



Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

4. Kleinhaus und großes Mietshaus („Mietskaserne“). Von Geh. Baurat
Dr.-Ing. Karl Schmidt in Dresden

[urn:nbn:de:hbz:466:1-96495](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-96495)

4.

Kleinhaus und großes Mietshaus („Mietskaserne“)

Von Geh. Baurat Dr.-Ing. Karl Schmidt in Dresden

Einleitung

Die Frage, welche Bauform, Kleinhaus oder „Mietskaserne“, die zweckmäßigere und wirtschaftlich vorteilhaftere sei, konnte für Sachverständige wie Laien so lange zweifelhaft sein, als nicht einwandfreie wissenschaftliche Untersuchungen hierüber vorlagen. Es ist das sehr große Verdienst in erster Linie des königlichen Baurates Prof. Dr.-Ing. Weiß in Charlottenburg, in seiner Strauchpreisaufgabe „Können die in den heutigen großstädtischen Wohnverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden?“ (Carl Heymanns Verlag, Berlin) diese Frage für alle Kreise, die ihr ohne Vorurteil gegenüberstehen, entschieden und den weitverbreiteten Irrtum, daß das Eigenhaus nur auf Boden, der höchstens etwa 2 Mark kostet, denkbar sei, endgültig widerlegt zu haben. Die Ergebnisse des vom Schußverband für deutschen Grundbesitz in Berlin neuerdings ausgeschrieben Wettbewerbs — vgl. die Doktorschrift des ersten Preisträgers, Regierungsbaumeister Dr. Heinrich Serini, „Die bauliche Bodenausnutzung bei verschiedener Geschoszhöhe, Weiträumigkeit und Hausform“, München 1914, Verlag von Ernst Reinhardt — bestätigen im übrigen die von Weiß bereits früher ermittelten Feststellungen, wonach und zwar bei Berücksichtigung der dem großen Miets Hause anhaftenden Nebenkosten — wie Mietausfälle, Hausverwaltung, größere und öftere Instandsetzungen, Treppenbeleuchtung — das Eigenhaus der Mietskasernenwohnung bei gleicher Nutzfläche wirtschaftlich auf keinen Fall nachsteht. Aber selbst wenn nachgewiesen wäre, daß das große Mietshaus wirtschaftlicher sei als der Kleinhausbau, müßte aus wohlerrungenen Gründen der Volkswohlfahrt der letztere doch, wo auch immer angängig, bevorzugt werden; denn was bedeutet diese Bevorzugung des Kleinhausbaues anders, als die Verminderung der Wohndichtigkeit, was anders als eine Gefundung und Kräftigung unseres Nachwuchses, die Erhaltung und Kräftigung einer an Geist und Körper gefunden, werktätigen Bevölkerung, was anders als die Erhaltung der Volkskraft überhaupt? Was noch vor kaum einem Jahrzehnt nur wenigen überzeugend klar war, ist heute in seiner Wucht und Größe Gemeingut aller um das Wohl der Nation Besorgten: die Lösung der Wohnungsfrage ist mehr als je eine Frage der Stärkung, der Erhaltung unserer Rasse!

Und doch, so klar und einleuchtend alle diese die ethische, soziale und wirtschaftliche Überlegenheit des Kleinhausbaues gegenüber dem Massenmiets Hause darlegenden Gründe sind, Gründe, die im nachfolgenden eine weitere Beleuchtung und Klärung erfahren sollen, so wenig werden wir bei dem Vorwiegen zahlreicher, entgegenstehender privatwirtschaftlicher Interessen, den oftmals übertriebenen Anforderungen bestehender Bauordnungen und festgelegter hoher Bodenpreise, sowie der Kurzsichtigkeit und Neigung vieler in großstädtischen Anschauungen befangener Gemeinden, die den Kleinhausbau noch immer als eine minderwertige Bauweise ansehen und das große Mietshaus begünstigen, auf einen durchschlagenden Erfolg der Gefundung so bald rechnen können. Wenn es zunächst noch aussichtslos

erscheint, die Wohltat des Einfamilienhauses in seinen mannigfaltigen Gestaltungen als der besten und erstrebenswertesten Wohnungsform allgemein zur Geltung zu bringen, so ist doch jede Verminderung der dichtgedrängten Bauweise, wie sie insbesondere in dem vielgeschossigen eingebauten Massenmiets Hause unserer Großstädte ihren typischen Ausdruck findet, als ein Zeichen zunehmender Verbesserung der Wohnweise mit Genugtuung und Dank zu begrüßen. In dem Maße, wie eine planmäßige Aufklärungsarbeit der Architektenschaft, die sich früher so gut wie gar nicht um die Lösung auch volkswirtschaftlicher Probleme und Wohnungsreformen gekümmert hat, neuerdings Hand in Hand geht mit der wissenschaftlichen Forschung auf diesem Gebiete und den Bestrebungen von Staats- wie Gemeindeverwaltungen zur Förderung einer verbesserten Wohnweise, um damit auf Belebung des Wohlbehagens, der Arbeitsfreude und der Leistungsfähigkeit der Bevölkerung hinzuwirken, in demselben Maße wird auch die zunehmende Erkenntnis von den wohnlichen und wirtschaftlichen Vorzügen, die der Kleinhausebau gegenüber dem großen Mietshaus in Anspruch nimmt, in erhöhtem Maße zu seiner Förderung und Wertschätzung beitragen und den Gemeindeverwaltungen dazu verhelfen, vor allem und rechtzeitig sich des erforderlichen billigen Bauandes als der ersten und wichtigsten Forderung zur Beschaffung einer billigen und zweckmäßigen Wohngelegenheit für die minderbemittelte Bevölkerung zu versichern und dieses Gelände der Spekulation zu entziehen.

Geschichtliches

Nichts vermag, wo auch immer im Bauwesen es gilt, irgeleitete Anschauungen zu bekämpfen, erfolgreicher uns zur Seite zu stehen als der Nachweis größerer Wirtschaftlichkeit! Kein Beweis, auch nicht der überzeugendste, einer geschmackvolleren oder technisch einwandfreien Bauausführung vermag sich bei der Allgemeinheit der bauenden Bevölkerung erfolgreich durchzusetzen, wenn ihm nicht dieses Moment einer billigeren Ausführung zur Seite steht.

Die große und dankenswerte Bewegung des Heimatschutzes, welche nichts anderes bezweckt, als auf die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Grundlagen aller Kultur — des Heimatgefühls —, im weiteren Sinne auf die künstlerische Erziehung unseres Volkes zum Geschmack hinzuwirken und damit eine Steigerung der wirtschaftlichen Kraft unseres Volkes auf dem Weltmarkt herbeizuführen, müßte — soll sie auf allen Gebieten unseres Kulturlebens eine fruchtbare werden — zuvörderst bei der Baukunst, der führenden aller Künste einsetzen.

Wenn es mit besonderer Freude und Genugtuung begrüßt werden darf, daß unter den berufenen Kräften zum Schutze dieser idealen Güter alle Kreise der Bevölkerung tatkräftig am Werke sind, und hierbei auf wirtschaftlichem Gebiete Erfolge erzielt werden konnten, die weit über die Erwartungen hinausgehen, so ist dies nicht zum wenigsten dem Umstande zuzuschreiben, daß die einsichtsvollen Führer dieser, auch die Wohnungsfürsorge einschließenden Bewegung bei den baulichen Gestaltungsfragen niemals das Moment der Wirtschaftlichkeit und der Überlieferung aus dem Auge ließen und die gesetzgebenden Körperschaften der deutschen Bundesstaaten von deren bedeutungsvollen Werten zu überzeugen verstanden haben.

Und wenn weiter in der vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz herausgegebenen ersten Preisschrift zur Lösung der Wohnungsfrage als eine Hauptforderung mit geltend gemacht wird, bei der Gestaltung der Bauplanungen auf die örtliche Überlieferung sowie insbesondere auf die klimatischen Verhältnisse, die Gewohnheiten der Bevölkerung und die bodenständigen Baustoffe gebührend Rücksicht zu nehmen, so bestätigt das nur, was auf Grund umfassender Erfahrungen das Königl. Sächsische Finanzministerium in seiner bereits unterm 22. Mai 1903 an die Landbauämter ergangenen Verordnung zur Förderung einer ebenso geschmackvollen wie sparsamen Bauausführung von Kleinwohnungen betonen zu müssen für angezeigt fand.

„Bedingt durch altüberlieferte Gewohnheiten, durch klimatische Verhältnisse und bodenständige Baustoffe haben sich“, so heißt es in dieser Verordnung sehr zutreffend, „in den verschiedenen Landgebieten auch verschiedene Bauweisen entwickelt. Sehr zum Nachteil nicht nur einfacher Formschönheit, sondern auch des wirklichen Bedürfnisses sind diese berechtigten Eigentümlichkeiten einer gedankenlosen Nachahmung gewichen, und hat sich die schablonenhafte Bauweise leider auch bei Staatsgebäuden vielfach eingebürgert.“

Einige Jahre früher und zwar aus Anlaß der gemeinsamen, vom Verband deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine geleiteten Arbeiten zur Aufnahme der typischen Formen des deutschen Bauernhauses schrieb Gabriel v. Seidl dem Verfasser mit Hinblick auf die bedauerliche Tatsache der Zunahme mehrgeschossiger Mietshausbauten auch in den Vororten unserer Städte und auf dem Lande: „Der wirtschaftliche praktische Sinn des deutschen Bauern hat sich zu keiner Zeit zu einer mehrgeschossigen Bauweise verstanden. Wann wird man einsehen, daß die Mietskaserne, wie sie ein ästhetisches Unglück für die Eigenart und Schönheit unserer Dorfschaften und kleineren Städte ist, dies auch in wirtschaftlicher Hinsicht sein muß?“ Und um dieselbe Zeit erhob Altmeister Dr. Henrici-Nachen warnend seine Stimme und betonte, daß überall da, wo Auge und Gemüt durch das Neuartige einer Erscheinung in dem Bestand des Alten verletzt werde, es sich nachweisen lasse, daß dieser verunstaltende Bau mit weit weniger Mitteln hätte errichtet werden und dabei sich und seiner Umgebung mehr zur Zierde hätte reichen können, wenn den durch Natur und Kunst gebotenen und überlieferten Formen entsprochen worden wäre. Waren es bis dahin fast nur immer Künstler, die instinktiv und feinführend der zunehmenden Einführung des Massenmietshauses sich entgegenstellten, so mehrten sich sehr bald auch die Stimmen aus dem Lager der Wirtschaftspolitiker, allen voran Prof. Dr. Rudolf Eberstadt, die auf die Verfehrtheit der seither eingeschlagenen Wohnungspolitik im allgemeinen und auf die notwendige Bevorzugung des Kleinhausbaues im besonderen aufmerksam zu machen nicht ermüdeten.

Allein zur vollständigen Klärung der gegenüberstehenden Anschauungen, ob Kleinhaus oder Massenmietshaus, bedurfte es, was in der Folgezeit — dank dem erwachenden Interesse für Wirtschaftsfragen und Wohnungsfürsorge auch in der Architektenschaft und bei den deutschen Hochschulen — auch geschah, vorerst noch umfassenderer praktischer Versuche für die Erprobung der Richtigkeit der empfohlenen Bevorzugung des Kleinhausbaues und der zur Beseitigung der auf dem Gebiete des Wohnungswesens für die minderbemittelte Bevölkerung angeregten Maßnahmen überhaupt.

Ließen z. B. insbesondere bereits die für die Sächsische Forstverwaltung in den Jahren 1902—1908 geplanten und errichteten Kleinwohnungsbauten in der Form von Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäusern — wie die hierüber vorliegende statistische Zusammenstellung lehrt (siehe Tabelle S. 197) —, die technische und wirtschaftliche Überlegenheit des Einfamilienhauses, und zwar in der Form des Einfamilien-Doppelwohnhauses, gegenüber den übrigen seither eingeführten Bauformen erkennen, so zeigten die gelegentlich der Internationalen Hygieneausstellung 1911 in Dresden durch den Sächsischen Heimatschutz für den Verband sächsischer Industrieller auf demselben Baugelände und zu gleicher Zeit errichteten Kleinwohnungsbauten mit umfassender Klarheit, welche ethische, sozialwohlthätliche, technische und wirtschaftliche Werte bei der Wahl beispielsweise des Einfamilien-Doppelwohnhauses, das in der Folgezeit neben dem Einfamilien-Reihenhaus bei einer rein ländlichen Siedlung vor allen anderen Bauformen nimmehr bevorzugt wurde, erschlossen zu werden vermögen. Daß bei den hier in Frage stehenden Vergleichsziffern der Bodenwert sowie die Fahrkosten für die Bewohner für Fahrten nach der Stadt ausgeschaltet wurden, darf, weil für die Beurteilung des Gesamtergebnisses in diesen Fällen nicht wesentlich von Belang, hierbei bemerkt werden*.

* Bei Einrechnung des Arealwertes, welcher mit durchschnittlich 1,0—1,50 für 1 qm in Ansatz zu bringen wäre, würde sich die Mieteinheit in Spalte 7 um 0,20—0,30 Mark erhöhen.

Zusammenstellung über Baukosten, Nutzflächen und Mietswerte von in den letzten Jahren errichteten Kleinwohnungsbauten für Forsthilfsbeamte, Land- und Walдарbeiter

Nr.	Bezeichnung	Er- baut Jahr	Gesamt- kosten (ohne Bau- leitungs- und ohne Areal- kosten)	Gesamt- nutzfläche an Wohn- raum für eine Familie	1 qm Nut- fläche an Wohn- raum kostet demnach	Mieteinheit für 1 qm Nutzfläche bei 5 % Verzinsung	In den Gesamtkosten mit enthaltene Beträge für Nebenanlagen einschl. Wasser- leitung usw.
			Mark	qm	Mark	Mark	Mark
Einfamilienhäuser							
1	Kottenhaide	1903	8 481,00	77,18	109,89	5,49	1 142
2	Vorfendorf	1904	5 522,03	58,57	94,28	4,71	578
3	Mulda	1904	7 212,00	65,76	109,67	5,48	1 004
4	Allersdorf	1905	6 050,25	65,00	93,18	4,65	877
5	Hartha	1906	7 359,66	92,83	79,28	3,96	1 015
6	Dresden	1906	7 809,50	86,00	90,69	4,41	1 690
7	Deutscheinsiedel	1908	9 081,61	96,73	93,68	4,70	972
8	(Einfamilienwohnhaus der Hygieneausstellung in Dresden)	1911	4 400,00	72,60	57,72	3,33	209,52
Zweifamilienhäuser							
9	Rautenfranz	1912	9 795,27	2 × 91,41	53,60	2,70	477
10	Tannenbergesthal	1913	9 678,04	2 × 91,41	54,00	2,60	349
11	Grüna	1904	9 971,00	2 × 92,24	52,97	2,71	300 (rb.)
12	Kottenhaide	1904	11 607,62	2 × 69,00	86,00	4,10	1 634
13	(Zweifamilienwohnhaus der Hygieneausstellung in Dresden)	1911	8 500,00	2 × 72,60	53,22	2,93	386,36
14	Leipzig-Oberholz	1915	11 000,00	2 × 71,00	78,57	3,83	300 (rb.)
Dreifamilienhäuser							
15	Bad Elster	1904	12 849,52	3 × 65,66	64,70	3,26	1 789
16	Breitenbrunn	1904	19 332,43	3 × 57,00	118,00	5,60	2 529
17	Steinbach	1904	17 614,84	3 × 45,66	135,20	6,36	1 983
18	Spechtshausen	1907	18 941,58	3 × 68,00	103,00	5,10	2 069
Vierfamilienhäuser							
19	Wildenthal	1912	21 294,06	4 × 55,77	94,00	4,60	1 987
20	Brunndöbra (Holzhaus)	1912	19 246,33	4 × 68,63	70,07	2,80	1 040
21	Grüna	1908	14 490,11	4 × 46,25	77,90	4,00	1 460
22	Johannegeorgenstadt	1909	23 714,03	4 × 48,31	122,00	6,00	2 669

In den Großstädten Dresden, Leipzig, Chemnitz, Plauen und den dazu gehörigen Vororten berechnet sich die Mieteinheit für 1 qm Nutzfläche durchschnittlich auf 7—8 Mark.

Nicht uninteressant indessen war folgender Vorgang. Auf einem nahe dem Bahnhof eines Bergsdorfes in Aussicht genommenen Bauplatz sollte 1903 eine Wohnungsgelegenheit für 3 Hilfsbeamte geschaffen werden. Die nach früherer Anschauung hierüber ausgearbeitete und veranschlagte bauamtliche Planung eines dreigeschossigen Mietshauses forderte hierfür einen Gesamtausführungsbetrag von 32 500 Mark. Eine von der ministeriellen Überprüfungsstelle hierüber bearbeitete und dem gegenübergestellte Planung eines Reihenhauses mit drei nebeneinander angeordneten selbständigen Kleinwohnungen aber von derselben nutzbaren Gesamtfläche ließ unter Einstellung derselben vom Bauamte bezifferten Einheitspreise einen Anschlagswert von nur 18 300 Mark erreichen. Die Bauausführung selbst erforderte sogar nur 17 650 Mark. In einer dem Thema „Kleinwohnungsbau und Bodenreform“ gewidmeten Folge von Aufsätzen im Heft 7–8 der „Mitteilungen“ des Sächsischen Heimatbundes 1909 wird beispielsweise für die Fabrikstadt Falkenstein i. V. der Nachweis geliefert, daß selbst bei hohen Bodenpreisen (10–12 Mark) die Kleinbauweise gegenüber dem großen Mietshause als die wirtschaftlich vorteilhaftere zu erachten ist.

Was lehren uns diese Beispiele?

Zweifellos und einwandfrei zunächst das eine, daß

1. bei Wohnungsbauten in ländlichen Verhältnissen zur Erfüllung derselben Programmforderungen, bezw. derselben nutzbaren Wohnfläche, in dem mehrgeschossigen Mietshause in der Regel mehr kubische Massen bei höherem Einheitspreise aufgewendet werden müssen als in dem niedrigen Kleinhausebau, und daß
2. die Mietanforderungen für Kleinwohnungen um so höher ausfallen, je mehr die in Frage kommenden Gebäude in ihrer äußeren Erscheinung städtischen Charakter annehmen, und je höher dadurch die Werte für Anliegerleistungen und Nebenanlagen in Rechnung zu stellen sind.

Die Untersuchungen lehrten aber auch, daß die Schlichtheit und Natürlichkeit im Grund- und Aufriß, welche die Bauten früherer Zeit so vorteilhaft auszeichneten, auch heute noch einen bestimmenden Einfluß auf die Verringerung des Kostenaufwandes für Bau- und Nebenauslagen ausüben, und daß es als ein schwer zu verantwortender Fehler zu erachten ist, dem Wohnungsbedürfnis für die minderbemittelte Bevölkerung in ländlichen Verhältnissen anders abzuweichen, als im niederen Kleinhausebau. Wenn dabei, wie es beispielsweise bei den Wohnungsbauten der sächsischen Forstverwaltung geschehen ist, von den erschwerenden Bestimmungen der fast überall auf das große Mietshaus zugeschnittenen Bauordnungen abgesehen und in Anlehnung an die heimische Bauweise früherer Zeit auf erleichternde Bestimmungen, wie sie die Verordnungen des Königl. Sächsischen Finanzministeriums vom 22. Mai 1903 und vom 20. August 1914 vorsehen, bei der Bauausführung solcher Wohnungen gebührend Rücksicht genommen, und wenn weiter dabei auf die Bereitstellung von Bauplätzen im Hinterland oder an ausgebauten Staatsstraßen selbst mehr als bisher Bedacht genommen wird, so dürfte auf eine ganz erhebliche Ersparnis beim Bau von Kleinwohnungen für unsere minderbemittelte Bevölkerung gerechnet werden können.

Nicht minder lehrreich sind die vorerwähnten Beispiele aber noch in anderer Beziehung! Erfahrungsgemäß sind sich viele Gemeinden der Möglichkeit der Abänderung bestehender und den Zeitverhältnissen nicht mehr Rechnung tragender ortsbaugegesetzlicher Bestimmungen nicht bewußt. Auch herrscht vielfach noch Unklarheit darüber, wie nach dem jetzigen Stande der Technik und der Städtebaukunst unter tunlichster Wahrung der Sicherheit, Gesundheit und Annehmlichkeit Erleichterungen von den auf Durchschnittsverhältnisse berechneten allgemeinen landes- oder ortsgesetzlichen Bauvorschriften gewährt werden können, und unter welchen Voraussetzungen auf deren ministerielle Genehmigung gerechnet werden darf. Das Sächsische Ministerium des Innern hat aus diesen Erwägungen heraus daher Anlaß genommen, alle diejenigen der Förderung des Kleinwohnungsbaues dienenden Maßnahmen zusammenzustellen, welche den Gemeinden eine Anregung zur Förderung des Kleinwohnungsbaues durch zweckentsprechende örtliche Bauvorschriften und eine wesentliche

Erleichterung durch finanzielle Maßnahmen zu bieten vermögen. Wenn diese Erleichterungen grundsätzlich nur Ein- und Zweifamilienhäusern, die eine beschränkte Tiefe von nur etwa 10 m haben und lediglich Wohnzwecken dienen, zugute kommen sollen, so verkennt das Ministerium durchaus nicht, daß die Entwicklung der Bodenpreise und andere Umstände in den Großstädten und vielfach auch in anderen größeren Gemeinden die Befriedigung des Bedürfnisses an Kleinwohnungen durch Herstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern erschweren oder auch ganz ausschließen. In solchen Fällen werden, wie es in der hierüber ergangenen Verordnung vom 10. November 1913 u. 909 d. II. R. heißt, auch für die zu Kleinwohnungszwecken errichteten Mehrfamilienhäuser erleichternde Bauvorschriften ins Auge zu fassen sein, die jedoch von Fall zu Fall eine besondere Prüfung erfordern und die Erleichterungen im allgemeinen nur dann gewähren dürfen, wenn sich dies durch besondere örtliche Verhältnisse rechtfertigen läßt.

Es dürfte zu weit führen, auf alle die hier in Betracht kommenden baulichen Erleichterungen, die sich ebensowohl auf die zweckmäßigere Anlage und Aufteilung der Wohnviertel, die wirtschaftlichere Gestaltung der Baublöcke, die Verringerung der Straßenbreiten und seitlichen Hausabstände, wie auf die vermehrte Wiedertzulassung der Holzfachwerkwände und Holztreppe, die Verminderung der Mauerstärken, Geschosshöhen und Balkenlagen, sowie auf die vereinfachte Anlage von Waschküchen, Straßeneinfriedigungen u. beziehen, im einzelnen einzugehen.

Daß diese Vereinfachung in der Bauweise, die doch nichts anderes bedeutet als eine Wiederannäherung an die frühere, durch Jahrhunderte hindurch bewährte, ganz besonders auch den künstlerischen Forderungen der Gegenwart in bezug auf Einheitlichkeit, Schlichtheit und Natürlichkeit, Zweckmäßigkeit und Stärkung des Heimatgedankens entgegenkommt, ist eine weitere erfreuliche und vom Standpunkt des Heimatschutzes nur zu begrüßende Errungenschaft. Wie ganz anders mutet beispielsweise die in Abb. 1 dargestellte, nach diesen neuerlichen Anschauungen durchgebildete Kleinwohnungs-Kolonie als eine verlängerte, am Bergabhang hingeführte Dorfstraße an, gegenüber der früheren (Abb. 2), wo man glaubte, durch das Aufeinandertürmen von Geschossen bei Anlage durch Verkehrsrücksichten angeblich bedingter breiter Straßen eine Verbilligung der Wohnungsmieten zu erreichen.

Gerade dieses Beispiel (Abb. 1), wie so viele andere neuerdings in Sachsen errichtete Siedlungen, beweist, daß dem Wohnungsbedürfnis durchaus nicht immer durch Erschließung von Gelände in größerer Ausdehnung entsprochen zu werden braucht, sondern daß je nach den örtlichen Verhältnissen auch die Aufschließung kleiner, nur eine oder einzelne Straßen umfassender Gelände, oft sogar nur die Errichtung einzelner Gebäude in verschiedenen Ortslagen genügen wird, um den vorhandenen oder zu erwartenden Bedarf an Kleinwohnungen, wenn auch vielleicht nicht auf die Dauer, so doch im Anfang zu decken.

Und wenn, wie die Gegenüberstellung der statistischen Zahlenwerte auf obiger Tabelle erkennen läßt, die Mieteinheiten für die wirtschaftlich-vorteilhafteste und den sozial-wohlfahrtlichen Interessen der Bewohner am besten entsprechende Bauform des Einfamilien-Doppelwohnhauses sich auffallend niedriger stellen als die gleichen Ansprüchen dienenden Kleinwohnungen in den Drei- oder Vierfamilienhäusern in derselben Gegend und etwa nur die Hälfte der für die Massenmietshäuser in den Großstädten und deren Vororten in Betracht kommenden Mietswerte (7–8 Mark), so ist dies trotz solidester Bauausführung in der Hauptsache doch nur den ganz erheblichen Verbilligungen in den Kosten für Nebenanlagen, Anliegerleistungen und Baugrund sowie dem Umstande zu danken, daß sich in dem Typ des Einfamilien-Doppelwohnhauses die Vorteile des selbständigen Eigenheims mit der Wirtschaftlichkeit und Annehmlichkeit der aneinandergereihten Bauweise in glücklicher Weise verbinden. In den vom Sächsischen Heimatschutz herausgegebenen illustrierten und mit zahlreichen Berechnungen versehenen Schriften:

„Ländliche und städtische Kleinwohnungen“, „Kleinwohnungen für mittlere und Großstädte in geschlossener Bauweise“ sowie „Gehöftanlagen und ländliche Kleinwohnungen“ (Verlag S. v. Keller, Dresden, 1912) wie in den zahlreichen Abhandlungen über das gleiche Thema

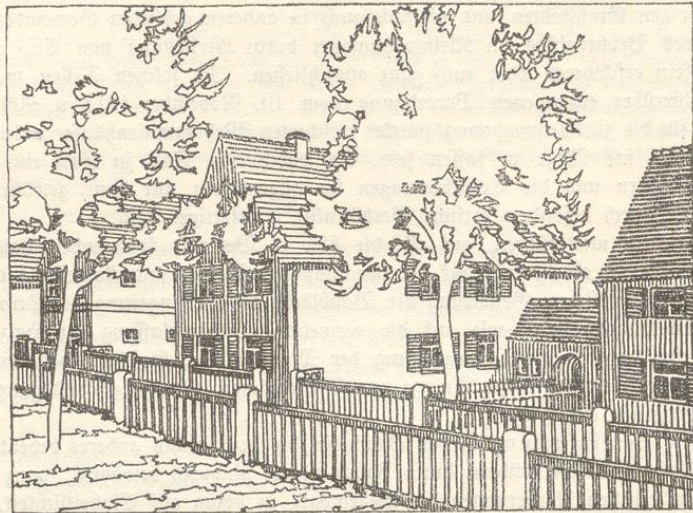


Abb. 1. Neuere Siedlungsanlage in Gommern bei Dresden
(Verlängerung einer alten Dorfstraße)

in den „Mitteilungen“ des genannten Landesvereins sind — soweit sächsische Verhältnisse in Frage kommen — ausführliche Berechnungen und Betrachtungen hinsichtlich der für die einzelnen Bauformen in Rechnung zu ziehenden Gesamtkosten niedergelegt, und zwar, worauf es ganz besonders ankommt, unter Berücksichtigung gleicher Nutzflächen, gleicher

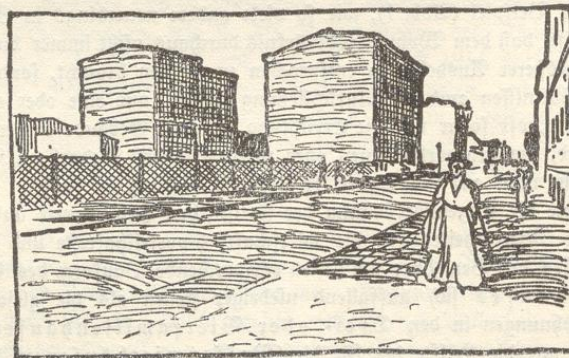


Abb. 2. Ein Vorstadtbild aus dem Jahre 1900

Ausführungszeiten, gleicher Ausstattungen und gleicher Ortslagen, wie es auch von Interesse sein wird, hierbei die gutachtlichen Äußerungen der ersten Autoritäten Deutschlands auf dem Gebiete des Siedlungswesens kennen zu lernen, die erstattet wurden, als es sich für die Bebauung eines größeren Baublocks in der Nähe Leipzigs bereits im Jahre 1909 um die bedeutsame Frage, ob großes Mietshaus oder Kleinhausbau handelte,

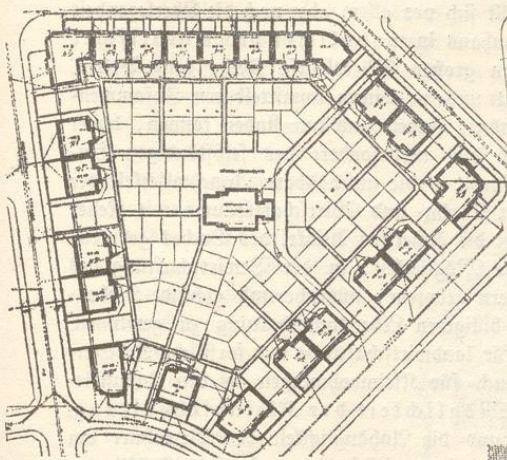


Abb. 3a. Blockaufteilung
mit mehrgeschossigen Mietshäusern
(genehmigte Lageplanung)

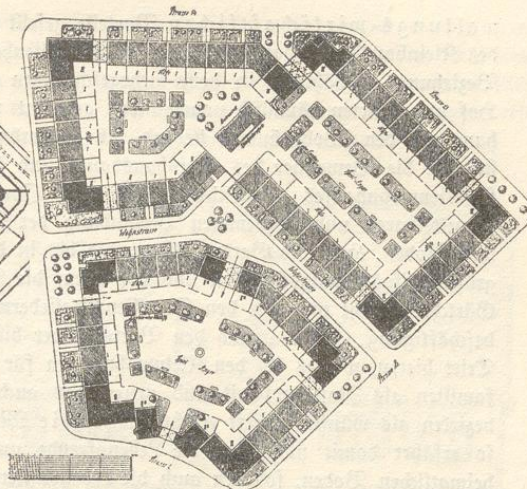


Abb. 3b. Aufteilung desselben Blocks mit niederen Reihenhäusern und derselben Anzahl von Kleinwohnungen
(vergebens geltend gemachter Abänderungsvorschlag)

ob die ortsbaugefestlich empfohlene Planung (Abb. 3a) nicht besser durch die zeitgemäßen Ansprüchen entsprechendere (Abb. 3b) zu ersetzen sei? Was damals die bekannten Sachverständigen, wie Dr.-Ing. Stübßen, Dr.-Ing. Ludwig Hoffmann, Hermann Muthesius, Goetze, v. Wagner-Ulm, Püzer und Dr.-Ing. Vetterlein-Darmstadt über die sozialwohlfaßlichen und ethischen, bautechnischen, wirtschaftlichen und schönheitlichen Werte der Kleinbauweise gegenüber dem großen Mietshause aussprachen, hat sich durch die späteren, auch auf die Siedlungsverhältnisse in anderen Großstädten sich erstreckenden Erfahrungen nicht nur als richtig herausgestellt, die Erwartungen über die wirtschaftliche Überlegenheit des Kleinhausbaues gegenüber dem Massenmietshause sind — selbstverständlich immer nur unter der Voraussetzung billigen Baulandes — in Vielem sogar noch übertroffen worden.

Die Kleinhausbauten im allgemeinen

Während nun das Einfamilien-Doppelwohnhaus vermöge seiner Eigenart sich mehr für Einzelsiedlungen, wie bei den mehrerwähnten Kleinwohnungsbauten der sächsischen Forstverwaltung, oder aber an Stelle von Reihenhausbauten an ostwestgerichteten Straßen eignen wird, dürfte das Einfamilien-Reihenhaus als die in wirtschaftlicher Hinsicht jene Bauform noch überragende in Frage kommen, wenn Siedlungen von Kleinwohnungen in Betracht kommen, für welche in unseren Städten und deren Vororten bisher das mehrgeschossige Mietshaus in geschlossener Bauweise allgemein beliebt und bauordnungsgemäß vorgesehen war. Der Umstand, daß bei dem Einfamilien-Doppelwohnhaus und mehr noch beim Einfamilien-Reihenhaus die seitlichen Hausabstände eingeschränkt bezw. gänzlich ausgeschaltet werden, und daß eine größere Wandnutzung sowie ein größerer wärme-wirtschaftlicher Vorteil gegenüber dem freistehenden Einzelhaus erreicht wird, lassen im Zusammenhang mit der geringeren baulichen, meist von den Bewohnern selbst besorgten Unterhaltung, der größeren Lebensdauer und den geringeren Mietausfällen diese Bauformen unbedingt als die wirtschaftlich vorteilhafteren erscheinen, zumal die Kosten für Verwaltung, Reinigung, künstliche Beleuchtung und für allgemeine Abgaben ganz erheblich niedrigere als diejenigen im großen Mietshause zu sein pflegen. Zu diesem technisch- und ver-

waltungs-wirtschaftlichen Vorteile gesellt sich vor allem aber noch die Überlegenheit des Kleinhausbaues gegenüber dem Mehrfamilienhaus in wohnlicher und moralischer Beziehung! Während in dem mehrgeschossigen großen Mietshause Keller und Boden, Hof und Garten räumlich voneinander getrennt und in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit den Wohnräumen stehend sich angeordnet finden und nur finden können, bietet sich für die Bewohner des Kleinhausbaues und hier insbesondere des selbständigen Einfamilienwohnhauses — gleichviel in welcher Form — die unschätzbare Annehmlichkeit der unmittelbaren und bequemeren Verbindung der Wohn- und Wirtschaftsräume mit Keller und Boden, Hof und Garten. Dazu die bis in die äußersten Winkel des Daches gebotene größere Ausnutzungsfähigkeit und vor allem die Möglichkeit, in der Bewirtschaftung des Gärtchens nicht nur eine den Familienmitgliedern gebotene, nützliche und gesunde Nebenschäftigung, sondern auch den Vorteil einer billigeren Lebensunterhaltung zu gewinnen. Tritt hierzu, wie es bei den Kleinwohnungen für landwirtschaftliche und forstliche Arbeiterfamilien als Notwendigkeit und neuerdings auch für Kleinwohnungen in den Industriebezirken als wünschenswert erachtet wird, die Möglichkeit der Kleinviehhaltung, so erfährt damit nicht nur die Lebensfreude und die Anhänglichkeit der Bewohner am heimatlichen Boden, sondern auch die Lebensunterhaltung selbst eine wesentliche Kräftigung und Förderung.

Mehr als die Hälfte aller landwirtschaftlichen Betriebe in Sachsen besteht nach der Berufszählung vom Jahre 1907 aus Kleinbetrieben unter 1 ha. Kein anderer Staat in Deutschland weist eine ähnlich hohe Zahl von Parzellen- oder Zwergwirtschaften auf. Es ist ein Zeichen von Gesundheit, wenn Arbeiter und Kleingewerbetreibende den Besitz einer Scholle Land erstreben, so daß sie auch in der Natur tätig sein können.

Sey in seinen eingehenden Untersuchungen über die Parzellenwirtschaften in Sachsen hebt hierüber hervor, daß alle seine an Ort und Stelle gemachten Beobachtungen gezeigt haben, daß in moralischer Hinsicht der kleine Grundbesitz von bedeutendem Werte sei. Allgemein habe bei den Kolonisten das ausgeprägte Bewußtsein ihrer gesicherten Lebensstellung beobachtet werden können. Sie werden durch ihren Betrieb mehr als die landlose Arbeiterbevölkerung an ihre eigene Häuslichkeit gefesselt, sie waren infolgedessen weniger vergnügungs- und genußsüchtig, ihr gutes Familienleben wurde allgemein gerühmt, auch die Geschäftsleute, die Kleinbesitzer zu ihren Kunden zählen, lobten die Ehrlichkeit derselben*.

Diese Vorzüge nicht nur festzuhalten, sondern nach Möglichkeit noch zu erweitern, dazu drängt in der gegenwärtigen ersten Zeit die Erkenntnis von der Notwendigkeit der Stärkung unserer Volkskraft, der Erhaltung unserer Rasse. Die staatszerhaltende Liebe zur Heimat und zum Vaterland findet ihre kräftigen Wurzeln vornehmlich dort, wo eine zufriedene Bevölkerung eine Scholle deutschen Bodens ihr Eigen nennt, wo unter dem veredelnden Einfluß der Natur das Gemütsleben erstarken und zu Taten begeistert werden kann, wie wir dies in so wunderbarer Weise in diesem furchtbaren Kriege erlebt haben. Wo auch immer angängig und mit den wirtschaftlichen Verhältnissen vereinbar, sollte der Förderung der weiträumigen Siedlung daher nach Möglichkeit Vorschub geleistet werden, selbst wenn der Nachweis von deren wirtschaftlicher Überlegenheit gegenüber der seitherigen gedrängten Bauweise nicht voll und ganz zu erbringen wäre.

Die Grundrißdurchbildung des Kleinhauses

Wenn es sich nun darum handelt, die zweckmäßigsten Grundrißformen für Kleinwohnungsbauten solcher Bauweise festzustellen, so wird man vorerst in jedem Falle zu unterscheiden haben, welche Formen, durch die Gewohnheiten der Bevölkerung, durch klimatische Verhältnisse und bodenständige Baustoffe bedingt,

* Sey, Die Parzellenwirtschaften in Sachsen. Tübingen 1903. f. S. 191, 192, 196.

am empfehlenswertesten erscheinen müssen. Es kann daher nur dazu geraten werden (wie dies die Verordnung des Königl. Sächsischen Finanzministeriums vom 22. Mai 1903 von seinen Baubeamten auch fordert), die einschlagenden örtlichen Verhältnisse und namentlich ältere bewährte Kleinwohnungsbauten der jeweiligen Gegend zu studieren und darnach erst und unter Mitarbeit der künftigen Bewohner in die Planung selbst einzutreten.

Im allgemeinen darf behauptet werden, daß der Zug von Osten nach Westen eine Steigerung in der verfeinerten Wohnweise auch unserer Arbeiterbevölkerung mit sich gebracht und in den rheinisch-westfälischen Industriebezirken — es braucht hierbei nur an die ausgezeichneten und vorbildlichen Siedlungen der Krupp'schen Werke erinnert zu werden — den höchsten Stand seither erreicht hat.

Auch darüber besteht kein Zweifel, daß die vollstündlichen Gewohnheiten und ihr Einschlag auf die Grundrißgestaltung namentlich bei der Anlage der „guten Stube“ sowie bei der Küchenfrage im allgemeinen zumeist so fest wurzeln, daß selbst die besten und zweckmäßigsten Beispiele einer empfehlenswerteren Neuerung versagen. So pflegt beispielsweise eine Hausfrau, die aus dem Dienstmädchenstande hervorgegangen ist, nicht von der Anordnung

der sogenannten „guten Stube“, in der eine in der Regel im Abzahlungs-bazar erworbene Plüschgarnitur ihr überflüssiges Dasein fristet, abzugehen, wie ebenso die „Wohnküche“ überall dort ein Heimatrecht zu besitzen scheint, wo eine ursprüngliche slawische Besiedelung dieser Wohnweise das Gepräge gegeben hat. Sachsen und Thüringen wie das nördliche Bayern z. B. stehen noch ganz unter dem Banne der Wohnküchenanlage; hier gilt es, die letztere, gleichviel ob es sich um Kleinhaus- oder Massenmietshausbauten handelt, zu veredeln und verbessernd weiter dafür einzutreten, daß die im Etagenmietshause übliche Anlage dunkler Vorplätze und Mittelgänge, sowie die Zurücklegung der Aborte von der Umfassungsmauer vermieden werden. Welche Gestaltung in Sachsen die als die wirtschaftlichsten und zweckmäßigsten Lösungen erkannten Kleinhausbauten und zwar zunächst des Einfamilien-Doppelwohnhauses gefunden haben, zeigen beispielsweise die Abb. 4 und 5.

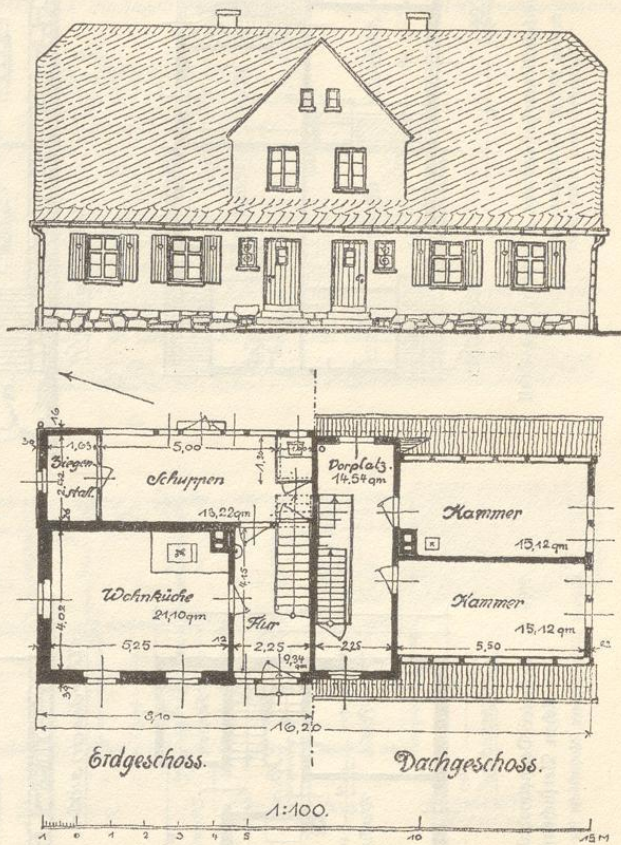


Abb. 4. Zweifamilien-Arbeiterwohnhaus in Mittelschmiedeberg i. S.
Erbaut 1913, (Archit. Geh. Baurat Cohnzler);
Gesamtkosten einschl. Nebenanlagen 10 209 Mark

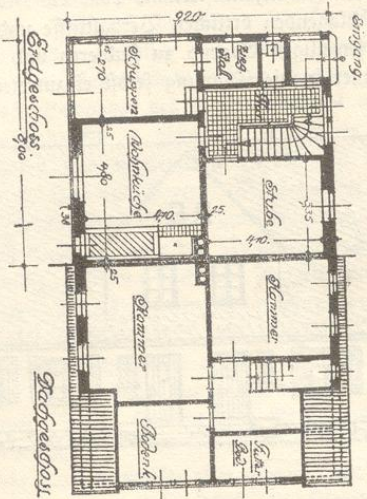
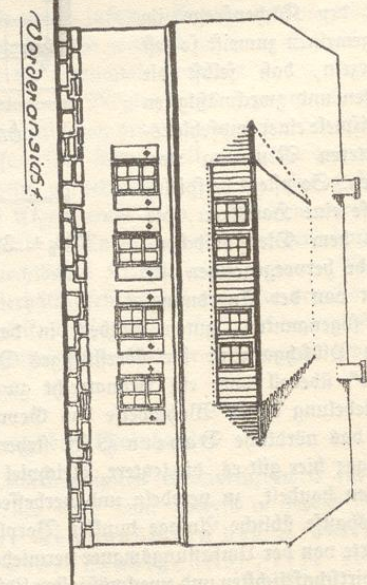
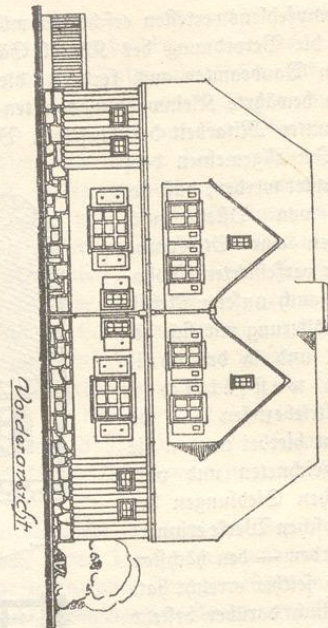


Abb. 5. Zweifamilienwohnhaus mit Schuppen und Stall
 erbaut 1912 (H. Lambbaum, Weiden)
 Grundflächen rund 11000 qm

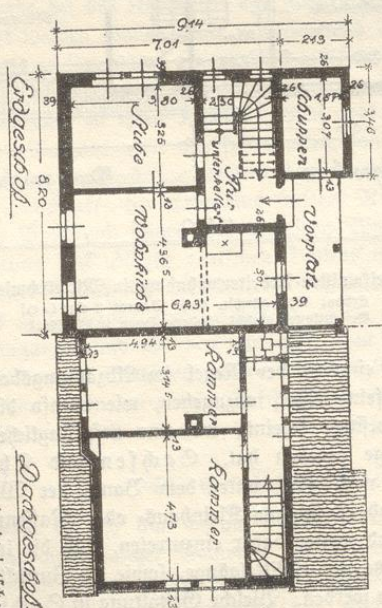


Abb. 6. Arbeiterdoppelwohnhaus auf dem Gelände der landwirtschaftlichen Versuchsanstalt in Oberhols bei Leipzig
 erbaut 1915, nutzbare Wohnfläche für jede Familie 85 qm, Gesamtanbauten 11000 qm

Die Gesamtkosten für Bau und Nebenanlagen einschließlich der Wasserversorgung bei den in den Jahren 1903 bis 1913 erstellten Doppelhäusern, deren Grundrisse sich gegebenenfalls auch zur Anlage selbständiger Einfamilienhäuser eignen würden, haben im allgemeinen 10 000 Mark nicht überschritten; das erst in der Kriegszeit erbaute Doppelwohnhaus in Oberholz (Abb. 6), bei dem versuchsweise und zur wesentlichen Ersparung von bebauter Grundrissfläche die Aborte am oberen Podest der Treppen Anordnung gefunden haben, erforderte dagegen wegen der wesentlichen Verteuerung der Baukosten und insbesondere der Anfuhr von Baumaterialien einen Gesamtaufwand von rund 11 000 Mark. Von der früher allgemein beliebten Bauform des Vierfamilienhauses (Abb. 7) ist die Sächsische Forstverwaltung,

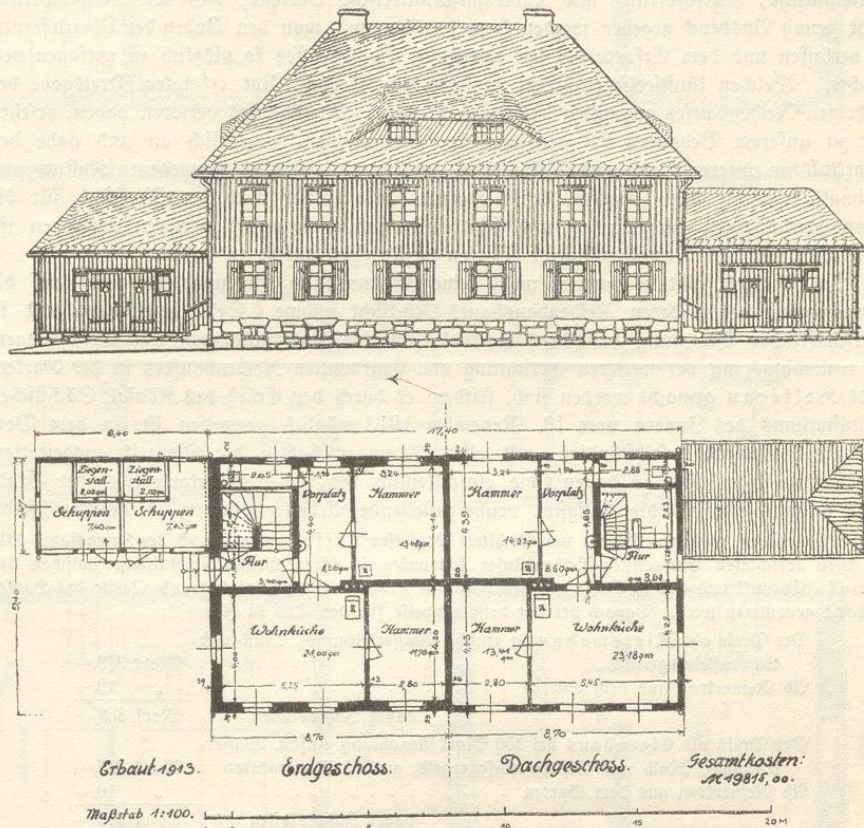


Abb. 7. Vierfamilien-Walдарbeiterwohnhaus in Mittelschmiedeberg i. G.
Erbaut 1913 (R. Landbauamt Chemnitz)

weil diese Bauart in Anbetracht der Forderung einer bequemen Zugänglichkeit der Schuppen-, Stall-, Boden- und Kellerräume je für die einzelnen Familien nicht die gleichen Vorteile wie das Zweifamilien-Doppelwohnhaus zu bieten vermag, neuerdings zurückgetreten, obwohl diese Form in all den Sonderfällen als zweckmäßig gelten kann, wo es sich um Kleinwohnungen ohne die Forderung von Stallungen für Kleinvieh und von Schuppenräumen handelt.

Hierbei soll nicht verfehlt werden, auf eine vielfach in Aufnahme gekommene Neuerung, nämlich die Erstellung von über Gelände angeordneten Waschküchen (Abb. 1) hinzuweisen. In diesem vorliegenden Falle einer neuen, am Vergabhang sich hinziehenden Dorfstraße mit Kleinwohnungsbauten wurde durch die Anlage der Waschküchen nicht im Kellergeschoss, sondern als An- und Zwischenbauten in Höhe des Erdgeschosses nicht nur eine sonst um $1\frac{1}{2}$ m tiefer zu legende Schleusenführung vermieden, sondern durch die Höhenstaffelung der Baukörper auch eine gefälligere Außenerscheinung der Gesamtanlage herbeigeführt.

Im übrigen gibt es zurzeit wohl keine Kleinwohnungsfriedlung, die nicht auf die Bevorzugung des niederen Reihenhausbauwes Rücksicht nähme. Sehr bezeichnend und in wirtschaftlicher Beziehung besonders wertvoll sind die Untersuchungen und Erfahrungen, die neuerdings mit der weiteren Errichtung von Einfamilien-Reihenhäusern in der Gartenstadt Hellerau gemacht worden sind, seitdem es durch den Erlaß des Königl. Sächsischen Ministeriums des Innern vom 10. November 1913 möglich geworden ist, in dem Vororte einer Großstadt selbständige, mit allen Errungenschaften der Neuzeit ausgestattete Vierzimmer-Eigenheime zu bauen, die einschließlich der Arbeiterfahrkarte nach der Stadt nicht mehr kosten als die billigste, neuherzustellende Arbeiterwohnung in der Großstadt.

Der Preis als Mietwohnung einschl. Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld	Mark 379,—
Ab Reinertrag aus dem Garten	" 10,—
daher Jahreskosten	Mark 369,—

Der Preis als Eigenhaus bei 500 Mark Anzahlung einschl. Wasser-	
leitungs-, Müll- und Gchornsteinfegergeld, ausschl. Reparaturen .	Mark 325,-
Ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10,-
daher Zahrestkosten . . .	Mark 315,-

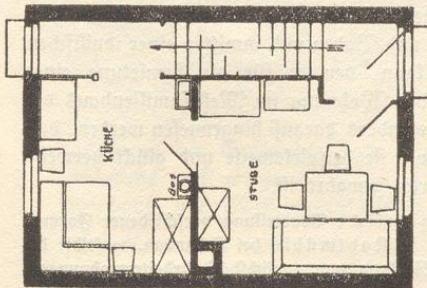
Für denselben Typ Form 4 berechnen sich die vorerwähnten Werte wie folgt:

Der Preis als Mietwohnung einschl. Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld	Mark 469,—
Ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10,—
daher Jahreskosten	Mark 459,—

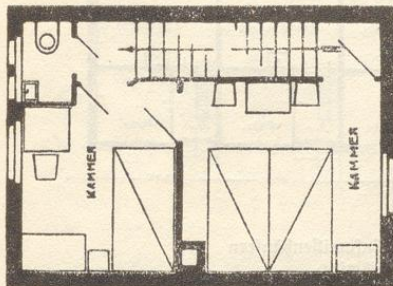
Der Preis als Eigenhaus einschl. Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinefegergeld bei 600 Mark Anzahlung auschl. Reparaturen	Mark 400,—
Ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10,—
daher Jahreskosten . . .	Mark 390,—

Nach dem Urtheil der Sachverständigen der R. Amtshauptmannschaft Dresden-Neustadt als Baupolizeibehörde sind die Häuser durchaus solid gebaut, sie haben elektrische Lichtanlage vom Keller bis zum Boden, Gas in der Küche, Doppelfenster im ganzen Hause mit einer besonders wertvollen

Typ Ia (Form 2)

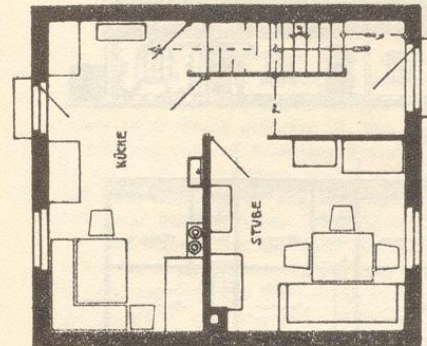


Erdgeschoß

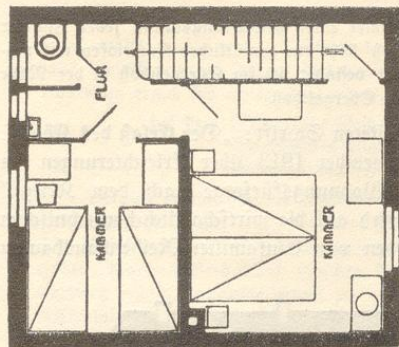


Obergeschoß

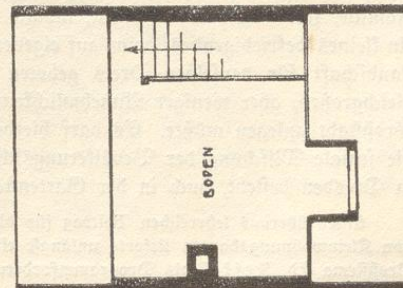
Typ Ia (Form 4)



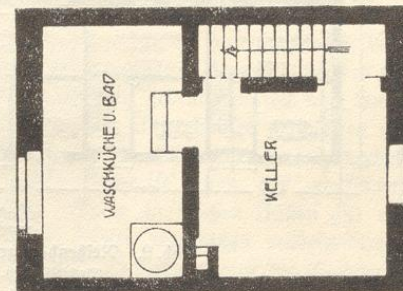
Erdgeschoß



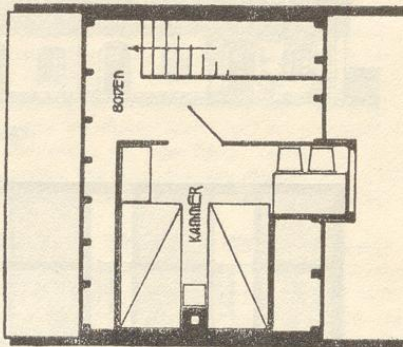
Obergeschoß



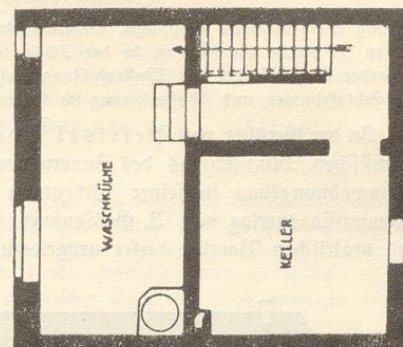
Dachgeschoß



Keller



Dachgeschoß



Keller

Abb. 8. Neuere Typen von Einfamilien-Reihenhäusern in Selterau bei Dresden

(Architekt Prof. Heinrich Seffertow)

Üftung durch doppelte Rippflügel, außerdem in jedem Zimmer einen Entlüftungsanal, jedes Zimmer ist von der Küche aus heizbar, in der Stube im Erdgeschoß steht ein gemütlicher Kachelofen mit umlaufender Sitzbank, der mit Wasserspülung versehene Abort befindet sich im Obergeschoß in der Nähe der Schlafzimmer, und Wasserleitung im Keller-, Erd- und Obergeschoß.

In der hierüber von Percival Booth bearbeiteten Schrift: „Der Erlass des Königl. Sächsischen Ministeriums des Innern vom 10. November 1913 über Erleichterungen im Kleinwohnungsbau in seiner Bedeutung für die Wohnungsfürsorge nach dem Kriege“ (Kommissionsverlag von B. G. Teubner, Leipzig) wird auf die wirtschaftlich-bautechnischen und praktischen Vorzüge dieser neugewonnenen Typen von Einfamilien-Reihenhausbauten

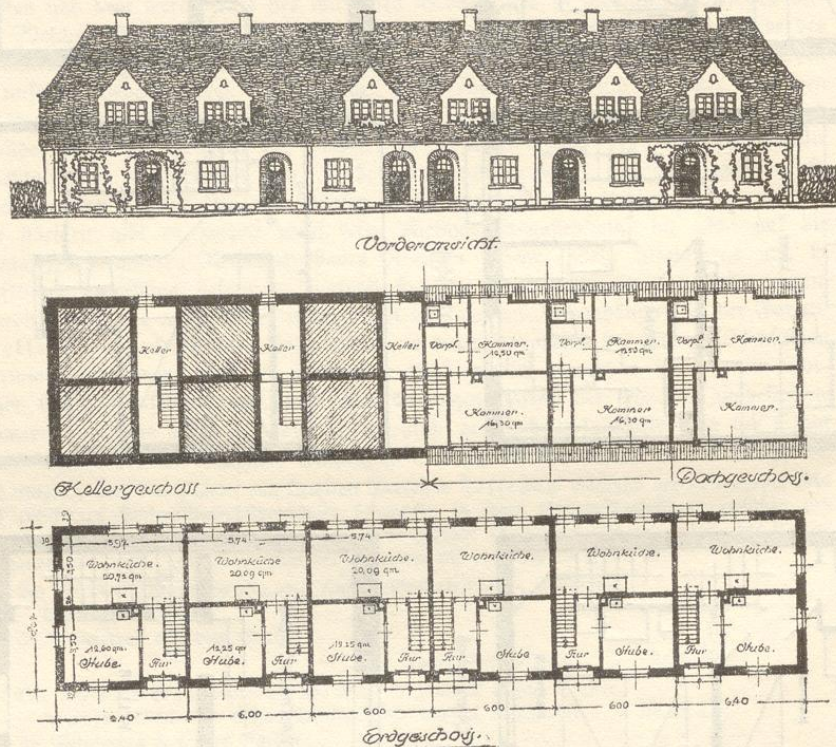


Abb. 9. Reihengruppe mit 6 Einfamilienhäusern
(Architekt Geh. Baurat Dr. R. Schmidt)

sowie darauf noch besonders hingewiesen, wie dem Arbeiter der Großstadt und seiner Familie, sowie auch dem ledigen, invalid gewordenen, aber noch selbständigen Offizier hier ein kleines befriedigendes Heim auf eigenem Grund und Boden und inmitten einer idyllischen Landschaft für denselben Preis geboten werden kann, den er für die Ermietung einer gleichgroßen, aber weniger Annehmlichkeiten bietenden Wohnung im Mehrfamilienhaus der Großstadt anlegen müßte. Es darf hierbei noch besonders darauf hingewiesen werden, daß die soziale Mischung der Bevölkerungsschichten, wie sie beispielsweise und glücklicherweise in Dresden besteht, auch in der Gartenstadt Hellerau gewahrt ist.

Einen überaus lehrreichen Beitrag für die wirtschaftliche Beurteilung verschiedener Formen von Kleinwohnungsbauten lieferte unlängst ein Baufall in Rohlmühle bei Schandau, woselbst die Großfirma Ed. Keffel als Programmforderung eine Siedlung von zunächst 25 Arbeiterwohnungen,

je zur Hälfte aus 3 und 4 Räumen bestehend, und weiter den Wunsch stellte, auch das Mehrfamilienhaus berücksichtigt zu sehen. Bei der Berechnung der für 1 qm nutzbarer Wohnfläche aufzuwendenden Baukosten ergab sich unter Zugrundelegung der Ausschreibungsergebnisse

bei dem Einfamilien-Reihenhaus	der Betrag von	Mark 71,27
" " Vierfamilien-Wohnhaus	" " "	88,84
" " Vierzehnfamilien-Wohnhaus	" " "	89,26.

Daraus ergibt sich die auffallende Tatsache, daß bei dem Einfamilien-Reihenhaus (Abb. 9) die Herstellungskosten für 1 qm nutzbarer Wohnfläche 71,57 Mark billiger sind als bei dem Vierfamilien-Wohnhaus und 17,90 Mark niedriger als bei dem Haus für 14 Familien oder aber, wenn die Mieteinheit, die das Verhältnis zwischen Miete und ermieteter Gesamtnutzfläche an Wohn- und Schlafzimmern angibt, zugrunde gelegt und berechnet wird, welcher Preis für 1 qm nutzbarer Wohnfläche tatsächlich als Miete zu zahlen ist, so ergibt sich

bei dem Vierzehnfamilienhaus	Mark 4,46
" " Vierfamilienhaus	" 4,44
" " Einfamilien-Reihenhaus	" 3,56.

Diese Werte würden sich noch um ein Weniges zugunsten des Einfamilienhauses verschieben, wenn für die beiden Mehrfamilienhäuser die bauseitlich vorgeschriebenen, in vorliegendem Falle wegen Erbauung eines Sonderwaschhauses aber entbehrlichen Waschräume mit in die Berechnung einbezogen worden wären. Daß der im übrigen niedrige Geländewert bei diesen im Hinterland errichteten Bautypen außer Anlaß geblieben ist, und daß sämtliche hier berechnete Werte auf die gleichzeitige Bauausführung und auf demselben Gelände wie unter Einstellung vor dem Kriege berechneter Preise sich beziehen, soll zu erwähnen hierbei nicht unterlassen werden (vgl. hierüber den Aufsatz über „Industrie und Arbeiterwohnung“ von Dr.-Ing. Anglaub, Regierungsbaumeister, in Heft 8, Bd. 4 der „Mitteilungen“ des Sächsischen Heimatschutzes).

Es erübrigt sich, in diesem Zusammenhange noch darauf hinzuweisen, daß für die neueste aller sächsischen Kriegerfiedlungen, und zwar die in Markleeberg-Leipzig geplante, neben dem Reihenhause in der Hauptsache das Einfamilien-Doppelwohnhaus nach den Entwürfen Professor Högg's in Dresden zur Annahme gelangte, eine Bauform, welche in ihrer für die Bewirtschaftung von 2500–3000 qm Gartenland geeigneten geräumigeren Durchbildung eine volle Unterkellerung sowie die Möglichkeit der Einnmietung einer zweiten Familie je im Obergeschoß der beiden Teile vorsieht.

Das große Mietshaus

Aus den seitherigen Ausführungen und Anregungen für die aus nationalen Gründen der Erhaltung und Stärkung unserer Volkskraft wünschenswerte Bevorzugung der minder-dichten Wohnweise gegenüber der seither allgemein üblichen gedrängten soll und kann nicht etwa auf eine Geringschätzung des mehrgeschoßigen großen Mietshauses geschlossen werden, einer Bauform, die wir überall da nicht missen können, wo, durch die Verhältnisse und durch hohe Bodenpreise bedingt, eine andere Bauweise schon aus wirtschaftlichen Gründen als gänzlich ausgeschlossen gelten muß. Allein in solchen Fällen gilt es, wie dies in vorbildlicher und Anerkennung verdienender Weise neuerdings insbesondere durch gemeinnützige Baugenossenschaften geschieht, veredelnd und bessernd auf die Gestaltung der Grund- und Aufrisse hinzuwirken und diejenigen Schäden zu beseitigen, die — wie die Anlage dunkler Mittelgänge, die Zurücklegung der Aborte gegen die Umfassungsmauern, die mangelnde Möglichkeit einer Querdurchlüftung, sowie die Anordnung von mehr als zwei Wohnungen in einem Geschoß — nur zu sehr den behaglichen und gesundheitlichen Wert einer Kleinwohnung stören*.

Es würde, als über den Rahmen dieser Aufgabe hinausgehend, zu weit führen, im einzelnen auf die gerade in letzter Zeit zur Veredelung der Kleinwohnungen im Massenmietshause der Großstadt hierbei erzielten Erfolge einzugehen; indessen sei es gestattet, wenigstens auf einige derselben, weil für die Beurteilung der Vergleichswerte für den Kleinhaus- und Massenmietshausbau von Wert, aufmerksam zu machen.

* Andererseits darf auf den vorbildlichen Wert der Anlage eines besonderen Spülraumes neben der Küche, wie solche in den Kruppschen Kolonien schon längst eingeführt und neuerdings allgemein in Aufnahme gekommen sind, hingewiesen werden.

Von Bauunternehmern wird vielfach behauptet, daß die Anlage unmittelbar beleuchteter Vorplätze bei der Eigenart einer Kleinwohnung im Zug einer geschlossenen, mehrgeschossigen Bauweise nur unter erheblichen, nicht erträglichen finanziellen Opfern möglich sei, und daß aus denselben Befürchtungen heraus die Zurücklegung der Aborte gegen die Umfassungsmauer zwecks Gewinnung eines nutzbaren Fensterplatzes geboten sei. Das ist durchaus nicht der Fall! Bei geschickter Grundrißdurchbildung kann beiden Forderungen — wie die Berechnungen und Ausführungen von Baurat Koch in den „Mitteilungen“ des Sächsischen Heimatschutzes, II. Band, II. Jahrg., unter Hinweis auf die hier beigegebenen Entwurfszeichnungen (Abb. 10) erkennen lassen — ohne nennenswerten Mehraufwand von bebauter Fläche entsprochen, und der Kleinwohnung ein Gepräge gegeben werden, das sie in räumlicher Durchbildung der Einzelräume derjenigen beispielsweise im Einfamilien-Doppelwohnhaus durchaus ebenbürtig zur Seite stellt.

Von demselben Verfasser ist des weiteren darauf hingewiesen worden, daß das Geheimnis einer wirtschaftlich vorteilhafteren Durchbildung von Grund- und Aufriß beim mehrgeschossigen großen

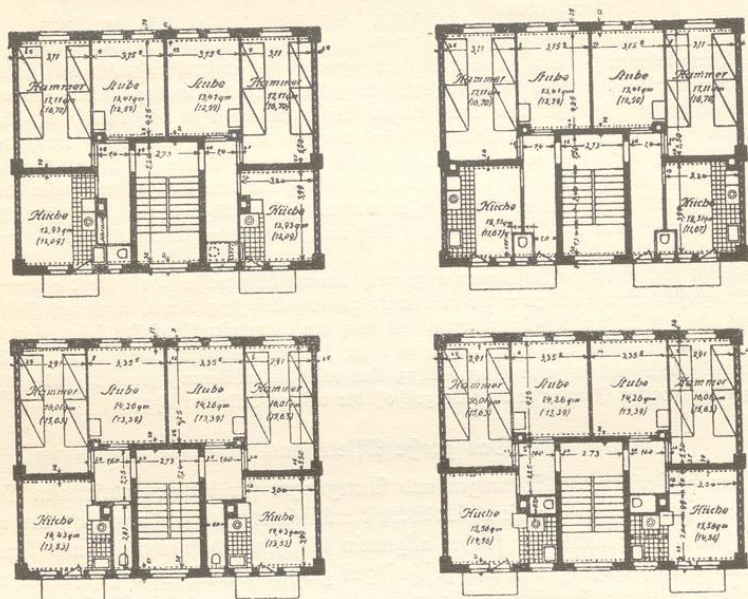


Abb. 10. Dreiräumige Kleinwohnungen

Je zwei in einem Geschoss eines eingebauten Hauses liegend. Bebaute Fläche jedes Hauses $13 \times 10,5$ m (Die in Klammern stehenden Zahlen bedeuten die Flächen der Räume in den unteren Geschossen)

Mietshause im Baublock der Großstadt unter anderem darin zu suchen sei, den Gebäudeansichten ohne Erhöhung des kubischen Inhalts an umbautem Raum eine verhältnismäßig große Abwechslung zu geben, um der Eigenart des Kleinwohnungsbaus, welcher der unmittelbaren Belichtung und Belüftung vieler kleiner Räume und daher der Anordnung zahlreicher Fenster bedarf, besser zu entsprechen. Ganz besonders tritt dieses Bedürfnis bei den Ecklösungen in einem mit Kleinwohnungsbauten in geschlossener Bauweise bestellten Baublocke ein. Die Vertümmungen sowohl der verwinkelten Wohnungen als auch der Wirtschaftshöfe in diesen luft- und lichtbeengten Blockwinkeln sind hinlänglich bekannt, ebenso der überflüssige mißverständene Architekturaufwand an Kuppel- und Giebelaufbauten, der die in der Regel mit verbrochenen Ecken versehenen städtischen Mißgeburten krönt.

Architekt Joh. Mund in München hat bereits gelegentlich der Internationalen Hygieneausstellung Dresden 1911 an der Hand von Beispiel und Gegenbeispiel auf eine wirtschaftlichere und schönere Lösung solcher Eckbauten (Abb. 11) hingewiesen und festgestellt, daß in dem einen Falle (Lösung mit einspringendem Winkel) bei einer überbauten Fläche von 382,40 qm und 346,60 qm Hof-, Einfahrt- und Vorgartenfläche, einem Anlagewert von 101 623 Mark und einem Mietertragnis von jährlich 6828 Mark sich eine Verzinsung von 6,72% ergibt, während in dem anderen Falle der Beibehaltung der vollen Eckfläche, d. i. der seither allgemein üblichen Bauweise, — unter Einstellung derselben wie

vorher berechneten Einheitsätze — bei 482,65 qm überbauter Fläche und 246,35 qm Hof- und Gartenfläche ein Gesamtbetrag von 125 082 Mark mit einer jährlichen Miete von 8232 Mark, somit eine Verzinsung von nur 6,58 % sich ergibt.

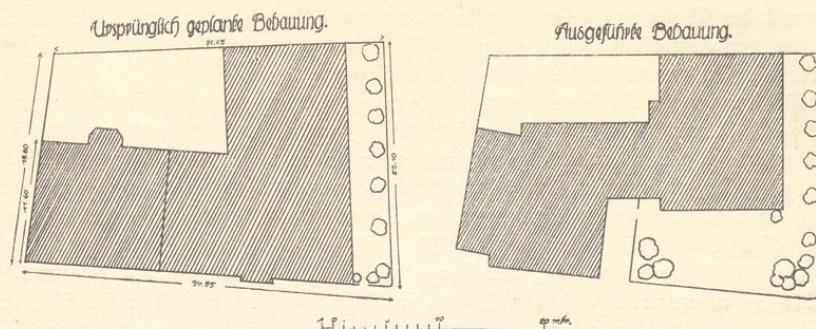


Abb. 11. Bauanlage des Vereins zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München an der Rosenheimer Straße (Architekt Joh. Mund)

Noch interessanter und lehrreicher hierfür ist ein Beispiel aus Dresden. Hier handelte es sich um die Bebauung eines dreieckförmigen, neben der Staatseisenbahn gelegenen Baublocks mit Kleinwohnungen, wofür der genehmigte Bebauungsplan eine Randbebauung vorschrieb. Dem Architekten Theodor Richter in Loschwitz ist es gelungen, überzeugend den Nachweis zu führen, daß die Durchführung des Bauvorhabens nach der ortsgefestlich genehmigten Bebauungsplanung nur mit sehr erheblichen Beeinträchtigungen der Zweckmäßigkeit der Kleinwohnungen möglich und eine wirtschaftlich vorteilhaftere und geschmackvollere Lösung besser in der Wahl einer Bauform zu erblicken sei, welche, wie Abb. 12 erkennen läßt, die Fügigkeit einer weit größeren Abwicklung der Gebäudefronten und damit eine

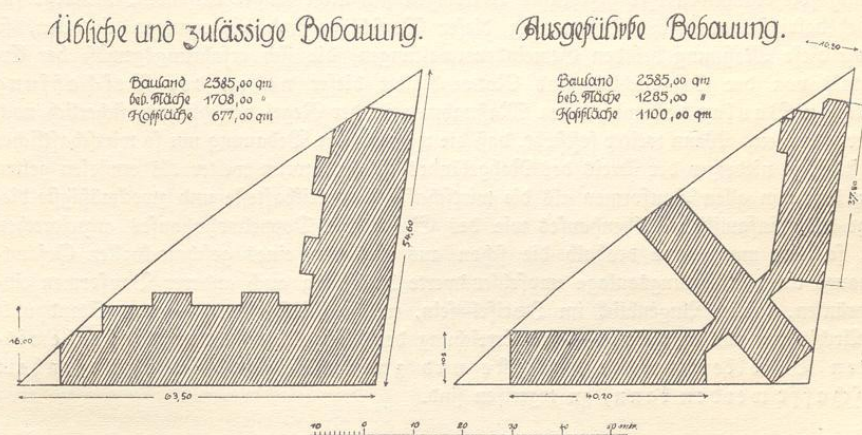


Abb. 12

zweckmäßigere Gestaltung der einzelnen Wohnungen, auch in bezug auf eine bessere Belichtung und Durchlüftung derselben, zu bieten imstande sei. In der Tat haben sich diese Erwartungen erfüllt: während die zulässige Bebauung einen kubischen Rauminhalt des Gesamtbaukörpers mit 26 986 cbm erfordert und eine Schaufenlängelänge von nur 235 m ergeben hätte, bietet der ausgeführte Bau den sehr erheblichen Vorteil eines kubischen Rauminhaltes von nur 20 303 cbm bei 308 m Schaufenlängelänge. Dabei darf die gesamte Baugruppe auch bezüglich ihrer inneren geschmackvollen und behaglichen Durchbildung als eine zeitgemäßen Anforderungen im vollen Maße entsprechende und städtebaulicherisch interessante Lösung bezeichnet werden.

Schlußbetrachtungen

Der Wunsch, zeitgemäßen städtebaulinkünstlerischen Anschauungen und dem dringenden Erfordernis der Wohnungsfürsorge, insbesondere auch für unsere kriegsbeschädigten Mitbürger, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und baugesetzlicher Vorschriften gerecht zu werden, erfüllt erfreulicherweise jetzt weiteste Kreise.

Daß hierbei mehr als je an die weiträumige Bebauung von Stadterweiterungsgebieten gedacht, und der Forderung auf Erstellung von Eigenheimen dabei mehr Raum gegeben wird, ist, wie die neuerdings sich mehrenden Gründungen von Baugenossenschaften für Kriegerfiedlungen beweisen, eine erfreuliche Erscheinung. Nun erfordert aber die Durchführung der bautechnischen Erleichterungen von Kleinwohnungsbauten, ohne welche, wie wir gesehen haben, eine ersprießliche, wirtschaftlich erfolgreiche Erstellung solcher nicht möglich ist, ebenso die sichere Beurteilung der Frage, welche Bauform für jeden einzelnen Fall die gebotene sei, unerläßlich ein Hand in Hand gehen mit der Aufstellung von Bebauungsplänen und der hierzu gehörigen baugesetzlichen Vorschriften, und dies um so mehr, als nach dem Kriege zweifellos mit einem erhöhten Bedarf an Kleinwohnungen zu rechnen ist, und alsdann wenigstens die Grundlagen einer wirtschaftlich vorteilhaften und bautechnisch zweckmäßigen Erschließung der in Bereitschaft stehenden Gelände — sei es für die Aufteilung von ganzen Wohnungsvierteln, sei es nur für die Anlage einzelner Straßen — rechtzeitig geboten sein möchten.

Wenn aus solchen Erwägungen daher beispielsweise das Königl. Sächsische Ministerium des Innern mit Verordnung vom 20. August 1915 Nr. 462 II K. die Kreishauptmannschaften des Landes anweist, auf die Gemeinden in diesem Sinne einzuwirken, damit diese, selbstverständlich unter Anpassung an die jeweiligen örtlichen Verhältnisse und unter schonender Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Arbeitskräfte, der Herbeiziehung solcher notwendiger gesetzlicher Unterlagen sich nicht länger enthalten, vielmehr für die ehebaldigste praktische Verwertung dieser Vorschläge und Anregungen eintreten, so kommt diese Mahnung bei den Gemeindeverwaltungen, die sich erfahrungsgemäß der Erkenntnis von der Dringlichkeit und Notwendigkeit dieser neben der Beschaffung billigen Baulandes wichtigsten Maßnahmen in der Regel verschließen, sicherlich noch zur rechten Zeit. Wenn weiter feststeht, daß die weiträumige Bebauung um so wirtschaftlicher sich stellt, je niedriger der Preis des Rohgeländes ist, und wenn weiter als erwiesen gelten kann, daß von allen Bauformen als die wirtschaftlich vorteilhafteste und zweckmäßigste diejenige des Einfamilien-Reihenhauses wie des Einfamilien-Doppelwohnhauses anzusprechen sind, so wird man, ohne deshalb die schon aus Gründen eines geschmackvollen Gesamtaufbaues einer Siedelungsanlage empfehlenswerte Zulassung auch anderer Bauformen einzuschränken, keinen Augenblick im Zweifel sein, welche Maßnahmen — vom Standpunkt der Architekten aus betrachtet — zur Erreichung der Aufgabe, wie der minderbemittelten Bevölkerung die billigste und zweckmäßigste Wohngelegenheit verschafft werden kann, zu ergreifen sind.

