



Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

2. Das Bürgerhaus. Von Hofrat Dr. P. Busching, Generalsekretär des Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens in München

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

2.

Das Bürgerhaus

Von Hofrat Dr. P. Busching, Generalsekretär des Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens, in München

Im folgenden soll über das Bürgerhaus im Rahmen der städtischen Kleinwohnungsfürsorge gesprochen werden. Daher ist grundsätzlich zu betonen, daß nicht in Frage kommt das sogenannte „herrschaftliche“ Bürgerhaus, als Ein- oder Mehrfamilienhaus, und das frühere Patrizierhaus des ausgehenden Mittelalters bis ans Ende des Barock, sondern nur ein spezieller neuzeitlicher Wohnhaustypus. Gleichfalls unberührt bleibt jener Typus des Bürgerhauses, welcher sich als Zwei- bis Dreifamilienhaus darstellt und namentlich in Westdeutschland häufig zu finden ist. Kleine Leute bauen derartige Häuser und vermieten eine oder zwei Wohnungen, um selbst in der zweiten oder dritten Wohnung billiger zu können. Das größere städtische Mietshaus, von dem hier gesprochen werden soll, beherrscht heute, abgesehen von den westlichen Gegenden des Reichs, allenthalben den weiteren Umkreis des Stadtkerns. Es bildet den eigentlichen Typus des großstädtischen und auch schon des mittelfädtischen Normalhauses, und es wird, je weiter die Sitte des Zur-Miete-Wohnens sich verbreitet, zweifellos immer mehr vorherrschend werden. Das Problem ist daher: die Bedürfnisse der Kleinwohnung dem Typus des Mietshauses einzufügen, ohne auf der einen Seite die Kleinwohnung des notwendigsten Zubehörs zu berauben, auf der anderen Seite die Wirtschaftlichkeit, das erste Erfordernis der Kleinwohnung, leiden zu lassen. Im allgemeinen unterscheidet sich heutzutage äußerlich das „herrschaftliche“ Bürgerhaus mit Mittel- und großen Wohnungen von dem Mietshaus mit ausschließlich Kleinwohnungen nicht; erst wenn man sich Höfe und Rückgebäude ansieht, wird der Unterschied offenbar. Der eigentliche Unterschied zwischen dem großstädtischen Mietshaus für „bessere Parteien“ und dem für die minderbemittelten Klassen liegt darin, daß die Minderbemittelten zu wenig Licht und Luft erhalten, daß sie in ihren Wohnungen aufs engste zusammengedrängt leben, daß viele Wohnungen nicht abgeschlossen sind und daß diesen Wohnungen alles das fehlt, was auch nur als primitivster „Komfort“ bezeichnet werden muß und unbedingt erforderlich ist: also eigener Vorplatz, Speisekammer, Balkon, Keller- und Speicheranteil.

In Zukunft wird, wie gesagt, das Mietshaus in unserem engeren Sinne eine besonders große Rolle spielen; denn es ist keine Frage, daß auch nach dem Kriege der überwiegend größte Teil der städtischen Bevölkerung in Mietwohnungen Unterkunft suchen und finden wird. Es liegt in der menschlichen Natur begründet, daß es immer nur eine kleinere Minderheit sein wird, die sich durch Gründung eines dauernden eigenen Heims die Möglichkeit eines wirtschaftlichen Emporkommens an anderer Stelle verkümmern lassen wird und kann. Die Ausgestaltung des Mietshauses für Kleinwohnungen ist daher die allernotwendigste Ergänzung der Wohnungsreform der Zukunft. Selbst Millionen von Kriegerheimstätten auf dem Lande und in gartenstadtmäßigen Siedlungen würden die Ausgestaltung des Mietshauses nicht überflüssig machen. Im Gegenteil: man wird sagen können, daß bei Fortdauer des gegenwärtigen Systems der städtischen Mietskaserne mit Rück- und Seitengebäuden der Segen der weiträumigen Bauweise nur einem kleinen Bruchteil der Bevölke-

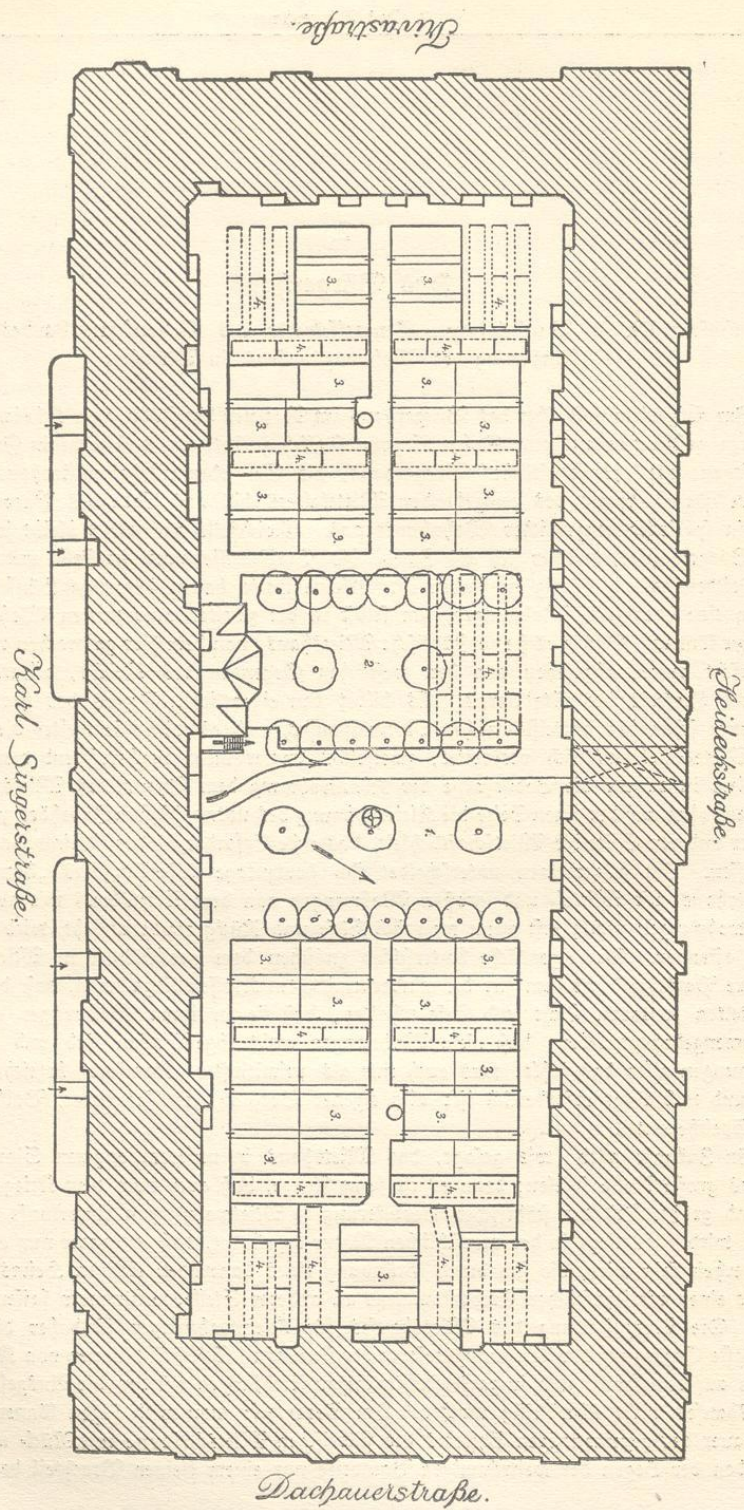


Abb. 1. Bauplan des Vereins für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München 1911—1912
 225 Wohnungen zu 2—4 Räumen. Baupreis 1 077 000 Mark. Grundstückspreis 24 Mark für den qm

zung zuteil werden wird, während der andere Teil, die Mehrzahl, unter fortdauernd drückend schlechten Wohnungsverhältnissen aufs schwerste leiden muß, wenn nicht das gute Mietshaus, das heute sogen. „Bürgerhaus“, d. h. ein mittelgroßes Mietshaus mit mäßiger Geschos- und Wohnungszahl und ohne Seiten- und Hinterhäuser, sich durchsetzt.

Die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen einer weiten Verbreitung dieses Bürgerhauses sind wohl überall gegeben. Unter den wirtschaftlichen Voraussetzungen steht in erster Linie das Vorhandensein verhältnismäßig billigen Geländes und die Möglichkeit einer vertikalen Überbauung, welche noch eine Rente ergibt. Daher sind die Möglichkeiten des Bürgerhauses mit Kleinwohnungen auf die Außenbezirke mit verhältnismäßig noch billigem Grund und Boden beschränkt, weil eine Beschränkung der Ausnützung des Bauplatzes zu den wesentlichen Voraussetzungen des Baues von Bürgerhäusern gehört. Mit anderen Worten: ein Bürgerhaus mit Rück- und Seitengebäude hat keine Daseinsberechtigung; dagegen ist das mehrgeschossige Mietshaus eine brauchbare Form für große

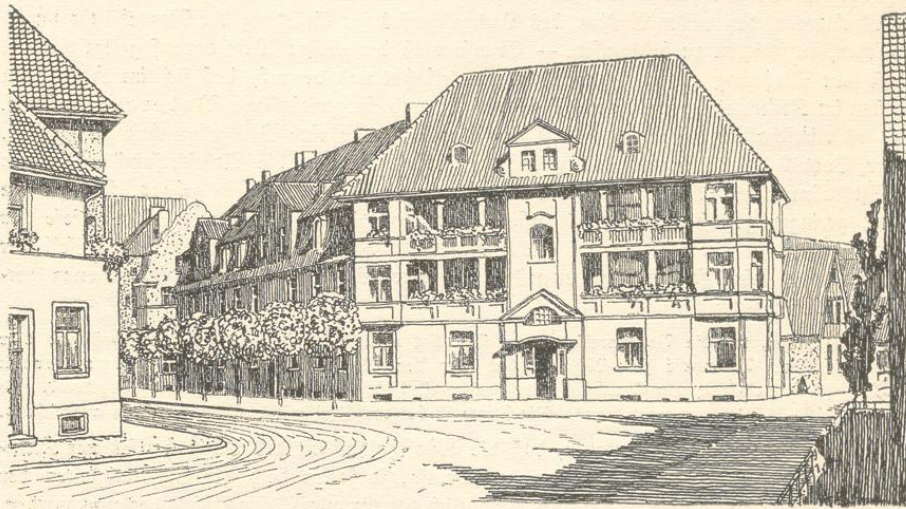


Abb. 2. Häusergruppe Alfredshof, Essen a. N. (Krupp)

geschlossene Bauanlagen, welche durch mehrere Straßen begrenzt sind und einen großen Hof mit Grünflächen und Rußgärten umschließen (vgl. Abb. 1). In dieser Beziehung sind eine Reihe mustergültiger Lösungen bereits vorhanden, deren wirtschaftliche Ergebnisse die Möglichkeit des Bürgerhauses für Kleinwohnungen unwiderleglich beweisen. Für die ästhetische Lösbarkeit des Problems sei verwiesen auf Krupps Alfredshof (Abb. 2).

Bezüglich der vertikalen Ausnützung der Grundstücke müssen in gleicher Weise die wirtschaftlichen wie die gesundheitlichen Gesichtspunkte maßgebend sein. Zuzugeben ist, daß sich das Bürgerhaus in der Form des Vierfamilienhauses mit je zwei Wohnungen am Stiegenhaus unter den gegenwärtigen Verhältnissen des großstädtischen Terrainmarktes, des Baugewerbes, des Baukredits und des Baupolizeirechts nicht durchführen läßt, so wünschenswert natürlich auch das Vierfamilienhaus wäre. Dagegen erscheint die Form des zweibis dreigeschossigen Mietshauses, wenn nötig mit zu Wohnzwecken halb ausgebautem Dachgeschoss, annehmbar. In dieser Beziehung sei auf die Staffel 4 der Münchener Staffelbauordnung besonders hingewiesen, welche eine Bebauung von Erdgeschoss und zwei Obergeschossen und dazu die Möglichkeit des Ausbaues des halben Dachgeschosses zu Wohnzwecken zuläßt. Für das Ideal des Bürgerhauses wäre allerdings die in der

Münchener Staffelbauordnung auch noch gegebene Möglichkeit der Erstellung von eingeschossigen Rückgebäuden abzulehnen; übrigens sind solche eingeschossige Rückgebäude als Wohnbauten in der Regel unwirtschaftlich und unhygienisch. Bei dem Bürgerhaus mit Erdgeschoß und zwei Obergeschossen besteht die Möglichkeit, an jedem Stiegenhaus zwei, höchstens drei Wohnungen anzubringen und im Dachgeschoß noch Raum für eine weitere Wohnung zu schaffen.

Die baupolizeilichen Anforderungen bezüglich der Feuerficherheit können bei einem Wohnhaus mit zwei Obergeschossen für insgesamt sieben, höchstens zehn Parteien wesentlich geringer sein als bei der Mietskasernen, und in der baupolizeilichen Praxis sind Erleichterungen diesbezüglich schon vielfach gewährt worden: Verringerung der Abschlusmauerstärken des Stiegenhauses, Verringerung der Stufenbreite, Möglichkeit der Verwendung von Weichholz im Stiegenhaus, wenn nur die Stufen selbst aus Hartmaterial bestehen usw. Bei der Ausgestaltung des Dachgeschosses ist stets darauf zu sehen, daß genügend Speicherraum sowohl für Vorratsspeicher wie für Wäschespeicher verbleibt; aus diesem Grunde sind alle Bestrebungen, den vollen Ausbau des Dachgeschosses zur Stärkung der Rentabilität durchzusetzen, entschieden zu bekämpfen. — Ebenso muß der größte Wert darauf gelegt werden, daß jede Wohnung einen eigenen Kelleranteil hat und darauf, daß sich im Haus, am besten im Keller, eine gemeinsame Waschküche und ein gemeinsamer Baderaum befindet, wo es wirtschaftlich nicht möglich ist, in jeder Wohnung eine Badegelegenheit zu schaffen. Der Vorteil des Kelleranteils liegt auf der Hand. Hätten die Arbeiterfamilien in den Mietskasernen im Winter 1916/17 Keller für Kohlen und Kartoffeln gehabt, so wäre die Not geringer gewesen. Im Bürgerhaus von rund 15 m Breite und 12 m Tiefe für 10 Parteien ist für jede Partei leicht ein lichter Kellerraum zu bieten; groß soll der Raum nicht sein, so erwünscht es wäre, wenn er sich zu einem Werkstattraum verwenden ließe.

In Berlin, wo die Bodenpreise enorm sind, hat man Bürgerhäuser mit Erdgeschoß und vier Obergeschossen. Besonders gute Lösungen hat hier der Berliner Bau- und Sparverein E. G. m. b. H. geliefert; als Grundsatz gilt: nur zwei, höchstens drei Wohnungen im Stockwerk, also auch nur 10–14 Wohnungen im Haus. Die Rente ist bei verhältnismäßig billigen Mieten ausreichend.

Kann somit behauptet werden, daß die Wirtschaftlichkeit des Bürgerhauses mit Kleinwohnungen auch in den Großstädten gegeben ist, so sollen doch die Schwierigkeiten der technischen Ausführung, namentlich hinsichtlich der Grundrißlösung, nicht verkannt werden. Hier erweist sich eben die Überlegenheit des Ein- und Zweifamilienhauses. Eine wesentliche Schwierigkeit für den Architekten liegt darin, daß die im allgemeinen hohen Bodenpreise, die ja an und für sich schon zur Mehrgeschossigkeit zwingen, darauf hinführen, daß an Breite der Räume gespart, dagegen eine Entwicklung in die Tiefe geboten ist, insbesondere wenn auf Rückgebäude verzichtet wird. Quadratische Wohn- und Schlafräume, die hinsichtlich der Belichtung und Wohnlichkeit am besten geeignet wären, lassen sich deshalb vielfach nicht anlegen, und durch die notwendige Schaffung tiefer Räume wird die Belichtung ungünstig beeinflusst. Das wird dann besonders fühlbar, wenn vor der Küche bzw. Wohnküche sich gedeckte Lauben (Loggien) befinden, die andererseits bei dem Mangel an Vorratsräumen, bei dem notwendigerweise bescheidenen Ausmaß des Vorplatzes und bei dem Zwang, einen verfügbaren Raum für die Wohnräume zu gewinnen, wiederum ein unbedingtes und unentbehrliches Zubehör der Kleinwohnung im Bürgerhaus sind. Denn es muß ja bedacht werden, daß auch die Speicheranteile und Kelleranteile bei einer Mehrzahl von Kleinwohnungen räumlich nur beschränkt sein können, wenn gleichzeitig für genügenden Raum zu Waschküche und Badezimmer im Keller, zum Wäschespeicher im Dachgeschoß zur Verfügung gestellt werden soll, und wenn, wie das meistens der Fall sein wird, eine teilweise Ausnützung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht zu umgehen ist.

In der Grundrißgestaltung muß der oberste Grundsatz sein, sich genau einzurichten und nach Quadratcentimetern zu rechnen. Bei der Anlage der Türen und Fenster muß vorausgerechnet werden, wo der geeignetste Platz für Möbel, Schränke und Betten bleibt, unter Umständen auch auf Kosten der äußeren Wirkung. Alles Unnötige, namentlich auch eine übertriebene Stockwerkshöhe (2,7 m lichte Höhe werden auch in großstädtischen Verhältnissen bei normalen Straßenbreiten genügen) ist streng zu vermeiden. Vor allem sollte man dunkle Kammern nicht einbauen, weil sie entweder als Schlafräume für Kinder benützt werden oder aber rasch zu Schmutzlöchern werden. Ferner sind zu vermeiden größere Speisekammern, die in die Küche eingebaut werden. Denn größere Speisekammern sind in Kleinwohnungen meistens überflüssig und lassen sich in allen Fällen durch entsprechend geräumige, ventilierbare Speiseschränke in der Küche ersetzen; für solche Speiseschränke gibt es vielbewährte Muster.

Was nun die Grundrisse im Einzelnen anbetrifft, so sind die Schwierigkeiten bei reinen Zweiräume-Wohnungen besonders groß. Die zweiräumige Wohnung, die aus Wohn- und Kochzimmer sowie Schlafzimmer besteht, ist ja immer nur ein kümmerlicher Notbehelf, aber es läßt sich nicht leugnen, daß sie für einen großen Teil der minderbemittelten Bevölkerung bei den heutigen Erwerbsverhältnissen nun einmal nicht zu entbehren ist. Da ist es denn nötig, einerseits die zwei Räume so groß und hell wie möglich zu gestalten, andererseits wenigstens durch Durchlüftung oder Querlüftung dafür zu sorgen, daß die gesundheitlich ungünstige Wohnform wenigstens indirekt etwas verbessert werden kann. Leider gibt es in Deutschland eine große Anzahl Grundrisse von Kleinwohnungsbauten, in denen auf ein Stockwerk vier gleiche zweiräumige Wohnungen kommen, deren jede nach einer Himmelsrichtung gelegen ist, und in denen daher von Durchlüftung oder Querlüftung keine Rede sein kann. — Wenn schon die zweiräumige Wohnung nicht zu vermeiden ist, so möge besonders darauf geachtet werden, daß der eigentliche Wohn- und Lebensraum, nämlich die Küche, so groß wie möglich gestaltet werde, und daß der Arbeitsraum nahe dem Kochherd von dem eigentlichen Wohnraum nahe dem Fenster möglichst getrennt werde, wohl aber noch Licht genug erhalte. Auch empfiehlt sich bei allen zweiräumigen Wohnungen die Anbringung von Loggien (Lauben). In Süddeutschland ist die Wohnküche weit verbreitet; in Berlin hält man an der kleinen Küche fest, wie die Grundrisse des Berliner Bau- und Sparvereins (Abb. 3) zeigen, die als die „vorteilhafteste Bauweise für Berliner Kleinwohnungen“ bezeichnet werden; ideal ist diese Lösung freilich nicht.

Wenn vielfach behauptet wird, daß in der Küche nicht gewohnt werden soll, so muß dieser an und für sich richtige Grundsatz aufgegeben werden, wo es sich eben nur um zwei Räume handelt; denn nach Lage der Dinge ist es noch unhygienischer, im Wohnraum zu schlafen, als in der Küche zu essen und zu arbeiten. Daher ist die große Wohnküche mit Rachelherd (Sesselofen) und Gaslochapparat für die Zweiräume-Wohnung noch das Beste.

Wenn man die notwendige räumliche Beschränkung als eine bedauerliche, aber vorerst unvermeidliche Begleitererscheinung des großstädtischen Kleinwohnungswesens hinnimmt, so

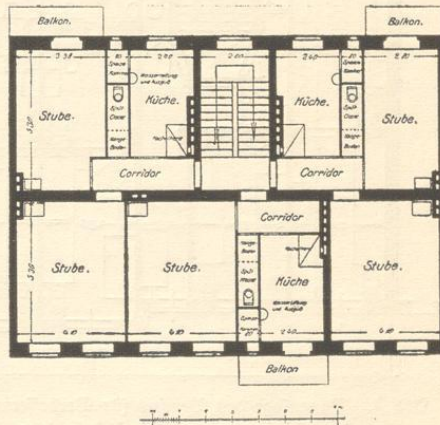


Abb. 3. Ausgeführte dritte Bauweise: Je drei Wohnungen an einer Treppe

Erfahrungsgemäß vorteilhafteste Bauweise für Berliner Kleinwohnungen. Mäßige Baukosten — mäßige Mieten
Drei Wohnungen nach zwei Himmelsrichtungen liegend, Mittelwohnung durch Treppenhaus durchlüftbar

muß man wenigstens danach trachten, nach Möglichkeit Räume hinzuzugewinnen, welche nicht als volle Zimmer gerechnet werden können, aber doch die Möglichkeit einer Trennung der Geschlechter beim Schlafen gewähren. Deshalb soll mit allem Nachdruck dafür eingetreten werden, daß, wo immer möglich, zu zweiräumigen, auch zu dreiräumigen Wohnungen noch ein direkt belichteter Schlafraum gegeben werde, der mit einem einfachen Ofen ausgestattet wird und der Raum bietet für höchstens zwei Betten. Auf diese Weise wird das einzige Schlafzimmer der Wohnung zugunsten heranwachsender Söhne oder Töchter entlastet, und, was besonders wichtig ist, die Benützung der Wohnküche als Schlafraum verhindert. Es hat sich auch gezeigt, daß, wo die wirtschaftlichen Verhältnisse zur Untervermietung drängen, das Vorhandensein einer solchen direkt belichteten „Schlafkammer“ vor den schlimmsten Folgeerscheinungen des Schlafstellenwesens zu bewahren vermag. Die Wirtschaftlichkeit der Anlage solcher „hellen Schlafkammern“ mit 6–8 qm Fläche ist einwandfrei erwiesen; die Baukosten erhöhen sich um ein Erhebliches weniger

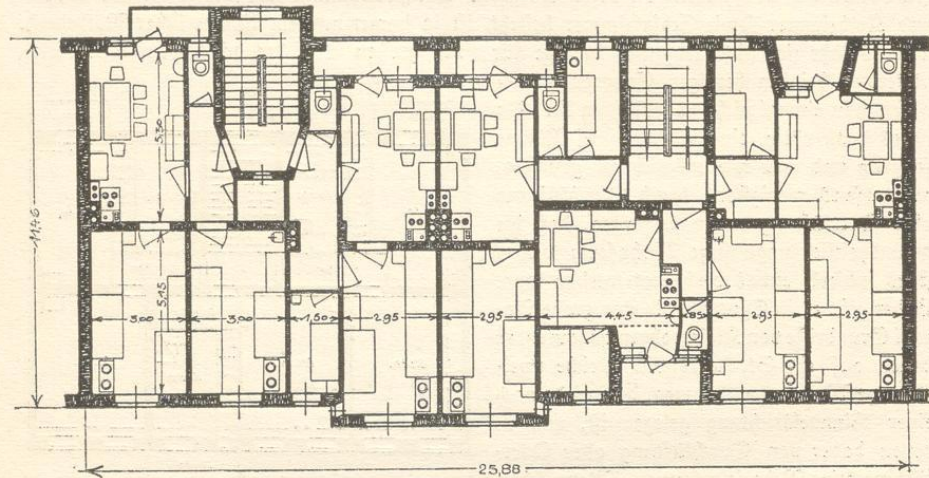


Abb. 4. Bauanlage des Vereins für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München (e. V.)
Wohnungen mit direkt belichteten Schlafkammern (Arch. Joh. Mund)

bei Anlage derartig schmaler, aber verhältnismäßig tiefer Räume, als wenn man etwa die zweiräumige Wohnung durchgängig durch Wohnungen mit drei gleich großen Räumen ersetzen wollte (Abb. 4).

Was nun die Größe der Räume anbetrifft, so hat sich im Allgemeinen gezeigt, daß für bescheidene Verhältnisse, wie sie im Bürgerhaus für Kleinwohnungen angenommen werden müssen, ein Ausmaß von 15–20 qm zur Not ausreicht. Bei den Bestimmungen, welche der Stadtmagistrat München über die Beleihung von Kleinwohnungsbauten aus Mitteln der Landeskultur-Rentenanstalt erlassen hat, ist ausdrücklich ausbedungen, daß die einzelnen Wohn- und Schlafräume mindestens 15 qm haben sollen. Für „helle Schlafkammern“ genügen, wie gesagt, 6–8 qm Fläche.

Wir möchten nicht unterlassen, für Bürgerhäuser mit etwas größeren Kleinwohnungen auf einige Typen hinzuweisen, die sich wirtschaftlich und technisch bewährt haben. 1) Es ist möglich, jeder Wohnung einen eigenen Baderaum zu geben, ohne daß der Wohnraum deshalb ungebührlich beschränkt wird. Der Münchner Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse e. V. hat solche Typen mit Erfolg angewendet (Abb. 5, 6). Es handelt sich um Wohnungen mit im übrigen 2 normalen Schlafräumen, Wohnküche und geräumiger direkt belichteter Schlafkammer. Die Lösung in Abb. 6 ist noch zweckmäßiger als die in Abb. 5. — 2) Die Rücksichtnahme auf kinderreiche Familien; die in Zukunft

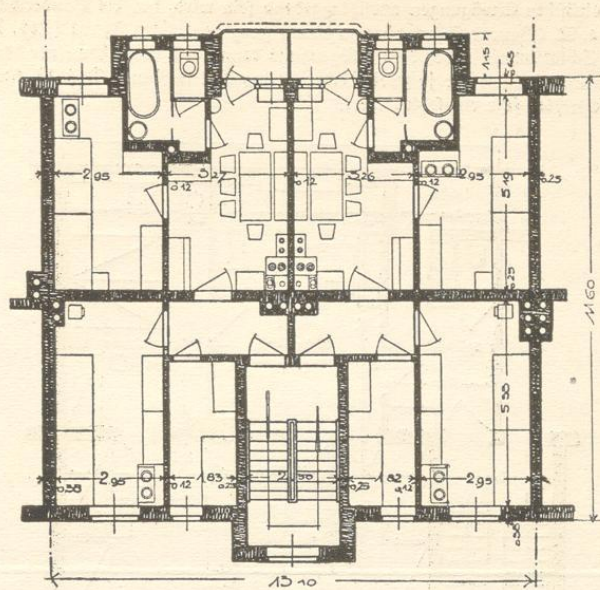


Abb. 5. Kleinwohnungen mit eigenem Baderaum
Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München e. V.

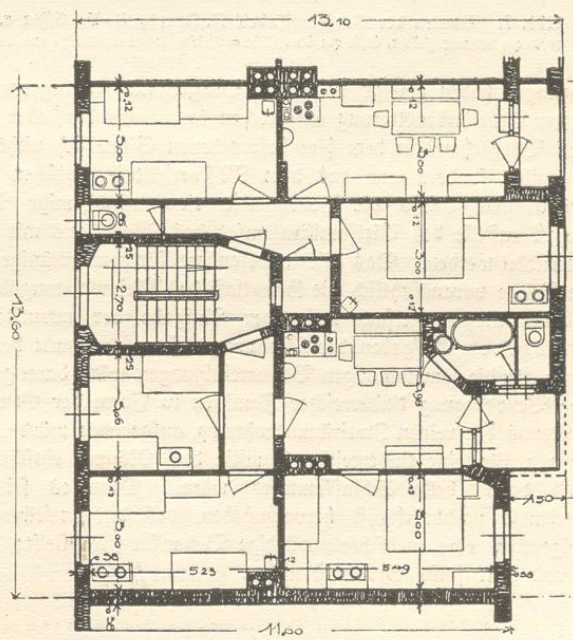


Abb. 6. Kleinwohnungen mit eigenem Baderaum
Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München e. V.

aus bevölkerungspolitischen Erwägungen ausschlaggebend sein wird, hat die Bauverwaltung der Firma F. Krupp in Essen a. R. (Baurat Schmohl) zu einem ganz neuartigen Typus (Abb. 7) geführt. Das rund 16 qm große Schlafzimmer neben dem Stiegenhaus kann durch Einziehen einer dünnen Trennungswand in zwei tiefe Schlafräume für je zwei Kinder verwandelt werden. Das ist für die erwünschte Trennung der Geschlechter sehr empfehlenswert.

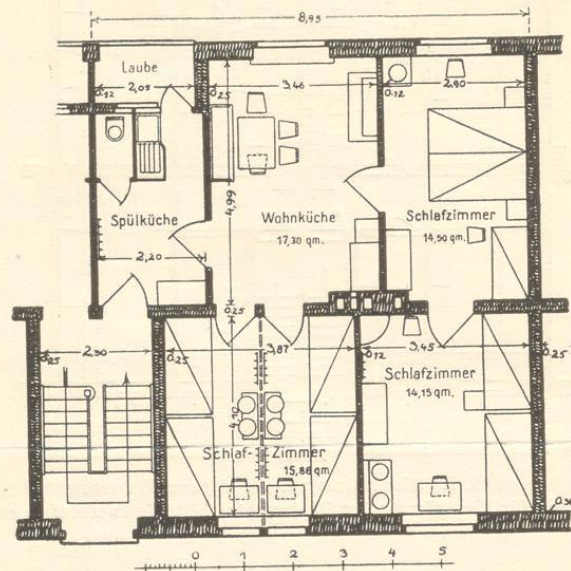


Abb. 7. Bauten der Großstahlfabrik F. Krupp, A.-G., Essen a. R.
90,40 qm bebaute Fläche, 61,81 qm Nutzfläche = 68,37% (ohne Spülküche und Laube)

Die Erfahrungen haben gezeigt, daß das „Bürgerhaus“ in begrenztem Maße billigen Anforderungen der Arbeiterbevölkerung entsprechen kann. Es darf aber dabei nie verkannt werden, daß das Bürgerhaus in dem hier besprochenen Sinne sich nicht aus einer inneren Notwendigkeit ergibt, sondern nur aus dem Mißverhältnis zwischen Bodenpreisen und Einkommensverhältnissen. Wo die Bodenpreise eine weiträumige Bebauung zulassen, sollte daher überall anstelle des Vielfamilienhauses das Wohnhaus mit einer bis höchstens vier Familien errichtet werden. Das gilt insbesondere für gemeinnützige Bauvereinigungen, denen nach dem Kriege voraussichtlich die Hauptlast des Kleinwohnungsbaues zufallen wird, und die sich leider bisher vielfach mehr der Aufgabe der quantitativen Wohnungsbeschaffung als höheren Aufgaben der Wohnungsreform gewidmet haben. Eine wesentliche Erleichterung für die gemeinnützigen Bauvereinigungen wäre dann gegeben, wenn durch eine planmäßige Bevorzugung kinderreicher Familien in Form der Gewährung von Mietzuschüssen der Typus der reinen Zweiräumwohnung aufgegeben würde, und das Mindestmaß der Wohnung für eine kinderreiche Familie drei Räume einschließlich Küche oder Wohnküche und dazu „helle Schlafkammer“ wäre. Denn es sei nicht unterlassen, am Schluß nochmals nachdrücklichst hervorzuheben, daß die zweiräumige Wohnung für eine Familie eigentlich eine menschenunwürdige Behausung darstellt; daran ändert auch der sparsamste und praktischste Grundriß nichts.