



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

**Die neue Stadt**

**Feder, Gottfried**

**Berlin, 1939**

3. Verteilung der Wohnung

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-84833](#)

### 3. Verteilung der Wohnungen.

#### a) Wohnweise.

Es erscheint außerordentlich wichtig, Anhaltspunkte zu gewinnen, wie die Wohnweise in einer Stadt von 20000 Einwohnern ist. Über die Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Wohnarten, z. B. Miethaus, Eigenhaus, war ursprünglich eine Sonderuntersuchung beabsichtigt, die aber aus Mangel an Zeit aufgegeben wurde.

Wenn man das Wohnungsgebäude der vorhandenen Städte von 20000 Einwohnern betrachtet, so kann man feststellen, daß der überwiegende Teil der Bevölkerung in Miethäusern wohnt. Trotz der mitunter ziemlich engen Bauweise der Miethäuser sind die Bewohner der Natur noch wesentlich näher als in den Großstädten. Eine gewisse Anzahl von Menschen wird immer wieder in Miethäusern unterzubringen sein. Die dreigeschossige Miethausbebauung läßt eine viel größere Bevölkerungsdichte auf den Hektar genutzter Fläche zu als die Einzelhausbauweise. Selbstverständlich sollte *drei* die höchstzulässige Zahl der Geschosse sein. Die Finanzierung der dreigeschossigen Miethausbauweise ist leichter. Der Kubikmeter umbauten Raumes in dreigeschossiger Bauweise kommt in der Herstellung wohlfeiler als der im Reiheneinzelhaus. Auch aus diesem Grunde muß also ein Teil der Wohnungen, für die nur billigere Mieten gezahlt werden können, in dreigeschossiger Bebauung errichtet werden. Viele Familien stehen dem Garten- und Landbesitz schon wegen der damit verbundenen Mehrarbeit ablehnend gegenüber. Ihre Mitglieder, besonders die Hausfrau, die die Hauptkraft für den Garten darstellen würde, haben häufig gar keine Beziehungen zur Landwirtschaft und können infolgedessen den Garten entbehren, während es andererseits für viele Menschen Bedürfnis und Lebenswunsch ist. Fast in jedem Gewerbe gibt es außerdem eine Anzahl von nur vorübergehend beschäftigten Arbeitskräften. Diese sind besonders in den öffentlichen Einrichtungen des Reiches oder der Provinz angestellt oder sie arbeiten in den fremdversorgenden Industrien. Auch im Einzelhandel befinden sich viele Angestellte, die ihre Stellung nach einiger Zeit wechseln, um in eine andere Stadt zu ziehen. Alle diese Einwohner des Ortes müßten ebenfalls möglichst nur in Mietwohnungen untergebracht werden. Ein Eigenheim mit Landbesitz würde sie zu sehr an ihre Arbeitsstelle binden. Eine durch Grundzuteilung bewirkte Seßhaftmachung kommt in der Hauptsache in Frage für die selbständigen Gewerbetreibenden und für die große Zahl von Stammarbeitern in Gewerben und Industrien.

So erscheint es aus all diesen Gründen ratsam, daß etwa 20—30 vH der Wohnungen als Mietwohnungen erstellt werden. Diese Aufteilung in Mietwohnung und in Eigenwohnung finden wir übrigens auch ungefähr in den vorhandenen Städten von 20000 Einwohnern wieder. Selbst für kleinere Siedlungen bis herunter zu 3000 oder 4000 Einwohnern kann man diesen Anteil an Mietwohnungen gelten lassen.

Eine gewisse Massierung der Bevölkerung führt dann auch zu einer organischen Mittelpunktbildung für den Ort. So entsteht statt des belanglosen Aneinanderreihens von Einzelhäusern eine wirkliche Gemeinschaftssiedlung mit einem städtischen Zellenkern. Eine Steigerung von

Die Wohnungen und ihre Bewohner.

Wohnungen mit	Wohnungen Anzahl	vH	Bewohner Anzahl	vH
In Gemeinden mit 5000—20000 Einwohnern				
1 Raum . . . . .	75316	3,70	191973	2,38
2 Räume . . . . .	302646	14,80	943364	11,70
3 „ . . . . .	555316	27,20	1964594	24,30
1—3 Räume zusammen . . . .	933278	45,20	3099931	38,40
4—6 „ . . . . .	936985	45,20	3990092	49,50
7 und mehr Räume . . . .	173084	8,80	961752	11,90
Zusammen	2043347	100,00	8051775	100,00
In Gemeinden mit 20000—50000 Einwohnern				
1 Raum . . . . .	37473	3,50	90423	1,84
2 Räume . . . . .	178627	16,45	554115	11,35
3 „ . . . . .	366458	33,75	1301002	26,60
1—3 Räume zusammen . . . .	582558	53,70	1945540	39,29
4—6 „ . . . . .	400461	36,90	2392905	49,06
7 und mehr Räume . . . .	102582	9,40	545317	11,15
Zusammen	1085601	100,00	4883762	100,00

der offenen Bauweise eingeschossiger Art zur geschlossenen eingeschossigen, und weiter über die zweigeschossige offene zur zweigeschossig geschlossenen bis nach dem Mittelpunkt zu in dreigeschossig geschlossene Bauweise ist ohne Schwierigkeit organisch durchführbar.

Bei dieser Gelegenheit soll noch darauf hingewiesen werden, daß bei zweigeschossiger Bauweise eine Mietwohnungsanordnung übereinander nicht sehr wirtschaftlich ist. In diesem Falle sollte man schon lieber zu dem Typ des zweigeschossigen Mieteigenhauses übergehen. Hier ist der Zusammenhang der Wohnung mit dem Garten doch noch stärker, wenn auch die Landanteile vielleicht klein sind. Allerdings ist etwas mehr Treppenraum notwendig.

#### b) Anzahl und Größe der Wohnungen.

Die Zahl und Größe der zu bauenden Wohnungen in einer Stadt von 20000 Einwohnern ist außerordentlich wichtig. Zunächst wird ein Überblick über den Wohnungsbestand im Jahre 1927 in den Gemeinden von 5000 bis 20000 Einwohnern und von 20000 bis 50000 Einwohnern nach Wohnungsrößen gegeben. Die absoluten Zahlen sind der Statistik des Deutschen Reiches, Bd. 362/1, entnommen, die Prozentsätze sind danach errechnet worden.

Die Tabelle S. 48 gibt einen ungefähren Anhaltspunkt über die Verteilung der im Jahre 1927 vorhandenen Wohnungen auf die Wohnungsrößen. Da die Gemeinden von 5000—20000 und 20000—50000 Einwohnern zusammengefaßt sind, kann man annehmen, daß die Werte für eine Stadt von 20000 Einwohnern etwa zwischen den angegebenen Werten liegen. Eine spätere Wohnungszählung nach dieser Richtung ist nicht erfolgt, jedoch haben sich die Verhältnisse in den kleinen Städten nicht sehr wesentlich verändert.

Leider entspricht nun dieses Wohnungs-bild nicht unbedingt dem Bevölkerungs-bild, da die Wohnungen teilweise überbelegt sind. Man muß also bei der Ermittlung des eigentlichen Wohnungsbedarfs vom Familienstand ausgehen. Hierüber vermittelt die nebenstehende Tabelle ein Bild (St. J. d. d. G. 1936). Die Hundertsätze sind hierbei wiederum von uns errechnet worden. Als Personenzahl je Haushaltung kann man

Die Haushaltungen im Deutschen Reich<sup>1</sup> nach Gemeindegrößenklassen 1933 (Volkszählung am 16. Juni 1933).

Art und Größe der Haushaltungen	Sämtliche Gemeinden			weniger als 2000 Einwohnern			10000 bis unter 20000 Einwohnern			20000 bis unter 50000 Einwohnern			Davon in Gemeinden mit	
	Zahl der		vH-Satz	Zahl der		vH-Satz	Zahl der		vH-Satz	Zahl der		vH-Satz	Personen	
	Haushaltungen	Personen		Haushaltungen	Personen		Haushaltungen	Personen		Haushaltungen	Personen			
Einzelhaushaltungen <sup>2</sup> . . . . .	1482347	1482347	8,37	313711	313711	6,27	101846	101846	9,05	131880	131880	9,18		
Familienhaushaltungen <sup>3</sup> :														
mit 2 Personen . . . . .	3840455	7680910	21,65	742378	1484756	14,83	252230	504460	22,60	335760	671520	23,40		
" 3 " . . . . .	4390670	13172010	24,75	967009	2901027	19,32	293220	879660	26,40	382544	1147632	26,62		
" 4 " . . . . .	3409828	13603312	19,18	967121	3686484	19,32	218235	872940	19,60	278983	1115932	19,40		
" 5 " . . . . .	2097024	10485120	11,82	775162	3875810	15,49	123837	619185	11,05	154542	772710	10,80		
" 6 " . . . . .	1185444	7112484	6,68	533813	3202878	10,67	62820	376320	5,65	76901	461406	5,36		
" 7 " . . . . .	637287	4461009	3,60	324393	2270751	6,48	30916	216412	2,78	36994	258958	2,58		
" 8 und mehr Personen . . . . .	660883	5948439	3,72	371065	3356905	7,41	28934	258450	2,61	34124	599975	2,38		
Anstalts haushaltungen . . . . .	40659	1272810	0,23	10383	204975	0,21	2391	100242	3,838	162869	0,28			
Haushaltungen insgesamt . . . . .	17735577	65218461	100,00	5005035	21479297	100,00	1115029	3930115	100,00	1435566	5028133	100,00		
Auf 1 (Einzel- und Familien-) Haushaltung kommen Personen . . . . .							4,26		3,44		3,40			

<sup>1</sup> Ohne Saarland. <sup>2</sup> Das sind Haushaltungen mit 1 Person. <sup>3</sup> Das sind Haushaltungen mit 2 und mehr Personen ohne Anstalts haushaltungen.

für die 20000er Stadt einen Wert von etwa 3,44 annehmen. Die Unterschiedlichkeit im Wohnungsbedarf beruht lediglich auf dem gehobenen Lebensstand in einer Anzahl besser-gestellter Familien, die entsprechend ihren Einkünften sich größere Wohnungen leisten können.

Die kleineren Gemeinden mit weniger als 2000 Einwohnern zeigen einen höheren Familienstand, wie er als allgemein erstrebenswert hingestellt werden kann. Die Personenzahl je Haushaltung beträgt hier 4,26. Man muß also, wenn der Wille zu Kinderreichtum im Volke wieder erstarken soll, versuchen, in neuen Siedlungen für die wachsende Familie von vornherein den nötigen Raum zu schaffen.

Bei der Ermittlung eines guten Wohnungsbestandes für eine neue Stadt müßte man entsprechend dem Altersaufbau für das Jahr 1910 die Verteilung der Wohnungen auf die Wohnungsgrößen feststellen. Man kann hierfür etwa 4,3 Personen je Haushalt rechnen, dieser Stand wird natürlich anfänglich nicht erreicht sein. Man kann die etwaige Zahl der anfänglich notwendigen Wohnungen in einer 20000er Stadt dadurch ermitteln, daß man eine Haushaltsgröße von 3,44 (wie augenblicklich vorhanden) annimmt. So kommt man auf eine *Wohnungszahl von etwa 5800 Wohnungen*. Ein Wachstum des Einzelhaushalts ist dann immer möglich. Diese Haushaltungen oder Wohnungen kann man weiter aufteilen, wenn man die Hundertsätze aus der Tabelle „*Die Wohnungen und ihre Bewohner*“ zugrunde legt. Die Zahl der Haushaltungen muß man allerdings hierbei gleich der Gesamtzahl der Wohnungen setzen. Es ergeben sich danach nebenstehende Zahlen für die einzelnen Wohnungsrößen.

Verteilung der Wohnungen auf die Wohnungsgrößen  
in einer Stadt von 20000 Einwohnern.

Wohnungen mit	Nach Tabelle „ <i>Die Wohnungen und ihre Bewohner</i> “ ausgewogene vH-Sätze für 20000er Städte etwa vH	Anzahl der Wohnungen
1 Raum . . . . .	3,60	208,00
2 Räume . . . . .	15,60	905,00
3 „ . . . . .	30,45	1760,00
1—3 „ zusammen . . .	49,45	2860,00
4—6 „ . . . . .	41,60	2420,00
7 und mehr Räume . . . .	8,95	520,00
Zusammen	100,00	5800,00

Da die Wohnungszählung aus dem Jahre 1927 stammt, entspricht die Größe der Wohnungen besonders für die Kleinwohnungen mit 1—3 Räumen nicht der zu erstrebenden Zukunftsbewölkung. Man muß also an diesen Zahlen eine Korrektur vornehmen, in der das Wachsen der Haushaltsgröße von 3,44 auf etwa 4,3 berücksichtigt wird. Hierfür sollte man sich von dem Motto „Kinder brauchen Raum“ leiten lassen. Nur wenn die Familie Platz hat, sich auszudehnen, können wir ein gesundes Wachstum des Volkes erhoffen.

Es sei hier noch darauf hingewiesen, daß man auch die Anzahl der Einzelhaushaltungen (Ledige, Verwitwete, Geschiedene) ganz gut aus der Tabelle „*Die Haushaltungen 1933*“ erfassen kann. Für die Junggesellen sollten vielleicht Gemeinschaftshäuser mit Mieteinzelzimmern in ausreichender Größe vorgesehen werden.

#### 4. Landzuteilung.

Im Rahmen der im Teil 4 gegebenen Gesamtflächen ist eine sehr verschiedenartige Landzuteilung möglich. Entsprechend der Bebauungsform scheint es angebracht, daß man für die Mietwohnungen, wenn auch nicht für alle, Kleingärten von etwa 200 m<sup>2</sup> vorsieht; sie können zwischen den dreigeschossigen Blocks liegen oder sich als Grüngelände zwischen die einzelnen Stadtteile schieben, um so die städtebauliche Struktur klarer zu machen. Die Miethausblöcke sollten übrigens nicht ringsum geschlossen sein, sondern hufeisenförmig oder besser zeilenartig angeordnet werden. Dies ist aus Luftschutzgründen notwendig, wie auch ein Abstand von mindestens 40 m von Hausfront zu Hausfront eingehalten werden sollte. Militärisch oder wirtschaftlich besonders lebenswichtige, den feindlichen Bombengeschwadern gute Angriffs-punkte bietende Einrichtungen pflegen in solch kleinen Mittelstädten nur selten vorhanden zu sein. Gegebenenfalls — z. B. auch, wenn es sich um eine Fabrik mit sehr hoher Belegschaftszahl handelt — sollte ein Abstand von mindestens 500 m zwischen dem gefährdeten bzw. gefahr-bringen Objekt und den übrigen Baulichkeiten als Sicherheitszone gewahrt werden. Für die Grundstücke in zwei- oder eingeschossiger Eigenheimbebauung ergibt sich von selbst eine kleine Fläche. Bei Doppel- und Einzelhäusern ist ebenfalls nicht gar so viel Land unmittelbar beim Hause notwendig. 600 m<sup>2</sup> (höchstens 800 m<sup>2</sup>) sind ausreichend. Nur so wird die Siedlung einigermaßen geschlossen erscheinen. Die Einsparung ist bedeutend. Es ist nach unserer Meinung nicht notwendig, die einzelnen Familien mit allzuviel Land anzusetzen.