kubus und ohne Unterschied nach dem Werte der Anlage und der Materialien; es ist dies leider auch eine Besteuerung der Lust. Endlich giebt's an manchen Orten zur Förderung der großen Gebäude eine Mazimalsteuergrenze.

Die Besteuerung ist sehr mannigsach und ist örtlich sehr versichieden; es bestehen Taxen nicht nur wegen des Baues, sondern auch wegen der dazu ersorderlichen Absperrung des Grundstückes, zur Entsichädigung der sür die Gemeinde durch Anlegung der Straße entstandenen Kosten, wie sür Abtragung, Ausdämmung und Pflasterung, ebenso sür Absuhr und Bürgersteig, obgleich die Errichtung davon der Gemeinde nicht obliegt. Für Arbeiterwohnungen betragen diese Steuern öfters 300 bis 400 Frs.

Reuerdings haben mehrere Städte für diese Wohnungen Fristen oder Erleichterungen eingeführt. Brüssel sordert nur mehr die Minimalsteuer, d. h. die Steuer der zehnten Klasse, und zwar kann diese in zehn viertels jährlichen Abzahlungen abgetragen werden. Die Bororte Elsene, Schaers beef und Vorst, wie auch Lüttich besteien von der Bausteuer (Hauptsteuer) die Arbeiterwohnungen, welche unter dem Gesetz vom 9. August 1889 stehen. Andere Vorstädte gewähren Fristen, welche aber wegen der scharsen gesorderten Garantieen nur wenig brauchbar sind. Im Jahre 1896 hat Brügge weitergehend von den Baus, Pflasterungss und Absuhrssteuern alle Häuser besreit, deren Katastralwert nicht 144 Frs. beträgt (was häusig sein soll), überdies jede Person und Gesellschaft, welche von staatlichen Kaussuhl und Bausteuern fraft §§ 14 und 16 des Gesehes vom

9. August 1889 besreit sind (siehe unter d). Ebenso Tournai, Pperen und Kortryk.

d) Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Bauthätigkeit.

Die Erfolge, welche auf dem Gebiete des Wohnungswefens in Belgien erzielt worden find, wurden nicht erreicht ohne manche dankenswerte Förderung der privaten Bauthätigkeit. Dabei muß in erster Linie hingewiesen werden auf die Bestrebungen der Kreditgesellschaften und der Wohnungstommiffionen. Im Laufe des letten Decenniums find von denselben jaft an allen Orten des Königreichs wirtsame Magregeln ergriffen worden zur Befanntmachung der gesetlichen und vertragsmäßigen Normen, und namentlich um das Bertrauen der sparfamen Kreife der Arbeiterbevölkerung für die neuen Anstalten zu gewinnen; öffentliche Borträge wurden von Sachkundigen gehalten und Besprechungen darüber in den Arbeitervereinen veranstaltet; Trakts wurden herausgegeben, Plakate angeschlagen, Plane den baulustigen Arbeitern unentgeltlich zur Berfügung gestellt. Das Arbeitsminifterium hat in den letten fünf Jahren ungefähr 100 000 Frs. für eine ähnliche Propaganda geopfert, hauptfächlich zur Berbreitung von zwedmäßigen Schriften, meistens durch die Bermittelung ber Wohnungskommiffionen. Bang befonders muffen die perfonlichen, uneigennützigen Schritte der Leiter der Gefellschaften bei den Arbeitern jur Aufklärung und Ermunterung derfelben hervorgehoben werden.

Dem Einvernehmen der Unterrichtsverwaltung mit dem Arbeitsamte ift es neuerdings zu verdanken, daß schon in den Volksschulen der Gebanke, Eigentümer seiner Wohnung zu werden, den Kindern als ein Lebensziel eingeprägt wird. Anknüpsend an die Schulpropaganda gegen Alkoholgenuß und zu Gunsten der Krankenkassen und der Altersverssicherungsvereine wurde nämlich in den periodischen Lehrerkonserenzen von den Inspektoren die Ausmerksamkeit des Lehrpersonals auf diesen Punkt gelenkt. Jeder Lehrer wurde in Besitz eines Diktatbuchs gesetzt, sowie einer Sammlung von Rechenezempeln, wodurch bei Gelegenheit des geswöhnlichen täglichen Unterrichts die Schulkinder zur Enthaltsamkeit von starken Getränken, zur Sparsamkeit und zur Auswendung ihrer Ersparnisse in die Krankenkassen, Altersrentens und Arbeiterwohnungsvereine herangebildet werden sollen.

Die fistalischen Erleichterungen, welche der Staat den Gesellschaften und den Arbeitern verliehen hat, bedürfen einer kurzen Erörterung. Schon die Gesetz vom 12. August 1862 und 20. Juni 1867 hatten bie "alten" Baugesellschaften nach dieser Richtung hin einigermaßen bes günftigt. Doch wurden diese Gesetze aufgehoben durch das Gesetz vom 9. August 1889, das erheblich weiter ging. Die Erleichterungen bestreffen heute: A) die Kausgebühren wie auch die Gebühren für Darlehen und Quittungen; B) das Honorar der Notare; C) die von den Gesellsschaften zu entrichtenden Stempels, Einregistriers und Kanzleigebühren; D) die Personalsteuern.

A) Rauf. und Darlehnsgebühren.

Laut § 14 hat das Gesetz die Einregistriergebühren für Kaufverträge herabgesetz von 5,50 auf 2,70 %, deren Abschreibung auf die hypothekarischen Register von 1,25 auf 0,65 %, laut § 16 die Einregistriergebühren für Darlehenverträge und Krediteröffnungen von 1,40
auf 0,65 % und sogar auf 0,30, wenn diese Verträge nur für ein Jahr
eingegangen sind; die Quittungsgebühren der geliehenen Summen von
0,65 auf 0,30 %.

Diefe Begunftigungen fegen die Erfüllung der folgenden Bedingungen voraus:

- 1. Es muß sich handeln um Handkaufe oder Versteigerungen von Arbeiterwohnungen unter Ausschluß von Erwerbungen durch Schenkungen oder Erbfälle, oder um Darlehen zum Zweite des Baues oder des Kaufes von Jmmobilien, welche zu Arbeiterwohnungen bestimmt sind.
- 2. Die Herabsetjung wird nur dem Käufer zugestanden, bezw. dem Borger, und zwar muß derselbe fein:
- a) entweder eine öffentliche Verwaltung (Provinz, Gemeinde, Armensoder Hofpizverwaltung), oder eine Baugesellschaft, und auch seit dem Gesetz vom 30. Juli 1892 eine Kreditgesellschaft (für diese kommt natürslich nur die Darlehensgebührenermäßigung in Betracht);
 - b) ober ein Arbeiter.
- 3. Wenn der Käuser oder Borger ein Arbeiter ist, so müssen die Immobilien bestimmt sein, ihm selbst als Wohnung zu dienen oder den Bau seiner Wohnung zu erhalten; überdies dars die Oberstäche des gestauten oder nicht gebauten Grundstücks 25 Ar nicht überschreiten. Die Eigenschaft als Arbeiter und der Zweck der Erwerbung müssen durch Certisitat der Wohnungskommission bewiesen werden. Der Bau muß jedensalls binnen 18 Monaten nach dem Zeitpunkt des Vertrages ersrichtet sein.

Handelt es sich um Darlehen, so muß der Arbeiter die Gelder aussichließlich zu dem vorerwähnten Zwecke verwenden.

4. Die Darlehns, oder Krediteröffnungsverträge muffen die Bestimmung ber Gelber angeben, sowie die Eigenschaft bes Schuldners.

Laut § 15 bes Gesetes vom 9. August 1889 wird dem Käufer eine Frist gegeben, um die Gebühren zu zahlen, derart, daß er dieselben in jünf jährlichen Katen bezahlen dari, und zwar am 1. März. Wenn der Käuser eine Gesellschaft ist, so werden im Falle der Auslösung derselben die rückständigen Katen sosort eingetrieben. Es wird aber von dieser Frist nur selten Gebrauch gemacht, da der Verkäuser haftet für die verschuldeten Gebühren und er darum die sosortige Vollzahlung derselben bedingt.

Bon Stempel= und Einregistriergebühren sind ganz frei die Schuldsscheine der durch den Leiher dem Borger herausgegebenen Gelder. Die nichtamtlichen (nichtnotariellen) Schuldscheine der Darlehen, welche den Gesellschaften und den öffentlichen Verwaltungen gemacht werden, müssen auf gestempeltes Papier geschrieben werden und sind von Proportionalsstempelgebühren frei.

Die Sicherheiten, welche die Schuldverschreibung enthält, unterstehen keiner besonderen Gebühr, auch wenn der Arbeiter solidarisch mit einem Richt-Arbeiter sich verpslichtet. Doch werden hypothekarische Gebühren unvermindert geschuldet, außer denjenigen, welche für die oben erwähnte Abschreibung des Kausvertrags erhoben werden.

Die Mietsverträge genießen keine Erleichterung. Für die Unternehmungsverträge tritt eine Vergünstigung ein, wenn der Preis der Bauten, Verbesserungen, Unterhaltungsarbeiten und Lieferungen durch öffentliche Verwaltungen oder Anstalten geschuldet ist: es wird dann nicht eine Proportionalgebühr, sondern nur ein "droit fixe" von 1.70 Frs. erhoben (Geseh vom 4. Juni 1855).

Arbeiter im Sinne des Gesetzes sind diejenigen, welche, von ihrem Arbeitslohne lebend, mit ihren Händen arbeiten für einen Arbeitgeber, einen Meister, sei es auf den Tag oder auf eine längere Dauer, sei es auf die Zeit oder auf das Stück, sei es außerhalb oder innerhalb des Wohnsitzes, und zwar ohne Unterschied zwischen landwirtschaftlicher und industrieller Arbeit und ohne Berücksichtigung der Höhe des Lohnes (Rundschreiben des Finanzministeriums vom 20. März 1899).

Demgemäß ist Arbeiter, wer bei seinem Bater für die Rechnung dessselben arbeitet. Ebenso die Frau eines Arbeiters, auch die Haushälterin, verheiratet oder nicht, wenn sie keinem anderen Beruf obliegt als der Haushaltung einer Arbeitersamilie. Auch gewesene Arbeiter, welche wegen

ihres Alters oder ihrer Invalidität nicht mehr arbeiten können, werden den Arbeitern gleichgestellt.

Arbeiter sind namentlich auch die Lokomotivführer, Heizer, Bremser, Eisenbahnarbeiter und Bahnwärter, die Fuhrleute, Bauernknechte und Holzfäller, die Droschkenkutscher; auch die Lehrlinge.

Keine Arbeiter im Sinne des Gesetzes sind alle diejenigen, welche persönlich oder durch ihre Frau oder mitwohnende Kinder einen Handel oder Kram halten, oder sonst einen anderen Beruf ausüben oder aussüben lassen auf ihre Rechnung und Gesahr.

Demgemäß sind die unabhängigen Handwerker von den fiskalischen Bergünstigungen ausgeschlossen: so die Schneider, Steinhauer, Wagner, Schmiede, Anstreicher, Schuster, die Waschfrauen, Näherinnen und Putsmacherinnen, wenn sie für das Publikum arbeiten und nicht allein insfolge des Werkvertrags.

Ausgeschlossen ist auch z. B. der Arbeiter, dessen Frau oder Tochter, selbst ohne Arbeiterinnen, als Räherin für die Kundschaft arbeitet.

Richt Arbeiter sondern Unternehmer ist der Ackermann, der mehr als 60 Ar auf seine Rechnung anbaut.

Ausgeschlossen sind auch die Werk- und Schichtmeister, Marqueurs, Aufseher, Magazinchejs u. s. w., auch die sogenannten Agrees (qualifizierte Eisenbahnarbeiter), Zugbedienstete (Schaffner, auch auf Tramwagen), Briefträger, Kantonniere (Chausseearbeiter), Polizisten, Handelsangestellte jeder Art. Auch merkwürdigerweise die Fischer auf See, weil sie an dem Gewinn Anteil haben! Die besser situierten aber reinen Lohnarbeiter auf den neu eingeführten Dampssischsprzeugen werden jedoch die Verzünstigungen genießen.

Sämtliche Wohnungskommissionen und Gesellschaften führen Besichwerde gegen diese enge Aussassung des Begriffes "Arbeiter"; die Beseitigung dieser Beschränkung überhaupt wurde von dem Ministerspräsidenten ausdrücklich versprochen, also die Ausdehnung der Bersgünstigungen auf jeden Einwohner, der die sachlichen Bedingungen ersüllen wird, ohne Rücksicht auf seine Eigenschaft oder seinen Berus. Die Berwirtlichung dieses Versprechens ist jedoch von der Ausgestaltung der Katasterresorm abhängig, weil die Grenze des Begriffs: "billige Wohsnung", welches an der Stelle von "Arbeiterwohnung" eintreten wird, nur nach Feststellung des Wertes der Gründe und Baustücke gezogen werden kann.

Der Zwed bes Rechtsgeschäfts muß nämlich sein, dem Arbeiter eine Wohnung zu verschaffen. Sandelt es sich um den Kauf eines gebauten

Haufes, so muß dieses diese Bestimmung wirklich erhalten; handelt es sich um den Kauf eines Grundstückes, so muß dieses zum Bau dieser Wohnung dienen; handelt es sich um ein Darlehen oder eine Kreditseröffnung, so müssen die Gelder ausschließlich zum Kause oder zum Bau eines diesem Zwecke bestimmten Hauses verwendet werden.

Diese Berfügung schließt die Grund- und Gebäudespekulation vollftändig aus, sowie die Berwendung des Gebäudes zu irgendwelchem Handel und namentlich zu einem Wirtshause, auch unter dem Namen ber Ehefrau, der Kinder oder der Eltern des Betreffenden.

Wird das Gebäude ein Bauernhof, so daß die Ackerwirtschaft als die Hauptbestimmung desselben erscheint, so verliert es die Eigenschaft als Arbeiterwohnung, und können ihm die siskalischen Ermäßigungen nicht vergönnt werden.

Selbst die Vermietung eines Teiles des Hauses schien anfangs in der Aussalfung der Finanzverwaltung als schwerlich vereinbar mit bestagtem Zwecke; doch schließt laut Rundschreiben derselben vom 20. Oktober 1894 eine Vermietung eines Teiles des Hauses von den Ermäßigungen nicht aus. Die Wohnungen mit mehr als einem Mieter neben dem Eigentümer-Arbeiter bleiben allensalls ausgeschlossen.

Der saft vollständige Reubau eines vorhandenen Baues giebt Anlaß zu den Vergünstigungen, nicht aber bloße Reparaturen, auch nicht das Darlehen zum Zwecke derselben, oder auch nicht zum Zwecke der Tilgung von Schulben, welche auf dem Hause lasten, es sei denn, daß die Ginstöpung dieser Lasten mit der Bezahlung des Kauspreises zusammenfalle.

Wird nach dem Kause des Grundstückes oder nach Erhaltung des Darlehns das Haus binnen der gesetzlichen Frist von achtzehn Monaten nicht errichtet, so werden zur Vorbeugung der Spekulation die gewöhnslichen, nicht ermäßigten Gebühren erhoben; die Bezahlung derselben muß sodann binnen zwei Monaten geschehen. Verjährung gegen diesen Ansspruch des Fiskus tritt nur nach zwei Jahren ein.

Zu bemerken ift, daß diese Baupflicht nur den Arbeiter, nicht die Gesellschaften noch die Berwaltungen betrifft.

In Erwartung einer Erweiterung des Gesetzes dürfen zwar die Gessellschaften anderen Personen zu hilfe kommen, als den vorbezeichneten Arbeitern, wosern die Häuser dem Begriffe "Arbeiterwohnung" entsprechen, doch werden diesen Personen die Ermäßigungen nicht zugestanden.

Cbenfalls dem Zwecke der Borbeugung der Spekulation dient die vorerwähnte Bedingung, daß die Oberfläche 25 Ar nicht überschreitet: auch diese Bedingung betrifft nur den Einzelnen, nicht die Gesellschaften noch die Verwaltungen. Im Falle eines reellen Geschäftes durch einen Arbeiter, betreffend ein Grundstück von mehr als 25 Ar, tritt Teilschähung ein, und es wird nur das diese Grenze überschreitende Grundstück, und zwar ohne das Gebäude, von der Ermäßigung ausgeschlossen.

Che die Wohnungstommission das jur Ermäßigung erforderliche Certifikat abgiebt, untersucht fie, ob die Eigenschaft als Arbeiter und der Zwed als Wohnungsbestimmung vorhanden find. Die Ablieferung diefer Bescheinigungen bildete bis vor turzem fattisch die Sauptbeschäftigung einiger auf thätigem Gebiete weniger hervortretenden Rommiffionen. Dag dabei nicht überall forgfältig und geschäftsmäßig verhandelt wurde, beweist die Thatsache, daß es unmöglich ift, die Bahl der jährlich abgegebenen Certifitate genau festzustellen. Man tann nur von ungefähr jagen, daß diese Zahl in 1891 schon 5000, aber in 1900 etwa 9000 betragen kann. Die Finanzverwaltung ist nicht in der Lage, die Zahl ber ihr vorgelegten, bezw. von ihr genehmigten Certifitate anzugeben. Diefe Aften find überhaupt frei von Stempel- und anderen Gebühren: der Einnehmer der Gebühren beschließt über die Bultigkeit derfelben, unter Berufung an die vorgesette Behörde. Die Meinung des Fistus ist also ausschlaggebend in betreff der Eigenschaft als Arbeiter und des Zwecks als Arbeiterwohnung.

Die Verjährung des eventuellen Mehranspruchs des Fiskus tritt nach zwei Jahren nach dem Einregistrieren ein, ausgenommen im vorerwähnten Falle der Nichtbebauung; während derselben Frist können die Interessenten Wiedergabe der bezahlten Gebühren sordern, wenn sie unterdessen ihre Eigenschaft und ihren Zweck beweisen können.

Wenn eine Kommission das Certifitat verweigert, so tritt dagegen keine Berujung ein.

Sanz gewiß haben viel mehr Arbeiter die Gebührenermäßigungen benutt als die außerlesene Schar derjenigen, welche die Hise der Gesellsschaften in Anspruch genommen haben. Gegen etwa 16 982 Borger der Vereine stehen mehr als 50 000 in zehn Jahren da, welche der sistalischen Vergünstigungen sich erfreut haben mögen. Vor dem Zustandestommen des Gesehes war das vom Fistus darzubringende Opser auf jährlich 200 000 Frs. geschät; heute kann mit Sicherheit gesagt werden, daß der Außfall über 600 000 Frs. beträgt.

B) Honorar ber Notare.

Der königliche Beschluß vom 27. März 1893 setzte das Honorar der Notare auf die Hälfte herab bei der Herstellung oder Aussertigung

von Berträgen, welche unter Benuhung der Gesetze betreffend die Arbeiterwohnungen abgeschlossen sind. Diese Ermäßigung erstreckt sich auf Handstauf, Bermietung, Konstituierung und Auflösung von Gesellschaften, Schenkungen, Darlehen, Krediteröffnungen und Quittungen, und zwar nicht die überhaupt geringen "droits fixes", sondern das dem Geldsbetrage des Rechtsgeschäftes proportionierte Honorar, wenn dieses das Minimum überschreitet; doch auch die den Notaren zu zahlenden Gesbühren sur Außschriften und Reisespesen.

Berschiedene Wohnungskommissionen haben darauf hingewiesen, daß diese Verfügungen einige Notare veranlaßt haben, den bei ihnen Kat suchenden Arbeitern die Borteile der Gesetze sorgfältig zu verschleiern, damit feine Schmälerung ihrer Einkünste eintreten möge. Aus den meisten Gegenden wird demgegenüber berichtet, daß nicht wenige Notare zu den eifrigsten Förderern der Gesetze gezählt werden können.

Dabei find die Kosten eines Darlehensvertrages gewöhnlich noch die solgenden:

40	Frs.	jür	ein	Varlehn	nou	1 500	Frs
50	"	"	"	"	,,	$2 \ 000$,,
60	,,	"	"	"	"	$2\ 500$	"
70	,,	,,	,,	,,	"	3 000	"
80	,,	,,	,,	"	,,	3 8 00	"

Bei Versteigerungen ist das Honorar nicht vermindert. Die Handkaufgebühren und Honorar sind nach den Umständen von 4 bis 10% des Kauspreises.

Die folgenden Beispiele mögen genügen: Wenn ein Arbeiter ein Haus im Werte von 2500 Frs. mit hilse einer Gesellschaft errichten will, so hat er sosort zu zahlen neben einem Zehntel des Wertes, 250 Frs., mindestens 46.05 Frs. für Erwerbungskosten des Grundstückes und 50.54 Frs. für Darlehenskosten, zusammen 346.59 Frs., überdies die kommunalen Abgaben und Steuern.

Wenn er ein schon erbautes Haus im Preise von 2500 Frs. kaust, so zahlt er neben 250 Frs. an Erwerbungs- und Subrogationskosten zur Garantie der leihenden Gesellschaft 154.54 Frs., zusammen 404.54 Frs.

Ist der Kauspreis 4000 Frs., so müssen unter denselben Bedingungen 202.30 Frs. nebst 60 Frs. sür Honorar des Notars (über das Zehntel 400 Frs.) bezahlt werden.

C) Bon ben Gefellichaften zu entrichtende Gebühren.

Die Gefellichaften, welche entweder Bau= oder Kreditgefell= ichaften find, nicht folche aber, welche zugleich die beiden Zwede bereinigen würden, genießen verschiedene Vergünstigungen, nämlich die saft vollständige Besreiung von Stempels, Einregistriers und Kanzleigebühren. Die gesetzlich ersorderlichen Bekanntmachungen im Staatsanzeiger (Moniteur belge) sind kostensrei.

Von den Attien und Obligationen der Gesellschaften wird zwar eine Stempelgebühr erhoben, doch unter wesentlicher Herabsehung gegenüber gewöhnlichen Handelsgesellschaften. Bei den Genossenschaften wird übershaupt keine Stempelgebühr gesordert.

D) Die Personalsteuer.

Wenn das Gesetz vom 9. August 1889 bei der Erwerbsteuer keine bestimmte Grenze nach dem Werte der Grundstücke bezw. der Gebäude zog, vielmehr die Entscheidung der Wohnungskommission und bei günstiger Beurteilung dieser Behörde der Finanzverwaltung überließ, so hat dies Gesetz einen sesten Anhaltspunkt im Katastereinkommen geschaffen, was die Entbindung von der Personalsteuer betrifft. Schon ein Gesetz vom 18. Juli 1893 hat diese Begünstigung erweitert.

Diese Steuer umfaßt die Steuer auf den Mietswert (Katasterwert), Thüren, Fenster, Möbel, sowie die Provinzials und Kommunalsteuer auf dieselben Gegenstände. Es werden die Arbeiter (oder gewesene Arbeiter, welche nicht mehr arbeiten können) von diesen Steuern entsbunden unter solgenden Bedingungen:

- 1. Der Betreffende darf nicht Eigentümer eines anderen Grundstückes sein außer demjenigen, das er bewohnt und bebaut, und zwar dieses entweder als Eigentümer oder als Mieter des nicht mitwohnenden Eigentümers.
 - 2. Der Ratafterwert ber Wohnung darf nicht überschreiten: in ben Gemeinden von weniger als 3000 Einwohnern 72 Frs.,

```
" " " 3000— 20000 " 96 " " " " " 20000— 40000 " 120 " " " " " 40000—100000 " 144 " " " " 100000 ober mehr " 171 " "
```

Busammenhängende Orte können in die Klasse der meistbevölkerten Gesmeinde eingereiht werden.

Dieser Katasterwert beträgt im allgemeinen heute etwa ein Drittel des wirklichen Mietpreises; es wird jedoch mit Wahrscheinlichkeit beshauptet, daß er in Brüssel gar die Hälste, in den Vorstädten meist zwei Fünstel desselben erreicht.

3. Es burfen die Arbeiter einen Teil ihrer Wohnung nur einem Schriften XCVII. - Bohnungsfrage III.

Bermieter bezw. Untervermieter überlaffen, noch eine Wirtschaft ober irgendwelchen Handel in berfelben treiben laffen.

4. Die Entbindung wird den Arbeitern nicht vergönnt, welche auf eigene Rechnung entweder mehr als 50 oder mehr als 100 Ar bebauen, je nachdem (außer dem Garten) Parzellen da sind oder nicht, wovon der Katasterwert 50 Frs. per Heftar überschreitet.

Die Steuereinnehmer haben Anweisung erhalten, den bauwilligen Arbeitern besten Kat zu erteilen, damit dieselben ihr Unternehmen derart gestalten können, daß sie von der Personalsteuer besreit bleiben.

Die Regierung hatte 1889 vorgesehen, daß die Besteiung von dieser Steuer eine Berminderung der Einnahmen von einer halben Million Francs darstellen würde. Thatsächlich wurde schon im ersten Jahre deshalb ein Minus von 750 000 Frs. sestgestellt, das mit jedem Jahr gewachsen ist.

Neben dieser vollständigen Entbindung zu Gunsten der Arbeiter hat das Gesetz vom 11. April 1895 alle kleinen Wohnungen von derselben Personalsteuer besreit bezw. dieselbe ermäßigt, ohne Rücksicht auf die Eigenschaft als Arbeiter oder auf andere Bedingungen, und zwar:

- a) in allen Gemeinden: bei einem Katasterwert von weniger als 42.20 Frs. vollständige Besreiung;
- b) in den Gemeinden von 10 000 bis 25 000 Einwohnern: bei einem Katasterwert von 42.40 bis ausschließlich 53 Frs. vollsständige Besreiung; bei einem Katasterwert von 53.00 bis 74.20 Frs. wird die Hälste der Steuer erhoben;
- c) in den Gemeinden von 25 000 bis 50 000 Einwohnern: von 42.40 bis 63.60 Frs. Befreiung; von 63.60 bis 84.80 Frs. die halbe Steuer;
- d) in den Gemeinden von 50 000 bis 75 000 Einwohnern: von 42.40 bis 74.20 Frs. Befreiung; von 74.20 bis 95.20 Frs. die halbe Steuer;
- e) in den Gemeinden von 75 000 Einwohnern und mehr: von 42.20 bis 84.80 Frs. Befreiung; von 84.80 bis ausschließlich 106 Frs. die halbe Steuer.

Demzufolge find 450 000 von 1 200 000 Wohnungen von biefer Steuer frei; fie unterliegen jedoch ber Grundsteuer.

Daß diese Erleichterungen bemerkbar sind, beweist die Thatsache,

daß die alte Antwerpener Gesellschaft nach der Annahme des Gesetzes von 1889 alle Mieten um wöchentlich 50 Centimes herabsetzte.

Ein Gesetz vom 21. Mai 1897 ermäßigt die Gebühren wegen Berstaufs der landwirtschaftlichen Anwesen, deren Katastereinkommen 200 Frs. nicht überschreitet, zu Gunsten des kleinen Landwirts, der selbst arbeitet und kein höheres Eigentum besitzt.

Es jällt außer den Rahmen dieser Arbeit, auf die Maßregeln näher einzugehen, welche zum Schutze der kleinen Erbschaften gegen übermäßige Teilungs- und andere Kosten getroffen sind.

Das Geset vom 20. November 1896 hat dem überlebenden Gatten ein Nießbrauchsrecht gesichert, worin er das Wohnhaus mit Möbeln und Andau mit Zubehör einrechnen dars. Das Geset vom 16. Mai 1900 gestattet ihm sogar auch dann diese Einrechnung, wenn der Wert dieser Versmögensteile den Betrag seines Nießbrauchsrechts überschreitet, unter der Bedingung, daß eine jährliche Kente dasür den Miterben bezahlt wird. Unteilbarkeit kann bis zur Vollmündigkeit des jüngsten Erben dauern. Auch können andere Erben unter Ermäßigung etwa der Hälste der Gesbühren zur Vorbeugung der amtlichen Teilung und Versteigerung ein Vorkaussrecht ausüben. Diese Erleichterungen betressen die Erbschaften, deren Immobilien ein Katastereinkommen von 300 Frs. nicht übersschreiten, d. h. einen Kauspreis von 9000 bis 12 000 Frs.

Diese Gesetze versolgen den Zweck, das Eigentum in der Familie der Arbeiter auch bei dem Todessall zu erhalten und die Kosten der Teilung zu ermäßigen. Wenn diese Bestimmungen in den Sitten sich einbürgern, so fann freilich der Danaidenarbeit der Eigentumsübertragung an kleine Leute Einhalt gethan werden, und dauernde Resultate sind bei diesen Bestrebungen demnach nicht ausgeschlossen.

VI.

The Housing of the Working People in the United States.

Зу

Gustavus A. Weber,

U. S. Department of Labor, Washington.

Introduction.

The problem of the housing of the working people presents quite a different aspect in the United States from what it does in Europe. The movement for better housing in the United States has been mainly confined to a few of the large cities and has taken the form of sanitary legislation and supervision, the expropriation of insanitary areas by the local anthorities and the building of model tenement houses on a commercial rather than on a philanthropic or cooperative plan. many cities where slum conditions exist to some extent, the question of improved sanitation and better housing has not yet received the attention which similar conditions might have received in European countries. Schemes for the clearing of insanitary areas have never been carried out except in New York City, although in other cities, buildings unfit for human habitation are sometimes removed by order of the public authorities. Legislation governing the relations of landlord and tenant (Mietrecht) varies in the different States and its bearing on the housing problem in this country is so remote that a discussion of this subject seems superfluous. It may be stated however that it usually takes the form of specifying the notice required by either party before severing the tenancy contract, the time being usually one month, although in some cases it is much shorter. As in nearly all States there is an exemption from execution to the full value of the possessions of the average workingman, the tenancy contract (Mietsvertrag) is generally a one-sided affair and may be violated at pleasure by the tenant without redress on the part of the landlord.

With regard to the steps taken in this country for the provision of model dwellings for the working people, it may be stated at the outset that there are no housing enterprises founded by philanthropic donations or bequests (Stiftungen), no enterprises instituted, subsidized or otherwise aided by the public authorities (by the remission or reduction of tax rates, the granting of loans at low interest rates, etc.). Whatever has been done in the way of providing model dwellings for the working people has been done by private effort alone, namely (1) by commercial and semi-philanthropic companies (that is, companies with limited dividends) (2) the construction of model dwelling houses by employers for their working people, and (3) the securing of homes by purely cooperative effort by means o building and loan associations.

I. Sanitary and Building Regulation and Supervision with Regard to Improved Housing.

(Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.)

A discussion of sanitary and building legislation and inspection with reference to the housing problem may be very properly limited to the cities of New York, Boston, Philadelphia, Chicago and Washington. Until recent years very little had been done by the public authorities with the view of improving the housing conditions, even of the above-mentioned cities. Partly on account of legislative inertia and ignorance of existing conditions, and partly an account of the influence of vested interests, it became necessary to demonstrate the absolute necessity for action before anything effective could be accomplished. This was done by the investigations of the United States "Department of Labor" 1, the Massachusetts Bureau of Labor Statistics 2 and the Tenement House Commission of the State of New York 3. These investigations were productive of almost immediate results.

In New York City, the powers of the Municipal Health Officers were strengthened and the city was given a sanitary code and the best organized corps of sanitary inspectors that can be found anywhere in the United States. The recommendations of the above-mentioned Tenement House Commission which have been embodied into the existing law of the State, relate to (1) the provision of open-air playgrounds for the public-schools; (2) the provision of small parks and

¹ The Slums of Baltimore, Chicago, New York and Philadelphia, 1894, and The Housing of the Working People, 1895.

² A Tenement House Census of Boston, 1891 und 1892.

³ Report of the Tenement House Commission, 1894.

open-air spaces in the crowded tenement districts; (3) the limitation of the area which may be covered by a tenement or lodging house; the better construction of buildings and the provision of safe-guards against fire.

The tenement house law of 1895 provides that all school houses constructed in the city of New York after the passage of the law must have open-air playgrounds. It appropriated \$5,000,000 for the opening up of crowded districts and the establishment of small pucks and breathing spaces where they were most needed.

With regard to the area that may be covered by a tenement or lodging house the law provides that no are conterminous building shall be enlarged or altered, or its lot diminished so that it shall occupy more than 65 per cent of the area of said lot. This limit may be extended to 75 per cent if in the opinion of the superintendent of buildings the light and ventilation of such houses are materially improved. The above limitations do not apply to corner lots, in which, however no such buildings, above the first story, shall occupy more than 92 per cent of the area of the lot. In computing the amount of the lot covered by a building, any shaft or court of less than 25 feet square is considered as part of the building and not as part of the air space.

The law provides that all tenement swith four or more families on a floor must have fire-proof stair-cases, and prescribes in great detail the materials to be used in halls, stairways, etc. and the provisions to be made against the liability or spread of fire in tenement houses.

All halls in tenement or lodging houses must be lighted from sunset to 10 pm. throughout the year, and where a hallway has no window opening to the outside of the house, a light must be maintained from 8 am. to 10 pm.

The law prohibits overcrowding by providing that 400 cubic feet of air-space must be afforded to each adult and 200 cubic feet to each child in any tenement house or room.

A very important provision of the law is that regarding the condemnation of unsanitary buildings. The clause reads as follows:—
"Whenever in the opinion of the Board of Health of the city of New York any building or part thereof in the city of New York, an order to vacate which has been made by said Board, is, by reason of age, defects in drainage, plumbing, infection with contageous discase, or ventilation, or because of the existence of a nuisance on the premises,

which is likely to cause sickness among its occupants, or among the occupants of other property in the city of New York, or because it stops ventilation in other buildings, or otherwise makes or conduces to make other buildings adjacent to the same unfit for human habitation, or dangerous or injurious to health; or because it prevents proper measures from being carried into effect for remedying any nuisance injurious to health or other sanitary evils in respect of such other buildings; so unfit for human habitation that the evils in or caused by said building cannot be remedied by repairs or in any other way except by the destruction of said building, or a portion of the same, said Board of Health may condemn the same and order it removed, provided the owner or owners of said building can demand survey of said building in the manner provided for in case of unsafe buildings, and may institute proceedings in the Supreme Court, in the county of New York for the condemnation of said building."

The Health Department of the City of New York which is entrusted with the enforcement of the sanitary laws of the city, consists of five members, selected partly by the Governor of the State and partly by the Mayor of the city. It has complete jurisdiction over the health of the city with its population of 3 437 202. All the administrative and executive work of the Department is concentrated at the central office, and is carried on under the immediate direction of the chiefs of the various divisions into which the Department is divided. The law creating the Department gives the Board most ample powers: executive, judicial and legislative. The most autocratic powers capable of the broadest construction are given. Everything which is detrimental to health or dangerous to life, under the freest interpretation comes within its province. Its conduct of sanitary matters in New York is restrained by no traditions or precedents. The new charter of the city of New York invests the board of health with judicial powers, and the health officials can act where no others would dare to interfere. All courts are required by law to take judicial notice of the seal of the board of health and of the signature of the secretary and the chief clerk. The discretionary power given this department is such as to make its functions of greater importance than those of any other, and it can proceed with its work without being hampered by the necessity of enforcing its orders by first obtaining legal sanction.

The New York Health department establishes its own sanitary

code in conformity with the sanitary laws and ordinances ¹. It may order the inspection of tenement houses at any time and may call upon the police authorities te enforce its mandates. It may order houses vacated when unfit for human habitation and may have them removed. It may issue orders requiring a reduction in the number of occupants of overcrowded tenements. Any refusal to conform to these regulations or obey the mandates may be punished as a misdemeanour. The health department has at its disposal a large force of sanitary officers and inspectors whose duties are to make regular inspections of tenement and lodging houses, investigate complaints and see that the sanitary laws, regulations and orders are complied with.

The Health Department of the City of Boston, Massachusetts, consists of three Commissioners who have all the powers of the city council and of the board of aldermen relative to the public health, their executive powers being the enforcement of all sanitary statutes, ordinances and regulations. They are appointed by the mayor. There are eighteen officers whose sole duty is the discovery and report of nuisances. This does not include clerks, or employers of the disinfecting corps whose efforts are frequently directed to this kind of work. They see to it that the drainage systems in houses are in proper condition, that yards, cellars, water closets, passage ways, sheds, stables, etc. are properly cleaned, that roofs are in proper repair, that garbage receptacles are provided, that rooms are not overcrowded, etc.

The law prescribes that tenement houses must be examined twice a year, but in fact, they are more frequently visited. An act passed in 1897 permits the health department to require the demolition of buildings unfit for habitation. Under this act buildings have been removed because of age, defects in ventilation, plumbing and drainage, when, in the opinion of the board of health, they cannot be remedied by repairs, or when their continuance is likely to cause sickness. The only compensation allowed or paid by the board is the cost of tearing down. In cases where the owner prefers to remove the building he is paid the lowest sum for which the city can procure such removal. During the year 1899 the Boston board of health required the destruction of 116 buildings. Some of these were stables, some tenements, and a few were sheds. Most of the dwelling houses

¹ The special laws which govern tenement and lodging houses in New York city may be found in Sections 642 and 667 of the Statutes of 1882, and Chapter 84, 1887; Chapter 275, 1892, and Chapter 567, 1895.

were occupied. In addition to the buildings demolished by order of the board of health, owners have frequently taken down buildings because the radical changes demanded by the board required a greater expenditure than the buildings were worth. No buildings have thus far been torn down for the purpose of creating large areas for breathing purposes.

In Chicago, Illinois, although a city of 1698575 inhabitants, the housing problem is not known as it is understood in Europe or in New York City. The city is so young and has grown so rapidly that there are practically no buildings so old and out of date as to be unfit for habitation. In the older portions of the city, what residence buildings there were had to make way for business and other structures. An ordinance was passed however, in 1897, by which buildings unfit for human habitation are regarded as public nuisances and are required to be vacated. As the city has a vast area, the tendency of the inhabitants is to spread out to the outskirts of the city and to acquire homes of their own. This is made possible by the cheap and rapid transportation facilities.

The health and building ordinances now in force provide that no person may erect or let for dwelling purposes any building unless it is sufficiently lighted and ventilated; that no tenement house may be overcrowded in such a way as to cause danger or detriment to health; that wherever the city sewerage system extends, sewer connection must be made; that in apartment (or tenement) houses containing 3 or more families, the dividing walls or partitions between the apartments for each family must be made entirely of incombustible material; that no room in any building can be used as a habitation unless it has at least one window opening into the external air; that all buildings four or more stories high must have fire escapes, etc.

The health department employs 140 persons and the building department 42 persons but only a comparatively small portion of the activities of either department are devoted to the tenement house problem.

In the early part of the present year \$\\$100 000 were set aside for the establishment of small parks in the crowded areas of Chicago, but thus far, very little has been done in that direction.

In Philadelphia, Pennsylvania, as in Chicago, the housing problem is not an important one, as the tendency of the population is to live in smaller houses, a large proportion of which are owned by the

inhabitants. Besides the usual regulations for the prevention of nuisances and for the safety of buildings, nothing of especial importance has been done with regard to tenement house legislation. A Pennsylvania statute of 1893 provides that each tenement house shall have an adjoining open space of at least 20 per cent of the entire area; that it shall have fire escapes and receptacles for ashes; that every room and every hall on each floor shall have at least one window opening upon a street or open space; that no room shall have less than 700 cubic feet of air-space, and that each apartment shall have a separate water closet, sink and water supply. This act applies only to tenement houses erected or altered ofter the passage of the act.

The City of Washington D. C., has no large tenement houses, the only large buildings for living purposes being what are known as apartment houses, which have the best modern conveniences and are intended for the middle and wealthier classes. There is, however, a housing problem in Washington which is peculiar to that city. large squares and wide streets of Washington, and the presence of a large number of the negro race many of whom are employed as servants and domestics, have caused the alleys in many sections to be used for living purposes. These alleys many of which are narrow, cul-de-sacs, shutting off small communities from the outside world, were filthy in the extreme, the houses often having neither water nor sewer connection, and the y usually were the breeding spots for all sorts of infectious diseases. Yet they were often found in the immediate vicinity and in the same blocks where the most fashionable residences were located. In 1895 and 1896 the Civil Centre of Washington, a society for the promotion of the public good, undertook an investigation of the alley houses. Under the direction of the writer a house-tohouse canvass was made of the worst alleys, and the facts disclosed caused an awakening of the public authorities to the necessity for action. Various improvements were made in the public health regulations. The erection of houses for dwelling purposes was prohibited in alleys less than 30 feet wide or in cul-de-sacs; wherever the public sewerage system extends owners of houses have been required to have water closets and sewer connection, filthy alleys and premises were required to be cleaned and kept clean, houses unfit for human habitation were required to be vacated, etc. and thus many of the evils of the alley houses have been corrected.

In none of the other larger cities of the United States, as far as

the writer could ascertain, have any imputant laws or ordinances been passed with the view of improved housing conditions. All large cities have health authorities who look after the public health and provide means for the prevention of nuisances, enforce cleanliness, etc.

II. Steps taken for the Erection or for the Encouragement of Model Dwellings.

(Die Massnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.)

As stated in the introduction, nothing has been done in the United States in the way of erecting model homes for the working people, except by private effort, and no encouragement whatever, in the way of loans, remission of taxes, land grants, etc. has been given by the public authorities. Nowhere have the public authorities ever constructed or owned model dwelling or tenement houses for the working people.

The movement for the erection, or for the encouragement of model dwellings in the United States may be described under three heads, namely: (1) the activities of commercial and semi-philanthropic companies for the erection of model tenement and smaller houses; (2) the construction of model dwelling houses by employers for their working people; and (3) the loaning of money for building purposes by cooperative building and loan associations.

1. Model tenement house enterprises exist in New York City (including the Boro of Brooklyn), Boston and Chicago. Companies for the construction of smaller model houses exist in Washington, D. C., and Philadelphia. Besides the houses built by these companies, there are quite a number of excellent houses, erected by the Baron de Hirsch Fund in several New Jersey towns where industrial colonies have been founded, namely, at New Orange, Woodbine and Alliance.

The model tenement enterprises in New York City are the City and Suburban Homes Company, the New York Fireprof Tenement Company, the Tenement House Building Company, the New York Model Dwellings Company and the Improved Dwellings Association of New York and the Improved Dwellings Company, the Astral Apartments and the Franklin Court Buildings of the Boro of Brooklyn. With the exception of the City and Suburban Homes Company and the Tenement House Building Company, which limit their dividends to five and four

pescent respectively, these are all commercial companies organized as purely business enterprises.

The City and Suburban Homes Company, which is the largest housing enterprise in this country, was organized in 1896 as a direct result of the various investigations already mentioned. In the spring of that year the New York Society for Improving the Condition of the Poor called a conference on the subject of improved housing at which Dr. E. R. L. Gould, the author of the report on "The Housing of the Working People" published by the N. S. Department of Labor, and several other prominent persons who had experience in model housing enterprises, participated. As a result of this conference a committee was appointed which succeeded in organizing the "City and Suburban Homes Company", with a capital of \$1000000 which was later increased to \$2000000. Its purpose was stated to be to offer to capital what is believed to be a safe and permanent 5 per cent investment, while furnishing wage earners wholesome homes at current rates.

The Company, immediately upon organizing, elected Dr. E. R. L. Gould as its president and active manager, and began operations upon a large scale. Three estates were purchased, two in the crowded sections of the city and one in the suburbs of the Boro of Brooklyn. On one of the city estates, a group of 9 buildings was erected, known as the Alfred Corning Clark Estate, embracing 373 apartments, 4 stores and an office. Seventy-four apartments have two rooms each, 236 have three rooms, 61 have four rooms, and two have five rooms. The following statement shows the highest, lowest and average rents charged per week for these apartments:

			Highest \$	Lowest \$	Average \$
2	room	apartments	2,25	1,50	1,70
3	27	,,	3,20	2,50	2,85
4	n	"	4,00	3,50	3,65
5	,,	,,	4,25		

The average rentals for the whole group are $\$0.92^{1/2}$ per room per week. The buildings are valued at \$613875, and yielded a total rental of \$53298.96 during the fiscal year ending April 30, 1900.

On the other city estate the company has just completed the erection of a splendid group of model tenement buildings known as

the First Avenue Estate. These buildings contain 148 apartments of two, three and four rooms, and six stores. The average rental is \$\mathscr{x}\$ 1.00 per week per room.

The buildings are provided with dumb waiters (lifts for provisions, etc.), shower and tub baths, laundries furnished with set tubs to which hot and cold water is supplied, and steamheated drying chambers, while special facilities are given for drying on the roofs. Each floor is provided with dust-shoots. The staircases and walls are entirely fire-proof. The dividing walls between each group of apartments are also fire-proof. The halls and stairways are well lighted and steam heated. Every apartment is furnished with a gas range and steam radiators. Each apartment has the following conveniences exclusively reserved to its occupants: steam heat; plaster closets; water closet, well ventilated with water supply from tank; stationary earthenware wash-tubs and sink; hot water supplied from central boiler system: gas fixtures and gas range for baking, boiling, etc.; dresser; mantel shelves and wood and coal closet and storage room in basement. The best sanitary principles have been considered in the construction of these city homes. The use of good materials, a perfect system of drainage, abundance of light, air and water, the absence of dark rooms and passages, and wide, clean and airy halls and stairways make them healthy, comfortable and desirable for families who wish to live privately and respectably at moderate rents.

One of the buildings of the Alfred Corning Clark estate containing forty-five apartments has been set aside for the tenancy of self-supporting women. The experience here has been eminently successful, good order, attention to very mild regulations and promptness in the payment of rent having been some of the results.

Women rent collectors are in charge of the financial side of the work. Rents are collected in the apartments and their intercourse with tenants often become cordial and helpful in a social way. Sometimes objections are offered to the weekly visits and a preference expressed for paying the rent in the office, but in such cases it is usually found that the tenant has had something to conceal, an unclean apartment or some other infraction of the rules. Generally, the rent collector is a welcome visitor. Advice is often asked regarding the arrangement of furniture, or choice of color in painting the rooms, care of children and other domestic themes.

The care of the building, cleaning, etc. is under the control of a

male superintendent who lives on the premises. The engineer and other employees attend to minor repairs in addition to their regular duties. In this way expenditures for repairs are kept at a minimum.

The third estate of this company consists of a village of model cottages for working people who can afford to live in the suburbs. This estate which is situated in the outskirts of the Boro of Brooklyn is known as the Homewood Estate. The company purchased a tract comprising 530 city lots, but thus far only 100 houses have been erected. The houses are all of the cottage type and of handsome design, a most effective use having been made of brick and stucco in combination with half timber work. The streets of Homewood are splendidly macadamized, with substantial gutters, curbs and side walks, and are lined with trees, hedges and lawns. All the streets have sewers, and all the houses have sewer connection, gas and city water.

The interiors of the houses have been designed with strictest economy of space, the arrangement of the kitchens, closets and pantries is most convenient, and nearly all the rooms have windows on two sides to give perfect ventilation. The interior decorations and furnishings are particularly attractive, and each house has a porcelainlined bath and earthenware wash trays. The houses are unlike in style and size, varying from 5 to 11 rooms per house. They are detached from one another, leaving ample space for lawns and gardens.

The houses are not rented but are built for sale. of the company in erecting these homes is essentially different from that actuating its other work. It believes home ownership should he fostered whenever practicable. These houses are therefore offered for sale to working people upon a system of easy monthly payments running, if desired, over a period of twenty years. The contract of purchase requires that the purchaser shall take out a life insurance policy covering a fair proportion of the purchase price. This requirement is for the protection of both the family of the purchaser and the company. A special arrangement has been made with a leading com-In May 1900, seventy-one of the pany to receive such risks. one hundred houses had been purchased. The average price of the cottages is about \$ 3100. The average monthly payments required of the purchasers are a little over \$ 25.00. This sum includes the payments on the principal in twenty years, the interest at 6 per cent on the deferred payments and the premium on the life insurance policy.

The company has not been in operation long enough to make it Schriften XCVII. — Bohnungsfrage III.

possible to determine the financial results of the enterprise. Until quite recently, only one of the city estates was improved, the other being therefore non-productive. Notwithstanding this fact the company has been able to pay dividends of $3^{1/2}$ and 4 per cent on the capital stock after paying all expenses. No doubt when the other property is fully improved and the capital which has lain idle or has been temporarily invested in securities at a low-rate of interest is utilized for building purposes, the dividends will be increased to the five per cent limit.

The other New York building enterprise of a semi-philanthropic nature, the Tenement House Building Co., needs but slight mention. This company, which limits its dividends to 4 per cent was founded in 1885 and the buildings were opened for occupancy in 1887. The property of the company consists of a row of houses six stories high, situated in the most densely populated section of the city, and valued at \$\$160,000. Accommodations are provided for 94 families. The tenements consist of two and three rooms each. The two-room tenements rent for \$\$6.50 to 8.00 per month and the three-room tenements for \$\$9.50 to 14.00. Since its organization this Company has annually paid the full four per cent dividend.

Of the other New York enterprises, all of which are on a purely commercial basis, the New York Fire-proof Building Company, the Franklin Court Buildings, and the New York Model Dwellings Company have been but recently constructed and no information of interest could be obtained regarding them. The former company was organized by the architect who built the Alfred Corning Clark Buildings of the City and Suburban Homes Company, and the buildings are somewhat similar in design and accommodations. The New York Model Dwellings Company is at present constructing a building six stories in height containing 45 two-, three- and four-room apartments which will rent at an average of \$\mathbb{S}\$ 9.50 per month.

The other model tenement enterprises in New York City (including the Boro of Brooklyn) as well as those of Boston, Mass., have existed for a number of years and are fully described in the report of the United States Department of Labor on the Housing of the Working People. They therefore merit but brief mention in this report.

Of these older enterprises the Improved Dwellings Company of the Boro of Brooklyn, New York, founded by Mr. Alfred T. White, is the largest and perhaps the most successful. This company owns three groups of buildings accommodating nearly five hundred families. The total value of the land and buildings owned by the Company amounts to about \$\$673,000\$. The weekly rent rates range from \$\$1.20 to \$\$2.00 for two-room tenements, \$\$1.80 to \$\$2.60 for three-room tenements and \$\$2.00 to \$\$3.30 for four-room tenements. The net annual profits derived from this investment have been from five to ten per cent on the capital. The tenants of this Company are mostly of the poorer classes. The buildings contain, in addition to the housing accommodations, a free circulating library, laundries and a bath house with hot and cold water. The houses are strongly built, and have fire-proof staircases and fire escapes.

The Improved Dwellings Association of New York City is another successful enterprise owning buildings accommodating 220 families. The value of the land and building is estimated to be about \$300 000, and the enterprise pays about 9 per cent per annum on the investment. The building contains two-, three- and four-room tenements. Hot and cold baths are provided for the free use of the tenants.

The Astral Apartments of the Boro of Brooklyn are owned by the Pratt Institute. There are six buildings six stories in height constructed of brick with stone trimmings. They contain 6 two-room, 74 three-room, 25 four-room and 3 six-room tenements, in all 108 separate dwellings, besides stores, a kindergarten, library, reading room, bath rooms and storage rooms. The rent rates are about \$7 per month for two-room tenements, \$10 for three-rooms, \$12 for four-rooms and \$16 for six-rooms. The original cost of the ground was \$23 000 and of the buildings \$260 000. One of the six houses has been given over to the Pratt Institute Neighbourship Association which conducts a settlement there.

In the city of Boston, Mass., there are but two model tenement enterprises at the present time. They have existed for a number of years and are fully described in the above mentioned report of the United States Department of Labor. One of these, the Improved Dwellings Association is a semi-philanthropic and the other, the Boston Cooperative Building Company is a purely commercial enterprise.

The Improved Dwellings Association of Boston limits its dividends to four percent. It has a capital stock of \$\\$\\$\ 100000\ and its lands and buildings are valued at \$\\$\\$\ 98500\. The association owns three estates accommodating ninety families. Only one of these estates consists of original model tenements; the others were old buildings

cleaned and remodeled by the company. The weekly rent rates in the model tenements are \$\\$1.00 per week for one-room tenements, \$\\$1.30 to \$\\$1.70 per week for two-room tenements, \$\\$1.75 to \$\\$2.25 for three-room tenements, \$\\$2.75 to \$\\$2.90 for four-room tenements and \$\\$3.50 per week for five-room tenements. The model tenement building has accommodations for 56 families. In the two remodeled buildings, which accommodate 32 families, the rent rates are much lower.

The Boston Cooperative Building Company has existed over twenty-five years. This Company has five estates valued at about \$340 000, and accommodates 321 families. The buildings owned by this Company are smaller than those usually known as tenement houses, being from two to four stories in height. The weekly rents vary from 75 cents to \$1.07 per room. The enterprise pays about six percent on the capital invested.

The Washington (D.C.) enterprise for the better housing of the working people, the "Sanitary Improvement Company", although less important in the extent of its operations than most of these above described, presents features of organization and methods of work superior in many respects to all others. It was this company which took one of the Grand Prizes in the section of social economy of the Paris Exposition.

As already mentioned in Part I of the present report, the housing problem in Washington differs from that in any other city in this country. There are no large tenement houses, and the problem is mainly how to deal with the filthy, overcrowded and overcharged alley population. As a result of the disclosures of the work of the Civil Centre of Washington, this company was organized for the purpose of erecting sanitary and comfortable houses in the alleys and small streets at rent rates within the means of the usual alley population. The scheme of organization is strictly analogous to that of the City and Sub-urban Homes Company of New York City, this company also limiting its dividends to 5 per cent, with the provision that all surplus earnings should go toward improvements and the extension of the work.

Since its organization in 1897 General George M. Sternberg, Surgeon-General of the United States Army, has been president of the company, and Dr. George M. Kober a prominent physician and philanthropist of Washington has been secretary and active manager of the company. The property of the company consists of three groups com-

prising 28 houses. The houses which are situated on small streets are two stories in height and have two tenements each. The tenements are absolutely independent and separate from one another, there being not even a hall in common between any two or more tenements. Each family has its own front door, its own cellar, yard etc. Each tenement embraces 3 or 4 rooms, bath, water-closet, cellar, and 3 large The kitchens have closets and sinks, a cooking range and a hot water boiler. The lighting, ventilation and plumbing are of the best. The first block of 8 houses containing 16 tenements, was completed in November 1897. The tenements were immediately occupied. The four-room tenements rent for \$ 12.00 and \$ 12.50 per month and the three-room tenements for \$ 9.50 and \$ 10.00. A feature of the plan of renting is that whereby one month's rent is allowed each year to tenants for interior repairs. If all this is not required, the tenants can retain the unexpended portion. The tenants are thus encouraged to take care of the property.

This first group of eight buildings cost \$20329.75 of which \$5362.25 were for the land and \$14967.50 for construction, making an average cost of \$2541 for each building or \$1270 for each tenement.

The second group of eight houses, which contain two 4-room tenements each, cost \$5085 for the ground and \$16210.30 for buildings, or an average of \$2662 per house or \$1331 per tenement.

The third group of 12 houses which were built during the present year, contain 20 four-room dwellings and 4 five-room dwellings. These houses cost \$8932.77 for the ground and \$24773.24 for the buildings, an average of \$2826 for each house or \$1413 for each dwelling.

The last annual report of the company was issued April 1. 1900. It shows that after paying the 5 per cent dividend on the stock, there remained a net surplus of \$\\$1951.43\$, the result of but three years' operations.

The chief reason for the success of this company is found in the public spirited action of the officers of the company who give much of their time and attention to it and serve without any remuneration whatever. Another reason is the admirable plan adopted for the houses whereby the maximum of comfort and room was provided for the minimum of space.

This company has demonstrated more than any other in the United States, that good housing pays, and its success will have an important influence in stimulating other enterprises.

In Chicago a model tenement house was recently erected, but at the present time no details can be obtained regarding it.

In Hoboken, New Jersey, there is a model tenement house built by the Hoboken Land Improvement Company which is intended for people with moderate incomes who can afford to pay rentals of from \$\mathbb{S}\$ 16.00 to \$\mathbb{S}\$ 22.00 per month.

There are no other model tenement enterprises in any of the larger cities, than those above mentioned. There is no doubt, however, that, as interest is becoming awakened more and more in the subject of better housing for the working people, as more stringent building and sanitary regulations are being made, and as capitalists are beginning to see undoubted financial advantages in investments in model housing enterprises, much progress will be made within the next few years toward replacing the slums of the large cities by good healthful habitations.

This subject would not be completed without mentioning the work of the Octavia Hill Association of Philadelphia. This association, as its name implies, is endeavoring to follow in Philadelphia the excellent example of Miss Octavia Hill of London, England. Its object is to refit old properties and small houses, first of all by putting in modern plumbing, and so far as possible, removing all unhealthful surroundings. The company was organized in 1896 with a capital stock of \$20000 which was later increased to \$50000. The company operates both by buying property and putting it in good condition, and by acting as agent for the owners and charging a commission for superintending repairs, for renting and collecting rents etc. In this way the company has obtained control of 55 dwellings and 7 tenement houses. The dwellings, which contain from 3 to 5 rooms each, rent from \$ 1.50 to \$ 2.50 per week and from \$ 6.50 to \$ 14.00 per month. The tenement houses contain from 6 to 18 rooms each. The rooms rent from \$ 0.50 to \$ 1.25 per week.

2. The Construction of Model Dwelling Houses by Employers for their Working People. It is impossible to give a complete account of what has been done in this country by employers for the better housing of the working people. Many employers have, either for the sake of convenience or for higher ends,

constructed homes for their employees in the vicinity of their establishments. It will suffice to give but a few notable examples of this class of activity for better housing.

The Draper Manufacturing Company, which is situated in Hopedale, Massachusetts, a town of 1500 inhabitants, have constructed buildings for about 250 families. The cottages have been built at different times, the plans having been improved as experience dictated. In planning the houses the following considerations have been in mind: economy of room; economy in heating; economy of work in care of house and children; largest available amount of sunlight; economy of cost; simple and well proportioned outlines. The four-room half cottage plan (double houses) has been very popular for young married couples. Families having two or more children usually live in five and six room cottages. The company have laid out and built three miles of streets and have partly constructed a comprehensive scheme for sewerage. They have constructed at their own expense the water works, gas works and electric light plant, and light the village streets without charge. They own a church, school house and masonic hall.

The rentals of the cottages range from \$\\$ 1.75 per week to \$\\$ 3.50 per week, including water. Where furnaces are furnished for heating the houses, there is an extra charge of 50 cents per week. A prevailing type of double house which rents for \$\\$ 3.00 per week per family has a parlor, dining room, kitchen, pantry and china-closet on the first floor, with a good sized hall which is connected with the parlor and can be thrown into it by wide doors. On the second floor there are three sleeping rooms and a bath-room. A good storage room is in the attic. Cellars are cemented and well drained. There are hot and cold water connections for the kitchen range and bath-room. This type of house which accommodates two families, costs on an average \$\\$ 4000 to \$\\$ 4500, making no allowance whatever for the land, nor for the cost of the streets and side-walks.

In connection with these buildings, the company annually distributes \$\mathbb{S}\$ 200.00 for the best kept yards, etc. This stimulates the people to clean and beautify their premises. The company originally intended to encourage private ownership of cottages, but after several sales were made it was deemed undesirable, except for small farms outside of the village. While the original purchaser might be satisfactory, the property was liable soon to pass into undesirable hands.

The Westinghouse Air Brake Company, of Wilmerding, Penn-

sylvania, purchased a tract of land adjoining its factory, and divided it into lots which were sold at cost, and when desired it built houses on them at cost for the purchasers. The payment for the house and lot was spread over a term of ten years, payable in 120 monthly installments. The monthly payments included interest and life insurance premiums on a policy to clear the property in case of the purchaser's death. The lots were 40 feet in width and from 100 to 200 feet in depth. The most expensive house with lot cost \$3775, and consists of a parlor, dining room, kitchen and hall on the ground floor, and four bed rooms and bath upstairs. The lowest priced house and lot was \$2100. This house contains five rooms. Seventy-five houses were built in 1890, and 36 of these are now owned by the original purchasers.

The company has also constructed houses which it rents to tenants. It has 106 single frame houses, renting from \$22.00 to \$14.00 per month. There are 24 double houses renting at \$18.00 per month; two rows of six houses, each renting at \$16.00 and 18.00 per month, and four blocks of flat houses, each house containing two flats or twenty families to a block. The monthly rentals are \$13.00 and \$14.00 each, according to location.

The Niagara Power Company, of Niagara Falls, New York has built an industrial village at Echota, New York, containing at the present time 128 dwellings for employees. The houses vary both in exterior appearance and interior arrangement. The smaller houses have four rooms and a large cellar, electric light, closet and kitchen sink. The larger houses have ten rooms, with furnace, bath and other desirable improvements. The rentals for the houses run from \$9.00 to \$30.00 per month which includes water and electric light. It is the intention of the company as soon as the character of the settlement is firmly established, to give its tenants an opportunity to purchase their homes on easy terms. The village of Echota was laid out with the greatest care and foresight, and has wide, well paved streets, trees, water mains, sewers and a sewage disposal plant. The street plan provides for rows of trees, parking, lawns, etc.

The N. O. Nelson Manufacturing Company of St. Louis, Missouri, has founded the industrial village of Leclaire, Illinois, about 18 miles from St. Louis. On a tract of land consisting of 125 acres it has some of its factories and has invested about \$30,000 for the building of homes. About one-half of the houses are sold and the others are

rented. The rents are from \$6.50 to \$10.00 per month for three-to six-room houses, with plumbing and electric light. When bought, the payments are made at from \$12.00 to \$18.00 per month. The company employs from 170 to 200 persons at Leclaire of which about 35 to 40 live in this village. The houses are all cottage style, no two of them being alike. Every tenant is invited to buy his house, the purchase price being what it cost to build and \$2.00 a front foot for the land. The streets are well made, with side-walks, trees, street lamps, fire plugs, etc.

The Apollo Steel and Iron Company of Apollo, near Pittsburg in 1895 laid out what is probably the most elaborate and artistic industrial village in the country, called Vandergrift, where it undertook to house comfortably a thousand workingmen and their families. The town has the most improved system of sanitation and pure water supply, paved streets and concrete sidewalks, gas and electricity. The town was planned by one of the most eminent landscape gardeners in the country, and accordingly winding streets, a village green or common and frequent open spaces for shrubs and flowers relieve the stiffness and ugliness of the ordinary town. Each house has a bath-room and water closet, the houses being of various designs and sizes. Nearly every man owns his home. The lots average 25 by 125 feet and were sold at \$ 750.00 to \$ 1050.00 for inside, and \$ 1500.00 to \$ 2500.00 for corner lots. This is about the average price of lots in the adjoining town of Apollo. The cost of all improvements, namely, paved streets and side-walks, water, gas and sewer connection, etc. is included in these prices.

The company has built a school house, bank and casino and has furnished the land and contributed one-half the cost of five churches, none of which cost less than \$\mathscr{S}\$ 15 000.

The National Cash Register Company of Dayton, Ohio, while they do not build houses for their working-people, have done so much toward the improvement of their home and home surroundings, that their efforts deserve special mention in this connection. No establishment has ever done more toward encouraging the employees in beautifying their homes and in improving themselves socially and intellectually. The residences in the vicinity of the factory grounds are largely owned by those who live in them, and are evidences of careful savings of the working people. Having employed a prominent landscape gardener to lay out the factory grounds and beautify the same by means of

lawns, flowers, vines and shrubbery, the company sought to extend its work over the entire neighborhood. With this end in view a series of prizes amounting to \$250.00 per year was offered for the best front yards, the best back yards, the prettiest effects in window-box planting and the most beautiful vine-planting. In addition, about two acres of ground were provided and laid out where forty boys, under the direction of the company's gardener, could carry on vegetable gardening. Practical lessons in gardening were given by means of the stereopticon, and illustrations of good planting from all parts of the world were shown in this way. The result has been a complete transformation from a bare factory town to a perfect garden. All this has been done by the expenditure, not of large amounts of money, but of a little time and effort on the part of the men, women and children, who are all alike interested in the improvements.

Among other employers who have done much toward providing model homes for their working people, may be mentioned: S. D. Warren and Company of Cumberland Mills, Maine, Howland Mills Corporation, New Bedford, Massachusets, Willimantic Linen Company, Willimantic, Connecticut, Pullman Palace Car Company, Pullman, Illinois, and Merrimac Manufacturing Company, Lowell, Massachusetts. These have been fully described in the Eighth Special Report of the United States Commissioner of Labor.

3. Cooperative Building and Loan Associations ¹. The building and loan associations as they exist in this country are a distinctively American institution. As a general rule, their purpose is not to build houses, but to provide the necessary funds for their construction, leaving it entirely to the borrower to build as he sees fit. They are usually purely cooperative concerns, although modifications of the original scheme have enabled organizers to utilize the building and loan association idea as a business enterprise for private gain.

The general scheme of the purely cooperative building and loan association may be illustrated as follows: Suppose that 100 workingmen are desirous of making savings or of acquiring homes. Not one of them has sufficient money to buy a home. They form an association in which each obligates himself to pay a certain monthly sum, according to his financial ability, say, an average of \$\mathbb{S}\$ 10.00 a month, each.

¹ In the description of cooperative building and loan associations, free use has been made of a paper recently read at Paris, France, by Mr. William F. Willoughby, of Washington D. C.

At this rate \$\$1000.00 will be paid each month. As soon as an amount sufficient to erect a house has been accumulated, it is loaned to the member who will agree to pay the highest rate of interest for its use. The borrower is usually required to own the lot free from incumbrances, and all of the loan must be used for the purchase or erection of a house, the borrower giving a mortgage on the house and lot to the association for the full amount of the loan, as security for its repayment. At the same time he agrees to repay the loan in certain regular monthly installments. Thus, a number of members, no one of whom has enough money with which to build a house, create by their joint contributions a sum sufficient to enable one of their number to acquire a house. The scheme is mutually advantageous, since the borrower gets the loan he desires, and the lenders receive a fair and usually generous rate of interest. All profits from interest, etc. are divided among the members, both borrowers and non-borrowers.

This is the general basis of cooperative building and loan associations, but owing to different methods of issuing and maturing shares, of lending money, of repaying loans, etc. a great variety of schemes of associations have been evolved from this simple basis. Space would not permit me to go into a description of these various methods. It only remains, now, to give an idea of the extent of the operations of these associations in the United States.

The only complete enumeration of building and loan associations that was ever made, was undertaken by the United States Department of Labor in 1893. According to this enumeration there were at that time 5 838 associations in 48 States and Territories of the United States. Of these 5796 reported a total membership of 1745 725 shareholders. Most of the associations embraced less than 200 members each. Of the total number of shareholders in 5765 associations reporting, 455 411, or 26,25 per cent were borrowers, or in other words, builders of houses. The total dues paid in on installment shares in force plus the profits on the same amounted to \$\$450 667 594.00\$. Through the agency of 4512 associations reporting, 314 755 homes had been acquired in the United States up to 1893.

An idea of the rapid growth of building and loan associations in the United States may be obtained from the following figures found in the report of the Department of Labor: In 1893, there were 5838

¹ Ninth Annual Report of the U.S. Commissioner of Labor, 1893.

associations, concerning 5819 of which the date of organization was known. Of this number, 9 had been in existence 30 years or more; 31, 25 years but less than 30 years; 143, 20 years but less than 25 years; 250, 15 years but less than 20 years; 589, 10 years but less than 15 years; 2177, 5 years but less than 10 years; and 2620, or over two-fifths of the total number, had existed less than 5 years. The average age of all the associations was 6, 2 years.

VII.

Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Rußland.

Don

Dr. Teo Berthenson, St. Petersburg, ftändigem Mifglied des Medizinalrats.

I. Die Reform des Wohnungsrechts.

1. Beauffichtigung der borhandenen Wohnungen.

Die Sorge für die Bauten liegt in den Städten den Stadtverordnetenversammlungen ("Duma"), in den Dörfern den Landschaftsämtern ob. Die Gesetze inbetreff der Baupläne in Städten sind in den Artikeln 298—300 des "Baustatuts" und in dem "Städtereglement" (Ausg. 1870) enthalten. Die Bauten werden nach von dem Stadtamt bestätigten Entwürsen ausgeführt.

Die Entwürfe werden auf Grund des Artikels 96 des "Städtereglements" bestätigt, welcher folgendermaßen lautet:

"Die Bestätigung der Pläne und Façaden von Privatgebäuden in einer Stadt und die Erteilung der Erlanbnis zum Umban und zur gründlichen Ausbesserung kommt dem Stadtamte zu, welches unter Mitwirkung der Polizei auch mit der Besaussischtigung über die richtige Aussichtung der genannten Bauten betraut ist. In St. Peterburg und Mostan wird der Chef der Fenerwehr ("Brandmajor") zur Teilsnahme an der Turchsicht der Pläne und Façaden von Neubauten und umzubauenden Gebäuden in die Sitzungen des Stadtamtes mit Stimmrecht eingeladen."

Die Aufsicht darüber, daß die Bauten den bestätigten Entwürfen gemäß ausgesührt werden, wird in demfelben Artikel dem Stadtamt und der Polizei anvertraut.

Es giebt kein Geset über die Beobachtung allgemein hygienisscher Regeln in privaten Wohnräumen, jedoch kommt nach Punkt 7 und 8 des Urt. 108 des erwähnten "Städtereglements" dem Stadtamte das Recht zu, obligatorische Verfügungen

"über die Einrichtung und sanitäre Inftandhaltung von Fabriken und gewerblichen Unternehmungen, öffentlichen Bäbern (Babestuben) und Schlachthöfen, ferner über die Reinigung von Höfen, Einrichtung und Reinigung von Senkgruben und Abtritten zu erlassen".

¹ Punft 9 des Art. 108 des "Städtereglements" erteilt außerdem das Recht, obligatorische Berfügungen inbetreff von Maßnahmen zur Berhütung der Berunzreinigung des Trinfwassers, sowie zur Borbeugung und Ausrottung ansteckender und epidemischer Krankheiten zu erlassen.

Speciell für St. Petersburg besteht ein Geset, das sich auf die Höhe der Häuser und der bewohnten Stockwerke bezieht und in den Artikeln 358 und 359 des "Baustatuts" enthalten ist. In Artikel 358 heißt es:

"In St. Betersburg werden inbetreff hoher Gebäude und des Anbaues neuer Stockwerte auf bestehenden Gebäuden folgende Regeln beobachtet:

- 1. Die Höhe der neu zu erbauenden Privathäuser, gleichviel von welcher Anzahl Stockwerke, darf überhaupt nicht die Breite der Straßen und Gassen, wo sie erbaut werden, überschreiten, wobei die Höhe des Hauses vom Fußsteig dis zum Beginn des Daches gemessen wird. Auf Pläten aber und an anderen freien Orten, sowie in Straßen, deren Breite mehr als 11 Faden (23,24 m) beträgt), ist der Bau von Wohnhäusern über dieses Maß hinaus, d. h. über 11 Faden nicht zulässig.
- 2. Wenn ein Gebäude an der Cae zweier Straßen von verschiedener Breite erbaut wird, so darf es nach beiden Straßen hin gleich hoch gebaut werden, wenn auch die Höhe die Breite der einen von den beiden Straßen übersteigen sollte.
- 3. Das niedrigste Sohenmaß für Haufer, wie schmal die Strafen ober Gaffen, wo fie erbaut werben, auch fein mögen, wird auf 51/2 Arfcin (3,91 m) feftgesett.
- 4. Der Anbau neuer Stockwerke an schon bestehenden Gebäuden wird nur in dem Falle gestattet, wenn die Solidität des Fundaments und der Mauern, die den Anbau tragen sollen, festgestellt ist."

In Artikel 359 heißt es:

"In St. Petersburg darf bei dem Bau von häufern die höhe der bewohnten Stockwerke nicht weniger als 3,5 Arschin (2,49 m) betragen."

Die Beaufsichtigung der Fabriken, Werkstätten und Unternehmungen aller Art, einschließlich der bei solchen Unternehmungen bestehenden Arbeiterwohnungen (Kasernen, Genossenschaftshäuser, Familienhäuser), ist den Fabriks und Bergbaubehörden anvertraut. In den von diesen auf Grund von P. 1 Art. 52 des "Gewerbestatuts" herausgegebenen obligatorischen Bersügungen inbetress der Erstellung und Instandhaltung von Arbeiterwohnungen sinden sich solgende Angaben:

Die Wohnräume der Arbeiter müssen hell, trocken, genügend warm sein und eine zweckmäßige Borrichtung zur Erneuerung der Luft besißen; es müssen Abteilungen für Männer, für Frauen und für Familien vorhanden sein, wobei in einem Raum nicht mehr als eine Familie wohnen darf.

Das obligatorische Minimum bes Luftquantums in Arbeiterwohnungen und =Kasernen wird von den einzelnen Behörden verschieden angegeben: von $1-1^{1/2}$ Kubiffaden (9,712—14,568 cbm) auf jeden Arbeiter und in Familienzwohnungen (nach der obligatorischen Versügung der früheren Vergbaubehörde am Bergdepartement) nicht weniger als 3 Kubiffaden (29,136 cbm) Luft auf eine Familie, die aus nicht mehr als 2 Erwachsenn und 2 Kindern besteht; für größere Familien

¹ Im Russischen Reich bestehen 68 Fabrit- und Bergbaubehörden, von denen 62 der abministrativen Einteilung des Reiches in Gouvernements entsprechen.

dagegen muß ein Plus von je 1 Kubikfaden (9,712 cbm) Luft auf jeden Erwachsenen und auf je 2 Kinder bis zu 12 Jahren hinzukommen.

Die Fenster müssen so eingerichtet sein, daß auf je 1 Quadratjaden (4,552 qm) der Fußbodenfläche nicht weniger als ½ Quadratjaden (2,276 qm) Fensterfläche kommt. (Diese obligatorische Berfügung ist nur von wenigen Behörden getroffen.)

Die Sinrichtung von Wohnungen in Kellerräumen wird (von vielen Behörden) entweder gar nicht gestattet oder (von einigen Behörden) nur unter der Bedingung, daß der Kellerraum nicht weniger als 3½ Arschin (2,49 m) hoch (einige Behörden lassen eine Höhe von 3 Arschin [2,133 m] zu) und die Decke nicht niedriger als 1¾ Arschin (1,24 m) (einige Behörden gestatten 1 Arschin [0,711 m]) über der Erdbodenoberschäche sei.

Gin Fußboden aus Erde wird von vielen Behörden in Wohnräumen nicht gestattet.

Tie Pritschen. Tie Breite berselben wird von der Mehrzahl der Behörden durch obligatorische Verfügung auf 11/4 Arschin (0,89 m) (von der bedeutenden Minderzahl auf 1—11/8 Arschin [0,711—0,799 m]) sestgeset, die Länge auf 28/4—3 Arschin (1,955—2,133 m). Die Pritschen müssen mit einer geneigten Stüte für das Kopfstissen versehen sein; zwischen den einzelnen Pläten muß eine Längeleiste nicht unter 1/4 (die Mehrzahl der Verfügungen) bis 3/8 Arschin (0,177—0,266 m) Höhe vorshanden sein.

2. Erweiterung der bewohnten Centren überhaupt und speciell der Städte. Enteignung im Interesse des Allgemeinwohls; Beseitigung und Unschädlichmachung ungesunder Wohnungen.

Für einen jeden bewohnten Ort — Stadt oder Dorf — giebt es Pläne, nach denen sie bebaut werden. Wenn infolge von veränderten Lebensbedürinissen und Wachstum der Bevölkerung die Zahl der Gebäude zunimmt und hierdurch ein Überschreiten der Grenzen des ursprünglichen Planes bedingt wird, so wird der erste Plan durch einen neuen ersett. Die Fürsorge für diese Pläne liegt in den Städten den Stadtverordnetenversammlungen, in den Dörsern den Landschaftssbehörden ob.

Inbetreff der Plane bestehen folgende Gesetzesbestimmungen:

Nach dem "Bauftatut" (Fortsetzung 1893) —

Art. 298. "Die Städte werden nicht anders als nach bestätigten Plänen gebaut."

Art. 299. "Die Anlage der Städte nach Planen wird den Chefs der Gouverne-ments (Gouverneuren) anvertraut."

Unmerkung. "Dort, wo die "Städteversassung" eingeführt ift, werden die lokalen Stadtverordnetenversammlungen mit der Ginrichtung der Städte nach bestätigten Plänen betraut."

Art. 300. "Dort, wo die Städteversassung eingeführt ist, werden Beränderungen der bestätigten Pläne, sowie neue Pläne von Städten, die solche noch nicht Schriften XCVII. — Bohnungstrage III. haben, — nach Begutachtung von seiten der Stadtverordnetenversammlung folgendermaßen bestätigt: für die Residenzen (St. Petersburg und Moskau) durch die Allerhöchste Gewalt nach Vorstellung durch den Minister des Juneren, für Kronstadt durch den Minister des Juneren im Einverständnis mit dem Verweser des Marineministeriums und dem Kriegsminister, für die übrigen Städte und Ansiedelungen durch den betreffenden Gouverneur."

Art. 349. "Dort, wo die "Städteversassung" nicht eingeführt ift, hängt die Beftätigung der Pläne und Façaden von Privathäusern und überhaupt die Erlaubnis zum Umbau in denjenigen Gouvernements, wo es einen Generalgonverneur giebt, von diesem ab, wo es aber keinen Generalgonverneur giebt, von der betreffenden Gouvernementsverwaltung (Abteilung für Bauten), mit folgenden Ausnahmen: 1. In Areisstädten wird die Erlaubnis zum Bau von Holzhäusern, die nach normalen Rissen gebaut werden, und von Gebäuden in Hösen von dem Stadtarchitekten, wo es aber keinen solchen giebt, von der Polizeiverwaltung erteilt; 2. die Erlaubnis zu kleinen Beränderungen in bestehenden Häusern und Hosgebäuden wird von dem Stadtarchitekten, in Areisstädten aber, wo es keinen solchen giebt, von der Polizeis verwaltung erteilt."

Art. 416. "Die Regeln für Bauten in Flecken und Dörfern werben durch die Beschlüsse der Landschaftsversammlungen normiert, welche in keiner Beziehung den bestehenden Geschen widersprechen dürfen. Diese Beschlüsse werden gesammelt und herausgegeben auf Grund des "Reglements für die Landschaftsinstitutionen". Die Landschaftsinstitutionen sind besugt, abgesehen von der Einleitung einer gerichtlichen Berfolgung für Unterlassungsvergehen in Bezug auf Instandhaltung von Immobilien, innerhalb ihrer Kompetenzsphäre unverzüglich die zur Beseitigung der erwähnten Unterlassungsvergehen notwendigen Maßregeln zu ergreisen, gemäß den in Art. 404 (Fortsehung 1893) des "Baustatuts" enthaltenen Principien."

Die Enteignung ist in der "Sammlung der bürgerlichen Gesseite" (Ausgabe 1887) durch den Artikel 575 und die folgenden im ersten Teile des X. Bandes enthaltenen vorgeschen:

Art. 575. "Die zwangsweise Enteignung von Immobilien, sowie deren zeits weilige Besitznahme oder die Feststellung der Nechte der Teilnahme an der Nussnießung derselben, wosern dies für das Staatss oder Allgemeinwohl nötig ist, ist nur gegen gerechte und entsprechende Entschädigung gestattet."

Art. 576. "Alle Fälle, in benen eine Enteignung ober zeitweilige Besignahme von Immobilien nötig erscheint, werden durch Allerhöchste Utase' (Erlasse) bestimmt. Die Entwürse für diese "Utase' werden dem Kaiser von den betressenden Ministern und Oberdirigierenden unter Vermittelung des Reichsrats zur Einsicht unterbreitet. In den Entwürsen werden die Gründe dargelegt, welche die gemeinnüßige Bedeutung des Unternehmens, sowie die Notwendigkeit einer zwangsweisen Enteignung oder Einschränkung des Ruhnießungsrechts der Immobilien beweisen; wenn aber um eine Enteignung mit Abweichung von der allgemeinen Regel gebeten wird, so wird auch die Notwendigkeit einer solchen Abweichung erklärt."

¹ Die ruffische "Sammlung ber bürgerlichen Gesete" entspricht etwa dem "Bürgerlichen Gesethuch" des Deutschen Reiches.

Die folgenden Artikel — 577, 578 — enthalten die Gesetzesbestimmungen hinsichtlich der Abschätzung der zu enteignenden Immobilien und der Zusammenstellung von Listen der zu enteignenden Gegenstände.

Die Beseitigung für das Allgemeinwohl schädlicher Wohnungen geschieht nur in Ausnahmefällen auf Grund zeitweilig wirkender gesetzlicher Bestimmungen in von epidemischen Krankheiten (Pest,
Cholera) heimgesuchten Orten, zwecks Verhinderung einer weiteren Ausbreitung der Seuche. Unter gewöhnlichen Umständen werden Wohnungen,
die sich in sanitärer Beziehung als schädlich und für die Bevölkerung
als gefährlich erweisen, einer zwangsweisen Unschädlich machung
unterworsen auf Grund von obligatorischen Versügungen von seiten der
Stadt- oder Landschaftsämter, sowie auf direkte Verordnung der Staatsgewalt.

Allgemeine Angaben in Bezug auf gefährliche Gebäude find in dem "Baustatut" (Fortsetzung 1893, Art. 404) enthalten, wo es heißt:

"Die Stadtpolizei ift verpflichtet, baufällige Gebaude zu inspizieren und die Eigentumer folder Saufer, Die einzufturgen broben und barum eine Gefahr für bie Stadtbevölferung in fich ichlicken, zu ben notwendigen Reparaturen zu zwingen, ebenjo hat die Polizei das Recht, innerhalb der ihr vom Gefebe bestimmten Kompetenziphare - abgesehen von der Ginleitung einer gerichtlichen Berfolgung für folche Unterlaffungen in Bezug auf Inftanbhaltung von Immobilien, welche für die Boltsgefundheit ober fur bie öffentliche Sicherheit eine Befahr bedeuten, und ohne bie gerichtliche Schuldigfprechung abzuwarten - unberguglich bie gur Beseitigung ber entbectten Migftande notwendigen Maggaben zu ergreifen, wenn ber Sauseigentumer selbst dieselben nicht zu dem von der Behörde sestgeseten Termin beseitigt. Die Wirkung diefer Bestimmung erstreckt fich nicht auf folche Übertretungen des Baustatuts, welche ein Nicherreißen, ein Übertragen oder eine Reparatur des Gebäudes nach fich gieben. In biefen Fällen ichreiten bie adminiftrativen Behörden in der ermähnten Beije nur ein, um ben biesbezüglichen gerichtlichen Urteilsspruch auszuführen, nachdem derfelbe endgultig in Rraft getreten ift ("Sammlung ber Ariminal= gesetze"1, Art. 1227). So lange aber, bis der Arteilsspruch erfolgt, ergreifen fie alle vorbengenden Magregeln, die jum Schut ber öffentlichen Sicherheit und ber Volkagejundheit gegen jolche Übertretungen notwendig erscheinen. Das für die Durchführung ber in Urt. 404 angegebenen Dagregeln verausgabte Geld wird in ber burch Urt. 1217 ber "Sammlung ber Kriminalgefebe" vorgeichriebenen Beife eingezogen, wobei diefe Forderungen vor allen fonftigen Schulden des Immobilienbefigers gahl= bar find, ebenfo wie die rudftandigen Staats:, Landichafts: und Stadtabgaben, fowie die Berichtstoften bei dem Bertauf des Grundeigentums."

¹ Die ruffiiche "Sammlung der Kriminalgesete" entspricht etwa dem Strafsgesehbuch des Deutschen Reiches.

3. Bauordnung.

Es giebt keine betaillierten und vollkommen abgeschloffenen Regeln hinsichtlich der Bedingungen, die bei dem Bau von Wohnhäusern einsgehalten werden müssen; in dem "Baustatut" sind außer den schon oben in Punkt 1 dieses Berichtes angesührten (Art. 358 und 359) solgende Regeln enthalten:

Art. 312. "Privathäuser werden in Städten nach den für sie herausgegebenen Allerhöchst bestätigten Façaden gebaut. Die Auswahl einer den herausgegebenen entsprechenden Façade wird einem jeden Bauenden freigestellt."

Art. 315. "Ein Bau fann nach den bestätigten Façaden in größerem oder kleinerem Maßstab ausgeführt werden, mit Verringerung der Zahl der Fenster und beren Dimensionen, wobei jedoch zu beobachten ist,

- 1. daß in der Mitte einer jeden Façade sich ein Fenster befinde und nicht ein Fensterzwischenraum, deshalb müssen die Gebäude eine unpaare Fensterzahl haben;
- 2. daß in Steingebäuden die Höhe der Fenster nicht weniger als 21/4 Arschin (1,6 m) und ihre Breite nicht weniger als 11/4 Arschin (0,9 m) betrage, davon sind Entresols und Mezzaninen ausgenommen, in denen die Fenster auch niedriger sein bürsen:
 - 3. daß die Zwischenräume zwischen den Fenftern nicht schmäler als die Fenfter seien;
- 4. daß der Abstand von den Fenstern bis jum Dache, einschließlich des Ge- simfes nicht weniger als 11/4 Arschin (0,9 m) betrage;
- 5. daß die Einteilung und Berzierung der Fenster und des ganzen Gebäudes einer der Allerhöchst bestätigten Façaden entlehnt sei;
- 6. Bei kleineren Häusern muß die Höhe der Fenster nicht weniger als 2 Arschin (1,422 m), die Breite 1½ Arschin (0,8 m) betragen; die Breite der Zwischenzäume zwischen den Fenstern darf nicht geringer als die der Fenster sein; letztere dürsen nicht niedriger als 2 Arschin (1,422 m) über dem Erdboden beginnen; von den Fenstern dis zum Dache mit Einschluß des Gesimses darf der Abstand nicht weniger als 1 Arschin (0,711 m) betragen, was von außen 5 Arschin (3,555 m), von innen 4 Arschin (2,844 m) ausmacht."

Art. 316. "Die Aufficht der Ortsbehörde darüber, daß die Dächer der Häuser in gehöriger Proportion konstruiert werden, soll sich nur auf die nach der Straße gerichteten Gebäude beziehen, bei den im Hose stehenden Gebäuden, sowohl Wohnshüusern als sonstigen Rugbauten dürfen die Hauseigentümer selbst die Höhe des Daches bestimmen."

Art. 317. "An allen längs der Straße gelegenen Häufern, die keine regelrechten architektonischen Façaden, Säulen, Pilaster und Frontons haben, ist es gestattet, Dächer von der Höhe von ²/7 der Breite des Gebäudes zu konstruieren, nach Abzug des Gesimses von der Breite des Gebäudes."

Art. 318. "An häusern, die nicht mehr als 4 Faben (8,53 m) breit sind, muß die höhe bes Daches = 1/s der Breite des Gebaudes fein, und zwar beshalb, weil

¹ Unter Mezzaninen versteht man in Rußland nicht ein Zwischengeschoß, sondern einen Anbau über dem letten Geschöß, der in der Mitte des Hauses erbaut ist und nicht die ganze Länge des Hauses einnimmt, fondern nur einen Teil derselben (gewöhnlich den mittleren).

auf so kleinen Gebäuden eine solche Erhöhung nicht zu merken und für den Bodenraum notwendig ist. In allen übrigen Fällen ist es jedoch aus äfthetischeu Gründen nicht gestattet, daß die Höhe des Daches mehr als 2/7 der Breite des Hauses betrage."

Urt. 319. "Denjenigen, welche an ihren Häusern Dacher von größerer Höhe als bie festgesette haben wollen, werden Façaden vorgelegt ohne Frontons, Säulen und Bilaster, diezenigen aber, die ein Haus mit Frontons haben wollen, muffen das Dach von ber auf den Façaden angegebenen Höhe bauen."

Urt. 320. "Diejenigen, die Häufer mit Säulen und Pilaftern bauen wollen, find berpflichtet, mit Bohlen gedeckte Dacher zu konftruieren, deren Sohe nicht mehr als 1/4 bes Gebäudes betragen barf."

Art. 352. "Steingebände bürfen ganz ohne Unterbrechung aufgeführt werden, jedoch unter der Bedingung, daß auf dem Dachboden das Dach mit Brandmauern versehen sei, welche das Haus von dem Nachbarhause trennen müssen, und daß große Häuser von mehr als 12 Faden (25,6 m) Länge in einer bestimmten Entsernung mit Brandmauern versehen seien."

Art. 353. "Der Bau von Steingebäuden innerhalb von Höfen, nahe bei einander, ift unter ber Bebingung gestattet, daß zwischen solchen Gebäuden ein Zwischenraum von nicht weniger als 2 Faden (4,27 m) fei."

Art. 354. "An ber Außenseite von Steinhäusern, ist es verboten, einen Holzanbau für Treppen, Gänge und Gallerien anzubringen, die, abgesehen von der Berungierung, im Kalle einer Keuersbrunft gesahrdrohend sein können."

Art. 355. "In Städten darf an Steinhäusern, die innerhalb eines Sommers erbaut find, mit der Stuckatur der Außenwand nicht vor Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Baues begonnen werden und überhaupt wird vorgeschrieben, auch andere obligatorische Regeln der Architectur in Bezug auf Austrocknung der Wände zu beobachten."

Art. 356. "Bei der Anlage von Baltons und Altanen an Privathäusern wird allgemein die Regel beobachtet, daß das fie umgebende Geländer aus Guß- oder Schmiedeeisen hergestellt werde."

Art. 357. "In St. Petersburg und Mostau ist es in den Überschwemmungen ausgesetzten Stadtteilen verboten, Wohngeschosse mit einem Fußboden einzurichten, der unter dem Niveau des Fußsteiges liege, dessen normale Höhe von der städtischen Baubehörde bestimmt wird."

Art. 358 und 359 find ichon in Buntt 1 S. 4 angeführt.

Art. 361. "Holzgebäude müffen so angelegt sein, daß von der linken Grenze bes Hofes ein Abstand von 4 Faden (8,53 m) vorhanden sei und von der hinteren Grenze des Hoses ein Abstand von 2 Faden (4,27 m). Wohn- und andere Gebäude aus Holz, außer Fabritgebäuden, dürfen nicht länger als 12 Faden (25,6 m) sein."

Art. 365. "Ginfichtlich der Holgebaude werben in Städten folgende Regeln beobachtet:

1. Es ift gestattet, zweistödige Holzhäuser und einstödige mit Mezzaninen oder Halbgeschossen auf steinernen Kellern oder Gewölben zu bauen, oder auf steinernem, solidem Fundament unter äußerer Holzverkleidung, wobei die Höhe des Gebäudes vom Erdboden bis zum Beginn des Daches nicht mehr als 4 Faden (8,54 m) betragen darf. Die Regeln in Bezug auf die Höhe der Gebäude erstreden sich nicht auf

die Städte Archangelst, Tobolst, Tomst und die Kreisstädte der Gouvernements Frintst, Jenisseist und Wologda.

- 2. Es ist der Bau von zweistöckigen Häusern gestattet, deren unteres Stockwerk aus Stein, deren oberes aber aus Holz gebaut ist, jedoch ohne Mezzanine und nicht höher als 4 Faden (8,54 m) von dem Erdboden bis zur Höhe des Daches.
- 3. Manfarbenräume find bei einstödigen Häusern gestattet; über bem zweiten Stodwerf jedoch und über Mezzaninen von Holzhäusern ist die Einrichtung von Mansarben nicht gestattet.
- 4. In häusern, die über dem ersten Stockwerf noch einen zweiten Wohnraum von holz besitzen, mussen nicht weniger als 2 Treppen vorhanden sein, wobei in dem steinernen Teil des Gebäudes die Troppen aus feuerfestem Material gebaut sein mussen.
- 5. Alle häufer mit holzgeschoffen muffen an den Ofen Schornsteine haben, die auf besonderen Fundamenten erbaut sind, mit entsprechenden Umfassungen aus Ziegelsteinen an holzwänden, Berschlägen, Juhobeden und Zimmerdecken."
- Der X. Band der "Sammlung der Civilgesete" (Ausg. 1877) ents hält außerdem in seinem ersten Teile jolgende Gesetsesbestimmungen.

Urt. 445. "Gin Sausbefiger barf verlangen:

1. daß sein Nachbar keine Kochherde oder Osen an die Wand seines Hauses andaue; 2. keine Abwässer, keinen Schutt auf seinen Hof oder sein Haus leite; daß die Dachneigung des Nachbarhauses nicht auf seinen Hof gerichtet sei, sondern auf den eigenen; 4. daß der Nachbar weder Fenster noch Thüren in der Brandmauer anbringe, die die Dächer zweier Nachbargebäude trennt."

Art. 446. "Derjenige, ber ein Haus gerade an der Grenze seines Hosses baut, darf keine Fenster anbringen, die auf das Dach oder den Hos seines Nachbars gerichtet wären, ohne Erlaubnis dieses letzteren. Nach geschehener schriftlicher Erlaubnis dürsen weder der Hausbesitzer selbst, der an der Grenze seines Hosses ein Haus mit auf seinen Hos gerichteten Fenstern zu bauen erlaubt hatte, noch seine Nachfolger, diese Fenster durch ein neues Gebäude oder eine Brandmauer verbauen.

Art. 447. "Derjenige, der ein Haus nicht gerade auf der Grenzlinie, sondern in einem kleinen Abstand in der Richtung nach seinem Hof hin baut, darf auf die Nachbarhöfe gerichtete Fenster andringen, ohne dazu die Erlaubnis der betreffenden Eigentümer einzuholen. Doch dürfen diese letzteren, gleichfalls auf ihrem Eigentumszrecht sußend, auf ihrem Grundstück, entweder gerade auf der Grenzlinie ihres Hofes oder innerhalb desselben, unbehindert eine Brandmauer, ein Haus oder einen beliebigen Bau aufführen, ohne darauf zu achten, daß die auf den fremden Hof gerichteten Fenster des Nachbarhauses infolge des neuen Baues ungenügend Licht erzbalten werden.

Wenn jemand in einer schon bestehenden Wand eines Hauses auf der mit dem Nachbar gemeinsamen Grenzlinie eigenmächtig ein auf den fremden Hof oder das fremde Dach gerichtetes Fenster andringt, so muß ein solches auf seine eigenen Kosten vermauert werden."

4. Mietrecht.

Die Gesetze über Miete und Pacht eines Besitztums sind in dem ersten Teile des X. Bandes der "Sammlung der Civilgesete" enthalten, und zwar in Art. 1691 u. ff.

Art. 1691. "Bei der Miete oder Pacht eines Privatbesitztums muß das Objekt der Miete oder der Pacht, die Tauer und der Preis bestimmt werden. Außerdem werden alle möglichen anderen willfürlichen Bedingungen zugelassen, wosern sie den Gesehen nicht widersprechen, wie: Rechte und Pflichten des Besitzers (Vermieters) und des Mieters, Gebrauchsregeln, Verantwortung für Verlust, Schädigung und Vernichtung des Mietobjekts u. j. w."

Art. 1692. "Es ift verboten, Privat-Immobilien auf mehr als 12 Jahre zu vermieten oder zu verpachten."

Art. 1700. "Der Bertrag über Miete ober Pacht von Immobilien wird schriftlich mit Ginschluß aller von den beiden Kontrahenten vereinbarten Besbingungen abgeschlossen."

Art. 1701. "Der Mietvertrag wird von beiden Kontrahenten felbst ober deren Bevollmächtigten unterschrieben."

Art. 1705. "Der Vermieter hat nicht das Recht, einem Mieter vor Ablauf der Mietfrift zu fündigen, selbst wenn ihm ein höherer Preis geboten würde. Ebensowenig darf sich der Mieter von der Zahlung des vertragsmäßigen Mietzinses vor Ablauf der im Kontratt bestimmten Frist lossagen."

Art. 1707. "Ein Hausmieter, der sich vertragsmäßig verpflichtet hat, das Haus vor Feuersgefahr zu schügen, muß dem Hausbesitzer den Preis desselben ausszahlen, wenn bewiesen wird, daß dasselbe durch seine Schuld niedergebrannt ift."

II. Die Maßnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.

1. Ban von fleinen Wohnungen in eigener Regie der Städte.

Diese Aufgabe gehört eigentlich ins Bereich der Pflichten der städtischen Selbstverwaltung gemäß P. V Art. 2 des "Städtereglements", wo es heißt, daß

zu den Obliegenheiten der städtischen Selbstverwaltung "die Fürsorge für die Untertunft der Armen, die Einrichtung wohlthätiger Anstalten und deren Berwaltung gehört."

Bis jest geschieht aber, abgesehen von den Nachtasplen für Obdach= lose, so gut wie nichts in dieser Beziehung.

2. Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenoffenschaften.

In Rußland bilbet der Bau von Arbeiterwohnungen durch die Arbeitgeber selbst in der Mehrzahl der Fälle eine unumgängliche Rotswendigkeit, da es nicht nur in den von den Städten entfernt liegenden Fabrikscentren, sondern auch sogar in vielen Städten keine in Bezug auf

Roften und fonftige Bedingungen paffenden Wohnungen für die gahl= reichen Arbeiter großer industrieller Unternehmungen giebt; beswegen gewähren die Eigentumer gewerblicher Unternehmungen schon in ihrem eigenen Interesse, um die Arbeiter in unmittelbarer Nähe der Fabrifen und Werkstätten zu halten, denfelben eigene Wohnungen. Außerdem find die Arbeitgeber auf Grund der obligatorischen Berfügungen der Fabrit- und Bergbehörden verpflichtet, ihre Arbeiter mit Wohnungen von einer bestimmten hygienischen Norm (f. oben) zu versorgen, wobei es ihnen nicht verboten ift, von den Arbeitern einen Mietzins zu fordern. Nicht alle Arbeitgeber machen von diefem letteren Recht Gebrauch, und es giebt in Rugland nicht wenig Arbeitgeber, welche ihren Arbeitern die Wohnungen unentgeltlich überlaffen. Gin folches Berhalten läßt fich natürlich am allerwenigsten auf philanthropische Tendenzen zurückführen, es bafiert vielmehr auf der richtigen Erkenntnis des eigenen Vorteils. Es giebt in Rugland bei den Fabriten und Wertstätten Arbeiterwohnungen von verschiedenem Typus in großer Anzahl, und mit jedem Jahre wächst ihre Bahl: jum Teil find es große Saufer für Arbeiterfamilien, die mehrere einzelne Wohnungen enthalten, jum Teil kleine Baufer für 2-3 Familien, endlich Rafernen für unverheiratete Arbeiter.

Ohne die zahlreichen, über ganz Rußland zerstreuten gewerblichen Unternehmungen, bei benen Arbeiterwohnungen vorhanden sind, aufsuzählen, möchte ich nur gelegentlich erwähnen, daß als Beispiel einer eingehenden Stellungnahme zur Frage der Arbeiterwohnungen die "Ramenskaja Manufactur" von R. Maljutin in dem Dorse Ramenssoje im Kreise Bronnizh des Gouvernements Mostau dienen kann. Hier giebt es 10 Steingebäude mit 953 Zimmern sür Arbeitersamilien, in welchen 5400 Personen wohnen, außerdem ein Haus sür 600 unverheiratete Männer, ein Nachtasyl sür 400 Frauen, 3 Nachtasyle sür 600 unsverheiratete Männer und 3 Nachtasyle sür 500 zusällige männliche Arsbeiter. Bon den Bergwerksunternehmungen, die einer größeren Anzahl von Arbeitern Wohnung gewähren, seien erwähnt: die "On zeprwerke der Südrusstischen Dn zepr-Gesellschaft", die Fabriken der "Starachowiztischen Dn zhepr-Gesellschaft", die Fabriken der "Starachowiztische seiellschaft" und "Katharina" in Polen.

Kooperative Unternehmungen zum Bau von Wohnshäusern giebt es einstweilen in Rußland nicht, wenn man nicht hiersher die Arbeitergenoffenschaft in Kiew zählt, die aus 100 Mann besteht und solgende Ziele versolgt:

1. den Teilnehmern ber Genoffenschaft gefunde und bequeme Wohnungen gu verschaffen und ihnen hierdurch bie Möglichfeit zu geben, in ben Mußeftunden fich

zu Hause mit ihrem speciellen handwerk zu beschäftigen und auch ihre Kinder barin praftijch zu unterweisen. Bu biefem Zwecke hat die Genoffenschaft bei der Stadt ein Grundftud gefauft, nachbem bieje lettere ihre Ginwilligung jur Enteignung von Land für die Zwede ber Genoffenschaft erteilt hatte; biefes Grundftud ift von ber Genoffenichaft in Pargellen gu je 120-300 Quabratiaben (546-1365 gm) geteilt und ben Mitgliedern gur Benutung, jum Bau von Wohnhaufern überlaffen, beren Erstellung bie Genoffenschaft außerdem nach Möglichkeit forbert; ferner gewährt bie Genoffenschaft ihren Mitgliedern (vorzugsweise underheirateten Männern) billige Wohnungen in den von ihr erbauten Häusern; 2. hat die Genoffenschaft den Zweck. ihren Mitgliedern eine materielle und moralische Unterftützung zu bieten. Bur Berwirklichung ihrer Aufgaber erwirbt die Genoffenschaft Land zur Ein= richtung von Gehöften und zum Bau von häufern mit billigen Bohnungen, eröffnet Speijehäujer und Handlungen zum Bertauf fur den Lebens= bedarf der Genoffenschaftsmitglieder notwendiger Artifel und ihrer eigenen Produtte und gründet handwertstätten. Außerdem beabsichtigt bie Genoffenschaft, Berjammlungen, Borlejungen und Disfutierabende zu veranstalten zum Aweck ber Zerftreuung in den Dageftunden und an Teiertagen und fur möglichft vorteilhaften Berfauf ber von ben Mitgliedern produzierten Gegenftande zu jorgen. Das Kapital ber Genoffenichaft wird gebilbet aus einem einmaligen Beitrag eines jeben Mitgliedes pon 150 Rubeln beim Gintritt in Die Genoffenichaft und aus monatlichen Beitragen im Betrage bon nicht mehr als je 1 Rubel. Durch Zahlung ber feftgeseten Beitrage erwirbt ein jeder Teilnehmer bas Recht auf ein Gehöft, doch barf niemand mehr als ein Behöft befigen und mehr als eine Stimme in den Verhandlungen der Genoffenichaft haben.

Die Angelegenheiten der Genossenschaft werden verwaltet: von dem Borstand, der allgemeinen Versammlung, der Versammlung der Bevoll-mächtigten und dem Verwaltungskomitee. Hierbei ist zu erwähnen, daß die Hauptleitung der Angelegenheiten der Genossenschaft in den Händen des Vorstandes ruht, der aus den Gründern dieses Unternehmens besteht. Die lebenslänglichen Vorstandsmitglieder, die nicht zur Arbeiterklasse gehören, genießen, nachdem sie ihren Eintrittsbeitrag entrichtet und Witzglieder der Genossenschaft geworden, nicht das Recht auf Besitz eines Gehöstes.

Spezielle Gesetesbestimmungen über Baugesellsschaften und eGenoffenschaften existieren nicht, es giebt aber Angaben in Bezug auf Unternehmungen überhaupt in den Art. 2127 bis 2140 u. a. der "Sammlung der bürgerlichen Gesete", Bd. X, T. 1.

Art. 2127. Das Objekt einer Genoffenschaft können verschiedene nütliche und dem Allgemeinwohl nicht zuwiderlaufende Unternehmungen in jedem beliebigen Gewerbe fein.

Art. 2140. Attiengesellichaften können den Betrieb jedes beliebigen gemein= nühigen Unternehmens zu ihrem Objett haben.

Baugesellichaften auf tommerzieller Bafis giebt es in Rugland mehrere. Die wichtigften Unternehmungen biefer Urt find folgende:

"Reue Ruffische Baugesellschaft", Statuten Allerhöchst bestätigt 1899;

"Ruffische Gesellschaft zum Bau von Wohnhäusern", Statuten bestätigt 1899.

"Rigaer Baugefellichaft", Statuten beftätigt 1899.

"Neva-Bausbefigergefellichaft", Statuten beftätigt 1899.

Baugefellichaft "Neu-Petersburg", Statuten bestätigt 1899.

"Aftiengesellschaft zum Bau von häusern mit billigen hygienischen Wohnungen" in Reval, Statuten bestätigt 1899.

Die Aufgaben und Ziele der genannten Gesellschaften find im Grunde mehr oder weniger die nämlichen und in dem folgenden Paragraphen, der sich in der Mehrzahl der Statuten wiederholt, ausgedrückt:

"Dem Gründungszwecke entsprechend, hat die Gesellschaft das Recht, unter Wahrung der bestehenden Gesetz, Berfügungen und Rechte von Privatpersonen, auf fremden Grundstücken für bares Geld oder auf Kredit den Bau von Privat-, öffentlichen und Staatsgebäuden zu übernehmen unter Sicherstellung mit allen vom Gesetze bestimmten Mitteln des von der Gesellschaft gewährten Kredits, Häuser zu erwerben und zu pachten mit den zu denselben gehörenden Grundstücken, sowie einzelne Grundstücke ohne Gebäude, die erworbenen Häuser umzubauen, neue Gebäude zu errichten und auszunutzen und die der Gesellschaft gehörenden Bauten und Grundstücke in Kreditinstitutionen und bei Privatpersonen zu versehen, sowie dieselben zu verstaufen und zu verpachten, ferner den Iwecken der Gesellschaft entsprechende gewerbliche und kommerzielle Unternehmungen zu gründen, zu erwerben und zu pachten mit Ankauf des hierzu ersorderlichen beweglichen und unbeweglichen Inventars."

Es bestehen auch gewisse Unterschiede zwischen den Statuten der einzelnen Gesellschaften. So heißt es z. B. in dem Statut der Tifliser Baugesellschaft nur, daß dieselbe

"zur Ausführung verschiedener Bauarbeiten in der Stadt Tiflis gegründet wird", und in dem Statut der Baugefellschaft "Reuspetersburg", daß sie

"gegründet wird zum Bau, Umbau und zur Exploitation von Gebäuben auf bem H. L. Schalit gehörenden Grundstück, das sich in St. Peterburg im Wassilis oftrowschen Stadtteil besindet, sowie zur Erstellung in verschiedenen anderen Gegenden des Reiches von Bauten verschiedener Art zu gewerblichen und kommerziellen Zwecken und von Häufern zwecks Gewährung bedeutender Bequemlichkeiten für die Einwohner, zur Einrichtung und Ausnuhung der der Gesellschaft gehörenden Grundstücke; serner zur Sinrichtung von Usern, Dämmen, Durchsührung der Kanalisation, Wasserleitung, Pferdebahnen, elektrischer Beleuchtung, Einrichtung von Gärten und Parks, Herstellung von verschiedenen Baumaterialien und zum Handel damit."

Unter den Gesellschaften, die nicht nur kommerzielle, sondern auch humanitäre Zwecke verfolgen, nimmt die "Aktiengesellschaft zur Berbesserung der Wohnungen der arbeitenden und notleidenden Bevölkerung in St. Petersburg" ben ersten Plat ein. In bem schon 1858 Allerhöchst bestätigten Statut werden Zweck und Bestimmung ber Gesellschaft solgendermaßen sormuliert:

"Erstellung bequemer und billiger Wohnungen für die Arbeiterbevölkerung und überhaupt für Anbemittelte" (§ 1).

"Bau von Häusern in St. Petersburg, die den Bedürfnissen der Arbeiter und anderer unbemittelter Ginwohner entsprechen, wobei alle Bedingungen streng einsgehalten werden müssen, die zur Vermeidung von Überfüllung der Wohnräume, von Feuchtigkeit und Unreinlichteit, zur Solidität, zur Sicherheit vor Feuersgesahr, zur gehörigen Wärme der Wohnräume und überhaupt zur Sicherung der Gesundheit und der Bequemlichkeit der Ginwohner, sowie zur Aufrechterhaltung der gehörigen Ordnung im Hause notwendig sind" (§ 3).

"Die Micte von Wohnungen in den der Gesellschaft gehörenden Häusern bezunht auf gegenseitiger Bereinbarung mit den Mietern; aber zur Erreichung des gesteckten Zieles wird der Mietzins so bemessen, daß die Aktionäre nach Deckung aller notwenigen Ausgaben eine Dividende von dem Kapital erhalten, deren Höhe auf Borschlag der Berwaltung der Gesellschaft von der allgemeinen Bersammlung der Aktionäre bestimmt wird" (§ 6).

Hierher gehört auch das Institut "Billige Wohnungen in der Stadt Warschau des Chepaars Hippolyt und Ludovika Wawel = berg", welches

"den Zweck verfolgt, unbemittelten Einwohnern der Stadt Warschau und Umgegend aller Stände und Konfessionen, die sich durch eigene Arbeit ernähren, bequeme und billige Wohnungen zu bieten" (§ 1).

Unmerkung. "Zur besseren Erreichung dieses Zweckes hat das Institut das Recht, in den ihm gehörigen häusern billige Garküchen, Thees und Speisehäuser, Werkstätten, Krippen, Uhle und ähnliche Anstalten, die für die unbemittelte Bes völkerung bestimmt sind, einzurichten."

"Als Grundfapital dieses Unternehmens spenden H. und L. Wawelberg 300 000 Rubel, welche das Komitee des Inftituts nach Bedarf verwenden darf, gemäß dem Willen der Stifter und den Regeln des Statuts; der Überschuß von den Revenuen des gespendeten Kapitals muß ganz zur weiteren Entwickelung der Stiftung, ihrem Zwecke gemäß, verwendet werden" (§ 2).

Bei dem Bau der Häuser für billige Wohnungen muffen alle Forderungen der Hygiene, der Sicherheit vor Feuersgefahr, der Ordnung und aller möglichen Bequemlichteiten erfüllt werden, — der Mietzins aber ift in der Weise seftzusetzen, daß der Reingewinn des Unternehmens immer ca. 4 % des eigenen Kapitals betrage. Hierbei hat sich das Inftitut allen obligatorischen Bauregeln, gleich allen anderen Hausbesitzern der Stadt Warschau, anzupassen" (§ 3).

Kürzlich (Juli 1900) wurde eine neue Gefellchaft Allerhöchst besttätigt, nämlich die "Aftiengesellschaft zur Beschaffung hygienisscher billiger Wohnungen für die jüdische Bevölkerung" deren Riel ift:

"Erftellung bon Saufern in Städten und Fleden berjenigen Gouvernements, bie den Juden jum Wohnsit angewiesen find, und in den ftabtijchen Anfiedelungen

bes Königreichs Polen zu bem Zwecke, um den unbemittelten jüdischen Sinwohnern biefer Städte und Flecken, die sich durch eigene Arbeit ernähren, bequeme, billige Wohnungen und Räume für verschiedene Handwerksstuben zu gewähren, sowie um in benselben Städten und Flecken Land zu erwerben und dasselbe in kleine Parzellen geteilt in Pacht zu geben zur Anlage von Gärten und Gemüsegärten."

In diesem Jahre sind der Staatsregierung die Entwürse einiger neuen Baugesellschaften zur Begutachtung vorgelegt worden, und in nächster Zeit werden die Statuten zweier solcher Gesellschaften bestätigt werden: der Gesellschaft "Ssamopomoschtsch" ("Selbsthilse") und der "Gesellschaft der Wohnungseigentümer". Erstere Gessellschaft behält nach Erwerbung des Grundstückes, der Verteilung desselben unter die Mitglieder und Anlage von Straßen noch ein Reservekapital, das sie zur Wohleinrichtung der ganzen Gegend, Besleuchtung, Durchsührung von Tramwahs, Bau einer Kirche, Unlage eines Marktes, eines Parkes u. s. w. verwenden will.

3. Beichaffung von Bautapitalien für die gemeinnützige Thätigfeit.

Einstweisen giebt es noch feine Unternehmungen in dieser Richtung im Sinne einer gemeinnützigen Initiative, wenn man nicht hierher einige Aktienunternehmungen rechnet, von denen oben in Punkt 2 die Rede war.

4. Förderung der gemeinnützigen Bauthätigseit durch die Gemeinden.

Solche Unternehmungen giebt es in Rugland ebenfalls noch nicht.

VIII.

Die Wohnungsfrage in Norwegen.

Don

Professor Dr. Axel Holft, Christiania.

Die Wohnungsfrage ist in Norwegen nicht neu; ihr Einfluß ist schon seit vielen Jahrzehnten in verschiedenen Bestimmungen der städtischen Bauordnungen zu spüren gewesen. Eine bestimmtere Form nahm die Frage jedoch erst ansangs und Mitte der neunziger Jahre an, welches teils einer zunehmenden Einsuhr diesbezüglicher Ideen vom Auslande zuzuschreiben ist. Teils war dies auch die direkte Folge eines verhältnismäßig schnellen Anwachsens der beiden größten Städte Norwegens, d. h. Christiania und Bergen; daß die dadurch verursachte ziemlich plögliche Erhöhung der Wohnungsnot dieser Städte mit einer sesteren Organisation der Arbeitervereine zusammensiel, war natürlich ebensalls von großer Bedeutung.

Die Besprechung der Resultate, die diese verschiedenen Faktoren gur Folge hatten, läßt sich in zwei Abschnitte teilen, von denen der erste die Städte, der zweite die ländlichen Bezirke berührt.

Die Wohnungsfrage der Städte

gab bisher nur in Christiania und Bergen Beranlaffung zu mehr speciellen Erörterungen.

Was Christiania betrifft, so sand sich der Bürgerrat durch eine Reihe von Beschwerden der Arbeiterorganisation im Jahre 1893 dazu veranlaßt, die Wohnungsverhältnisse durch die städtische "Gesundheitskommission" untersuchen zu lassen; diese Untersuchung wurde von mir als Mitglied der Kommission übernommen und während der paar solgenden Jahre außegesührt. Bezüglich der näheren Details dieser Enquete verweise ich auf das Urchiv für Hygiene 1896, Bd. 26, S. 109 u. s., wo die hauptsächlichsten Ergebnisse derselben zusammengestellt sind; an dieser Stelle beschränke ich mich daraus, solgendes hervorzuheben.

Die Enquete umsaßte nur Mietwohnungen der Arbeiterklassen; da nicht alle derartige Wohnungen der Stadt untersucht werden konnten, wurden 24 Straßen ausgewählt, die soweit möglich als "repräsentativ" gelten konnten. Dieselben verteilten sich über die Gemeinden der ganzen Stadt, und zwar so, daß in mehreren Gemeinden zwei, disweilen — salls sie klein waren — auch drei Straßen unterssucht wurden. Mit einer Ausnahme bezog sich die Untersuchung in diesen Straßen auf alle Mietwohnungen besagter Art, und zwar wurden dieselben bezüglich übervölkerung, bezüglich anderer hygienischer Mängel und bezüglich des Mietbetrages untersucht. Im ganzen umsaßte die Enquete 1946 Wohnungen; da zusolge einer Zählung, die seit längerer Zeit jährlich von der Stadt vorgenommen worden ist, auf jede Wohnung Christianias ca. 5 Einwohner kommen, entspricht die genannte Zahl etwa 9700 Einwohnern. — Hierzu kommen noch zwischen 450 und 500 Wohenungen in mehrstödigen Arbeiterkasernen.

Was die Übervölkerung betrifft, murde dieselbe teils nach der Norm 10 cbm für jeden Einwohner über 10 Jahre und 5 cbm für jeden jüngeren (deutsche Norm), teils nach der Norm 11,3 cbm für jeden Ginwohner über 10 Jahre und die Hälfte für jeden jüngeren (englische Norm) berechnet. Bezüglich der Übervölkerung ließen fich die untersuchten Wohnungen in mehrere Gruppen zusammenftellen. Die erste derselben umfaßte Wohnungen von 1 Zimmer ohne eigene Ruche; ju biefer Gruppe find auch diejenigen Wohnungen mit 1 Zimmer mitgerechnet, ju denen "nur Anteil an der Rüche" gehörte, d. h. die eine folche mit anderen Wohnungen teilten. Zufolge den foeben erwähnten städtischen Bahlungen gab ce 1893 in den untersuchten Stadtteilen 2841 Bohnungen dieser Art; davon wurden 483 untersucht, und von diesen waren wieder 212 oder ca. $44^{0}/o$ nach der erwähnten Norm 10-5 cbm übervölkert. — Bon Wohnungen, die aus 1 Zimmer mit eigener Ruche bestanden, wurden 930 untersucht. Davon waren ca. 14 % nach derfelben Norm übervölkert; im gangen fanden fich aufolge ben erwähnten städtischen Zählungen 8622 berartige Wohnungen in den betreffenden Stadtteilen. Bon den daselbst eriftierenden 7941 Wohnungen von 2 Zimmern mit eigener Rüche wurden ferner 407, unter denen 25 oder 6,1 % übervölkert, untersucht. — Hierzu kommen noch einige Wohnungen von 2 Zimmern ohne oder von 3 oder mehreren Zimmern mit oder ohne eigene Küche; doch war die Zahl dieser Wohnungen, von denen die letteren nur felten von Arbeitern bewohnt wurden, klein; auch unter ihnen fanden sich einige, die nach der besagten Norm übervölkert waren. Im ganzen waren 19,8% o aller untersuchten Wohnungen nach der befprochenen Norm übervölkert.

Falls man davon ausgehen darf, daß auch der übervölkerte Prozents sat der nicht untersuchten Wohnungen der erwähnten Gruppen derselbe war, wie er in betreff der untersuchten sestgestellt wurde, so sanden sich im Jahre 1893 in der ganzen Stadt wenigstens ca. 3000 Wohnungen, die nach besagter Norm übervölkert waren; dies entspricht ca. 15 000 Einswohnern oder ca. $9^{0/0}$ der gesamten Bevölkerung der Stadt im Jahre 1893 (167 588 Einwohner). Dagegen waren nach der erwähnten engslischen Norm $27,3^{0/0}$ der untersuchten Wohnungen übersüllt; welche Zahl ca. 4000 Wohnungen in der ganzen Stadt oder ca. $20\,000$ Einswohnern entsprechen würde.

Bur Überfüllung trug es u. a. auch bei, daß bei ca. 1/4 (24,8 º/o) aller untersuchten Familien Schlafgänger einquartiert waren.

Bezüglich der anderen fanitären Übelftande fei hervorgehoben, daß die Wohnungen wegen Undichtigkeit u. a. oft fehr kalt Ferner murde die Sohe ber Zimmer fehr oft ju niedrig gejunden (ca. 2 m). Ferner waren die Fenster oft zu klein; besonders war dies oft in den Rüchen der Fall, indem die Tenster derselben öfter nur 1/20, 1/40, ja zuweilen nur 1/70 der Quadratfläche des Kußbodens betrugen. Auch waren viele Wohnungen feucht; befonders war dies mit den Reller- und Parterrewohnungen der Fall, aber auch fonft — 3. B. in den vielen dunnwandigen und talten Bretterhäufern — war Keuchtigfeit ein hervorragender Übelstand. Wenn diese u. a. Fehler stark außgesprochen waren, wurden die Wohnungen als "unbedingt schlecht" aufgeführt, und zwar wurden zwei Arten diefer Wohnungen unterschieden: Die eine umfaßte die "schlechten", die andere die "unbewohnbaren". Bon den 1780 Wohnungen, die im ganzen in diefer Richtung untersucht vurden, waren 462 oder ca. 1/4 ber ersteren und 296 oder ca. 1/6 der etteren Rategorie zuzurechnen.

Was schließlich die Höhe des Mietbetrages betrifft, so zeigte es ch schwer, eine Wohnung von 1 Stube nebst eigener Küche für weniger s 13 Kronen, d. h. ca. 14 Mf. 43 Pf., zu bekommen, sosern dieselbe s nur einigermaßen gut und geräumig zu rechnen sein sollte. Gine liche Miete zeigte sich aber für viele der untersuchten Familien schwer erschwingen.

Diese Resultate sührten im Jahre 1896 zur Errichtung eines neuen reaus der Gesundheitskommission; dies "Arbeiterwohnungs» reau" hat später die Aussicht über die Arbeiterwohnungen Christianias zhristen XCVII. — Bohnungsfrage III.

als einzige Thätigkeit übernommen. Ursprünglich war es die Absicht, dak dies Bureau der Öffentlichkeit stets wohnungs-statistische Berichte zufließen laffen sollte, indem der Bürgerrat sich meiner Meinung an= fcolof, daß fortgefette Untersuchungen in den oben besprochenen Richtungen und ihre Refultate in hohem Grade bazu geeignet find, bas große Bublitum für die Wohnungsfrage im allgemeinen und für diesbezügliche Reformen zu intereffieren. Leider hat es fich aber gezeigt, daß die Zahl der Beamten, die am Bureau bisher angestellt wurden, für dergleichen Enqueten nicht ausreicht; deshalb hat fich das Bureau bisher auf die am nächsten liegende und dringendste Aufgabe beschränken muffen, nämlich bie schlimmsten Wohnungen nach und nach schließen und die schlechten reparaturfähigen ausbeffern zu laffen. Diefe Thätigkeit hat fich als fehr Die Untersuchungen geschehen teils spftematisch, nüklich erwiefen. Strafe für Strafe; in diefer Beife murben im Jahre 1899 im gangen 422 Säufer untersucht, unter benen 58 ein Ginschreiten bes Bureaus veranlagten; hierzu kamen 69 Säufer, die ein folches auf Veranlaffung von Rlagen nötig machten. Im gangen bezog fich alfo bas Ginschreiten bes Bureaus auf 127 Säufer, unter denen fich 29 fanden, deren Mängel fich schnell - 3. B. durch ein Berbot ber Benutung der betreffenden ichlechten Wohnräume - beseitigen ließen. In den übrigen 98 Säusern veranlagten 172 Wohnungen Vorkehrungen feitens des Bureaus; 126 berfelben waren Rellerwohnungen, 46 fanden fich in den oberen Stockwerken. Auch die Benutung einiger diefer Wohnungen murbe nach und nach, als nichts anderes half, von der Gefundheitskommiffion unterfagt; dies betrifft jedoch nur 14 derfelben, mahrend die Sauseigentumer anderer 57 Wohnungen die Benutung bezw. das Vermieten derfelben freiwillig aufgaben. Die übrigen 61 der erwähnten 172 Wohnungen wurden von ben Sausherren ausgebeffert; da nur in 4 diefer Fälle ein diesbezüglicher Befehl ber Gefundheitskommiffion nötig mar, zeigt auch dies, bag die Sauseigentumer dem Beftreben des Bureaus feineswegs fo feindfelig entgegentreten, wie manche dies hätten glauben können.

Außerdem hat der Bürgerrat die nötigen Mittel zur Aufführung von 3 kommunalen Arbeiterwohnhäufern mit zusammen ca. 240 Wohnungen für Familien in drei verschiedenen Stadtteilen bewissigt. Diesselben sollen als "model dwellings" dienen; das eine der Häuser wird jetzt gebaut, die anderen befinden sich aber noch auf dem Papiere. Schließelich sei noch erwähnt, daß die Stadt einer Baugenossenschaft einen Betrag von 52 000 Kronen (ca. 58 000 Mark) zur Aufführung von Wohnshäusern für Arbeiter geliehen hat.

Was die private Thätigkeit des Bauens von Arbeiterwohnhäusern betrifft, so hat sich dieselbe in Christiania wie in anderen größeren Städten als unzureichend erwiesen; speciell wurden — wegen einer sinanziellen Krise und einer neuen Bauordnung — während der letzten $1^{1/2}$ Jahre sehr wenig Häuser dieser Art in Christiania aufgesührt. Aktiens gesellschaften, deren Zweck das Bauen von solchen Wohnhäusern ist, giebt es in der Stadt mehrere; einige derselben geben so hohe Dividenden als möglich, andere geben nur bis $5^{0/0}$; nur wenige unter ihnen haben den Zweck, den Arbeitern Häuser als Gigentum zu verschaffen. Im ganzen liegen bisher genauere Angaben über 15 derartige Gesellschaften vor; ihre Häuser sind meistens sehr gut, wenn auch mit wenigen Ausnahmen "Kasernen", und umfassen ca. 1600 Wohnungen mit 8000 Insassen.

Wie es mit der Wohnungsnot zur Zeit in Christiania steht, läßt sich in Ermangelung einer Fortsetzung der oben reserierten Statistik nicht sagen; doch zeigt es sich, daß die Nachsrage nach Arbeiterwohnungen sehr start ist, obwohl die Einwohnerzahl der Stadt, die jetzt ca. 220 000 ist, wegen der erwähnten Krise während des letzten Jahres lange nicht im selben Maßstade wie srüher zugenommen hat (die jährlichen Jählungen zeigen, daß die Zahl der Einwohner im Jahre 1899 mit 4000, im Jahre 1898 dagegen mit 17 000 Seelen zunahm). Gehen wir alsdann zur Stadt

Bergen über, jo wurde bafelbit eine intensivere Strömung bezüglich der hier ju besprechenden Fragen Mitte der neunziger Jahre bemerkbar. Um den mit einer offiziellen Enquete fonft verbundenen Roften gu ents geben, murden vom Bürgermeifter Arctander im Berbit 1895 Fragebogen an eine Reihe öffentlicher und privater Arbeitgeber ausgeschickt; hierdurch erhielt man Auskunft über die Zustände in 725 Wohnungen mit 3335 Insaffen und in allem 1008 Zimmern. 411 Wohnungen hatten 1, 216 hatten 2, 19 hatten 3 und 2 hatten 4 Zimmer; die übrigen Wohnungen fanden fich in Säufern, die Befitztum der Infaffen waren, oder fie wurden von diesen unentgeltlich bewohnt. 41 % ber Wohnungen waren Manfarden, 63 oder 9 % waren in Rellern eingerichtet, 25 oder 3,40 o hatten feine Ruche, 301 hatten ihre Rüchen mit den Infaffen anderer Wohnungen zu teilen; nur 399 oder 54,6 % hatten eigene Ruche. Auf jede Wohnung fiel durchschnittlich eine gesamte Fenfterfläche von 3,3 am, welche Bahl in den Wohnungen von 1 Bimmer meiftens auf ca. 2 qm herunterging; in den größeren Wohnungen war die Fenfterfläche dagegen bis 7-9 qm. 19*

In 20 Fällen war diese Zahl niedriger wie 1 qm, bis 1/2 und 1/8 qm. — Von den untersuchten Wohnungen befanden sich ca. 82 % in Säufern aus Holz; fonft maren die letteren gemauert. Außer den untersuchten Wohnungen fanden fich in benfelben Säufern etwa dreis bis viermal fo viel, die nicht untersucht wurden, von denen es aber angenommen werden fonnte, daß fie von derfelben Art wie die untersuchten waren. Deshalb geht der Bürgermeifter davon aus, daß die Enquete in Wirklichkeit über etwa die Sälfte der damaligen Arbeiterwohnungen Bergens (die gange Einwohnerzahl wurde damals auf ca. 60 000, jest auf 70 000 geschätt) einigermaßer Auskunft giebt. — Der gefamte Luftraum mar burchschnittlich 49,2 cbm pro Wohnung und 4,6 Insaffen; die Rüche ist nicht mit einbegriffen. In 14 % ber untersuchten Wohnungen entsprach ber Luftraum nicht dem in Bergen eriftierenden Lotalgesetze betreffend den Rauminhalt von Wohnungen (8 cbm für jeden Erwachsenen und 5 cbm für jedes Kind), und in anderen 16 % entsprach der Luftraum mit genauer Not diefer Forderung. — Die Sohe des Mietbetrages war für Wohnungen von 1 Zimmer mit eigener Ruche durchschnittlich 9,40 Kronen (10 Mf. 43 Bf.) pro Monat. Durchschnittlich betrug die Miete etwas mehr wie 15 % der von den betreffenden Familien angegebenen Gesamteinnahmen; ca. 8-9 % der Wohnungen wurden jedoch von Sauseigentumern bewohnt. Die Miete war in gemauerten Säufern nur unbedeutend höher wie in Häusern aus Holz — 2/8 der Wohnungen waren als einigermaßen gut, ca. 17 % als mangelhaft aber doch einigermaßen brauchbar und ca. 16 % als schlecht zu bezeichnen.

Der Bürgermeister hebt hervor, daß es fraglich sei, ob die oben erwähnten Zahlen als Maßstab der durchschnittlichen Wohnungsverhältznisse der ganzen Stadt Bergen dienen können, indem ungefähr die Hälfte der Angaben sich auf die von den verschiedenen kommunalen Behörden angestellten, d. h. auf verhältnismäßig gut situierte Arbeiter beziehen. Um so mehr spricht es für eine starke Wohnungsnot, daß so viele (41 °0) der von der Enquete umfaßten Familien, wie erwähnt, keine eigene Küche hatten, sondern dieselbe mit anderen Bewohnern desselben Hauses teilen mußten.

Außerdem liegen in Bergen verschiedene Berichte der Vorsteher der städtischen Armenpflege vor, die darauf hinausgehen, daß die Wohnungen der Armen zwar im großen und ganzen nicht als außerordentlich schlecht zu bezeichnen sind, wenn sie nur gelüstet und gereinigt werden; dagegen muß die Mehrzahl der von dem Armenwesen unterstützten Familien eine übertrieben hohe Miete bezahlen, wodurch auch die

ihnen von der Stadt erteilte Geldunterstützung unverhältnismäßig groß wird.

Rommt hierzu die Hoffnung, den Arbeitern innerhalb gewiffer Grenzen eigene Säufer als Gigentum zu verschaffen, fo geben die Buniche in Bergen bezüglich einer Milberung der Wohnungenot g. 3. in drei Richtungen; teils wünscht man dieselben im allgemeinen zu bessern, teils die Wohnungsverhältniffe der von der Stadt unterstütten Armen, indem man durch lettere Magregel u. a. auch eine Ersparnis für die Stadt zu erzielen hofft; schlieglich erftreben einige bas specielle Ziel, den Arbeitern ihren eigenen Berd zu verschaffen, - ein Ziel, welches in Bergen innerhalb gewiffer, wenn auch fehr beschränkter Grenzen durch die unten zu besprechenden Staatsmittel gesorbert worden ift. Diese verschiedenen Strömungen führten bisher zu einer Reihe von Erwägungen, Planen und Rostenüberschlägen (siehe u. a. das kommunale Dokument Bergens Rr. 72, 1897, wo auch die oben referierte Statistik wiedergegeben ift); sonst mar das praktische Resultat bisher besonders die Anstellung eines städtischen Beamten, dem die Inspektion der Wohnungen der unbemittelten Klaffen obliegt.

Ich erwähne noch, daß Dr. Arnt Moe (Zeitschr. d. Norweg. Arzte-Vereins 1895) im Städtchen Sandnes (2000 Einwohner) bei Stavanger an der Westüsste Rorwegens mehrsach Wohnungen mit 4,3 bis 5,8 cbm für jeden Bewohner sand, und daß die Höhe der Wohsnungen öfters 2—2,26 m betrug. Indessen geben diese Untersuchungen keinen Einblick in die durchschnittlichen Verhältnisse der Ortschaft.

Die Wohnungsfrage der ländlichen Bezirfe.

Die Wohnungsstrage ber ländlichen Bezirke Norwegens ift bisher nicht ber Gegenstand einer umfassenderen Enquete geworden; doch fällt lettere in die vom Norwegischen Ürzteverein soeben geplanten Unterssuchungen der hygienischen Berhältnisse Norwegens im allgemeinen hinein. Methodisch sind die Wohnungsverhältnisse bisher nur in einem einzigen ländlichen Bezirke, nämlich im Kirchspiele Dönnes in Losoten, Nordlands Umt, untersucht worden, und zwar vom Dr. Konrad Houg (Zeitschr. d. Norweg. Ürztevereins 1899). Die Häuser sind alle aus Holz gesbaut, und zwar meistens aus behauenen Stämmen, seltener aus Planken; die Wände aller Häuser ruhen zum größeren Teile direkt, ohne Zwischenskunft einer Grundmauer, auf der Erde; meistens ist dagegen sowohl ihre

Auken- wie Innenfeite getäfelt. Die Fugboden find nur ausnahmsweise doppelt. -- Alle die untersuchten Familien bewohnten je ein Saus, das meistens aus einem einzigen Zimmer mit Küche bestand; in einigen Källen konnte die lettere sehlen; in anderen sanden sich neben diesen Räumen noch ein kleines Schlafzimmer, bisweilen noch eine Art "Brunkzimmer". Ob die Bahl der Räume aber die eine oder andere war, fo hielten die Bewohner fich mahrend des Tages immer in einem einzigen derselben, der eigentlichen "Wohnstube", auf und hatten dort in ca. 70 % aller untersuchten Wohnungen einen geringeren Luftraum, als ber Rorm, 10 cbm für jeden Bewohner über 10 Jahre und 5 cbm für jeden jüngeren, entspricht; dieser Prozentsat war bei den Kätnern um weniger höher als bei den Büdnern (bezw. bei 58 der ersteren — 77,6 % und bei 40 der letteren - 70 % -). Etwas beffer mar bas Berhältnis mahrend ber Nacht, wenn die Bewohner fich auch über die übrigen eriftierenden Räume verteilten und badurch auch den Luftraum bes kleinen Bodens ausnütten, der fich in allen Säufern oberhalb ber Wohn- u. a. Zimmer befindet und immer einigen der Bewohner als Schlafraum dient; ber genannte Prozentsat ber Überfüllung ging bann bei den Kätnern auf ca. 59 %, bei den Büdnern auf 46 % herunter. — In 22 % der Wohnungen der Büdner und in 43 % derjenigen der Ratner konnte keins der Fenfter geöffnet werden; für Abgug der Ruchenbampfe war hochstens mittels eines kleinen Loches in der Wand des Schornsteins ober in ber Dede geforgt.

Wenn auch nicht in Bezug auf Überfüllung, über die man sich zur Zeit in Ermangelung von Untersuchungen kein sicheres Urteil bilden kann, so doch bezüglich der anderen Übelstände, die für Dönnes besprochen sind, scheinen die Verhältnisse auch in vielen anderen ländlichen Bezirken Norwegens ungefähr derselben Art zur sein.

Schließlich ist noch zu besprechen, wie der Staat die Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Klassen Norwegens zu bessern sucht. Er
geschieht dies mittels Darleihen des sogen. "Hausleihe-Fonds", welches
durch mehrere Bewilligungen der Nationalversammlung seit Mitte der
neunziger Jahre nach und nach die Größe von 3 Millionen Kronen
(3 330 000 Mark) erreicht hat. Die Mittel dieses Fonds werden an
die Gemeinden ausgeliehen; die letzteren leihen sie dann wieder an Unbemittelte aus, um ihnen die Aufführung oder den Kauf von eigenen
Häusern zu erleichtern. Die hauptsächlichsten Bedingungen, unter denen

ber Staat den Gemeinden die Gelder einhändigt, sind: 1. Keine Gemeinde erhält mehr wie 50 000 Kronen. 2. Die Anleihe wird mit 3⁸ 4 ° 0 verzinst. 3. Die Gemeinde leiht die Gelder an Unbemittelte auß, die eigene Wohnungen zu bauen, anzukausen oder sonst zu bezahlen wünschen, doch nur, wenn das betreffende Hauß mit Grundstück den Wert von 3000 Kronen nicht überschreitet. 4. Von solchen Anleihen, die den Berrag von 1500 Kronen nicht überschreiteten, ist der betreffenden Semeinde ein Zins von 4 °/0 zu bezahlen; die Höhe der Amortisation ist von der Gemeinde zu bestimmen, doch ist ihr das Geld in der Regel innerhalb 25 Jahren zurückzubezahlen.

Die Gesuche der Gemeinden, von diesem Fonds Darlehen zu erhalten, sind sehr zahlreich gewesen; kurze Zeit nach der letzten Erhöhung des Fonds, die vor wenigen Monaten stattfand, waren schon alle Mittel vergriffen. Die erwähnte Bedingung, daß keine Gemeinde mehr wie 50 000 Kronen leihen dars, kommt den ländlichen Bezirken zu gute, ins dem sie hierdurch, unangesehen ihrer Einwohnerzahl, den Städten gleichsgestellt werden.

IX.

Die Wohnungsfrage in Schweden.

Don

Professor Dr. H. Albrecht, Groß-Lichterfelde.

Bezüglich der Berichterstatung über Schweden haben leider die von der Redaktion gepflogenen Verhandlungen zu keinem Ergebnis geführt. Dieselbe muß sich daher darauf beschränken, aus der ipärlichen über den Gegenstand vorhandenen Litteratur in deutscher und französischer Sprache die zugänglichen Daten, die allerdings recht lückenhaft sind, zusammenzustellen. Ein verhältnismäßig vollständiges Material liegt nur über die Stadt Gothenburg in einer Pariser Ausstellungsschrift: "Institutions sociales et philanthropiques de Gothembourg" vor.

In einem dem internationalen Wohnungskongreß in Bruffel im Jahre 1897 erftatteten Bericht ftellt S. Tamm, Mitglied der erften schwedischen Kammer, sest, daß die Wohnungsfrage in Schweden erst beginne, eine brennende zu werden. Die Großinduftrie mit ihrer not= wendigen Folge: der Anhäufung großer Arbeitermassen auf kleinem Raume, ist hier noch eine verhältnismäßig neue Wirtschaftsform; die große Ausdehnung bes Landes im Berhaltnis zur Ginwohnerzahl auf der einen Seite, der Überfluß an Baumaterial auf der andern bilben natürliche Silfsmittel gegen ein allzu ftartes Anwachsen ber Wohnungs-Thatfächlich hatte bis dahin die schwedische Industrie noch taum die Tendenz gezeigt, fich in den größeren Städten zu etablieren oder fich an anderen begrengten Stellen anzuhäufen. Bielmehr breiten fich die industriellen Unternehmungen über das ganze Land aus, indem die Wahl des Niederlaffungsortes fich nach dem Borhandenfein der gablreichen gur Verfügung stehenden Wasserkräfte sowohl, wie nach den Produktionsarten der Rohmaterialien — insonderheit Holz und Erze — und nach den Wafferwegen für ben Transport ber Materialien und Produkte richtet. Die Berhältniffe haben es mit fich gebracht, daß in den meiften Fällen der industrielle Unternehmer gleichzeitig die Sorge für bas Unterkommen seiner Arbeiter übernimmt, wobei sich noch vielsach das alte patriarchalische System der Gratiklieserung der Wohnung vorsindet. Damit sind allerdings vielsach die bekannten Mißstände dieses Systems verbunden: die Wohnungen haben oft eine minderwertige Beschaffenheit, und die daraus erwachsende Abhängigkeit der Arbeiter von ihren Arbeitgebern wird bereits hier und da von ersteren als ein Übelstand empsunden, der auf Mittel zur Abhilse sinnen läßt.

In den wenigen größeren Städten Schwedens - es tommen bier hauptsächlich Stockholm mit 275 000, Gothenburg mit 100 000, Malmö mit 60 000, Norrföping mit 30 000 Einwohnern (nach der Zählung von 1895) in Betracht - hat sich indessen doch bereits hier und da ein beginnender Wohnungenotstand bemerkbar gemacht. Namentlich läßt die Qualität der von der Privatspekulation zur Berfügung gestellten Wohnungen vielfach ju munichen übrig. Diefer Mangel an angemeffenen fleinen Wohnungen ift in Stockholm in den letten Jahren durch bas Unwachsen der Refideng gur modernen Grofftadt gefteigert worden; viele Säufer mit fleinen Wohnungen find Strafendurchbrüchen zum Opfer gefallen und durch elegante Säufer mit großen Wohnungen ersett, und das Rapital hat in anderen Anlagen gewinnbringendere Berwendung gefunden. als im Bau von Rleinwohnungen, und fo hat, insbesondere in Stodholm, eine immer größere Zusammendrängung der minderbemittelten Bevölkerung stattgefunden, die darin jum Ausdruck tommt, daß nach einer an 30. Dezember 1894 veranftalteten Aufnahme bereits über 60 % der Einwohner auf Wohnungen von hochstens zwei Stuben und Ruche, über 40 % auf folche von höchstens einer Stube und Rüche angewiesen waren.

Das Eingreifen des Staates in die Wohnungsfrage beschränkt sich in Schweden auf einen mit unserer Rentengutsgesetzgebung in Parallele zu stellenden Bersuch, Staatsländereien zu parzellieren und in kleinen Losen in Erbpacht zu vergeben, sowie die Austeilung privater Ländereien in kleine Anwesen zu erleichtern. Ein direktes Eingreisen der Gemeinden in die Wohnungsstrage hat ausschließlich in Gothenburg (s. weiter unten) stattgesunden, welch' letztere Stadtverwaltung ebenso wie diezenigen von Stockholm, Norrköping und einigen weiteren Städten sernerhin durch Abtretung städtischen Grund und Bodens und die Gewährung anderer Erleichterungen den Bau kleiner Wohnungen zu sördern gesucht haben.

Eine nennenswerte Bauthätigkeit auf gemeinnühiger Grunblage ist nach den vorliegenden Berichten nur in Stockholm und Gothenburg entwicklt worden. Die schwedische Hauptstadt hat mehrere Attienbaugesellschaften aufzuweisen, die auf eine Berzinsung ihres Attienstapitals über 5 % hinaus verzichten, deren Wohnungen indessen nach unseren Begriffen ziemlich hoch im Preise zu stehen scheinen. Nach dem Bericht von Tamm vermietet u. a. die Attiengesellschaft "Manhem", die bis zur Berichtszeit (1897) Wohnungen mit insgesamt 420 Räumen sertiggestellt hatte, Wohnungen von zwei Stuben und Küche für 325

bis 340 Kronen, Wohnungen von Stube und Ruche für 200-240 Kronen. Die genannte Gesellschaft unterhalt für ihre Mieter eine Reihe von Wohlsahrtseinrichtungen, wie Berjammlungsjaal, Bibliothet, ärztliche Sprechstunden; Bader werden gegen geringes Entgelt verabreicht u. f. w. Ein mehr auf dem Wohlthätigfeitsftandpunkt ftehender Berein, der Berein für Arbeiterwohnungen in Stodholm, ber gur Beit ber Berichterftattung erft einige wenige Säuser vermietet hatte, hat niedrigere Mietsäte: 180 Rronen für Stube und große Rüche, 160 Kronen für Stube und fleinere Rüche. Auch diefer Berein ftellt feinen Mietern Berfammlungeräume, unentgelt= liche Baber, Konfumeinrichtungen u. f. w. jur Berfügung. Die Mictbedingungen des Bereins enthalten u. a. das Berbot der Aftervermietung. Das Unternehmen scheint zu lufrieren, benn außer einer Dividende von 4 0 0 werden, trot der niedrigen Mieten, noch überschüsse herausgewirtschaftet, die für die Erweiterung des Unternehmens und die Berbefferung der Wohnungen bestimmt find. Auch auf der Bafis der Selbsthilfe der Wohnungsbedürstigen bestehen in Stodholm eine Reihe erfolgreich thätiger Bauunternehmungen, deren Bauausführungen im Jahre 1896 einen Wert von schätzungsweise 91/2 Millionen Kronen hatten.

Bor allen anderen ichwedischen Städten, einschließlich der hauptstadt, zeichnet fich Gothenburg durch eine gang außerordentlich rege Thätigkeit juf dem Gebiete der Wohnungsfürforge aus. Gothenburg ift heute eine Stadt von 125 000 Einwohnern; einschließlich einiger wirtschaftlich eng nit ihr verfnüpften Nachbargemeinden zählt fie deren rund 140 000. Die ift eins der Sauptfabritcentren Schwedens und beschäftigt gur Zeit 1 etwa 500 Arbeitsstätten ungefähr 18 000 Fabrifarbeiter. Das brachte 3 mit fich, daß in Gothenburg die Arbeiterwohnungsfrage früher als in in übrigen schwedischen Städten eine Rolle gespielt hat. Aber fast gleichitig mit dem Auftauchen der Frage ist man hier in weiser Voraussicht i die Mittel bedacht gewesen, ihre Lösung vorzubereiten. Die ersten ilaufe batieren bereits in die vierziger Jahre gurud, und zwar mar es 1 Anfang an die Stadtverwaltung, die fich mit der Sache befaßte. mäß den Beschlüffen einer 1847 eingesetten städtischen Rommiffion rden auf städtischem Terrain, mit Geldern, für welche die Stadt die cantie übernahm, junächst gehn Solzhäufer mit 47 fleinen Wohnungen zut, die man zu niedrigen Mieten an Arbeiter überließ; 1849 folgte Bau von weiteren 40 Wohnungen unter benfelben Bebingungen. tit scheint junachst bem Bedürfnis Genüge gethan ju fein. 1856 be der Stadt ihr ferneres Vorgehen durch die Stiftung eines Privatnes erleichtert, ber 330 000 Kronen für ben Zweck bes Baues von

Arbeiterwohnungen aussetzte. Die Bestimmungen der Stistung ähneln denen der bekannten englischen Stistungen, die später auch in Deutschland Nachahmung gesunden haben. Für das Stistungskapital baute man Wohnungen; neun Zehntel der eingehenden Mieten dienen für die Erzichtung neuer Wohnungen; das letzte Zehntel wurde sür allgemeine Wohlsahrtszwecke bestimmt. Aus den Mitteln der Stistung sind dis heute, ebenfalls auf von der Gemeinde hergegebenen Terrains, in verschiedenen Gegenden der Stadt 37 häuser mit 321 Wohnungen, die zus meist aus zwei, bezw. einem Zimmer mit Küche bestehen, gebaut. Der ansangs auch hier angewandte Holzbau wurde bald zu Gunsten der Erzichtung steinerner Häuser ausgegeben.

Es folgt nunmehr eine Reihe von Versuchen, den Arbeitern den Erwerb eigener Säufer zu vermitteln. In dieser Richtung ging die Gothenburger Sparkaffe voran. Die von derfelben erbauten Säufer — Doppelhäuser mit je zwei Wohnungen — wurden bei einer Anzahlung von 300 Kronen und einer Miete, die eine Amortisation enthielt, in einem Zeitraum von 18 Jahren Gigentum der Mieter, die fich durch Vertrag gemiffen Beschränkungen unterwersen mußten. Solcher Doppelhäuser baute die Sparkaffe 18 in eigener Regie, um dann weiter einer 1873 begründeten gemeinnütigen Aftiengesellschaft (Aftiengesellschaft für Arbeiterwohnungen) ihre Mittel zu dem gleichen Zweck gegen Übernahme von Aftien zur Berfügung zu ftellen. Diefe lettere erfuhr wieder eine wefentliche Unterftugung durch die Stadt, die ihr Terrain jum Preife von 54 Öre (etwa 0,60 Mt.) pro Quadratmeter zur Verfügung stellte und die Stragenbautoften sowie die Berftellung der Ranalisation und Wafferleitung übernahm. Das zur Berfügung geftellte Terrain in ber Vorstadt Annendal war 1889 mit 89 Häufern, vorwiegend Doppelhäusern, deren Preis zwischen 8500 und 20 000 Kronen schwankt, die also für eine höhere Rlaffe von Erwerbern bestimmt find, bebaut. Durch den Mietvertrag ift beftimmt, daß der Erwerber, folange die Gefellichaft Eigentümerin bes Saufes ift, eine der in dem Saufe vorhandenen Wohnungen felbst bewohnen muß, der Mietbreis der übrigen, abzubermietenden Wohnungen wird durch die Gesellschaft festgesett. Schon 1882 ging das erfte Saus in das Eigentum des Bewohners über, und bon dem Moment an machte man die Erfahrung, daß die Säufer durch Auf- und Anbau vergrößert und Gegenstand ber Spekulation wurden. Roch ungunftigere Erjahrungen machte eine zweite, auf ähnlicher Grundlage errichtete Gefellichaft (Wohnungsverein Gothenburg), die vier größere und zwölf fleinere Bäufer mit gablreichen Wohnungen jum Abvermieten, ebenfalls

auf von der Stadt billig (80 Öre pro Quadratmeter) hergegebenem Terrain erbaute. Zum Teil wurde aus den Grundstücken nach maßloser Überbauung der vierzehnsache Betrag des ursprünglichen Ankaufspreises herausgeschlagen.

Vom Nahre 1872 an datiert in Gothenburg der Aufschwung der auf dem Pringip der Selbsthilfe beruhenden Baugenoffenschaften, die, heute bis zur Bahl von 106 angewachsen, allerdings nur zum kleineren Teil Arbeitergenoffenschaften find, jum größeren Teil fich aus Angehörigen des Mittelftandes zusammenseten, die aber in ihrer Gesamtheit dennoch dazu beigetragen zu haben scheinen, die Wohnungsverhältnisse in Gothenburg zu den denkbar besten zu gestalten. Das denselben zu Grunde liegende Snitem ist folgendes: Jedes Mitglied gahlt ein Eintrittsgeld, das bei den verschiedenen Genoffenschaften zwischen 2 Rronen 25 Dre und 150 Kronen schwantt, und verpflichtet fich zu wöchentlichen Zahlungen von 25 Dre bis zu 1 bis 2 Kronen, bezw. bei anderen Genoffenschaften ju Monats- oder auch ju Jahresbeitragen, lettere bis jum Betrage bon 200 Kronen. Die jertiggestellten Säufer werden unter den Mitgliedern - die Mitgliederzahl der einzelnen Genoffenschaften ift wiederum eine außerordentlich schwankende und meift auffallend niedrige - verloft. Diefelben bleiben Eigentum der Gefellichaft, bis der fünftige Erwerber einen durch das Statut bestimmten Betrag abgezahlt hat. Reftbetrag wird das Saus ju Bunften ber Genoffenschaft mit einer Sypothet belaftet, und das Saus geht durch Bertaufsvertrag in das Eigentum des Betreffenden über. Die Bedingungen find alfo ahnliche wie die der neueren deutschen Baugenoffenschaften mit Gigentumserwerb. Die alteste dieser Baugenoffenschaften, eine reine Arbeitergenoffenschaft, hat in der Zeit von 1872 bis 1898, in welchem Jahre fie liquidierte, 24 Baufer - eine Doppelreihe mit Bojen und einer dahinter gelegenen Wirtschaftsstraße, jedes Saus in mehreren Ctagen vier und mehr Wohnungen enthaltend - gebaut. Bei der Liquidation konnte ein aufgesammelter Refervefonds zu Wohlthätigkeitszwecken überwiefen werden. Über die Geschäftsgebarung der übrigen zahlreichen Genoffenschaften ftehen uns Details nicht zur Berfügung; die oben citierte Schrift giebt nur an, daß nach mäßiger Schähung von allen insgesamt für 5 Millionen Aronen Bauwerte hergestellt find. Die einzelnen Genoffenschaften icheinen banach nur folange ihren Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten, bis fie für eine von vornherein beschränkte Mitgliederzahl, die in der Regel nur 20-30, oft noch weniger beträgt, Säufer fertiggestellt haben. fehlen auch Angaben über die Art der Beschaffung der Gelder, mit denen diefe Genoffenichaften arbeiten.

Endlich ist hier noch der Thätigkeit einer Reihe von Gothenburger Arbeitgebern zu gedenken, die sich in hervorragender Weise an der Lösung der Wohnungsfrage beteiligt haben, so die Direktion der Staatseisenbahn, die in mehreren großen Häuserblocks 164 Arbeiterwohnungen eingerichtet hat, die Aktiengesellschaft "Carnegie", die außer vielen anderen Wohlsfahrtseinrichtungen Arbeiterquartiere mit 237 Wohnungen im Werte von einer Million Kronen geschaffen hat, die Brauerei J. A. Pripp & Co., deren große Etagenhäuser über 90 Wohnungen von einem bis vier Zimmern mit Zubehör enthalten, die Spinnerei und Weberei "Camlestaden", die etwa 40 Wohnungen für ihre Arbeiter zur Versügung hält, u. a.

Die Wege, auf benen man in Gothenburg versucht hat, der Wohnungsnot vorzubeugen, sind, wie aus dieser Übersicht hervorgeht, die verschiedensten, und sast alle Shsteme sinden dabei ihre Vertretung. Direktes Eingreisen der Gemeinde, gemeinnüßige Aktiengesellschaft, Stistung, Arbeitgebersürsorge, Selbsthilse der Wohnungsbedürstigen — das mehrsstödige Miethaus neben dem kleinen Eins und Zweizamilienhaus auf Vorstadtterrain — das Mietshstem und das Shstem des Eigentumserwerds — nichts ist unversucht gelassen, um das Ziel zu erreichen, und wenn auch hier, wie anderswo, gelegentlich Mißersolge nicht ausgeblieben sind, so dürsten doch wenig Städte gesunden werden, wo man mit soviel Eiser und Verständnis und mit soviel Ersolg an der Lösung der Wohsnungsstrage gearbeitet hat. Gothenburg stellt sich in dieser Beziehung Kopenhagen würdig zur Seite und kann uns in Deutschland in vielen Richtungen zum Muster dienen.

Χ.

Die Wohnungsfrage in Dänemark.

Von

Professor Dr. H. Albrecht, Groß-Lichterfelde.

Die nachfolgende furze Darstellung ftütt sich wesentlich auf eine anläßlich ber Parifer Weltansstellung in französischer Sprache erschienene Bearbeitung des Gegenstandes: "Les habitations ouvrières en Danemark et principalement de Copenhague", die den Direktor des statistischen Bureaus der Stadt Kopenhagen D. Trap und den Bauinspettor der bänischen Marine D. Schmidth zu Versassern hat (Paris, Secrétariat de la Société française des Habitations à don marché, 1900). Die zum Zweck der Gewinnung eines Specialbearbeiters geführten Verhandungen haben leider kein Ergebnis gehabt.

Die Wohnungsverhältnisse, wie sie die danische Sauptstadt zur Beit darbietet, find jum Teil das Ergebnis einer Reihe von Naturereigniffen und durch den Rrieg herbeigeführter Rataftrophen, die große Teile der Stadt der bölligen Zerftörung haben anheimfallen laffen. mal - in den Jahren 1728 und 1795 - wurde diefelbe durch weitgreifende Feuersbrunfte beimgesucht, von benen die lettere nicht weniger als 943 Befigungen, d. h. den vierten Teil ber bamaligen Stadt in Afche legte. 1807 murde Ropenhagen von den Engländern bombardiert. wobei abermals etwa 300 Säufer der Zerftörung anheimfielen. Infolgebeffen ift ein großer Teil ber aus fruheren Zeiten ftammenben engen und ungefunden Säuferviertel von dem Erdboden verschwunden, und es eriftieren nur noch wenige Baulichkeiten, Die einer früheren Beit als bem 18. Jahrhundert angehören. Die in die Jahre von 1867-72 jallende Niederlegung der Festungsmälle hat dann weiter dazu beigetragen, der Stadt ein durchaus modernes Geprage ju geben; insbefondere ift bervorzuheben, daß der jonft in den nordischen Städten vielfach anzutreffende Solzbau in Ropenhagen mehr und mehr bem Ziegelbau gewichen ift.

Seit dem Jahre 1880 werden seitens des statistischen Bureaus der Landeshauptstadt regelmäßig alle fünf Jahre Erhebungen über die jeweiligen Wohnungszustände angestellt, deren Ergebnisse bis zum Jahre 1895 veröffentlicht sind. Lus diesen Beröffentlichungen ist zu ersehen, daß auch in Kopenhagen ein namentlich in den letzten Jahren immer sühlsbarer werdender Mangel an kleinen Wohnungen in die Erscheinung tritt,

wenngleich im allgemeinen die Wohnungsverhältnisse sich hier relativ günstiger darstellen als in anderen größeren Städten des Nordens sowohl wie in Deutschland. So betrug im Jahre 1895, in welchem die letzte allgemeine Wohnungsausnahme stattsand, der Anteil der einräumigen an der Gesamtzahl der Wohnungen in Kopenhagen nur 13,3 %, während in Stockholm 49,5, in Christiana 37,1, in Berlin 44,0 einräumige Wohnungen auf 100 entsielen, der Anteil der zweiräumigen Wohnungen betrug 40,2, der dreiräumigen 16,7, der viers und mehrräumigen noch 28,8 %, Jahlen, die durchweg höher sind als in den zum Vergleich herangezogenen Städten. Aber immerhin hat auch in Kopenhagen die Jahl der leerstehenden Wohnungen, die einen brauchbaren Anhalt dafür giebt, ob die Bauthätigkeit mit dem Bedarf an Wohnungen gleichen Schritt hält, seit Ansang der neunziger Jahre von 3091 in sast stetiger Progression eine Abnahme dis auf 478 im Jahre 1899 ersahren.

Daß sich dieses Verhältnis nicht ungünstiger gestaltet hat, ist wohl auf die überaus rege gemeinnühige Bauthätigkeit zurückzusühren, die sich in Kopenhagen entwickelt hat und über deren hauptsächlichste Ergebnisse hier in Kürze berichtet werden soll.

Die ersten Anfänge einer planmäßigen Wohnungsfürsorge reichen in Dänemart in ältere Zeiten als in irgend einem anderen Lande zurück. Bereits in der Mitte des 16. Jahrhunderts baute der Staat in der Umgebung des Königlichen Arsenals Wohnungen sür Angestellte der Königlichen Marine. 1630 legte dann Christian IV. den Grund zu einer neuen Ansiedelung, die demselben Zweck dienen sollte, die noch heute existierende Ansiedelung "Ryboder", die, zu verschiedenen Zeiten erweitert und umgebaut, heute 378 Wohnungen von allerdings, je nach der Zeit, in der sie entstanden sind, sehr verschiedener Beschaffenheit umfaßt.

Die erste gemeinnützige Baugesellschaft, die Aktienbaugesellschaft für Arbeiterwohnungen in Christianshavn, einem der dichtbewohntesten Industriediertel Kopenhagens, entstand im Jahre 1851. Dieselbe hat bis heute 62 dreistöckige Häuser mit zusammen 160 aus zwei, bezw. einem Raum bestehenden Wohnungen gebaut, die, obgleich sie auch nicht mehr ganz den Ansorderungen der Neuzeit entsprechen, ihres billigen Breises wegen sehr gesucht sind. Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt 128 000 Mt. und bringt in den letzten Jahren eine regelmäßige Verzinsung von 3 ° 0.

Das Cholerajahr 1853 führte zur Begründung einer "Gesellschaft ber Urzte", die neben anderen Wohlsahrtszwecken auch den Bau von Wohnungen für die ärmeren Klassen in die Hand nahm und hierbei namentlich durch die tommunalen Behörden durch Überlaffung eines außerhalb der Stadt gelegenen weiträumigen Terrains unterstüt wurde. Baugelder gewährten die Kopenhagener Sparkaffe und die staatliche Lebensversicherungsgesellschaft, mit benen junachst 38 größere Wohnhäuser erbaut murden. Im Jahre 1878 murde ein zweites, nahe der Gasanftalt gelegenes Terrain von der Stadtverwaltung überlaffen, das mit ein- und ameistödigen Säufern bebaut wurde. Im gangen hat die Gefellichaft 727 Wohnungen errichtet, barunter 48 dreiräumige, 329 zweiräumige und 350 einräumige; zu jeder Wohnung gehört eine Ruche und Bodenraum. Die Wohnungen find jum Teil reichlich klein, weil jur Zeit ihrer Erbauung ein Gefet bestand, welches Wohnungen von einem Flachenraum bon weniger als 25 qm bon der Steuer befreite, aber ihres billigen Preises wegen ebenfalls start begehrt. Die Gesellschaft unterhalt nebenher allerlei Wohlfahrtseinrichtungen für die Bewohner ihrer Anfiedelungen, u. a. eine blübende Konfumanftalt, die mahrend der letten fünf Jahre einen Umfak von mehr als einer Million Mart erzielte, Bereinsräume. eine Bibliothet, Badceinrichtungen, Rinderafnle, Silfstaffen u. f. w. Die gefamte Bermaltung geschieht burch ehrenamtliche Organe.

In das Jahr 1860 fällt die Begründung einer zweiten gemeins nützigen Attienbaugesellschaft sur Arbeiterwohnungen, die mit einem eigenen Kapital von 80 000 Mt. und mit Unterstützung der Stadt und verschiedener Sparkassen allmählich drei Gruppen einstöckiger Häuser außers halb der Stadt mit zusammen 142 Familienwohnungen, unter denen der zweiräumige Typus vorherrscht, errichtete. Die Gesellschaft hat neben anderen Wohlsahrtseinrichtungen ein System der Prämiierung eingeführt, derart, daß Mieter, die zehn Jahre eine Wohnung innegehabt haben, einen mit jedem weiteren Jahr steigenden Mietnachlaß ersahren.

Im Kriegsjahre 1864 bestimmte das 1789 zu Wohlsahrtszwecken errichtete "Fideikommiß Classen" einen Teil seines erheblichen Vermögens zum Bau von Wohnungen für die unbemittelten Klassen. Zwei Jahre darauf wurde der Grund zu einer Unsiedelung in Frederiksborg gesegt, die heute in 24 Häusern 378, zumeist zweiräumige Wohnungen enthält, die mit einem Kostenauswand von erheblich über einer Million Mark erbaut sind.

In das Jahr 1868 fällt wieder die Begründung einer gemeinnützigen Attiengesellschaft, die auf einem ehemals der Königlichen Marineverwaltung gehörigen Terrain in "Rhboder" drei große dreistödige Häusergruppen mit zusammen 146, meist eins und zweiräumigen Wohnungen erbaut hat.

Die siebenziger Jahre brachten noch drei Neugrundungen auf gemeinnütiger Grundlage: 1870 die des hilfsvereins von Christianshavn, einer Aktiengesellschaft, die in sechs dreistödigen Häusern etwa 200 Wohnungen besitht; 1871 die eines reich dotierten Wohlthätigkeitsvereins, der in 13 zweistödigen Häusern für 116 alte Leute beiderlei Geschlechts unentgeltliche Wohnungen zur Verfügung stellt; 1874 die des "Arbeitersheim" in Frederiksborg, eines Vereins, der in mehreren größeren und kleineren Häusern 80 Wohnungen, darunter 12 Freiwohnungen, ersrichtet hat.

Neben diefen mehr ober weniger auf dem Wohlthätigkeitspringip fußenden Ginrichtungen nimmt in hervorragendem Mage eine Organisation unfer Interesse in Anspruch, die das Problem auf der Grundlage ber Selbsthilfe in Angriff nahm und hierfur Formen geschaffen hat, die namentlich für die gleichgerichteten Bestrebungen in Deutschland porbildlich geworden find und darum in ber Beichichte des Genoffenschaftswesens einen bedeutungsvollen Blak einnehmen. Es handelt fich um ben "Arbeiterbauverein", der im Nahre 1865 auf Unregung eines Mannes aus den gebildeten Rlaffen. eines Arztes, von einer Anzahl von Arbeitern der Schiffswerft von Burmeifter & BBain begründet murde und der heute die ftattliche Bahl von nahezu 14 000 Mitgliedern erreicht hat. Der Arbeiterbauverein hat den Bau kleiner Säufer jum Biel, die durch Ratenzahlungen in das Gigentum der Mitglieder übergeben. Er hat jenes Spftem der allmählichen Anfammlung eines Mitgliederguthabens durch fleinfte wöchentliche Einzahlungen inauguriert, das genau entsprechend dem hier gegebenen Borbilde Ende der fiebenziger Jahre von dem Flensburger Arbeiterbauverein übernommen wurde und in der Folge die Grundlage für die Geschäftsgebarung der hunderte von Baugenoffenschaften geworden ift, die heute in Deutschland in Blüte fteben. Auch bezüglich ber Formen ber allmählichen Gigentumsübertragung ber erstellten kleinen Anwesen find die Ginrichtungen des Ropenhagener Arbeiterbaubereins für die beutschen Baugenoffenschaften diefes Spftems vorbildlich gewesen. Derjelbe ift, bant ber uneigennütigen Beteiligung bon Männern aus Nichtarbeiterfreisen, insbesondere des bereits erwähnten Dr. Ulrif, zu hoher Blute gelangt. Er ift nicht auf Arbeiterfreise im engeren Sinne beschränft geblieben, sondern hat die gesamten weniger bemittelten Rlaffen bis in die Rreife der niederen und mittleren Beamten in fein Wirkungsgebiet einbezogen und ift auf diefe Beife ein ausschlaggebender Fattor für die Berbefferung der Wohnungsverhältniffe der danischen Sauptstadt geworden. Die Mitgliederguthaben hatten am 1. Januar 1900 die stattliche Sohe von 612 Millionen Mark, der Reservesonds von über

300 000 Mf. erreicht. Zu berselben Zeit waren 1170 Häuser sertigsgestellt und 50 weitere im Bau begriffen, die einen Wert von 11 Millionen Mark repräsentieren, von denen nahezu 6 Millionen abgezahlt find. Die Ansiedelungen der Gesellschaft verteilen sich auf sieben verschiedene Gegenden der Stadt und der Umgebung; sie setzen sich zumeist aus zweistöckigen Reihenhäusern mit Vorgarten und Hof zusammen, deren jedes zwei Wohnungen enthält.

Von der Mitte der siebenziger Jahre an gerechnet, macht sich ein gewisser Stillstand in der Entwickelung der gemeinnützigen Bauthätigkeit in Dänemark insosern bemerkbar, als neue Gesellschaften zunächst nicht mehr entstanden. Es ist oben bereits angedeutet, daß in derselben Epoche der Bedarf an kleinen Wohnungen nicht mehr ganz gedeckt und namentlich in den letzten Jahren geradezu ein Mangel an solchen sühlbar wurde. Darin trat erst Ende der neunziger Jahre wieder eine Wandlung ein, als die Gesetz bung dem Arbeiterwohnungsbau durch Mobilsmachung des Staatskredits neue Anregung zur Bethätigung gab. Seiner prinzipiellen Bedeutung wegen teilen wir hier das betreffende Geset, welches das Datum des 26. Februar 1898 trägt, im Wortslaut mit:

Urt. 1. Für den Fall, daß in Ropenhagen oder in den Brovinzialstädten auf Unordnung der Gemeindeverwaltung oder auf Grund eines von der letteren gutgeheißenen Projettes die Niederlegung und der Wiederaufbau übervölkerter und infalubrer Quartiere zur Durchführung gelangt, wird der Finanzminister ermächtigt, gegen eine ihm angemessen erscheinende Sicherheit Mittel hierfür aus ber Staatstaffe barguleihen, wenn er befindet, bag bem Unternehmen eine hinreichende Bedeutung für ben Gefundheitszuftand innewohnt und wenn insbesondere bie Gewähr für ben Bau guter Arbeiterwohnungen, bezw. anderer Ginrichtung geboten ift, die in anderer Beise ber Wohlsahrt ber arbeitenden Klaffen bienen, als da find: Gemeinde- und Aleinfinderichulen, Baichanftalten, Boltsbaber, öffentliche Lejehallen u. f. w. Für die Darlehen find ber Regel nach 4 % Intereffen zu bezahlen, von benen 3 % als Berginjung, der Reft als Amortisationsquote zu betrachten ift. Darlehnsantrage find bor Ablauf bes Jahres 1907 ju ftellen. Die Gefamtjumme ber auf Grund bicies Geickes zu bewilligenden Darleben barf zwei Millionen Kronen (1 Rrone -11's M.) nicht überschreiten. Den in Betracht fommenden Gemeindeverwaltungen wird für ben vorliegenden 3med bas Expropriationsrecht auf Grund ber Gefete vom 14. September 1857 und 27. Februar 1897 fowie ber Ropenhagener Bauordnung pom 12. April 1889 erteilt.

Art. 2. Bis Ende 1907 fann der Finanzminister aus Mitteln der Staatskasse Tarleben bis zum Betrage von zwei Millionen Kronen an Gemeinden und Gesellsschaften gewähren, die in Kopenhagen und seiner Umgebung, bezw. in Provinzialsstädten und ihrer Umgebung gute und gesunde Wohnungen mit der Maßgabe erbauen, daß ein eventueller Gewinn des Unternehmens den Zwecken der Gesellschaft wieder

zugeführt wird. Die Darlehen find durch eine dem Finanzminister angemessen erscheinende hypothekarische Eintragung sicherzustellen; Zinsen und Amortisationsquote sind dieselben, wie die in Art. 1 gesorderten.

Axt. 3. Die Gesellschaften ober Privatpersonen, denen auf Grund der Art. 1 und 2 Darlehen gewährt werden, haben der betreffenden Gemeindeverwaltung jährlich einen Bericht zu erstatten, den die letztere mit ihren Erläuterungen dem Finanzminister einzureichen hat. Derselbe kann die Darlehen mit sechsmonatlicher Frist kündigen, wenn er die Forderungen des vorliegenden Gesetzes nicht für erfüllt erachtet.

Während der erste Teil des Gesetzes, der von der Sanierung ungefunder Quartiere handelt, bis jest nur auf dem Papiere fteht, find die Darlehnsgesuche auf Grund des Art. 2 in so großer Zahl eingelaufen, daß über die ausgesetten zwei Millionen Kronen in furzer Zeit verfügt war und Forderungen im Betrage von weiteren 21,2 Millionen zunächst jurudgeftellt merden mußten. Ginen Teil ber verfügbaren Mittel haben die oben aufgezählten älteren Gesellschaften erhalten; außerdem find feit Erlaß bes Gefetes eine ganze Anzahl neuer Gefellichaften entstanden, darunter der auf ähnlichen Grundfagen wie der Arbeiterbauverein beruhende Bauberein "Godthaab", der ebenfalls auf dem Pringip der Selbsthülfe bafierende Bauberein "Enigheb", der Bauberein der Arbeiter ber Gasanftalt Frederiksborg, ber Arbeiterbauverein in Balby, fämtlich in Kopenhagen, bezw. in beffen Vororten. Auch die Baugefellichaft "Fram", in Lyngby, einem 12 Kilometer von Rovenhagen gelegenen Dorje, kommt wohl noch wefentlich Ropenhagener Wohnungsbedürftigen zu gute. Aber auch über die Hauptstadt hinaus, in den Propinzial= ftabten beginnt die Bewegung Boden zu faffen und find in den letten Jahren Bereinigungen entstanden, die ebenso wie die neueren Robenhagener Bauvereine mit den ihnen vom Staate gewährten Darlehen eine rege und vielversprechende Bauthätigkeit ausüben. Die Folge diefer Bewegung ist gewesen, daß in der Bolksvertretung bereits Anträge gestellt find, den Wirkungskreis des Gesetzes vom 26. Februar 1898 durch Bereitstellung größerer Mittel zu erweitern. Wir sehen also, daß die Arbeiterwohnungsfrage in dem kleinen nordischen Nachbarstaat, der uns in diefer Beziehung ichon früher wertvolle Anregungen geliefert hat. auch neuerdings eine Entwickelung nimmt, die dem in Deutschland bis jett Erreichten in gemiffer Beziehung voraneilt.

Unhang.

Die Sanierungsarbeiten des Londoner Grafschaftsrates.

Mit zwei Planen.

Programm of Housing Works which are already authorized by the London County Council and which will be executed as soon as practicable.

All Improvement Schemes involving rehousing carried out by the London County Council and its predecessor, the Metropolitan Board of Works, have been undertaken under the Artizans Dwellings Acts and the Housing of the Working Classes Acts, 1875 to 1890. Dwellings have also been erected under the Blackwall Tunnel Acts, 1887 and 1888, to rehouse the persons of the labouring class displaced by the formation of the Blackwall Tunnel and its approaches. An explanation of the powers conferred by and the method of procedure under the Housing of the Working Classes Act, 1890, will be found on pages 1 and 2 of the report prepared by Mr. Thomas Blashill, F. R. I. B. A., then Architect to the London County Council, and presented to the Brussels Congress in 1897 by Mr. Owen Fleming, A. R. I. B.A., one of the Assistant Architects to the London County Council.

The general lines followed by the London County Council in the construction of dwellings for the working classes are set forth on pages 2, 4, and 6 of the above mentioned report. A description of the Boundary Street Area follows on pages 3, 6, 7, 8, 9, 10 and 11. The Millbank Site on which dwellings have been and are being erected to accommodate 4,434 persons, is shown on page 8.

Further Statistics of the Boundary Street Area, opened by H. R. H. the Prince of Wales on the 3rd March, 1900, are given in the pages here following: also particulars as to the Millbank Estate and as to other buildings now completed or in course of erection or for which plans are being prepared.

Superintending Architect.

¹ Bericht bes Superintending Architect Mr. W. E. Riley vom Jahre 1900 mit Ergänzungen vom August 1901.

L. Boundary Street Estate.

							J	J	1_				
Name of Buildings		Num	Number of Tenements of	renemen	ts of		61. 01	131 61. ot 0113	Cost of Buildings,	of ngs,	101 gais		ost
Manie of Dulluings.	One Room.	Two Rooms.	Three Rooms.	Four Rooms.	Five Rooms.	Six Rooms.	oT dan V anoT	toT dmuX s19A bivo1q	₹	r Esti- ed.	Valu Land Hous Purpo	or Land and Buildings.	and gs.
									æ	S. cl		1	l
Streatley Buildings	1	35	24	1	1	1	56	272	15,853	9 9		33	9 9
Cleeve "		<u>-</u>	15	15	_	1	35	506	11,475	14 7	4,325		
Marlow "	ł	'	15	12	ro	I	55 45	258	12,495	0 0			
Chertsey "	1	9	14	1	!	I	20	108	5,375	0	1,250		
Sunbury "	1	ය ද	22	ນ	!	I	8	330	19,800	0	4,000		
Taplow "	١	22	33	l	1	1	33	520	8,925		2,730		
Hurley "	i	73	ಒ	1	1	1	10	20	2,227		510		
Sandford "	i	73	ت ت	1	1	ì	10	20	2,138		510		
Culham "	12	200	1	1	1	1	35	110	4,943		066		
Sonning "	1	10	15	12	-	1	40	250	8,687		2,700	_	
Shiplake "	1	!	!	22	1	_	56	212	8,870	0 0	2,400		0 0
Iffley "	ı	ro.	7.0	ಬ	ı	,	15	6	4,000		1,000		0 0
Henley "	1	45	25	ļ	1	1	2	330	90.809	19 4	000 8	38 800	4 6
Walton " ···	1	40	÷3	1	l	1	5	370 J	20,00		2,000	٦.	7
Cookham "	1	21	55	10	_	ļ	7.	308	14,166	0	2,500	16,666	0 0
Clifton "	1	27	99	_	1	2	72	404	17,367	0 0	4,325		
Molesey "	1	:	<u>∞</u>	27	1	l	20	124	5,303	_	1,300		
Wargrave " · · ·	1	4.5	3	1	1	l	9	270	13,248	10 0	3,320		0
Laleham "	1	33	40	ļ	1	1	5	08: ::	17,211	_	3,900	21,111	
Hedsor "	1	<u> </u>	£	I	1	1	£	410	19,383	0	4,300		
Benson "	I	90 	01	1	1	1	40	180	9,814	0	2,000	11,814	
Abingdon "	1	22	10	i	١	1	33	360	19,276	0	3,770	23,046	0 0
Goldsmith Row		(,						1				
Cottages	l	x	71	ıo	1	1	53	144	$\frac{7,128}{2}$	8	1,000	8,128	$\frac{1}{\infty}$
Central Laundry		1	1		1	1	1	1	9,100			10,350	
Totals	15	541	400	10:3	2	ဢ	1,069	5,524	267,597	8		63,010 330,607	&
	_	_	_				<u>-</u>		_				

These buildings are now all completed and occupied. — The cost per room varies from £ 68 to £ 109. The cost per cube foot averages about 814 d. — The average rent per room per week is about 3.— s. — For additional information on the Boundary Street Estate see pages 3, 6, 7, 8, 9, 10 and 11 of the report presented to the Brussels Congress. — By William.

II. Other Buildings already completed and occupied.

	II. Ot.	her Bı	rildır	gs alr	cady co	II. Other Buildings already completed and occupied	and o	c a b	16d.				
X 7. 13.	Num	Number of Tenements of	Гепетеп	ts of	Total Number	Total Number	Cost of Buildings,	of ings,	Valu	Value of Land for	Total Cost	Total Cost	eg egt
Name of Duithings.	Опе Коош.	One Two Three Four Rooms, Rooms, Rooms.	Two Three Four Rooms. Rooms	Four Rooms.	of Tene- ments.	or rersons provided for.	Actual or Esti- mated.	r Esti ed.		Housing Purposes.	Buil	Buildings.	.
Beacheroft Buildings Brook St., Limehonse		21	19		40	198	£ 10,481	s. d	d. £ s. d. 9 1,200 0 0	s. d. 0 0	£ 11,681	_း ဝေ	ن ۍ
Hughes Fields Cottages. Hughes Fields, Deptford.	!	7.1	19	2	134	999	35.659	: 11	3 3,720 0 0	0 0	39,379	11	ಯ
Dellow Buildings Bewley Cable St., Shadwell		800	08 08		100	520	23,810	3 1(10 2,500 0	0 0	26,310	ಐ	10
Aldwych Buildings Cotterell " Lindsay " Powys " Wimbleston St., Druvy Lane.	11-11	30 52 6	 6	14111	89	792	19,824	14	11 5,100 0 0	0	24,924	14	11
Cranley Buildings Brooke's Market, Hol- born.		9	9	1	12	09	3,016	10	2 750	0 0	3,766	10	23
Albury Buildings Ripley " Merrow " Clandon " Green St. and Gun St., Southwark.	13	02	19		102	420	19,215	0	0 0 098'8	0	23,075	0	0

	Num	Number of Tenements of	renemen.	ts of	Total Number	Total Number	Cost of Buildings.	of ngs.	Value of Land for		Total Cost	Cost	! -
Name of Buildings.	One Room.	Two Rooms.	Two Three Four Rooms.	Four Rooms.	of Tene- ments.	or rersons provided for:	¥	r Esti ed.			or Land an Buildings.	an ngs.	3
Council Buildings	1	90	20 .		20	240	£ 15,591	. c	d. £ s. d. 0 1,450 0 0	-i 0	£ 17,041	s. L	-j 0
Tabsley 5t., ropiat. Westview Cottages Armitage " Collerston " Rlackwall Lane, Green-	111	6 12 12	4∞∞	8 16 4	78	464	29,456	4	2 4,000 0	0	33,456	4	2
wich with the state of the stat	١	1	l	20	20	400	17,151	12	2 1,500 0		18,651	12	23
proach, Greenwich. Dufferin St. Dwellings St. Luke.	53	23	4	l	56	174	*6,300	0	1	•	6,300	0	0
Borough Road Dwellings Southwark.	1	52	32	1	84	400	24,495	0	0 2,000 0	0	29,495	0	0
Parker St. Lodginghouse Drury Lane.	1	324 C	324 Cubicles 		i	324	18,385	9	0 3,750 0	0	22,135	9	0
No. 97 Southwark St	1	12	4	1	16	72	† 2,214	0	0 83,500 0 0	-0	5,714	0	0
Totals	43 66	400	258 422	84	785 1,184	4,230 6,108	225,600 19 308,352 15		3 36,330 0 0 261,930 19 3 11 47,500 0 0 355,852 15 11	0 0	0 261,930 19 0 355,852 15	19 1	[es 17 ·
* Including land	:	ນ +	ost of a	lapting	† Cost of adapting existing building	uilding.	တာ	Value	\$ Value of existing building.	buil	ling.		

III. Millbank Estate.

Number of Persons of Tene-provided for. 54 306 25 120 290 60 290 85 430 85 430 85 430 80 400 132 592 90 460 120 600	1	Num	ber of T	Number of Tenements of		Total	Total Number	Estimated Cost	00	1	Jo of	Total	Coef	1
and one five 54 306 14,550 0 0 2,350 16,900 0 1 1,000	One Two Three Four Rooms, Rooms	Two The Rooms.	Th	Three Rooms.		Number of Tene- ments.		of Buil	dings uns.		l for ising oses.	of Land Buildi	e e e e e e e e e e e e e e e e e e e	
five 54 306 14,550 0 2,350 16,900 0 room 25 120 13,024 0 2,040 15,064 0 - 60 290 13,024 0 2,040 15,064 0 - 60 290 28,500 0 4,000 32,500 0 - 80 430 47,120 0 7,000 54,120 0 - 80 400 18,893 0 3,500 22,393 0 - 80 400 16,453 0 3,500 19,453 0 - 90 460 20,244 0 2,000 24,244 0 - 16 600 26,448 0 2,200 31,098 0 - 16 20,244 0 2,200 31,098 0 31,098 0 - 16 20,244 0 2,200 31,098 <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>10 and one</td> <td></td> <td></td> <td>æ</td> <td>1</td> <td></td> <td>٤,</td> <td>7</td> <td>÷</td> <td>_</td>					10 and one			æ	1		٤,	7	÷	_
— 25 120 13,024 0 2,040 15,064 — 60 290 28,500 0 4,000 32,500 3 85 430 47,120 0 7,000 54,120 9 86 396 18,893 0 3,500 22,333 1 80 400 16,453 0 3,000 19,453 1 132 592 28,401 0 1,900 32,201 1 90 460 20,244 0 2,000 24,244 16 600 26,448 0 2,200 31,098 16 600 26,448 0 2,400 31,098 16 7 2,400 31,098 31,098				55	five		908	14,550	0		350	16,900	0	
- 60 290 290 28,500 0 4,000 32,500 3 85 430 47,120 0 7,000 54,120 - 80 490 18,893 0 3,500 22,383 - 80 400 16,453 0 3,000 19,453 - 90 460 20,244 0 2,000 34,244 - 90 460 20,244 0 2,000 34,244 - 120 600 26,448 0 2,250 31,098 - 16 20,244 0 2,250 31,098 - 16 20,244 0 2,400 31,098 - 16 20,244 0 2,400 31,098				00	1 1	25.55	120 (13,024	0		040	15,064	0	
3 85 430 47,120 0 7,000 54,120 0 - 80 396 18,893 0 3,500 22,393 0 - 80 400 16,453 0 3,000 19,453 0 - 132 592 28,401 0 1,900 19,453 0 - 90 460 20,244 0 2,000 24,344 0 - 16 600 26,448 0 2,250 31,098 0 - 16 4,434 213,633 0 0 34,340 247,973 0	 #3 #3		<u> </u>	יט יט	1 1	99	290 (290 (28,500	0		000	32,500	0	
− 80 396 18,893 0 3,500 22,393 0 − 80 400 16,453 0 3,000 19,453 0 − 132 592 28,401 0 1,900 132,201 0 − 90 460 20,244 0 2,000 24,244 0 − 120 600 26,448 0 2,200 24,244 0 & one five-room 896 4,434 213,633 0 34,340 247,973 0	!		<u>ಜ</u>		೧೯ ೧೦	28.23	430 (430 (47,120	0		000	54,120	0	_
− 80 400 16,453 0 3,000 19,453 0 − 132 592 28,401 0 1,900 32,201 0 − 90 460 20,244 0 2,000 24,244 0 − 120 600 26,448 0 2,250 31,098 0 & one five-room 4,434 213,633 0 34,340 247,973 0	2 38		4	0	1	8	396	18,893	0		200	22,393	0	_
— 132 592 28,401 0 1,900 132,201 0 — 90 460 20,244 0 2,000 24,344 0 — 120 600 26,448 0 2,250 31,098 0 & one five-room 896 4,434 213,633 0 34,340 247,973 0	40 40		4		1	08	400	16,453	0		000	19,453	0	_
- 90 460 20,244 0 2,000 24,244 0 - 120 600 26,448 0 0 2,200 31,098 0 16 & one five-room 4,434 213,633 0 0 34,340 247,973 0	$\left.\begin{array}{c c} \end{array}\right] - \left.\begin{array}{c c} 100 & 32 \end{array}\right.$		38	•	1	132	592	28,401	0		006	32,201	0	_
- 120 600 26,448 0 2,250 131,098 0 16 & one five-room 4,434 213,633 0 34,340 247,973 0	$\begin{cases} -40 & 50 \end{cases}$		<u>ت</u>		ļ	06	460	20,244	0		000	24,244	0	_
\$\text{\$\text{\$\cupsilon\$ cone} five- room tene-}\$\$\$ \$4,434 \$213,633 0 34,340 247,973 0 \q	09 09 -		9	0	1	120	009	26,448	0		250 400	31,098	0	_
	2 485 392		368		16 & one five- room tene-	968	4,434	213,633	0		340	247,973	0	1 -

* These buildings are completed and occupied. The remaining buildings are now (August 1901) in course of erection.

The number of Persons provided for on this estate include 1500 to be displaced by the clearance of the insanitary area known as Clare Market, Strand, and 290 to be displaced by the formation of the new street from Holborn to the Strand; in addition to about 70 persons displaced by the formation of the entrance to the estate, and a further 1864 persons if the Bill for the extension of the Westminster Embankment, involving the displacement of persons of the working class, receives the sanction of Parliament.

IV. Buildings in course of erection 1.

For particulars as to the blocks of buildings on the Millbank Estate now in course of erection see page 317.

Brook-street cottages, Limehouse. Erected under the Metropolis (Brook-street, Limehouse) Improvement Scheme, 1883, by which 562 persons were displaced and 281 were to be rehoused; accommodation has already been provided for 200 persons at Beachcroft buildings, Brook-street. (See page 4.)

The buildings consist of 18 two-storey cottages each containing three rooms and a scullery. The tenements are entirely self-contained, and provide accommodation for 108 persons. The average net area of the living rooms is 157 square feet and of the bedrooms 130 square feet. The buildings should be completed in June, 1900, the estimated cost of buildings and plans being £4725.10.0 — £87.10.2 per room, and 7,90 pence per cube foot. The value of the land is £600, or £11.2.3. per room and 15,16 pence per square foot. The area of the building is 6040 square feet and of the site 9500 square feet, the proportion covered being 0,636. The estimated average rent per room per week is 2/10 d.

Lowood & Chancery buildings, Cable Street, Shadwell. Erected under the Metropolis (Cable Street, Shadwell) Improvement Scheme, 1886, by which 970 persons were displaced and 485 were to be rehoused: accommodation has already been provided for 530 persons at Cable Street dwellings. (See page 317.)

These are five-storey block dwellings containing 80 self-contained tenements of 138 rooms to accommodate 276 persons. The living rooms average 162 square feet and the bedrooms 117 square feet. The buildings should be completed in October, 1900, the estimated cost of buildings and plans being £ 14 041 or £ 101.14.11 per room and 8,47 pence per cube foot. The value of the land is £ 1160 or £ 8.8.1 per room. The estimated average rent per room per week is 3/3,74 d.

Cobham Buildings. Green Street and Peacock Street, Southwark. Erected under the London (Falcon Court, Borough) Improvement Scheme, 1895, by which 824 persons were displaced and 500 were to be rehoused; accommodation has been provided for 400 persons at Borough Road. (See page 318.)

Five-storey block dwellings containing 60 tenements (self-contained) of 139 rooms, housing 278 persons. The living rooms average 147 feet super.

¹ Jest fertig und bezogen.

Unhang. 321

and the bedrooms 107 feet super. The buildings should be completed in December, 1900, the estimated cost of buildings and plans being £ 13 364 or £ 96.2.10 per room and 9,15 d. per cube foot. The value of the land is £ 2 100 being £ 15.2 2 per room or 3/4 per square foot. The area of the site is 12 500 square feet and of the buildings 5498 square feet, the proportion covered being 0,44. The estimated average rent per room per week is 3/1.2 d.

Wellesley Buildings, Churchway, St. Pancras. Erected under the London (Churchway, St. Pancras) Improvement Scheme, 1895, by which 1095 persons will be displaced; the obligation is to rehouse 580 persons.

Five-storey block dwellings containing 80 tenements (self-contained) of 180 rooms, to accommodate 360 persons. The average net area of the living rooms is 160 feet super and of the bedrooms 110 feet super. The buildings should be completed in March, 1901, the estimated cost being £ 18570 including plans and all incidentals or £ 103.3.4 per room and 9,48 pence per cube foot. The value of the land is £ 4050, or £ 22.10.0 per room. The estimated average rent per room per week is about 38 d.

Adelaide buildings, Ann Street, Poplar. Erected under the London (Ann Street, Poplar) Improvement Scheme, 1893, by which 261 persons were displaced, the obligation being to rehouse 180 persons.

Five-storey block dwellings containing 40 tenements (self-contained) of 95 rooms, accommodating 190 persons. The average net area of the living-rooms is 144 sq. ft. and of the bedrooms 96 sq. ft. The buildings should be completed in October, 1900, the estimated cost being £ 7113 including all incidental expenses, or £ 74.17.6 per room and 8,54 pence per cube foot. The value of the land is £ 860, or £ 9.1.1 per room and 20,7 pence per square foot. The area of the site is 9979 sq. ft., and of the buildings, 3,485 sq. ft., the proportion covered being 0,35. The estimated average rent per room per week is 2 s. 7,64 d.

Toronto and Montreal buildings. Cotton Street, Poplar. Erected under the Blackwall Tunnel Acts, 1887 to 1888. 1210 persons were displaced by the Tunnel works and there was a rehousing obligation of 1261; 1104 persons having been rehoused in other dwellings at Greenwich and Poplar s. p. 318.

Five-storey block dwellings containing 70 self-contained tenements of 180 rooms, to accommodate 360 persons. The average net area of the living rooms is 144 sq. ft., and of the bedrooms 96 sq. ft. The estimated cost of the buildings including all incidentals is £ 12830, or £ 71.5.7 per room and 7,88 pence per cube foot. The value of the land is £ 1400, or £ 7.15.7 per room and 1 s. 8½ d. per square foot. The area of the site is 16480 sq. ft., and of the buildings 7094 sq. ft., the proportion covered being 0,43. The buildings should be completed in October, 1900; the estimated average rental per room per week being 2 s. 7,46 d.

V. Buildings for which plans are being prepared.

Plans are being prepared for two blocks of dwellings to be erected on the east side of Churchway, St. Pancras¹. They will contain 100 tene-

¹ Jest im Bau. Schriften XCVII. — Wohnungsfrage III.

ments of 236 rooms, to house 472 persons. The estimated cost of the buildings and plans is £27214 = £115.6.3 per room and 10,21 d. per cube foot. The value of the land is £4500, or £19.1.4 per room. The average size of the living-rooms is 153 square feet and of the bedrooms 102 square feet. The estimated average rent per room per week is 3/5,7 d.

Plans are being prepared for two further blocks in Ann Street, to be named Sidney and Melbourne buildings. They will contain 95 self-contained tenements of 220 rooms, housing 440 persons. The minimum area of living-rooms is 144 square feet and of bedrooms 96 square feet. The estimated cost of buildings, including all incidentals, is £ 17916 or £ 81.8.9 per room. The value of the land is £ 1400, or £ 6.7.3 per room. The estimated average rent per room per week is 2 s. 7,2 d.

Trafalgar Road, Greenwich (Hardy Cottages). To be erected under the Metropolis (Trafalgar Road, Greenwich) Improvement Scheme, 1883, by which 378 persons were displaced and 190 were to be rehoused.

These are two-storey cottages, 51 in number, each containing three rooms and scullery. The total accommodation provided is 153 rooms for 306 persons. The average area of the living-room is 144 feet super; one bedroom is 110 feet super, and the other 100 feet super. The estimated cost of the buildings including all incidentals is £ 12573, or £ 82.3.6 per room. The value of the land is £ 1250, or £ 8.3.5 per room. The estimated average rental per room per week is 2 s. 5.7d.

Sheridan, Beaumont and Fletcher buildings, Duke's Court¹. To be erected to rehouse persons to be displaced by the Clare Market and Holborn to Strand Improvement Schemes by which 6738 persons of the working class will be displaced; the obligation being to rehouse 5950 persons.

Five-storey block dwellings containing 140 self-contained tenements, or 320 rooms accommodating 640 persons. The estimated cost of the buildings and plans is £27807, or £86.17.11 per room and 10,19 pence per cube foot. The value of the land is £5600, or £17.10.0 per room. The estimated average rental per room per week is almost exactly 3/-.

Plans are also being prepared to rehouse 400 persons at Marquis Court in connection with the Clare Market and Holborn to Strand Improvement Schemes. The estimated cost of buildings and plans is £ 20000 and the value of the land £ 4000.

Herbrand Street Site. Dwellings to be erected under the Holborn to Strand Improvement Scheme by which 3700 persons are to be displaced; the obligation being to rehouse the same number.

Three five-storey block buildings of 160 tenements containing 340 rooms, which provide accommodation for 680 persons. The average area of the living rooms is 151 sq. ft., and of the beedrooms 108 sq. ft. The estimated cost of the buildings and plans is £ 31 254, or £ 91.18.5 per room and 9,03 pence per cube foot. The value of the land is £ 7000 or £ 20.11.9 per room. The estimated average rental per room per week is 3 s. 1 d.

Plans are also being prepared to accommodate about 2500 of the per-

¹ Jest im Ban.

Unhang. 323

sons displaced by the Holborn to Strand Improvement Scheme on the Reid's Brewery site in Clerkenwell-road. The estimated cost of the buildings and plans is roughly £ 146 000 and the value of the land £ 45 000.

Mill Lane lodging house and cottages.

To be erected under the London (Mill Lane, Deptford) Improvement Scheme, 1892, by which 715 persons were displaced, the obligation to rehouse being 550.

Plans are being prepared for a men's lodging house of the well known type erected in various parts of London by the "Rowton Houses, Ltd." The following description may be interesting:

The Entrance is central and gives access to dining-room on the right, to smoking-room and to reading room on the left.

The Office commands the entrance for lodgers and for staff, and is arranged close to the Superintendent's quarters.

The Dining-room is planned so as to have a central area for light and air and is well lighted from sides and roof. Four large cooking ranges are provided. Attached to the dining-room are the lodgers' scullery and lodgers crockery room.

The Shop for sale of hot and cold viands is placed in a convenient position in the dining-room with a direct servery thereto and easy communication to kitchen in rear.

The Smoking-room is arranged on the Mill Lane frontage and will be well lighted and have cross ventilation.

The Reading-room is approached from two main corridors and is of a convenient shape and well lighted by side and top lights. This room will also have cross ventilation.

The accommodation in the dining, reading and smoking-rooms is as follows:

No. of	Area in super feet.	Super feet per lodger.	Total sup. ft.
lodgers.	D.rm. R.rm. S.rm.	D.rm. R.rm. S.rm.	per lodger.
799	5538 3079 2080	7.06 3.85 2.60	13.51

The Lockers, 800 in number, are 1 foot 6 inches by 1 foot 6 inches by 3 feet high and are placed in close proximity to the dining-room.

Shops for shoemaker, tailor and barber, are provided between readingroom and locker room.

The lavatories are situated centrally between two main staircases to dormitories, one wash-hand basin is provided to every 10 lodgers; feetwashing troughs and baths and two dressing-rooms are provided adjoining the lavatories.

The Lodgers' wash-house is placed at the south end of building on the ground floor, and is directly over the heating chamber.

The Staff quarters are on the ground floor at the north end and partly on the east frontage. The superintendent is provided with 2 sitting-rooms, 2 bedrooms, kitchen, bath and W. C. Accommodation for the female staff consists of 1 common sitting-room and 5 bedrooms.

The scullery, shop, store, kitchen, larder and linen store are placed in suitable positions in this part of the building. A separate trade entrance is also provided.

For the day staff, a bed-maker's day room is provided in the basement.

In the basement also is provided a soiled linen room, crockery store, general store, lodger's parcel room, coal cellars and heating chambers.

Dormitories. Two principal staircases, leading to the dormitories, and in addition, one emergency staircase, are provided so that it will be practically impossible for all to be blocked in event of fire.

Each cubicle is five feet wide, and about 7 feet 3 inches long and is provided with a window, ample means of through ventilation being thus secured. Two cubicles on each floor will be occupied by the resident male staff.

The Dormitory Corridors are 4 feet 9 inches wide.

4 W. C's and 2 Sinks for night use are provided on each of the five dormitory floors.

A Lodger's promenade is provided over the reading-room and part of dining-room and is approached from one of the staircases.

The estimated cost of the buildings and plans is £ 65773; of the furniture £ 3500; and the value of the land is £ 2200.

The charge will be sixpence per lodger per night.

Plans are being prepared to accommodate 144 persons in 24 three-room self-contained cottages each with a small yard or garden in rear. The estimated average rental per room per week is 2/4 d. or 7/- per cottage. The estimated cost of buildings and plans is £ 5365, or £ 74.10.3 per room. The value of the land is £ 1000 or 13.17.9 per room.

Battersea Bridge buildings¹ are to be erected under the Bridges Act, 1884, of the Metropolitan Board of Works to comply with an obligation to rehouse 170 out of 190 persons displaced by the improvement.

Plans are being prepared for five-storey block dwellings to accommodate 270 persons in 65 tenements of 135 rooms and also for 2 two-storey double cottages for 16 persons in 4 tenements of two rooms each. The average area of living-rooms is 147 square feet and of bedrooms 105 square feet. The estimated cost of buildings and plans is £ 15 460 or £ 108.2.3 per room, and 9,27 pence per foot cube. The value of the land is £ 1350, or £ 9.8.10 per room. The estimated average rent per room per week is about 3/31/2 d.

Totterdown Fields Site, Lower Tooting. The Council, on the 23rd January, 1900, decided to purchase this site in the open market, consisting of about 38½ acres, under Part III of the Housing of the Working Classes Act, 1890, at the price of £ 1150 per acre. It is situated at the Tooting terminus of the Council's tramways, fronting the eastern side of the main road. There are two railway stations, one half a mile away, and the other about a mile away, from which there are services of workmen's trains to the City and West End.

¹ Jest im Bau.

The site, which is of good gravel soil and about half a mile long by 1—8 mile wide will be opened up by the construction of longitudinal roads 45 feet wide with subsidiary longitudinal roads 40 feet wide. Trees will be planted along the sides of the 45 foot roads and the trees already on the site will be kept as far as possible. The roads will not, generally speaking, continue in a direct line for more than 300 yards, but will be broken by cross roads 40 and 45 feet wide. About 1244 two-storey cottages of various classes will be built. Separate gardens will be provided to each tenement and on an average not less than 30 cottages will be built to the acre. The total cost of land, roads and buildings is estimated at about £ 410 000. About 8500 persons will be accommodated.

The resolution to purchase this site is the first definite step taken by the London County Council in the direction of providing on a large scale healthy cottage homes in the suburbs for working men, without having first incurred an obligation as in Improvement Schemes, as opposed to the erection of block dwellings in the centre of the Metropolis which is generally done under obligation and on land "written down" from "commercial" to "housing" value".

Maypole Alley, Borough High Street (Women's Lodging House) Plans are being prepared for a women's lodging house to accommodate about 475 persons on the Maypole Alley site at an estimated cost of about £ 50000 for buildings and plans, the value of the land being £ 11500. The charge will be sixpence per night.

Plans are being prepared for buildings to be erected on a site in Preston's Road, Poplar, part of which will be devoted to rehousing the 269 persons proposed to be displaced by the London (Burford's Court, Tucker's Court and Favonia Street, Poplar) Improvement Scheme, 1899. Accommodation will be provided for 1220 persons in 250 tenements of 610 rooms at an estimated cost for buildings and plans of £49300 or £80.16.5 per room. The value of the land is £5000 or £8.3.11 per room.

Godolphin School Site, Hammersmith. Plans are being prepared for buildings on the Godolphin School site to accommodate about 1200 persons at an estimated cost of roughly £ 63500 for buildings and plans. The cost of the land is about £ 7000.

To sum up, the Council have provided in completed buildings 1908 tenements accommodating 10060 persons at a cost for land, buildings and plans of £ 609438.7.11. Buildings are in course of erection to accommodate 5700 persons in 1190 tenements at an estimated cost of £ 311886.10.0 (including land). In buildings for which plans are in course of preparation 20562 persons will be accommodated at an estimated cost of £ 1132462 (including land)³.

¹ Ein weiterer Schritt in dieser Richtung geschah im Dezember 1900 mit ber Erwerbung von Nordury Estate außerhalb der Grenzen der Grafichaft.

² Jett (August 1901) find 2647 Wohnungen für 13618 Personen mit einem Kostenauswand von € 804 854.7.0 fertiggestellt.

³ Weitere, 55 304 Personen umfassende Bauten find ins Auge gefaßt.

The net estimated cost of the clearance of insanitary areas now being dealt with is £ 607 900, and of insanitary areas about to be dealt with £ 506 900. In addition, the Council is contributing £ 90 100 towards the cost of carrying into effect twelve schemes undertaken by several local authorities. This cost of clearance forms a charge upon the rates a explained on page 2 of the report presented to the Brussels Congress.

2 1.

Le 9 Août, 1900.

Monsieur,

Référant au compte rendu exposé par le rapport de Monsieur Rostand, p. 17, et aux observations postérieures de Monsieur G. Picot durant la discussion de ce résumé au Congrès International des habitations à bon marché, insinuant que le Conseil du Comté de Londres n'arrivait pas à obtenir un résultat correspondant au capital employé aux habitations ouvrières, je vous remets ci-joint pour votre information un relevé de toutes les opérations effectuées par le Conseil, qui démontre clairement l'inexactitude de ces observations. Le compte rendu indique le montant net p. c. du bénéfice réalisé sur le total des dépenses comprenant terrain, constructions et toutes dépenses imprévues.

Le tableau I. indique le résultat des opérations du Conseil sur les emplacements laissés par le Conseil précédent, "The Metropolitan Board of Works", après que plusieurs efforts avaient été fait d'en disposer par vente publique à des entrepreneurs, mais comme le terrain était seulement vendu sous condition d'y élever des habitations ouvrières, il n'y avait pas acheteur; même dans ces circonstances un bénéfice de 2.62 p. c. a été obtenu.

Le tableau II. traite sur les bénéfices réalisés sur des emplacements où le Conseil decida de bâtir lui-meme au lieu de laisser ce soin à des entre-prises particulières pour pourvoir les logements nécessaires, et dans ce cas-ci, cela a produit 3.77 % tandis que 3.76 % sont seulement nécessaire pour éviter un déficit.

On arrive à ces chiffres en prenant les montant 0/0 sur le montant total des dépenses du revenu net, après avoir déduit toutes pertes de loger, la valeur des logements occupés par les gardiens, l'inspection, la réalisation des logers après avoir payé les contributions, les taxes, l'eau, les assurances et les dépenses imprévues, et après avoir contribué à un fond de réserves pour les réparations et renovations, qui laisse toujours a l'avoir une bonne somme.

Veuillez agréer Monsieur, l'assurance de ma considération distingué.

(Sd.) W. E. Riley.

M. Jules Challamel, Secrétaire Général Congrès International des Habitations à Bon Marché, 1900.

¹ Schreiben des Superintending Architect des Londoner Grafschaftsrates an das Bureau des Pariser Internationalen Arbeiterwohnungskongresses von 1900.

Conseil du Comté de Londres - Maisons Ouvrières.

Relevé montrant le produit du Revenu Net, le Capital Total Dépense, et le Produit Net %.

I. Emplacements sur lesquels le Conseil etait forcé de bâtir comme il n'y avait pas d'acheteurs pour le terrain.

Immeubles	Revenue net	Total des Depenses	Profit Net %
Beachcroft Buildings Brook St Brook Street cottages	£ 362 187 975 517 391 692 504	€ 11,681 5,325 39,380 13,023 17,041 33,456 18,652	3.10 3.51 2.47 3.97 2.29 2.07 2.70
Totals	3,628	138.558	2.62

II. Emplacements sur lesquels le Conseil a choisi de bâtir.

Immeubles	Revenu net	Total des Depenses	Profit Net %
Cotton Street, Poplar. Cable Street, Shadwell Lowood & Chancery Buildings Shelton Street, St. Giles' Boundary Street Estate Millbank Estate. Goldsmith's Row. Brooke's Market. Green St. & Gun St. Borough Road No. 97, Southwark Street Ann Street, Poplar. Green St. & Pocock St. Wellesley Buildings Parker St. Lodging House Dufferin St., St. Luke's	£ 552 956 975 894 11,598 9,801 267 166 956 908 204 287 578 938 969 264	£ 14,230 26,310 15,261 24,925 316,718 249,392 8,128 3,766 24,843 29,495 5,116 7,973 15,464 22,620 22,136 6,300	3.88 3.63 3.77 3.59 3.66 3.93 3.28 4.41 3.65 3.08 3.98 3.60 3.74 4.15 4.38 4.19
Totals	29,913	792,677	3.77

La Revenu Net est la balance du revenu deduction faite te toutes dépenses et pertes de logers (comprenant logement des gardiens etc.) et après avoir contribué au fonds de réserve.

Le Capital Total Dépense est le total des dépenses sur terrain et constructions, comprenant des plans et de toutes dépenses imprévues.



