

## Der Kontrakt des Landvermessers |

Grundeigentum als elementarer Parameter der Stadt

**Mark Gilbert** ist Architekt und Urbanist, Mitbegründer trans\_city TC ZT GmbH (2009), Lehrbeauftragter an der TU Wien, seit 2012 Mitglied im Grundstücksbeirat für Wien.

Übersetzung aus dem Englischen: Wolfgang Astelbauer.

In den späten 1980er-Jahren hielt Raimund Abraham an der Harvard Graduate School of Design einen Vortrag über den Ursprung der Architektur. Im Unterschied zu Laugier oder Quatremère de Quincy behauptete er, dass die Anfänge der gebauten Welt nicht in der Urhütte, sondern in der Rute des Landvermessers zu finden seien. Abrahams These stellt eine radikale Verkehrung unserer üblichen Erwartungen in Bezug darauf dar, wie und warum wir bauen.

**Statt daran festzuhalten, dass wir bauen, um einen Platz für uns in der Welt zu schaffen, meinte er, dass wir die Welt in Orte aufteilen, um bauen zu können.**

Ja, radikaler noch: Der primäre Grund dafür, dass wir bauen, liegt nicht darin, dass wir uns von den Störungen der Natur, sondern dass wir unseren Platz in der Welt vor den Störungen unserer eigenen Spezies schützen wollen. Der Rute des Landvermessers Reverenz erweisend argumentierte Abraham, dass die soziale Differenzierung des Raums das ursprüngliche Movens für das Bauen der bewohnbaren Welt sei.

Ob wir uns nun Abrahams These anschließen oder nicht, sie wirft auf jeden Fall grundsätzliche Fragen über den Akt des Bauens sowie die Werte und Absichten auf, die wir damit verbinden. Vermessen teilt und differenziert den Raum. Man kann davon ausgehen, dass es erst Eigentum zu geben beginnt, wenn der Landvermesser seine Rute schwingt: Wir können nicht besitzen, bevor wir nicht definieren, was diese Sache ist. Wozu aber Eigentum definieren?

**Die Produktion von Eigentum hat letztlich mit den elementaren Anliegen Verteilung, Nutzungsrechte und Bewertung zu tun.**

Die Fragen hier sind: Wer bekommt wie viel? Wo liegt es? Wie kann man es nutzen? Und, vor allem: Wie viel ist es wert? Wir legen Wert auf Land, weil wir es brauchen, um darauf zu leben, und weil es unsere materiellen Bedürfnisse deckt. Wie wir auf diesem Land leben und wie wir diese Bedürfnisse abdecken, sind Fragen der gesellschaftlichen Organisation und kulturellen Bedeutung.

Wir leben in einer kapitalistischen und urbanisierten Welt. Der Besitz und der Tausch von Privateigentum definieren, ob wir das wollen oder nicht, die Norm menschlichen Lebens, und die Mehrzahl der Menschen lebt heute in Städten, die nach kapitalistischen Regeln funktionieren. Gehen wir also der Frage nach, was eine kapitalistische Stadt ausmacht: Sie als komplexes, gesellschaft-

lich-räumliches System zu begreifen, das auf der Aufteilung des städtischen Raums in Privateigentum gründet, das seinerseits materiell so erschlossen wird, dass es sich für Profit erzielende wirtschaftliche Tätigkeiten eignet, erscheint eine zutreffende Definition zu sein. So betrachtet ist Grundeigentum ein elementarer – wenn nicht der wesentliche – Parameter der Stadt. Und die kapitalistische Stadt erwartet, dass das Eigentum eine Leistung erbringt. Das heißt, dass es für seinen Besitzer auf irgendeine Weise Mehrwert produzieren sollte; dieser Wert kann wirtschaftlicher, gesellschaftlicher, kultureller oder politischer Art sein.

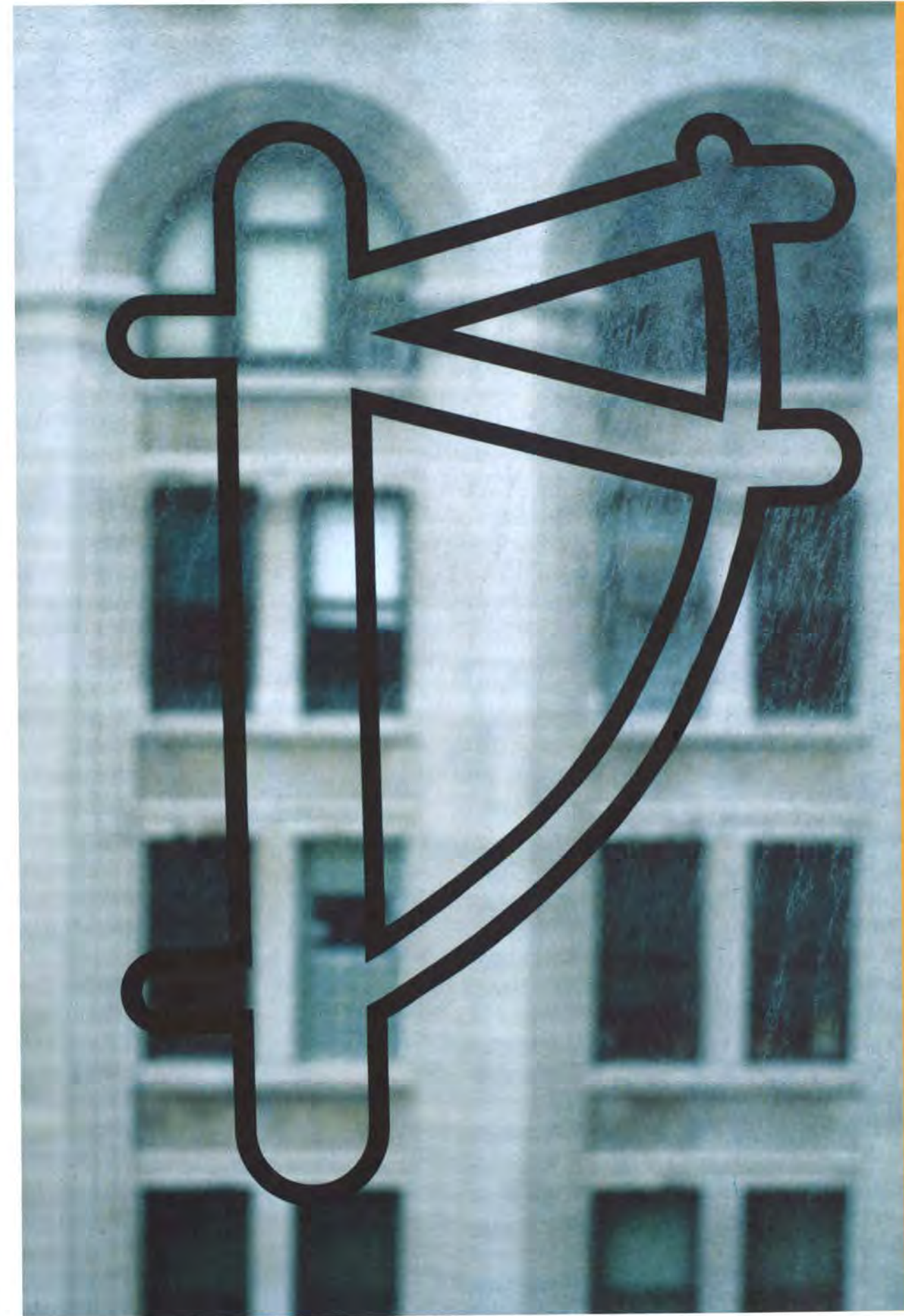
Dass wir in einer globalisierten Welt leben, ist ein ebenso verbreiteter Topos wie der, dass Städte zusehends an Individualität verlieren und einander ähnlicher werden. Vielleicht werden ihre Architektur und ihr Konsumverhalten zunehmend gleichförmiger, es entwickelt sich jedoch jede Stadt aus einem bestimmten kulturellen und historischen Kontext heraus. Gesellschaftliche Werte und kulturelle Erwartungen bleiben nachdrücklich lokale Phänomene. Diese wirken sich auf den praktischen Umgang mit Eigentum aus. In der Teilung, Verteilung und Entwicklung von Grundeigentum manifestieren sich bestimmte lokale Definitionen elementarer gesellschaftlicher Beziehungen wie des Wesens von Familie und Haushalt, Ideen von öffentlichem und privatem Leben sowie grundsätzliche Vorstellungen der Hygiene und der Körperpflege. Eigentum darf das Grundgerüst der Stadt sein, es ist aber in erster Linie ein Spiegel der Gesellschaft.

**Messen, Zuteilen und der Wert städtischen Grundes**  
Welche philosophische Bedeutung man der Arbeit des Landvermessers auch beilegen mag, das Produkt seiner Handarbeit ist beeindruckend einfach. Er misst Stücke von Land aus, die als Parzellen bezeichnet werden. Diese werden dann das Eigentum von Individuen oder Rechtspersonen<sup>1</sup>. Eine Parzelle ist abgegrenzt; die Eigentumsrechte erstrecken sich bis an den Rand des begrenzten Grundstücks.

**Die entscheidende Bestimmung jedes Grundeigentums ist die, ob man sich innerhalb oder außerhalb seiner Grenzen befindet.**

Diese schlichte Unterscheidung hat weitreichende Folgen. Meine Stellung im Verhältnis zur Grenze des Grundeigentums definiert die entscheidende sozioökonomische Dichotomie von Mein und Dein. Innerhalb der Grenzen meines Eigentums habe ich bestimmte Besitz- und Nutzungsrechte, die anderen verwehrt sind; außerhalb stehen mir diese Rechte nicht mehr zu.

<sup>1</sup> Der öffentliche Raum ist das frei zugängliche Land, das von der Körperschaft einer Gemeinschaft besessen und/oder verwaltet wird. Es gibt Gemeinschaften auf verschiedensten Ebenen: Gemeinden, Staaten, Nationen oder gar übernationale Organisationen. Das wesentliche Kriterium liegt darin, dass die Gemeinschaft souverän sein und gesellschaftliche und politische Kontrolle über das betreffende Gebiet ausüben muss.



Karl-Heinz Klopff:  
„Congress, S Michigan  
Avenue“  
1998  
71 × 50,6 cm

Das Messen und Teilen von Land bildet nicht nur den Rahmen für private Besitz- und Nutzungsrechte, sondern schafft auch die Grundlage für den öffentlichen Raum. Die Bereitstellung von Land für das Gemeinwohl ist selbst in kapitalistischen Städten ein elementarer Bestandteil von Urbanität. Das komplexe städtische Wechselspiel gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Tätigkeit bedarf der Interaktion – und daher Verbindung – der individuellen privaten Räume. Diese Verknüpfung ist auf einer Ebene unbestreitbar materiell: Die öffentliche Hand kümmert sich um die Verkehrskorridore, welche die einzelnen Parzellen verbinden, und stellt die für deren tägliche Aufgaben notwendige Infrastruktur bereit. Städtische Interkonnektivität umfasst jedoch mehr als nur eine Reihe physischer Verbindungen. Der öffentliche Raum ist der Ort, an dem die Stadt ihre Ideen und sozialen Werte austauscht und teilt. Gibt das private Grundstück vor, was Mein und was Dein ist, verkörpert der öffentliche Raum, was Unser ist. Der öffentliche Raum ist die Sphäre, in der sich die Gesellschaft als Kollektiv zum Ausdruck bringt und die Verantwortung artikuliert, die jeder Einzelne für die Bildung und Aufrechterhaltung der Gemeinschaft mit den anderen teilt.

Der Grundsatz geteilter Verantwortung beeinflusst die Nutzung des Privateigentums. Ich habe nicht nur Nutzungsrechte, sondern bin auch dafür verantwortlich, sicherzustellen, dass das, was ich auf meinem Land tue, meine Nachbarn oder die Gemeinschaft insgesamt nicht nachteilig berührt.

Diesem Grundsatz entsprechend regeln Städte nicht nur die Art der Nutzung von Privateigentum, sondern auch was und wie viel auf jedem Grundstück gebaut werden darf.

**Was dann wirklich gebaut wird, entscheiden die Kräfte des Markts, kulturelle Erwartungen sowie das gesellschaftliche Ansehen, die sich aus der Nutzung von Land ableiten lassen.**

Diesen Imperativen der privaten Wertmaximierung stehen verschiedenartige Einschränkungen wie Regelungen der Flächennutzung, Vorschriften für Gebäudehöhen oder Mindeststandards für Bauweise und Hygiene entgegen, welche die Gemeinschaft für die Nutzung individuellen Eigentums trifft. Bauen in der Stadt gestaltet sich also als dialektischer Prozess zwischen individuellen Wünschen und kollektiver Begrenzung.

Diese Begrenzungen haben verschiedenste Formen. Sie können normativ, also in Gesetze gegossen, oder konventioneller Art sein, also auf gesellschaftlichen Erwartungen und Gruppendruck beruhen. Die Art, in der eine städtische Gesellschaft die Nutzung von Privateigentum regelt, spiegelt den Wert wider, den sie individuellen Interessen einerseits und kollektiven Interessen andererseits beimisst, und prägt die Erwartungen der Stakeholder im Hinblick darauf, was das betreffende Eigentum angemessenerweise leisten sollte. Eine

Stadt ist in diesem Sinn ein räumlich artikulierter Text, in dem kulturelle Auffassungen über Privatheit, Eigentum, individuelle Rechte und kollektive Interessen zum Ausdruck kommen – und der davon erzählt, wie sich diese Auffassungen mit der Entwicklung der Stadt im Lauf der Zeit herausgebildet haben.

Wenn die Stadt ein in der Sprache des Eigentums geschriebener Text ist, wie können wir diesen Text dann lesen? Man könnte damit beginnen, sich zu überlegen, wie private Haushalte Grundstücke besetzen und nutzen. Das wirft Licht auf grundsätzliche und idealisierte Vorstellungen des Öffentlichen und Privaten. Die nächste Frage wäre, wie diese Grundstücke miteinander und mit dem öffentlichen Raum interagieren.

**Die Art der Organisation der Grundstücke im städtischen Raum spiegelt Vorstellungen sozialer Angemessenheit und der idealisierten Nähe von Haushalten wider.**

Schließlich könnten wir uns auch fragen, wie Beschränkungen der Nutzung die fortlaufende (Neu-)Erschließung von Städten beeinflussen. Das Zusammenspiel gesellschaftlich-rechtlicher Regulierung und gebauter Form macht eine vergleichende Bewertung privater und gemeinschaftlicher Interessen in aller Deutlichkeit lesbar.

Man kann wohl davon ausgehen, dass jede Kultur bestimmte, oft eigentümliche Idealformen des Wohnens aufweist. Es mag eine oder mehrere Idealtypen geben, wobei jeder eine bestimmte Gesellschaftsschicht ansprechen kann. Ein Typus entwickelt sich aus der Art, in der die betreffende Kultur soziale Beziehungen verräumlicht.

#### **Privatheit, Umzäunung und ideale Behausung**

Das Verständnis von Privatheit prägt die Form typischer Wohneinheiten maßgeblich. Man denke an die Unterschiede zwischen japanischen und amerikanischen Modellen des Heims. In den USA hat z. B. „ein eigener Raum“ einen hohen gesellschaftlichen Wert. Die Wände des amerikanischen Heims sollen solide sein, und es soll eine Tür geben, die man schließen kann, wenn man will. Dieses Prinzip gilt auch für Häuser. Wände definieren ein Abschließen: Türen und Fenster sind Öffnungen, die je nach Wahl Licht einlassen oder den Blick nach draußen freigeben. Im Gegensatz dazu scheint persönliche und häusliche Privatheit in Japan eher ein seelischer Zustand als eine materielle Zuflucht zu sein. In der traditionellen häuslichen Architektur gab es so gut wie keine Räume und schon gar nicht einen Raum, den man nur für sich hatte. Aufgrund ihrer verschiebbaren Shōji-Wände aus Reispapier waren japanische Innenräume offen und veränderbar. Da es keine bleibenden Wände gab, übernahm die Bodenoberfläche die Aufgabe, Raum abzugrenzen: Versorgungsbereiche mit Böden aus gestampfter Erde, Holzveranden zur Zirkulation, mit Stroh gefüllte Tatamis zum Sitzen und Schlafen. Das Äußere des Hauses funktionierte

ganz ähnlich. Plattform und Dächer gaben die Architektur vor; die Fassaden hatten, wenn überhaupt, nur wenige starre Teilungen.

**Die Form des Hauses bestimmt die Grenzverhältnisse seines Grundstücks.**

In der klassischen Vorstadt der Vereinigten Staaten beginnt die Privatsphäre an den festen Wänden des Hauses. Das Grundstück muss in seinen Grenzen überhaupt nicht eingezäunt werden. In vielen Regionen gilt es als schlechtes Benehmen, das Grundstück abzutrennen; um den Rasen zu mähen, muss man nur wissen, wo der eigene aufhört und der des Nachbarn beginnt. In Japan hingegen verlangten offene Fassaden nach einem Respektabstand zum Rand des Grundstücks. Die Samurai, deren Villen der Oberschicht als ideale Form des Hauses galten, konnten es sich leisten, sich mit Holzpalisaden oder Steinmauern zu umgeben, während gesellschaftlich weniger hochstehende Haushalte mit einem winzigen Gartenstück auskommen mussten, um sich von den Nachbarn abzugrenzen. Ein wesentlicher Grund für die Andersartigkeit japanischer und amerikanischer Städte liegt offensichtlich darin, dass unterschiedliche Diagramme ihrer charakteristischen Häuser unterschiedliche Formen der Abgrenzung hervorbringen.

#### **Eigentum, Angemessenheit und urbane Morphologie**

Aus der Formulierung von Grenzen ergeben sich Regeln für die Aneinanderreihung von Grundstücken und dadurch bestimmte räumliche Beziehungen zwischen Nachbarn sowie zwischen Privatsphäre und Öffentlichkeit. Wie man Häuser nahe zusammen anordnen und dennoch Privatheit wahren kann, gehört zu den Hauptproblemen der Stadtplanung, und lokale Vorstellungen von angemessener Entfernung und Abtrennung bestimmen, was der Markt verlangt und die regulative Instanz erlaubt. Die Vorstellung davon, wie ein Haus auf die Parzelle passen soll, bildet das grundlegende Muster für den Städtebau.

Ein zentraler Parameter für Eigentum ist die Anzahl der Haushalte, die auf einem Grundstück Platz finden können. In diesem Fall ist die entscheidende Dichotomie die zwischen einem und vielen. Wenn mehr als eine häusliche oder wirtschaftliche Einheit auf einem Grundstück liegt und es benutzt, muss dieses innerlich geteilt und mit einem Satz von Regeln ausgestattet werden, die festlegen, wer welche Teile des Grundstücks betreten und wie nutzen darf.

**Die unterschiedlichen Arten der Formulierung dieser Regeln bringen eine mannigfaltige Reihe innerer Raummuster für verschiedene Grundstücksarten hervor.**

Diese Muster beeinflussen die Größe des Grundstücks und geben dessen Beziehung zu seinen Nachbarn vor.



Karl-Heinz Klopff:  
„Rue Sarréte, Rue  
Prisse d’Avenues,  
Avenue de Général  
Leclerc, Rue Leneveux,  
Rue Alphonse Daudet,  
Rue Marié-Davy“  
2007  
61 x 90 cm

Karl-Heinz Klopff:  
„Shinobazu-Dori Avenue“  
2013  
60,5 x 81 cm



<sup>2</sup> Das allem Anschein nach so einfache englische System des Wohnens weist zahlreiche kulturelle Dissonanzen auf. Zuerst einmal besaßen die Angehörigen der Mittelklasse, obgleich sie sich über ihre Kontrolle von Kapital definierten und den Besitz eines eigenen Hauses idealisierten, nur selten das Haus, in dem sie wohnten, bzw. das Grundstück, auf dem es stand. Das Land war im Besitz größerer und kleinerer adeliger Anwesen. Diese Anwesen ließen ihre Besitzungen vermessen, verpachteten die Parzellen an gut mit Kapital ausgestattete Bauunternehmer, welche die Häuser bauten und sie an ihre Mittelklassekunden vermieteten. Siehe z. B. Thorold, Peter: *The London Rich: The Creation of a Great City, from 1666 to the Present*, London: Penguin Books 1999. Die zweite Diskrepanz liegt in dem Umstand, dass es sich Familien nur selten leisten konnten, ein

London und Wien bieten sich für einen erhellenden Vergleich an. Ein Gutteil des heutigen städtischen Gefüges der beiden Städte, die 1914 zu den größten und wichtigsten der Welt zählten, entstand in den Jahrzehnten vor dem Ersten Weltkrieg. Die in dieser Epoche entwickelten Gebäudetypen haben die konventionellen Vorstellungen von Wohnen und Nutzung des Eigentums in beiden Städten bis heute in mannigfaltiger Weise geprägt.

Das englische Reihenhaus war und ist ein entschieden städtischer Wohnbau, dessen Anlage dem Wertesystem der englischen Mittelklasse des 19. Jahrhunderts entspricht. Das häusliche Ideal der Familie verlangte die Trennung von Wohn- und Arbeitsstätte, und die Idee, dass des Menschen Heim „seine Burg“ sei, hieß, dass eine richtige Familie auf ihrem eigenen Grundstück unter einem Dach lebte.<sup>2</sup> Die Reihenhauszeile, deren kleine Einzelgrundstücke über entlang eines Netzwerks von Straßen und Plätzen liegende Vorgärten zugänglich sind, wurde zum kulturellen Standard für achtbares Wohnen. Diese Form wurde, in Größe und Ausstattung reduziert, auch zum anerkannten Modell der Arbeiterklasse. Im Einklang mit den Klassenprinzipien der englischen Gesellschaft legte die Regierung per Gesetz vier getrennte Klassen von Häusern fest, sodass sich die Stellung einer Person in der Gesellschaft allein daraus erschloss, wo sie wohnte und welche Art von Häusern es an dieser Adresse gab.<sup>3</sup>

Die Wiener Wohnverhältnisse schockierten die englischen Gemüter des 19. Jahrhunderts. Der Umstand, dass Familien unterschiedlicher sozialer Stände nur von Boden und Decke getrennt, übereinandergestapelt leben konnten und das auch taten, widersprach allem, wofür ihr Sinn häuslicher Schicklichkeit stand. Im Gegensatz zum konventionellen Londoner Haus verkörperte die Wiener Bautypologie weder eine besonders städtische noch eine neue, moderne Form des Wohnens. Indem sie mehrere Wohnungen über einen Hof bzw. ein Stiegenhaus verband, leitete sich die Wiener Morphologie von ländlichen Formen ab, wie sie in den Dörfern am Stadtrand heimisch waren.<sup>4</sup> Diese wiesen zahlreiche typologische und soziale Entsprechungen mit ihren gehobeneren Verwandten, den Palästen des Adels, auf. Beide verkörperten eine vormoderne, patriarchale gesellschaftliche Hierarchie, innerhalb derer Diener, Gefolgsleute und Mieter mit ihrem Herrn unter dem verwinkelten Dach seines zahlreiche Räume umfassenden Hauses lebten.<sup>5</sup>

Im Vergleich zu den Bewohnern Londons legten die Wiener auf die ausschließliche Besetzung eines Grundstücks weniger Wert. Es bedeutete für eine „angesehene Familie“ kaum eine Schande, mit anderen Haushalten unter einem Dach zu leben. Das Wiener Mietshaus – ob nun bürgerliches Stadthaus oder Bassenahaus der Arbeiterklasse – bündelt eine

Karl-Heinz Klopff:  
„Mc Donnell Road,  
Garden Road, Cotton  
Tree Drive“  
2002  
53,3 x 80 cm



Haus allein zu bewohnen. Tatsächlich stellte sich die Frage des Untervermietens, sobald das Reihenhaus zur üblichen Form des Hauses in London geworden war. Die Anwesenheit eines Untermieters im gepflegten Mittelklassenhaus war ein Mangel im System, der oft sozial oder emotional unterdrückt wurde. Sharon Marcus meint sogar, dass das literarische Genre des Spukhauses eine kulturelle Methode darstellte, um die gesellschaftlichen Unstimmigkeiten zu verarbeiten, die sich durch die Anwesenheit solcher unerwünschter und unschicklicher Geister in den sonst respektablen Heimen ergaben. Siehe Marcus, Sharon: *Apartment Stories: City and Home in Nineteenth-Century Paris and London*, Berkeley: University of California Press 1999, S. 83–134.  
<sup>3</sup> Siehe Muthesius, Stefan: *Das englische Reihenhaus: Die Ent-*

Anzahl von Wohnungen an einem Ort, mit einem gemeinsamen Stiegenhaus und Höfen für Belichtung und Belüftung der hinteren Räume.

**Eigentum und Zweckmäßigkeit: Der wirtschaftliche und soziale Nutzen von Land**  
Kulturelle Ideale von Privatheit und Angemessenheit bringen bestimmte Wohndiagramme und morphologische Regeln für die Einbindung von Wohnungen in Grundstücke hervor.

**Der Entwicklungsdruck in kapitalistischen Städten verlangt jedoch nach einer immer größeren Nutzungsdichte für fast alle Grundstücke.**

Hier prallen Privateigentumsinteressen mit dem Wohlergehen und der Sicherheit von Mietern, Nachbarn und Gemeinschaft insgesamt aufeinander. Die Stadt verlangt eine Maximierung des Nutzens, was unter kapitalistischen Verhältnissen eine Optimierung des Tauschwertes von Eigentum an sich bedeutet.

Doch selbst im Kapitalismus bleibt die Wahrnehmung des optimierten Tauschwertes eine Frage der Kultur und des Üblichen. Marx zufolge hat der Wert zwei Seiten. Die eine ist der qualitativ bestimmte Gebrauchswert der Ware, die andere deren Wertform, welche die mit der Produktion

der Ware verknüpften gesellschaftlichen Beziehungen ihrem Tauschwert in der wirklichen Welt unterwirft. Dies ist ein komplexer Prozess der Bewertung, der in Wechselbeziehung mit dem relativen sozialen Ansehen erfolgt, das Produktion, Besitz und Nutzung der Ware bestimmt. Da Eigentum die zentrale Ware der kapitalistischen Stadt ist, prägt die besondere Weise, in der jede Stadt das Idealverhältnis zwischen Gebrauchswert und Wertform städtischen Eigentums definiert, maßgeblich das bauliche Erscheinungsbild.

**Betrachten wir den Raster Manhattans als Instrument zur Maximierung des Gebrauchswerts zur Ware gewordener häuslicher Formen.**

Der Commissioners' Plan von 1811 parzellerte die Insel fast über ihre gesamte Länge hin in identische, 25 mal 100 Fuß (7,62 mal 30,48 Meter) große Grundstücke. Die damalige Idealform des Hauses war ein Einfamilienreihenhaus, das den zu jener Zeit in London gebauten ähnlich war.<sup>6</sup> Die von den Commissioners gewählte Grundstückgröße eignete sich ideal für solche Reihenhäuser, und die Verantwortlichen entschieden sich bewusst für rechteckige Parzellen, um den Verkauf der Grundstücke und den Bau solcher Häuser zu erleichtern. Auf den öffentlichen Bereich wurde nicht vergessen. Man

wicklung einer modernen Wohnform, Königstein im Taunus: Karl Robert Langewiesche Nachfolger Hans Köster 1990, so wie McKellar, Elizabeth: *The birth of modern London: The development and design of the city 1660–1720*, Manchester und New York: Manchester University Press 1999.

<sup>8</sup> Siehe etwa Klaar, Adalbert: *Die Siedlungsformen Wiens*, Wien und Hamburg: Zsolnay 1971.

<sup>9</sup> Barea, Ilsa: *Vienna: Legend and Reality*, London: Pimlico 1992, S. 37–57.

<sup>10</sup> Siehe etwa Blackmar, Elizabeth: *Manhattan For Rent, 1785–1850*, Ithaca und London: Cornell University Press 1989.

<sup>11</sup> Zu diesem Thema liegen zahlreiche Quellen vor. Die einfachste und zugleich umfassendste Darstellung stammt von Richard Plunz. Siehe Plunz, Richard: *A History of Housing in New York: Dwelling Type and Social Change in the American Metropolis*, New York: Columbia University Press 1990.

<sup>12</sup> Siehe, z. B.: Totman, Conrad: *Early Modern Japan*, Berkeley, Los Angeles und London: Univ. California Press 1993, S. 101–139.

<sup>13</sup> Siehe Naito, Akira: *Edo, the City that Became Tokyo*, Tokio: Kodansha International 2003.

<sup>14</sup> Sand, Jordan: *House and Home in Modern Japan*, Cambridge und London: Harvard University Press 2003, S. 162–202.

plante breite Straßen und dachte an Parks, Märkte und ein Aquädukt. Wenn der Plan auch den städtischen Raum radikal zur Ware machte, wird seine atmosphärische Qualität jedem Besucher Chelseas oder der Upper West Side unmittelbar augenfällig.

Mit dem Wachstum Manhattans machte der Bevölkerungsdruck Einfamilienhäuser allerdings zusehends unerschwinglich. Anstelle von Reihenhäusern wurden dem Grundsatz der Wertmaximierung zufolge auf den 25 mal 100 Fuß großen Parzellen Wohnhäuser für mehrere Familien errichtet. Die Verdichtung der schmalen Liegenschaften konnte aber nur in die Tiefe erfolgen; somit entstanden sogenannte Railroad Flats, in ihrer Anlage Eisenbahnwaggons gleichende Wohnungen, die nach innen hin keine Fenster hatten und hygienisch eine völlige Katastrophe waren.

Darauf reagierend erließ die Stadt eine Reihe von Bauordnungen, die regelten, wie die Grundstücke im Grundriss verbaut werden konnten.

Die Vorschriften garantierten Licht und Luft für alle Räume und schufen einen funktionierenden Ausgleich zwischen wirtschaftlicher Optimierung und Bedürfnissen der Mieter. Als der elektrische Fahrstuhl später die vertikale Ausnutzung der Räume beflügelte, reagierte die Stadt darauf mit dem Zoning Law von 1916 und seinen bekannten Rückstufungsvorschriften, welche auch die Nutzung des Grundeigentums im Schnitt fest schrieb.<sup>7</sup> Das Manhattan von heute lässt sich als gebauter Ausdruck des Rüstungswettlaufs zwischen Maximierung privatwirtschaftlicher Werte und kommunalen Strategien beschreiben, welche die Nutzung des Eigentums im Dienst des Allgemeinwohls regeln.

In den Yamanote-Gebieten Tokios stechen einem sofort die äußerst schlanken, überall anzutreffenden Räume zwischen den modernen Gebäuden ins Auge. Diese 60 bis 90 cm breiten Abstände helfen weder bei Erdbeben (ganz im Gegenteil sogar), noch verbessern sie die Luftzirkulation und tragen nur wenig dazu bei, die Ausbreitung von Bränden zu verhindern. Obgleich wir erwarten, dass die Nutzung städtischen Eigentums Strategien der Wert-

maximierung folgt, kann man sich in diesem Fall schwer vorstellen, wie diese Räume privaten Interessen beziehungsweise dem Allgemeinwohl dienen können. Hier geht es um etwas anderes.

In der vorindustriellen Gesellschaft in den Jahren vor der Meiji-Restauration gehörte in Tokio (damals Edo) praktisch das gesamte Grundeigentum der Bakufu-Regierung des Shōgunats.<sup>8</sup> Es gab keinen Immobilienmarkt, wie wir ihn kennen; das Land wurde den Adeligen und ihren Gefolgsleuten per Dekret zugewiesen. Größe und Lage des Eigentums spiegelten die Stellung des dort Wohnenden wider, und die Form des Hauses sowie Begrenzung des Grundstücks waren streng geregelt, um dieser Stellung zu entsprechen.<sup>9</sup> Auch wenn es im modernen Japan einen Immobilienmarkt gibt, ist die Bewertung des Eigentums in verschiedener Hinsicht in den kulturellen Praktiken des Shōgunats verwurzelt geblieben. Als sich die Samurai-kaste zur Mittelklasse entwickelte, hielt sie an alten Ansichten über die Angemessenheit von Hausformen und Grundstücksgrenzen fest.<sup>10</sup> Wie wir bereits gesehen haben, hält ein richtiges Haus einen Respektabstand zu den Grenzen seines Grundstücks und der geistige Mehrwert anständiger Bebauung und kultivierter Benutzung ist meist kostbarer als die potenzielle ökonomische Wertmaximierung durch die volle Ausnutzung des Grundstücks. Die Räume zwischen den Gebäuden in den Yamanote-Bezirken verkörpern im Vergleich zu Manhattan ein radikal anderes Verständnis der Wertform und daher der kulturellen Erwartungen im Hinblick auf die optimale Leistung von Eigentum.

#### Coda

Eigentum ist eine kulturell kodierte Ware. Wenn Abraham recht hatte und die Produktion von Eigentum der entscheidende Katalysator für die Entstehung der gebauten Welt war, haben sich unterschiedliche Gesellschaften radikal unterschiedlicher Wertsysteme bedient, um Grundeigentum zu bewohnbarem Raum zu machen. Diese Unterschiede haben das faszinierendste kulturelle Artefakt der Menschheit hervorgebracht: die Stadt. •