

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 71 (1984)
Heft: 4: Erinnerungs-Male = Marques du souvenir = Monuments

Artikel: Zwischen Gesetzen und Besitzer
Autor: Cardia, Clara
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-54234>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 22.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Zwischen Gesetzen und Besitzer

Ursprung der Plätze von London und Paris

Die Squares von London und die königlichen Plätze von Paris haben sicher sehr unterschiedliche Ursprünge. Vor allem die Ausgangsidee ist verschieden. Die französischen Plätze entstehen auf Wunsch des Königs. Sie werden gebaut, um die Macht der Könige zu erhöhen und Platz zu schaffen für das Aufstellen seiner Statue. Die englischen Plätze sind das Ergebnis der Grundstückspolitik einer aufgeklärten Aristokratie, die sich bemüht, durch die Schaffung raffinierter Residenzplätze eine Aufwertung ihrer Grundstücke zu erreichen. Die Entwicklungsmechanismen und die verwendeten Instrumente sind auch, wie wir sehen werden, sehr verschieden. Abgesehen von diesen Unterschieden im Ursprung sind die Ergebnisse dieser Eingriffe auffallend ähnlich: sowohl die Squares von London als auch die königlichen Plätze von Paris bringen homogene Stadträume hervor.

Origine des squares de Londres et des places de Paris

Les squares de Londres et les places royales de Paris ont certainement des origines très différentes. C'est tout d'abord l'idée de départ qui est différente. Les places françaises naissent d'une volonté royale. Elles sont construites pour exalter la puissance d'un souverain et créer l'espace pour l'emplacement de sa statue. Les places anglaises sont le résultat de la politique foncière d'une aristocratie éclairée, qui recherche, à travers la création d'espaces résidentiels raffinés, la meilleure valorisation de ses propriétés foncières. Les mécanismes de développement et les instruments utilisés, nous le verrons, sont aussi très différents. Mais au-delà de ces diversités d'origine, les résultats de ces interventions sont remarquablement semblables: les squares de Londres comme les places royales de Paris produisent des espaces homogènes, projetés et, en tant qu'ensembles, contrôlés dans leur réalisation.

Origin of the squares in London and Paris

London's squares and the royal ones of Paris have definitely different origins. The basic idea leading to their existence in particular was different. French squares came into existence as a result of the king's own wishes. They were built to heighten the kings' power and provide an appropriate site for one of his statues. English squares however were the direct result of real estate politics by an enlightened aristocracy, intent on upgrading their properties by creating distinguished sites and residences. The mechanisms of development and the instruments used thus are, as will be seen, quite different. Apart from any differences in their origin, the results of all these interventions are remarkably similar: the squares of London as well as the royal ones of Paris help shape homogeneous urban spaces, that were both planned in advance and subject to controls while being constructed.

Die königlichen Plätze von Paris

Paris verdankt die Schaffung der ersten königlichen Plätze der Herrschaft Heinrichs IV.

Als Heinrich IV. Paris erobert, ist die Stadt vollkommen verwahrlost und zerstört. Der König hat ein lebhaftes Interesse für die städtischen Probleme; er möchte seine Hauptstadt verschönern und neue Bezirke mit modernen Konzepten schaffen. Seine Herrschaft hinterlässt eine wichtige Spur im Urbanismus von Paris.

Sofort nach seiner Ankunft nimmt er erneut den Louvre in Angriff und setzt die Arbeiten an der Galerie am Ufer fort, die das Palais mit den Tuileries verbinden soll; er beendet die Arbeiten des Pont-

Neuf, schafft die Place Dauphine an der Spitze der Ile de la Cité und die Place des Vosges (damals Place Royale genannt) im Osten von Paris. Außerdem lässt er die Rue Dauphine bauen; die Quais de la Cité und beginnt die Arbeiten für die Ile St-Louis; das Projekt eines dritten grossen Platzes, der Place de France, wird durch seinen plötzlichen Tod unterbrochen. Von allen diesen Werken sind die königlichen Plätze der markanteste Zug des Urbanismus des Königs und der Ausgangspunkt einer Tradition, die zwei Jahrhunderte andauern wird.¹

Die Historiker berichten, dass die Idee, königliche Plätze zu schaffen, dem König vom Baron de Sully, dem grossen Strassenmeister, vorgeschlagen wurde, der während der ganzen Herrschaft Heinrichs IV. die Rolle des königlichen Beraters für Städtebau innehatte. Der Baron präsentierte dem König das Projekt der Schaffung eines königlichen Platzes, (....) «einer der prächtigsten Bauten Paris', ja sogar Europas, ohne dass es ihn etwas kosten würde», und auf diesen Vorschlag hin liess Heinrich IV., so

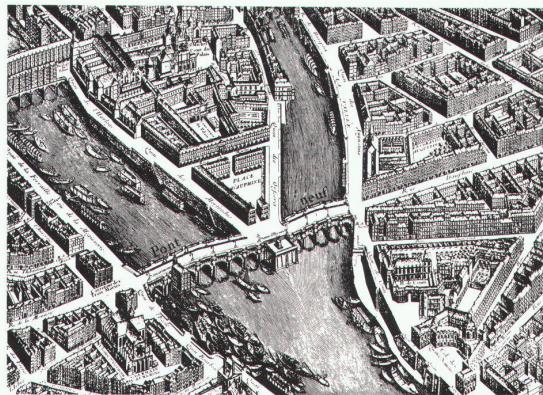
heisst es, den ersten königlichen Platz von Paris bauen.

Die Stärke des Vorschlags de Sully lag darin, dass er ein Bauprojekt von Prestige mit einem Finanzierungsmechanismus verband, so dass die Krone nicht die gesamten Kosten des Baus übernehmen musste. Die Verschönerung der Hauptstadt mittels grosser Eingriffe in den Stadtkörper brachte wirklich bedeutende finanzielle Probleme mit sich; die Verwirklichung dieser Projekte war eine ausgesprochene Belastung, und man musste ein Mittel finden, um die Kontrolle über die Operationen nicht zu verlieren und die königlichen Finanzen nicht zu überlasten. Um diese Aufgabe zu lösen, verwendet Sully einen Entwicklungsmechanismus, der während des ganzen 17. und 18. Jahrhunderts angewandt wird. Diese Art des Eingreifens wurde eigentlich nie geregelt, war aber die übliche Praxis bei königlichen Unternehmungen.

Die Rekonstruktion der Abwicklung der Operationen ergibt die Hauptelemente. Der König legt den geplanten Bau fest (königliche Plätze oder auch ei-

1 Die alten Stadtgräben und die neue Stadtmauer, nach einer Karte von Mathieu Mérien von 1615 / L'ancienne enceinte des fossés et la nouvelle enceinte d'après le plan de Mathieu Mérien, 1615 / The ancient town-moats and the new fortifications, according to a map by Mathieu Mérien, 1615

2 Die Londoner Plätze nach einer Karte der Hauptstadt von 1797 / Les squares de Londres d'après un plan de la capitale de 1797 / London's squares according to a map of 1797



3

ne Strasse oder ein neues Quartier) auf den Terrains, die der Krone gehören oder die sie kaufen kann.

– Der König lässt ein Projekt des Platzes, der Strasse oder des Quartiers ausarbeiten und bestimmt die wichtigsten architektonischen Charakteristika.

– Die Krone wählt private Unternehmer, die er mit den grossen Arbeiten der Anordnung des Platzes oder des Quartiers, mit der Parzellierung der Terrains und der Schaffung der Infrastrukturen betraut.

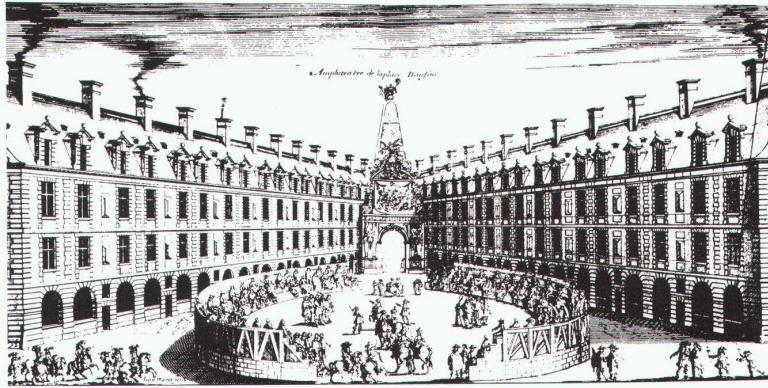
– Die Krone überlässt dem Unternehmer gratis die für den Bau nötigen Terrains und verlangt dafür von ihm die Ausführung grosser öffentlicher Arbeiten, die in einem Vertrag zwischen den beiden Parteien genau festgelegt werden. Ein Teil der Brücken, der Quais und der Befestigung von Paris werden auf diese Art verwirklicht.

– Der Unternehmer beginnt mit der Parzellierung und verkauft die Parzellen an Privatleute weiter oder beginnt die Gebäude zu bauen und verkauft dann die Parzellen und Gelände.

Die Pläne der Bauten werden vom König selbst festgelegt oder haben sein Einverständnis. Der König behält auch die Kontrolle über die Architektur der im Bau befindlichen Ensembles. Der Kauf der Parzellen ist an die architektonischen Pläne gebunden. Der König ist der Initiator der Operation und hat die Kontrolle der Ausführung inne, hat jedoch keine finanzielle Last zu tragen.

Der hier kurz skizzierte Ablauf der Operationen wird oft abgeändert.

Das Projekt für die *Place des Vosges* oder *Place Royale*, wie sie ursprünglich genannt wurde, wurde in den Jahren 1603–1606 erarbeitet. Der Platz wird auf den Terrains des früheren Hôtel des Tournelles und des Pferdemarktes gebaut. (Das Hôtel des Tournelles bildete die Szenerie jenes tragischen Turniers, bei dem Heinrich II. den Tod gefunden



4

hatte; später wurde es zerstört.) Heinrich beschliesst, die grossen Terrains des Hôtels und seine Gärten zu restrukturieren. Einen Teil überlässt er Sully, der dort sein Hôtel privé (herrschaftliches Stadthaus) bauen lässt, auf dem Rest lässt er eine Seidenmanufaktur und Unterkünfte für die ausländischen Arbeiter bauen, die dort arbeiten sollen. Die Terrains werden an eine Gruppe von Initiatoren abgetreten, die mit der Verwirklichung des Projekts betraut werden und mit den Arbeiten beginnen. Sie werden jedoch unterbrochen, da der König eine Änderung des Projekts plant – Sully hatte ihm geraten, an diesem Ort einen königlichen Platz bauen zu lassen, was er mit Hilfe des vorher beschriebenen Mechanismus leicht hätte realisieren können. 1605 wird der Plan der Fabrik endgültig aufgegeben, und der König entscheidet sich zugunsten des Baus eines königlichen Platzes.

Das neue Projekt sieht einen vierseitigen Platz vor nach dem Stil der italienischen Renaissance, eingezäunt von Gebäuden mit Arkaden, als Wohnräume der Aristokratie. Ein königliches Dekret bestimmt die Architektur der Gebäude auf strenge Art. Die Gebäude müssen «die vordere Wand aus Quadersteinen und Ziegel haben, mit Arkaden und mit Galerien mit Boutiques». Zwei symmetrische Pavillons dominieren die rhythmische Regelmässigkeit der Fassaden. Der Zugang zum Platz ist so geplant, dass er vom Verkehr der Stadt getrennt wird: es sind nur drei Zugänge geplant, zwei Haupteingänge durch die Arkaden der königlichen Pavillons und ein dritter Seiteneingang von der Rue de l'Echarpe aus. Der grosse Mittelteil, wo später die Reiterstatue des Königs aufgestellt werden wird, ist für Feste und Karussells bestimmt. Ein Stich aus dieser Zeit (1612) zeigt das grosse Karussell.

Die Aufgabe wird von einer Gruppe von Unternehmern, Moisset, Luma-

gne, Camus und Parfait, verwirklicht. Der Vertrag sieht vor, dass diese sich um den Bau der königlichen Pavillons kümmern und der König ihnen dafür die Parzellen darum herum abtritt.²

Der Bau der Place Royale hat zu einer intensiven Bautätigkeit geführt. Klerus und Adel, denen die Terrains in der Umgebung gehören, beginnen mit der Parzellierung und den Bauten. Die unbebauten Teile des Marais sind rasch ausgebaut, und das Quartier wird zur Residenz der Pariser Aristokratie und zum Zentrum des mondänen Lebens.

Brachten wir als zweites Beispiel die *Place des Victoires*, im Rahmen der Arbeiten für das Quartier Richelieu. Die Konstruktion in diesem Sektor der Stadt hängt mit dem Niederreissen der alten Umwallung der Faussés Jaunes zusammen. Die königlichen Bauten entlang der Seine waren über die alte Stadtmauer Karls V. hinausgewachsen, und die Tuilleries waren nicht mehr geschützt. Schon 1566 hatte man geplant, die Stadtmauer dieses Stadtteils zu erweitern; die Arbeiten waren begonnen, dann aber unterbrochen worden. 1631 lässt Richelieu die Bauarbeiten wieder aufnehmen. Der neue Befestigungsplan sieht die Schaffung einer Bastion vor, die bei der Seine gegenüber der Orangerie des Tuilleries beginnen soll und auf der Höhe der Porte St-Denis mit der Befestigungsmauer Karls V. zusammentreffen soll. 1632 wird der Unternehmer Forgie mit der Ausführung der Arbeiten betraut. Als Gegenleistung tritt ihm die Krone die Terrains der alten Befestigung ab, die er parzellieren, aufteilen und weiterverkaufen kann. So entsteht das Quartier Richelieu.

Die Verbindung des neuen Quartiers mit dem alten Paris wird durch einen neuen königlichen Platz, die Place des Victoires, hergestellt. Das architektonische Programm war viel prunkvoller als das der vorherigen Plätze und verwendete die antike Anordnung: im Erdgeschoss



5

volle Arkaden und darüber zwei Stockwerke, verbunden durch eine grosse Anzahl ionischer Pilaster. Hier wird die Initiative nicht vom Herrscher ergriffen, sondern von einem Favoriten des Königs, dem Duc de Feuillard, der nach dem Frieden von Nimègue (1681) eine grosse Statue Ludwigs XIV. machen lässt und dann einen Standort dafür sucht. Der Kauf des Terrains für den Bau des Platzes beginnt 1686. Der Platz rundherum ist noch nicht verbaut. Die eleganten Hôtels privés, die ihn umgeben, werden nach den Plänen Mansarts ausgeführt und bilden so einen majestätischen Kreis ionischer Säulen, die der Statue des Königs als Hintergrund dienen.³

Das dritte Beispiel, das wir betrachten werden, ist die Place Vendôme.

Die *Place Vendôme* (damals Place Louis le Grand oder Place de la Conquête genannt) im westlichen Paris, Gleichgewicht zur Place des Vosges, wird auf Wunsch Ludwigs XIV. gebaut. Durch den Kauf des Hôtel de Vendôme mit seinem grossen Garten und dem Besitz des Couvent des Capucins (Kapuzinerkloster) kommt man zum Terrain. Das Projekt sieht die Schaffung eines rechteckigen Platzes vor, auf einer Seite gedeckt, wie eine Theaterbühne.

Um die architektonische Einheit und Qualität der Gebäude zu gewährleisten, beschliesst Ludwig XIV., den Bau der Fassaden vorzunehmen und dann die Parzellen mit den bestehenden Fassaden zu verkaufen, wobei jeder so viele Module kaufen kann, als er wünscht.

«Die Fassaden, die den Schmuck des genannten Platzes bilden, sollen gemäss den Zeichnungen und Plänen ihrer Majestät errichtet werden.» Dies bedeutete eine beträchtliche Ausgabe für jene, die bereit waren, auf dem Platz die Mauern und Fassaden nach diesen Plänen zu bauen. «Wenn man sie freiließe und nach ihrer Phantasie bauen liesse, würden sie wenig solid und je nach Ge-

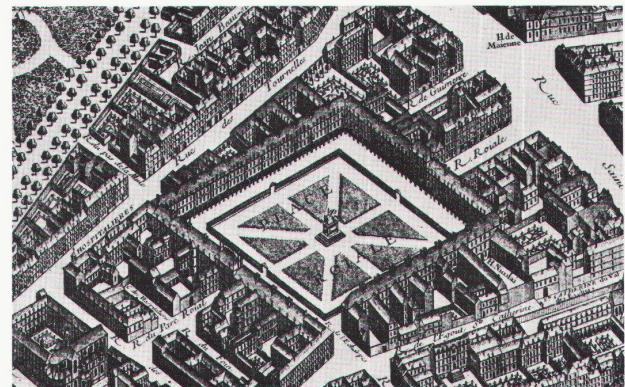
schmack und Gefühl verschieden bauen»⁴.

Um die Bauarbeiten finanzieren zu können, verkauft die Krone einen Teil der erkauften Terrains wieder, und die Arbeiten beginnen. Die Fassaden sind bereits gebaut, aber die Terrains verkaufen sich schlecht. Der Platz ist fast fertiggestellt auf drei Seiten, als am 7. April 1699 von seiten des Königs befohlen wird, den Platz so abzuändern, dass er eine achteckige Form hat. Die Terrains und die Fassaden werden der Stadt abgetreten, die die Aufgabe übernimmt, den Platz zu bauen; dafür muss sie das Hôtel des Mousquetaires bauen. Im selben Jahr trifft die Stadt ein Abkommen mit dem Unternehmer Masneuf. Sie verkauft ihm das Terrain und die Gebäude für 620 000 Livres; der Unternehmer muss die alten Fassaden abbrechen, nach den Zeichnungen von Mansart neue bauen und sich um den Verkauf der Terrains kümmern; die Stadt übernimmt die Pflasterung und die Beleuchtung.

Selbst in dieser zweiten Version, wo die architektonische Typologie dieser Verkaufsart besser angepasst ist, geht der Bau des Platzes nur mühsam voran und wird erst 1720 fertiggestellt.

Aus den genannten Beispielen geht klar hervor, dass die Entwicklungsweise ein Schema ist, das auf verschiedenste Art angewandt wird. In Paris finden wir keine progressive Evolution oder eine Verbesserung der Methode, wie wir es bei den Squares in London sehen werden. In Paris ist die Situation immer anders, und die angewandten Lösungen sind so verschieden, dass es manchmal schwierig ist, im komplexen Ablauf der Operationen das Grundschema wiederzuerkennen. Die Methode ist bei den Operationen von Paris sicherlich weniger deutlich als in London.

Es ist wichtig, darauf hinzuweisen, dass – im Gegensatz zu dem, was zwei Jahrhunderte später geschehen wird – die



6

königlichen Eingriffe des 17. und 18. Jahrhunderts das bestehende Stadtgewebe nicht berühren; sie geschehen entweder am Rande der Agglomeration oder auf Terrains, die schon der Krone gehören: Place Dauphine an der Spitze der Ile de la Cité, Place des Vosges auf den Ruinen des Hôtel de Tournelles, Ile St-Louis auf zwei unbewohnten Inseln, im Quartier Richelieu auf dem Terrain der einstigen Befestigung, Place des Victoires auf den Terrains des Hôtel de la Ferté-Senneterre, Place Vendôme mit dem Hôtel Vendôme und dem Couvent des Capucins. Das Wohngewebe des Pariser Volkes wird nicht berührt. Diese Lösung entfällt wegen Mangels an Instrumenten. Wenn auch im 17. und 18. Jahrhundert der Begriff «Enteignung» noch nicht festgelegt ist, verfügt der König doch über ein ebenso mächtiges Mittel: er ist der Herr über den ganzen Grund und Boden seines Reiches. Das ist ein ihm eigenes Recht, und die einzelnen besitzen ein «Nutzrecht», das heißt für die Nutzung des Bodens. Dieses Recht erlaubt ihm, die Privaten zu zwingen, ihm die Terrains, die er braucht, abzutreten, zu einem Preis, den er bestimmen kann.⁵

Die Squares von London

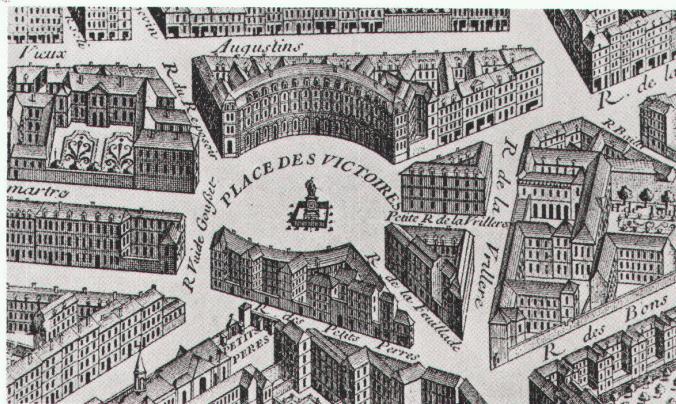
In der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts entstehen in London die ersten Parzellierungen der grossen Landbesitze

3 Die Place Dauphine nach dem Plan Turgot (1739) / La Place Dauphine d'après le plan Turgot (1739) / The Place Dauphine, according to the Turgot Plan of 1739

4 Paris – die Place Dauphine – Innenansicht / Paris – la Place Dauphine – vue intérieure / Paris – the Place Dauphine – interior view

5 Die Place Royale – Stich von Perelle / La Place Royale – Gravure de Perelle / The Place Royale – Engraving by Perelle

6 Die Place des Vosges, nach dem Plan Turgot (1739) / La Place des Vosges, d'après le plan Turgot (1739) / The Place des Vosges, according to the Turgot Plan of 1739



7

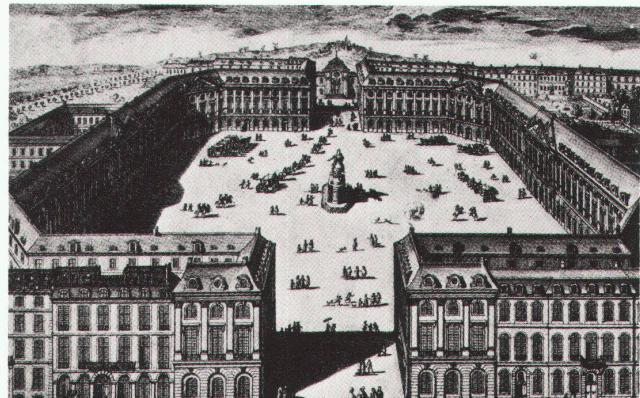
(Estates) am Rande der alten Agglomeration, die zur Schaffung neuer Wohnquartiere führen.

Ungefähr zur gleichen Zeit, wie wir es in den vorangehenden Absätzen besprochen haben, beschließt Heinrich IV. die Schaffung der Place Dauphine und der Place des Vosges. Der Covent Garden, der erste Platz, der in London durch die Parzellierung des Besitzes des Duke of Bedford gebaut wird, wird 20 Jahre nach der Place des Vosges fertiggestellt und nimmt deren architektonischen Stil wieder auf. Die Parzellierung der Estates geht während des ganzen 17. und 18. Jahrhunderts weiter, und so entstehen die zahlreichen berühmten Squares, die auch noch heute das Renommé der Residenzviertel von London ausmachen.

Wir haben gesehen, dass in Paris die Schaffung neuer Quartiere nicht nach einem ganzheitlichen Plan durchgeführt wird, sondern durch das Nebeneinander verschiedener Parzellierungen. In London ist die Art der Entwicklung grundsätzlich gleich: die Stadt besitzt keinerlei Entwicklungsplan⁶; es wäre auch schwierig gewesen, einen solchen aufzustellen, da sich die meisten neuen Quartiere in West End, zwischen der Gemeinde London und der Gemeinde Westminster befanden und sich jedes Estate unabhängig von den andern entwickelte. Ausserdem ist das Strassennetz so angelegt, dass das Quartier sich vor den umliegenden Volksquartieren verschliesst und sich zu den anderen bürgerlichen Quartieren hin öffnet und so eine Unterbrechung des Stadtgewebes bewirkt.

Die Entwicklungsmethode dieser Squares ist grundlegend verschieden von jener, die wir in Paris beobachtet haben, und zwar wegen der Struktur des Eigentums und wegen des Bodenrechts in England.

Das Grundeigentum besteht in London im 17. Jahrhundert aus einer



8

Reihe kleiner Privatbesitze und sehr grossen Landbesitzen (den Estates), die um die alte Agglomeration herum liegen, und zum Grossteil einigen grossen Familien gehören. Die Bildung der Estates geht auf Heinrich VIII. zurück, der in den Jahren 1530 die Güter des Klerus und des Adels konfisziert oder gekauft hatte, die rund um die Stadt London waren. Seine Nachfolger hatten diese Grundstücke dann an Mitglieder des Adels und der Krone abgetreten, als Dank für die Dienste, die sie geleistet hatten, oder um sich Geld zu verschaffen. Zu Beginn des 17. Jahrhunderts war daher ein grosser Teil der Terrains rund um die Stadt in den Händen einiger grosser Familien: der Duke of Manchester besass ganz Northern Mayfair und Belgravia, dem Duke of Portland gehörte fast ganz Marylebone, der Duke of Bedford besass Bloomsbury und Covent Garden; einige grosse Besitze waren in den Händen religiöser oder karitativer Organisationen.

Es ist allgemein bekannt, dass England ein Bodenrecht hat, wo das Abtreten von Terrains im Baurecht sehr verbreitet ist. Es besitzt nämlich nach alter Tradition zwei Arten von «Beziehungen» zum Boden: das volle Eigentum, Freehold property genannt, und das Baurecht, Leasehold property. Leasehold ist ein Mietvertrag des Bodens für eine Dauer von 60 bis 99 Jahren. Der Mieter verfügt über den Boden bis zum Ende des Vertrages und kann Bauten machen lassen; am Ende des Mietvertrages hat der Besitzer wieder das volle Eigentum des Terrains, das er in «lease» gegeben hatte, und auch der Gebäude.

Wenn wir – wie wir es für Paris getan haben – versuchen, a posteriori die Abfolge dieser Operationen zu rekonstruieren, sehen wir, dass die allgemeine Entwicklungsmethode folgende war:

– Der Besitzer, der Landlord, der

beschlossen hat, einen Teil seines Besitzes zu parzellieren, bittet die Krone um Bauerlaubnis, welche diese ablehnen oder gegen Zahlung einer ziemlich hohen Summe geben kann.⁷

– Der Landlord legt mit seinen Architekten den Parzellierungsplan des Quartiers fest.

– Der Landlord vermietet dem Unternehmer mit einem Vertrag das Baurecht, für 60 Jahre bei den ersten Operationen, später für bis zu 99 Jahre.⁸

– Der Unternehmer beginnt mit dem Niederreissen alter Gebäude (wenn nötig), der Parzellierung des Besitzes, der Konstruktion der Infrastrukturen (Strassen, Plätze, Kanäle etc.) und auch mit dem Bau der Gebäude.

– Der Unternehmer vermietet dann die Parzellen oder die Gebäude an Private, mit verschiedener Vertragsdauer.

– Wenn die Jahre des Baurechts verflossen sind, sind die Terrains und Gebäude wieder volles Eigentum des Besitzers.

– Der Landlord hat in diesem Augenblick verschiedene Möglichkeiten: wenn die Gebäude in gutem Zustand sind, vermietet er sie wieder; wenn die Gebäude heruntergekommen sind, lässt er sie entweder niederreißen oder geht einen neuen Baurechtsvertrag mit einem Unternehmer ein, oder er beschließt, sie wiederherzustellen und macht einen Re-pair-lease mit einem Unternehmer.

Betrachten wir nun die verschiedenen Realisationsphasen im Detail sowie die Beziehungen zwischen dem Besitzer und dem Unternehmer. Indem der Besitzer seinen Grund in Oberflächenrecht abtritt, behält er sich die Kontrolle über die Verwirklichung des Quartiers und seinen Unterhalt vor. Der Besitzer und der Unternehmer bestimmen die gegenseitigen Rechte und Pflichten in einer Reihe Spezialabkommen (Building

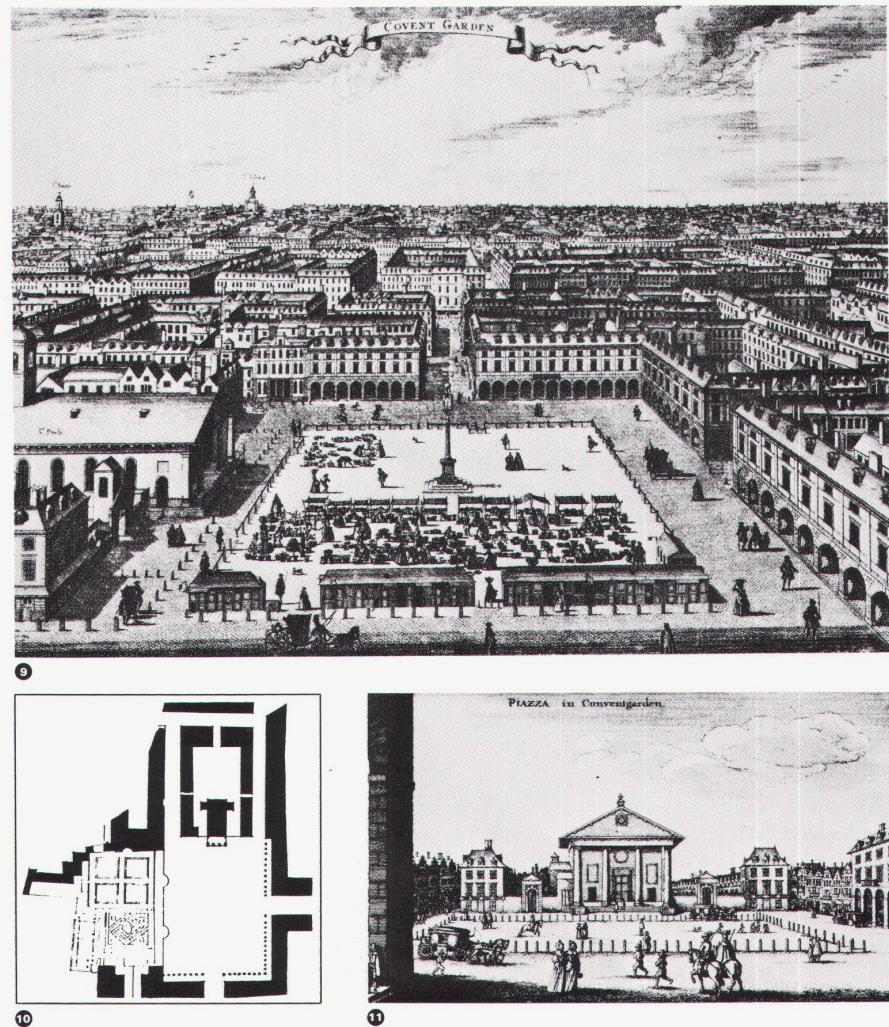
agreement, Maintenance agreement etc.).

Erstes Objekt des Abkommens ist der Plan. Der Plan ist ein wichtiger Teil, die Qualität des Planes interessiert vor allem den Besitzer. Er hat Interesse an der Schaffung eines qualitativ hochstehenden städtischen Raumes mit Gebäuden hohen Standards, die er nicht verfallen lässt, so dass sie noch in gutem Zustand sind, wenn er wieder Eigentümer des Terrains wird. Allgemein ist es der Landlord, der den Plan ausarbeiten lässt oder zumindest die grossen Züge festlegt und es dann dem Baumeister überlässt, ihn auszuführen; aber die Initiative kann auch vom Unternehmer kommen, der dem Besitzer einen Plan zur Aufwertung und zur Parzellierung seines Besitzes unterbreitet.

Ist der Plan einmal angenommen, kommt es normalerweise zum Building agreement, welches die wichtigsten Elemente hinsichtlich der Architektur und des Baus festlegt und die Infrastruktur und das Baumaterial genau bestimmt.

In bestimmten Fällen wird der Architektur genau so viel Beachtung geschenkt wie dem Plan. In diesen Fällen werden die Plätze, die Hauptstrassen, die Terraces als architektonisches Ganzes betrachtet, und die Charakteristika der Gebäude werden im Building agreement festgelegt; indem man entweder die Fassaden und die Pläne der Gebäude hinzufügt oder indem man sich damit begnügt, die Hauptcharakteristika (Stockhöhe, Dimensionen, Verzierungen, Stil etc.) zu bestimmen. In anderen Fällen hingegen wird darauf verzichtet, eine Kontrolle der architektonischen Einheit auszuüben, und man überlässt es dem Unternehmer oder dem Mieter, so zu bauen, wie er es für richtig hält. Dies ist zum Beispiel der Fall des Cavendish-Harley Estate: obwohl zwei berühmte Architekten mit der Ausarbeitung des Planes und hinsichtlich der Schaffung des Gartens beauftragt werden, werden die Parzellen ohne Agreement über die Architektur abgetreten, und so wird Cavendish-Square von einer Reihe heterogener Gebäude umsäumt, die von ihren Zeitgenossen stark kritisiert wurden.

Erst nach dem Bau der Strassen,



der Kanäle, der Plätze und allenfalls auch der Gebäude erfolgt das Abtreten im Baurecht, wobei der Besitzer prüft, ob die Abmachungen des Building agreement eingehalten werden.

Die Kontrolle des Landlord über das Estate ist aber damit noch nicht zu Ende. Eine Reihe späterer Abkommen bestimmen die gegenseitigen Verantwortlichkeiten der Verwaltung des Quartiers und des Unterhalts der Gebäude. Der Unterhalt der öffentlichen Plätze, Strassen und Orte geht gewöhnlich zu Lasten des Besitzers. Eine Reihe von Normen, die vom Besitzer festgelegt werden, regeln das Leben in den Estates. Es ist keine andere Aktivität gestattet als die der Residenz; es ist verboten, Plakate oder Werbematerial auszustellen; das Befahren mit Fahrzeugen im Inneren des Quartiers ist den Bewohnern vorbehalten, und die Estates sind oft durch Schranken abgesperrt, die sie vom Rest der Stadt trennen.

Man könnte glauben, dass diese Menge an privaten, ziemlich strengen

Abkommen zur Erleichterung der Entwicklung der Estates geführt hat. Die Analyse der wichtigsten Parzellierungen zeigt, dass trotz eines höher entwickelten Apparates als in Paris die Entwicklung der Operationen lang und komplex ist: Die Unternehmer machen ihrerseits Verträge mit anderen Bauleuten, die Verträ-

7
Die Place des Victoires nach dem Plan Turgot, 1739 / La Place des Victoires d'après le plan Turgot, 1739 / The Place des Victoires, according to the Turgot Plan, 1739

8
Eine Perspektive der Place Vendôme. Stich von Perelle / Une perspective de la Place Vendôme. Gravure de Perelle / A perspective view of the Place Vendôme. Engraving by Perelle

9
Covent Garden nach einem Stich von 1720 / La place du Covent Garden d'après une gravure de 1720 / Covent Garden, according to an engraving done in 1720

10
Schematischer Grundriss von Covent Garden / Plan schématique du Covent Garden / Ground-plan of Covent Garden

11
Der Platz von Covent Garden, die Seite mit der St.-Pauls-Kathedrale zeigend / Place du Covent Garden montrant le côté avec l'église de St-Paul / Covent Garden Square, showing the side of St. Paul's Cathedral

ge vervielfachen sich, mehrere Baumeister gehen in Konkurs, und die Arbeiten werden unterbrochen; die Nachfrage des Marktes ist wechselnd (London erlebt während dieser Jahrhunderte ein starkes Auf und Ab von Building booms und Stagnation), und die Pläne werden nur zum Teil durchgeführt; manche Plätze bleiben während mehrerer Jahrzehnte unvollständig.

Trotz dieser Schwierigkeiten entsteht durch die Parzellierung der Estates eine beträchtliche Anzahl von Quartieren, die sich auch heute noch durch die breite Anlegung und durch die Qualität städtischer Räumlichkeit unterscheiden. Es ist interessant, hier innezuhalten und zu versuchen, die Bedingungen, die die Schaffung solcher Räume begünstigt haben, zu untersuchen.

Die erste hängt mit den aussergewöhnlichen Dimensionen der Estates zusammen. Normalerweise parzelliert ein Privatbesitzer einige Strassen und verwendet dabei eine Unterteilung, die sein Terrain auf das äusserste ausnützt. Die Landlords der Estates dagegen, die riesige Besitze haben, können die Organisation eines ganzen Quartiers entscheiden und wahre Pläne für einen echten Urbanismus schaffen.

Die zweite Bedingung betrifft die Besitzer. Die Estates gehören grossen Familien des Adels oder karitativen Institutionen; weder die einen noch die andern brauchen sofortigen Profit durch die Parzellierungen. Da sie Interesse an rentablen, langfristigen Investitionen haben, wählen Sie, wie wir gesehen haben, Quartiere mit hohem Standard.⁹ Dazu kommt noch, dass dank des oben beschriebenen Mechanismus die Besitzer bei der Operation nicht ihr eigenes Kapital aufs Spiel setzen. Die Parzellierung besteht für sie einfach aus dem Übergang von einer Landwirtschaftsmiete zu einer Stadtmiere ohne Kapitaleinsatz. Die Tatsache, dass es keine finanziellen Grenzen gibt, führt sie dazu, neue Quartiere von bestimmter Grösse zu planen.

Die wichtige ästhetische Untersuchung der Parzellierungen fände in diesen Elementen jedoch keine genügende Erklärung; ein anderer mit den Charakteristika des Eigentums in Zusammen-

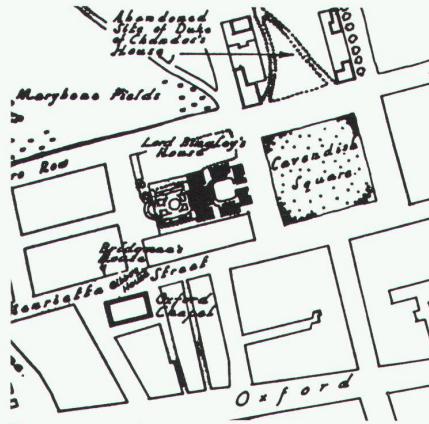
hang stehender Faktor gereicht dem Urbanismus der Estates zum Vorteil. Die grossen adeligen Familien bleiben ja Besitzer der Parzellen und möchten, dass ihnen diese Quartiere durch den Prunk ihrer Konzeption Ruhm einbringen. Deshalb wählen sie mit Sorgfalt die für die Pläne verantwortlichen Architekten und geben den neuen Strassen den Namen ein- nes Familienmitglieds.

Betrachten wir jetzt drei Beispiele von Parzellierungen: als erstes Covent Garden, einen noch nicht ganz ausgereiften Mechanismus; als zweites Cavendish Square, es zeigt die Schwierigkeiten und die Dauer gewisser Operationen; als drittes Bloomsbury, späteren Datums, mit einem perfekt eingespielten Mechanismus.

Covent Garden, wie der Name zeigt, war ein Landbesitz der Abtei St.Peter, von Heinrich VIII. konfisziert und später an den Duke of Bedford für seine der Krone geleisteten Dienste abgetreten. Die Grenzen des Besitzes Covent Garden waren etwa die folgenden: St.Martin's Lane im Westen, Long Acre im Norden, Drury Lane im Osten und Süden.

In den ersten Jahrzehnten des 17. Jahrhunderts erreicht die städtische Zone Londons die Grenzen von Covent Garden, und 1630 beschliessen die Dukes of Bedford die Parzellierung des Besitzes. Der Architekt Inigo Jones wird mit dem Plan beauftragt. Er organisiert die Parzellierung rund um einen rechteckigen Platz; die Place des Vosges, die 20 Jahre zuvor fertiggestellt wurde, hat ihm wahrscheinlich als Beispiel gedient. Die Gebäude an den zwei Seiten des Platzes (die dritte Seite war durch eine Kirche besetzt und die vierte durch die Gärten des Hauses des Duke) haben gleiche Architektur und breite Arkaden im Erdgeschoss.

Der Platz entwickelt sich zwar schnell und wird zu einem architektonisch homogenen Ganzen, aber nicht so der Rest, der unvollkommen und unordentlich verwirklicht wird. Die Hauptursache liegt darin, dass der Abtretungsmechanismus, wie oben beschrieben, noch nicht perfekt ist. So gibt der Duke of Bedford die parzellierten Terrains nicht



Unternehmern, sondern vermietet die Parzellen einzeln, wobei er zwei verschiedene Formeln benutzt:

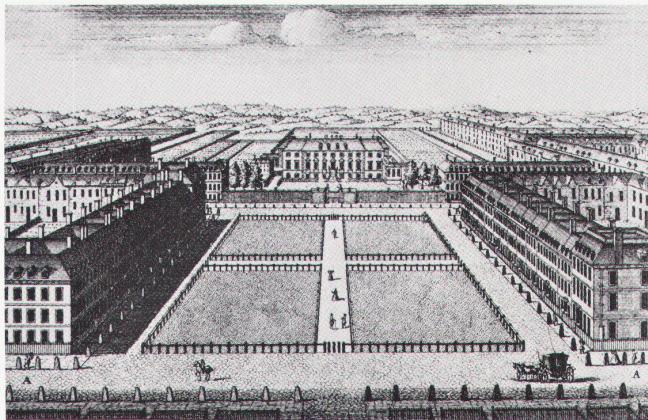
- das Baurecht (mit der oben beschriebenen Art und Dauer);
- Das Fee-farm rent, ein Abtreten für immer. Das Recht des Fee-farm rent hat keinen Ablauf und ist gültig, solange die Miete bezahlt wird. Es sieht keine Restriktionen in bezug auf die Verwendung der Parzelle vor, und jeder Mieter kann bauen, wie er will.

Die Freiheit des Fee-farm rent führt zu einer ungeordneten Entwicklung des Quartiers, da jeder Mieter einen anderen Ansatz wählt, und oft werden mehrere Gebäude auf einer Parzelle gebaut.

Die Nachfolger des Duke versuchen umsonst, wieder das volle Eigentum der abgetretenen Parzellen des Fee-farm rent zu erreichen und die Rechte zurückzukaufen. Die Lehre wird aus Covent Garden gezogen, und das Fee-farm rent wird bei der Parzellierung von Estates nicht mehr gebraucht.

1717 beschliesst Edward Harley, Sohn des Premierministers der Königin Anne, die Parzellierung seines Besitzes in Marylebone, um seinen Reichtum zu vergrössern. Das Projekt wird dem Architekten John Prince anvertraut; 1719 ist ein Plan eines Quartiers, klar strukturiert als Residenz-Ensemble mit Plätzen, Strassen, Kirche und Markt, bereit zur Ausführung, und die Arbeiten beginnen sofort. Zwei andere Architekten werden beauftragt, auf die Harmonie des Ganzen zu achten: Charles Brigham überwacht die Gärten und James Gibbs die Architektur, aber sein Einfluss auf das Ganze ist sehr gering.

Das Zentrum des Quartiers besteht aus einem grossen rechteckigen Raum, dem *Cavendish Square*. Zwei Seiten des Platzes werden von «Mieter» gekauft, die beschliessen, dort ihre Residenz nach ihren eigenen Vorstellungen zu bauen,

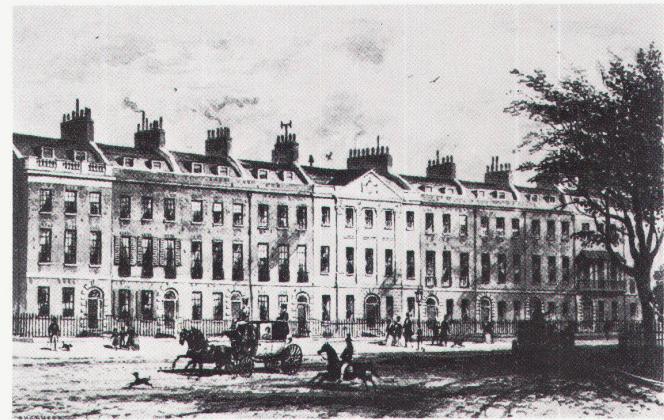


13

ohne sich um irgendeine architektonische Norm zu kümmern. Der Duke of Chandos kauft die Nordseite des Platzes und möchte dort eine Residenz im Stil eines grossen Landhauses bauen. Aufgrund finanzieller Schwierigkeiten werden die Arbeiten unterbrochen und aufgegeben. Lord Brungly kauft die Westseite des Platzes und lässt dort ein von seinem Architekten konzipiertes Haus bauen. Die anderen Seiten füllen sich mit heterokliten Gebäuden, da keine architektonische, zwingende Kontrolle besteht.

Bloomsbury Estate, entstanden durch die Zusammenlegung verschiedener Familienbesitze, erstreckt sich im Norden von High Holborn, zwischen Tottenham Court Road und den Terrains des Foundling Estate. Die Parzellierung dieses grossen Besitzes geschieht in verschiedenen Etappen, die sich über zwei Jahrhunderte erstrecken: der erste Plan des Quartiers wird 1661 erstellt, und erst 1860 sind alle Terrains bebaut. Die Geschichte des Bloomsbury Estate kann in zwei grosse Phasen eingeteilt werden: eine vor 1776, die andere nach diesem Datum. Die Bauten vor 1776 werden grösstenteils nach der Entwicklungsart, die auch für Covent Garden verwendet wurde, mit wenigen Änderungen durchgeführt. Die Verwirklichungen nach diesem Datum hingegen führen wichtige Verbesserungen der Planungsinstrumente ein.

Der nach 1776 geplante Quartiersteil ist für die sehr wohlhabenden Schichten gedacht. Die Townhouses mit einer sehr raffinierten Architektur werden rund um den weiten Platz angelegt. Der bemerkenswerteste Platz ist *Bedford Square*, 1776 begonnen und von Anfang an als ein einziges architektonisches Ganzes gedacht. Er wird nach einem originalen Projekt durchgeführt. Ein Zeitgenosse beschreibt den Platz folgendermassen: «Am Bedford Square sahen wir das Beispiel einer Schönheit als Resultat eines



14

ganzheitlichen architektonischen Projekts, unter einer einzigen Leitung; und ein Beispiel der Fehler, die allzuoft aus Gründen der Spekulation entstehen. Jede der vier Seiten hat ein Tympanon in der Mitte, gestützt auf Pilaster; aber auf zwei Seiten (der Ostseite und der Südseite) gehen die Tympana über zwei Häuser und haben einen Pilaster in der Mitte, wodurch der Einheitscharakter der Tympana zerstört wird... Um gerecht zu sein, muss man sagen, dass der Autor dieses Projekts sich des Fehlers bewusst war und ihn hätte verbessern wollen, aber der Unternehmer, der das Terrain in Concession hatte vom Duke de Bedford, hatte auf jeder Seite nur eine beschränkte Anzahl Häuser, und da er beschlossen hatte, auf jeder Seite des Platzes ein Tympanon zu haben, war er nicht bereit, die Anordnung zu ändern...»¹⁰

Die Verwirklichung des Bedford Square verwendet den Mechanismus der Entwicklungskontrolle zusammen mit dem Lease auf beispielhafte Art und verwendet genau die Kontrollinstrumente, die wir zu Beginn des Kapitels beschrieben haben: Festlegung des Plans durch den Besitzer, Kontrolle über die Architektur, Festlegung des Baumaterials; dazu noch Verwaltungsabkommen, die jegliche Tätigkeit ausser der Residenz verbieten und die Unterhaltsbedingungen genau festlegen. Die bei der Entwicklung des Bedford Square verwendeten Verträge dienen als Beispiel wegen ihrer Genauigkeit und ihres Niveaus für weitere Parzellierungen von Estates.

C. C.

Anmerkungen

1 Zu den königlichen Plätzen zählt man nach der Definition der Architekten des 17. und 18. Jahrhunderts «die Plätze, die dazu bestimmt waren, die Statue des Königs zu bekommen». In Paris gibt es 5 königliche Plätze: die Place Dauphine, die Place Royale (gegenwärtig: des Vosges), die Place des Victoires, die Place des Conquêtes (gegenwärtig: Vendôme), die Place Louis XIV (gegenwärtig: Concorde).

2 Es ist nicht leicht, die Realisation des Platzes im Detail nachzuvollziehen. Die meisten Studien über Paris bringen verschiedene Fakten und kümmern sich nicht mehr um den Platz nach dem Projekt. Die hier angeführte Interpretation stammt aus Haute-Cœur: Paris, Nathan 1972. Es ist jedoch möglich, dass die Realisation des Platzes komplexer war und dass auch Privatpersonen an seinem Bau teilgenommen haben. Es ist auch bemerkenswert, dass man nicht die genaue von den Unternehmern verlangte Leistung kennt.

3 Heute sind die architektonischen Teile noch zum Grossteil bewahrt, aber die Organisation des Platzes ist vollkommen verwandelt. Der von der Rue Etienne-Marcel eingebuchte Platz ist kein Tempel mehr, sondern eine Kreuzung, wo Autos rund um Ludwig XIV. fahren, und die ursprüngliche Form ist nicht mehr zu erkennen, da die gerade Linie des Kreisbandes, auf die die Komposition von Mansart gegründet war, verstimmt und halb gekrümmt ist.

4 Entscheid des Conseil d'Etat, 2. Mai 1686, arch. nat., zitiert in: Lavedan, Nouvelle histoire de Paris, Hachette 1975.

5 Erst bei der Französischen Revolution wird das königliche Recht auf das ganze Territorium aufgehoben und das Privatgebot als Recht der Bürger festgelegt. Cf. Lavedan, Histoire de l'urbanisme à Paris.

6 Der Plan des London von 1666, der in allen Geschichten des Urbanismus enthalten ist, ist ein Plan der Rekonstruktion der Stadt nach dem grossen Brand: er betrifft nur den zentralen Teil der Stadt und kümmert sich nicht um die Entwicklung der Agglomeration.

7 Die Bauerlaubnis muss vom König und vom Privy Council gegeben werden, und diese können sie zurückweisen. 1636 bat Lord Southampton um Erlaubnis, seinen Besitz in Holborn zu parzellieren, der König gab ihm die Erlaubnis, aber der Privy Council war dagegen, und die Parzellierung konnte nicht stattfinden. Cf. Simon Jenkins: Landlords to London, S. 153.

8 Die Dauer der Leases hat verschiedene Veränderungen durchgemacht: ursprünglich wurde sie auf 42 Jahre festgesetzt, dann wurde diese ersetzt durch Leases von 60 bis 64 Jahre zu Beginn des 18. Jahrhunderts; am Ende des 18. Jahrhunderts wurden die Leases allgemein auf 99 Jahre erweitert. Cf. Summerson, Georgian London, S. 40.

9 Die Parzellierungen der Estates führen nicht nur zu Quartieren mit hohem Standard; es gibt auch Wohnungen für weniger Wohlhabende, je nach Nachfrage des Marktes. Die Haupttendenz liegt jedoch bei den Quartieren mit hohem Standard. Bloomsbury Estate zum Beispiel produziert in seiner ersten Phase Wohnungen für die Mittelklasse. Cf. Olson Town Planning in London, S. 44.

10 Thomas Malton, A picturesque Tour through the Cities of London and Westminster (London 1792–1800), S. 98/99.

12 Schematischer Grundriss des Cavendish Square / Plan schématique de Cavendish Square / Ground-plan of Cavendish Square

13 Bloomsbury Square (Stich von 1746) / Bloomsbury Square (gravure de 1746) / Bloomsbury Square (engraving of 1746)

14 Bedford Square, Blick nach Süden (1851) / Bedford Square, vue vers le sud (1851) / Bedford Square, view towards south (1851)