

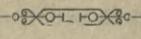
407837 KHW
1752 1926
144 19193

L

*hat Buch d.
Hr. Arch.*

Familienhäuser-Colonie

Nymphenburg-Gern.



Ein praktischer Versuch zur Lösung der volkswirtschaftlichen Frage
des Familienhauses.

„Klein aber Mein.“

Heilmann & Sillmann,
Architekten und Baumeister,
München.

J. No. 18945



München 1892.

Commissions-Verlag von L. Werner, München.

VII B 3

*XX
49*



III 18393

Akc. Nr. 1458/52



Familienhäuser-Colonie Nymphenburg-Bern.

„Klein aber Mein“.

Wenn wir ein wohlgeordnetes Familienleben als das Fundament eines glücklichen und zufriedenen Bürgerthums anerkennen, müssen wir dem häuslichen Herde, um welchen sich dieses Familienleben gruppirt, unsere besondere Beachtung schenken, denn es ist keineswegs gleichgiltig, wie derselbe beschaffen ist.

Namentlich in großen Städten mangeln häufig die Bedingungen, unter welchen ein glückliches Familienleben gedeihen kann und wenn wir die Ursache erforschen, so werden wir finden, daß in vielen Fällen die Wohnverhältnisse es sind, welche dabei eine nicht untergeordnete Rolle spielen.

Der häusliche Herd ist die Burg des Mannes, der Hort der Frau, das warme Nest für die Kinder. Welch' wohnige Vorstellung knüpft sich an das Wort „W a t e r h a u s“ und doch, wie wenige Kinder haben heute noch einen Begriff von der hohen Bedeutung desselben — fast ausgemerzt ist es im Wortschatze der modernen Familie.

Zahlreiche Kinder der Großstadt kennen überhaupt die Stelle nicht mehr, an welcher einst ihre Wiege stand, denn in der Miethkaserne hat der Begriff Heimat seinen Werth verloren, wenn er dort je schon existirte. Die Miethwohnung gleicht einem mehr oder minder comfortabel eingerichteten Schlafwagen, in welchem man die Reise durch's Leben macht. Wer hält es der Mühe werth, die Namen der Stationen im Gedächtnisse zu

behalten, auf welchen der Schlafwagen mit einem anderen vertauscht wurde.

Mit dem Mangel eines eigenen Herdes ist für Millionen ein Stück Poesie aus dem Familienleben verschwunden und mit ihm jene kindlich naive und rührende Pietät, die mit hundert starken Fasern an der heimatlichen Scholle hängt, jene Pietät, welche den Greis noch mit süßer Erinnerung erfüllt, wenn er an seinem Lebensabende der kleinen Dorfhütte — seines Vaterhauses — gedenkt, von dessen Dache der blaue Rauch zum Abendhimmel wirbelte, die Bewohner gastlich zur Heimkehr lockend.

Unter diesem Dache sind abwechselnd Leid und Freud eingelehrt, das Leben von Generationen hat sich unter demselben abgespielt und die ausgetretene Schwelle könnte von manch' fröhlichem Willkommen, von manch' froher Heimkehr und von manch' traurigem Abschied für immer erzählen. Hier ist der häusliche Herd zu einer geweihten Stätte geworden, welche die Hausgötter segnend umschweben und auf den Hausvater ist etwas von der Würde der alten Patriarchen gekommen, wenn die Hütte auch noch so klein und nieder war, in welcher er hauste.

Was wissen die heutigen Großstadtnomaden, die ohne Raft von Stadtviertel zu Stadtviertel wandern, von dieser Poesie, ihnen ist die Miethwohnung nur ein Asyl, das ihnen vorübergehend Obdach gewährt, kein wehmüthiger Blick fällt auf die Lagerstätte zurück, wenn's an's Scheiden geht.

Aber nicht nur in ethischer, sondern auch in praktischer Beziehung ist der Besitz eines eigenen Herdes für die Familie von hohem Werthe und Menschenfreunde sind daher mit Wort und Schrift schon lange bemüht, in den breiten Schichten des Volkes das Interesse für diese hochwichtige Sache zu beleben. Die Idee, einer möglichst großen Anzahl Familien die Segnungen eines eigenen Herdes zugänglich zu machen, hat bereits eine umfangreiche Litteratur in's Leben gerufen, hervorragende Volkswirthschafter haben sich eingehend mit dem Studium dieser Sache befaßt und nicht nur in der Arbeiterbevölkerung, sondern auch im Beamten- und bürgerlichen Mittelstande wird der Wunsch nach einer Verwirklichung derselben immer lauter und allgemeiner.

Trotzdem ist verhältnißmäßig noch wenig geschehen, die Theorie in die Praxis zu übersetzen und wir hielten es daher schon seit geraumer Zeit für angezeigt, durch praktische Beispiele zur Realisirung der Idee das Ansehen dazu beizutragen. Von diesem Gedanken angeregt, sind bereits im Jahre 1878 die Familienhäuser an der Geßstraße und dann im Jahre 1886 jene an der Thorwaldsenstraße entstanden und nachdem sich jene Einrichtungen nach allen Seiten bewährten und Beifall fanden, traten wir im Juli 1892 mit unserem erweiterten Project „Familienhäuser, Nymphenburg-Gern“ in die Oeffentlichkeit.

Wie sehr inzwischen das Verlangen nach einem eigenen Heim in allen Kreisen Wurzel gefaßt hat, beweist die ungeahnt lebhafteste Theilnahme, welche man unserem damals nur flüchtig skizzirten Projekte in München sowohl, als namentlich auch von Auswärts entgegenbrachte. Raum aufgetaucht, hatte dasselbe schon so viele Anmeldungen von überall her zur Folge, daß man demselben schon jetzt unbedingt ein günstiges Prognostikon stellen kann.

Auch in Fachreisen wurde das Project mit warmer Sympathie begrüßt und wir freuen uns, daß manche Collegen ihre Mitarbeitererschaft an diesem Unternehmen zugesagt, von welchem wir hoffen, daß es dazu beitragen wird, eine weittragende soziale und wirthschaftliche Frage in möglichst vollkommener und zufriedenstellender Weise zu lösen.

Die idealsten Faktoren des menschlichen Lebens, Gesundheit, Wohlstand und Familienglück stehen zu einander in den engsten Beziehungen, den

einen dieser Faktoren kann man sich nicht ohne den anderen denken. Nur wenn Körper und Geist gleich gesund sind, kann sich jene Thatkraft und Ausdauer entwickeln, welche bei geregelter Lebensweise und unter normalen Umständen zum Wohlstande führen muß; da aber, wo Gesundheit und Wohlstand sich vereinigen, fehlt als drittes im Bunde auch selten das Familienglück.

Je mehr die Bevölkerung der Städte überhandnimmt, desto mehr wird man darauf bedacht sein müssen, die Erhaltung und Förderung der Gesundheit ihrer Bewohner bei Errichtung neuer Wohnstätten als obersten Grundsatz aufzustellen. Ein Haupterforderniß ist hierbei Raum, Licht und Luft. Was die moderne obrigkeitliche Vorsorge in dieser Hinsicht in anerkanntester Weise als Zweck ihrer Aufgabe anerkennt, wird vielfach illusorisch gemacht durch Umstände und Verhältnisse, welche die wirthschaftliche Lage der Einzelnen mit sich bringt. Die unablässig sich steigende Zunahme der Bevölkerung und die hiedurch angeregte Entwicklung der Städte ruft eine stete Steigerung der Grundwerthe hervor, die natürliche Folge davon ist entweder eine Vertheuerung der Wohnungsverhältnisse oder eine Verschlechterung derselben. Da das Einkommen des Arbeiters oder Mannes aus dem Mittelstande mit jener Vertheuerung nicht immer gleichen Schritt hält, so müssen sich die Angehörigen dieser Stände zu einer Verschlechterung ihrer Wohnungsverhältnisse bequemen; sei es, daß sie düstere und ungesunde Räume zum Aufenthalte wählen, oder daß sie durch Aftervermietzung den Raum ihrer Wohnung so einschränken, daß von den gewöhnlichsten Anforderungen der Hygiene und der Bequemlichkeit keine Rede sein kann.

Die Großstädte, namentlich auch unser schnell heranwachsendes München, liefern in dieser Beziehung genügend Bilder des Jammers, oft in unserer unmittelbaren Nähe, und es ist selbstredend, daß eine solche Nachbarschaft einen ungünstigen Einfluß auf das Allgemeinbefinden auch Solcher auszuüben im Stande ist, welche durch die Mißlichkeit der Verhältnisse unmittelbar nicht berührt werden.

Gesunde Wohnungen, uneingeschränkter Genuß der freien Natur, das sind die Hauptbedingungen zur Erhaltung der Gesundheit, und von dieser Folgerung ausgehend, reifte unser Plan, in

München — der heranwachsenden Großstadt — eine umfangreiche Reservation zu sichern und durch den Bau billig und leicht zu erwerbender Familienhäuser mit Gärten, vornehmlich dem Mittelstande, ein behagliches, seinen Mitteln entsprechendes Heim zu sichern.

„Ein eigenes Heim“!

Welcher Zauber liegt in diesen Worten! Welche Reize umkleiden die Vorstellung von einem eigenen, selbsterworbenen und unanfechtbaren Besitzthum. Welche Summe schlummernder sittlicher Faktoren erweckt die Aussicht darauf schon jetzt in der Brust des künftigen Eigenthümers. Herr zu sein auf eigener Scholle, unumschränkter Schalter und Walter, fürsorglicher Erhalter und Verwalter, wie stärkt dieses das freie Bewußtsein, wie stählt es die Kraft und die Arbeitslust, wie regt es an zu Fleiß und Sparsamkeit, wie mehrt es die Freude an Besitz und Vermögen. Mitten im Gewühle der Großstadt, inmitten ihres Hastens und Jagens eine eigenhörige, friedenumgürtete Insel zu wissen, wo man ausruhend von den Geschäften und sich erholend seiner Familie leben kann; wirkt der Gedanke daran nicht allein schon nervenberuhigend und erquickend? Was kann sich mit dem sicheren Bewußtsein messen, in unserer Zeit des aufregenden Erwerbslebens ein festes, unanfechtbares Eigenthum zu besitzen, dabei so schmuck und zierlich, einladend und behaglich, daß Einem das Herz bei seinem Anblick aufgeht vor Lust und Freude!

Welcher Genuß, in der Gartenlaube den Comptoir- und Aktenstaub auszuathmen und mit dem Duft der Blumen die erquickende Luft einzusaugen, welcher Genuß, die am Schreibtische verrenkten und verschrobene Glieder zu regen bei leichter Arbeit im Garten oder dort und da im Hause. Und dann die Frau, als Gebieterin über dieses kleine Familieneden, die in der dumpfen Miethstube mit ihren Kindern verkümmerte, was findet sie hier Alles vor für ihre häusliche Geschäftigkeit, wie beleben sich ihre Züge, wie färben sich ihre Wangen in diesem mannigfaltigen Thun in Haus und Hof, in Garten und Flur, Keller und Speicher. Ja, sogar zur Geflügelzucht ist ihr hier Gelegenheit geboten. Und erst die Kinder, die armen Kleinen, die vor Kurzem noch ihre blassen, zimmerkranken Gesichtchen an die Fensterscheiben drückten und sehnsüchtig hinausblickten zu dem schmalen Streifen blauen Gottes-

himmel, das ihnen die hohen Nachbarhäuser übriggelassen, wie werden sie aufleben und gedeihen im neuen Heim, wo ihre kindliche Phantasie so viele neue und vielgestaltige Eindrücke empfängt, wo sie die Luft in vollen Zügen athmen können, wo sie nach Herzenslust umherspringen dürfen, wo im Garten die Blumen ihre bunten Köpfe wiegen, goldglänzende Käfer summen und farbenprächtige Falter gaukeln. Alles gleich draußen vor der Hausthüre und den Fenstern. Oder wenn erst am Spaliere die Aprikosen oder Birnen reifen, oder im Frühjahr der Osterhase die rothen Eier unter die Büsche legt. Können die kostbarsten Spielsachen diese Herrlichkeiten ersetzen? Wer die Kinderseele kennt und ihrem Jubel schon gelauscht hat, der wird es ahnen, wie sehr er durch den Erwerb eines solchen Familienhauses zum unerschöpflichen Wohlthäter und Freudenpender an seinen Kleinen werden kann. Das Vaterhaus — hier tritt es leibhaftig wieder vor unsere Augen — das Vaterhaus, das theure, für das der Wortschatz der modernen Familie fast keinen Raum mehr hatte.

Aber ist es keine Utopie, sich in solche Träumereien zu verlieren, heute wo die Großstadt ihre Polypenarme ausstreckt und in ihrer mörderischen Umarmung Alles zu erwürgen droht, was in das Reich ihrer tastenden Riesenfänge geräth? Ist heute noch Jemand im Stande, in München eine große Colonie zu gründen, besiedelt von glücklichen und zufriedenen Familien?

Es steht kein Hinderniß entgegen, diesen glücklichen und friedlichen Traum zu verwirklichen.

Schon jetzt regen sich Hunderte von emsigen Händen am freudig begonnenen Werke. — Ein kleines Ersparniß aus früheren Zeiten genügt, zur Anzahlung und zu den Kaufkosten, um eines dieser niedlichen Heimwesen, die wir in rascher Folge entstehen sehen werden, zu erwerben. Die jährlichen Kosten für Amortisation und Verzinsung des Kaufpreises betragen nicht mehr, sogar eher weniger, als vordem die Jahresmiethe für eine wahrscheinlich weniger gute und schöne Wohnung kostete. Zieht man diesen Umstand in Betracht sowie die Thatsache, daß nach Verlauf von einigen Jahren der Besitz eines schuldenfreien Anwesens gesichert ist, so wird man folgerichtig zu dem Schlusse gelangen, daß es keine besser ver-

zinsliche und sicherere Sparanlage für sich und die Kinder gibt, als die hier gegebene.

Abgesehen von diesem positiven Resultate fallen aber noch alle jene Vortheile und Annehmlichkeiten in die Waagschale, von denen schon oben die Rede war und relativ ist anzunehmen, daß gerade die Angewöhnung an das trauliche Heim auch mit verschiedenen Ersparungen verbunden ist, während die weniger behagliche Häuslichkeit begreiflicher Weise oft zu manchen Statsüberschreitungen führte.

Schon die Sicherheit, ein für alle Mal den fortwährenden Miethzinssteigerungen, dem stets wiederkehrenden Wohnungswechsel enthoben zu sein, dürfte so viel Verlockendes haben, daß man dem Wunsche nach Ruhe, Ordnung und Stabilität nicht länger widerstehen kann.

Unser Familienhäuserprojekt ist, nach Ueberwindung mancher Schwierigkeiten, nunmehr so weit gediehen, daß mit der Ausführung desselben bereits am 12. September begonnen werden konnte.

Der Grundgedanke des Projektes, dem Mittelstande billige, praktische und gesunde Familienhäuser mit allen Bequemlichkeiten zu verschaffen und deren Erwerbung leicht zugänglich zu machen, erheischte ein gründliches Studium der einschlägigen Bedürfnisfragen der künftigen Anwesensbesitzer.

Vor Allem war es die Lage, welche als äußerst wichtig in den Vordergrund der Erwägungen trat. Und diese Frage scheint in sehr glücklicher Weise gelöst.

Das Terrain, auf welchem die Familienhäuser sich erheben, liegt zwischen Nymphenburg und Gern, auf der Nordseite des Nymphenburgerkanales, welcher zu beiden Seiten von herrlichen alten Lindenalleen beschattet, ungemein viel zur malerischen Belebung dieses neuen Stadttheiles beiträgt. Die Lage an sich, im Nordwesten der Stadt, muß als eine sehr günstige bezeichnet werden, sie ist vollkommen rauch- und staubfrei und wird von Capacitäten auf dem Gebiete städtischer Hygiene als allen Anforderungen vollkommen entsprechend bezeichnet. Für immer ist die Ansiedelung lästiger Industrien ausgeschlossen; der Boden unter der 50 cm hohen Humusschichte ist Kies und trocken.

Von den lärmenden Industrievierteln und Massenwohnquartieren unterscheidet sich die Familienhäuser-Colonie Nymphenburg-Gern schon durch ihre vornehme

und ruhige Umgebung. In geringer Entfernung schimmern die weißen Mauern des königlichen Lustschlosses unter Baumgrün hervor. Hinter demselben dehnt sich der malerische Park und Garten, halb eine reizende Nachahmung der Natur mit prächtigen Waldpartien, halb eine Idylle aus längstverklungener Zeit mit verschnittenen Hecken, altersgrauen Götterstatuen und traulich versteckten Pavillons und Jagdschlößchen, ein köstlicher Aufenthalt für Dichter und Maler, für Naturfreunde und Erholungsbedürftige, einladend zur Ruhe und Beschaulichkeit. Fast unmittelbar daran grenzt der Hirschpark mit seinen rauschenden Eichenwipfeln und seiner graziösen Bevölkerung von Edel- und Dammwild. Freunde eines überschwärmenden Volkslebens aber finden ihr Vergnügen im bunten Wogen und Treiben des benachbarten „Volksgartens“, unter den schattigen Kastanien der Gartenrestauration zum Controlor, im reizend angelegten Grünwaldpark, oder in der Magdalenenwoche im fröhlichen Jahrmarkttrubel, der acht Tag lang den ernstesten majestätischen Schloßplatz belebt. Drüben über dem Kanal, auf welchem buntbewimpelte Rähne schaukeln und stolze Schwäne ihr blendendes Gefieder spiegeln, lockt das freundliche Gern herüber mit dem renommirten Würmbad Roth, wo man nach des Tages Last und Hitze die Glieder in lauer Fluth bespülen kann. Im Winter ist das Bild, welches der Kanal bietet, nicht minder reich staffirt. Hier schießen hurtige Schlittschuhfahrer pfeilschnell vorüber, hier huldigen Gruppen dem derberen Sport des Eisschießens und zwischendurch tummelt sich die allzeit fröhliche Jugend, welcher der grimme Frost hier glänzende Feste bereitet. In diesem Kaleidoskop spiegelt sich überall das heiterste Leben, Equipagen, Reiter, Radfahrer und Spaziergänger bevölkern Wege und Straßen, eine Pferdebahnlinie führt mitten in's Herz der Stadt, eine Dampftrambahn befördert uns in wenigen Minuten zum Centralbahnhof. In nicht zu ferner Zeit wird auch die Stadtringbahn zur Belebung des Verkehrs beitragen. Die bestehenden Verkehrsverbindungen mit der Stadt lassen für die Bewohner unserer Colonie nichts zu wünschen übrig.

Doch kehren wir aus diesem pulsirenden Leben und Treiben zurück zu unserer Idylle, die jenseits des Kanales so freundlich und anheimelnd zu uns herüberwinkt.

Man ist nur zu leicht versucht, wenn von einer

Familienhäuser-Colonie die Rede ist, sich davon eine Vorstellung zu machen, welche weder unseren Schönheits Sinn befriedigt, noch ein gemüthliches Gefühl aufkommen läßt. Unwillkürlich wird man sich an bereits bestehende, durch Privatthätigkeit entstandene derartige Anlagen erinnern, bei welchen die Schablone jede freiere Regung ersticke. Wir aber wollen ein Bild schaffen, welches an malerischer Abwechslung und intimen Reiz das Möglichste bietet. Dadurch nämlich, daß verschiedenen praktischen und ökonomischen Bedürfnissen Rechnung zu tragen ist, daß Geschmack und Schönheits Sinn einen weiten Spielraum finden und endlich die größeren und kleineren Mittel der künftigen Besitzer berücksichtigt sind, sowie daß Künstler, Gelehrte, Beamte, Kaufleute und Bürger sich hier ansiedeln können, ergeben sich die mannigfachsten Variationen in Bauart, Styl, Umfang und Größe, Ausstattung und Ausschmückung von selbst. Vornehme Einfachheit, behaglicher Luxus, schlichte Anspruchslosigkeit reihen sich an einander, selbst das bescheidenste Heim wird aber einer schmucken Außerlichkeit und comfortablen Einrichtung nicht entbehren.

Bei der im Bau begriffenen Gruppe wurde aus ökonomischen Rücksichten und wegen der leichteren Erwärmung im Winter nach englischer Art das geschlossene Bau System gewählt. In der äußeren Ausgestaltung aber lehnten wir uns an die Formensprache des nahe liegenden Schlosses mit seinen Annegebauten an.

Dieses geschlossene Bau System erstreckt sich auf kürzere und längere Gruppen, die unter sich durch 8,00 bis 11,00 m breite Pavillons getrennt sind. Dann kommen Gruppen von 2 und 3 Häusern und schließlich auch das freistehende Haus (die Villa und die einfache Cottage) zur Ausführung.

Eine jede dieser Gattungen wird dann wieder, je nach der Lage des Platzes und nach besonderen Wünschen der künftigen Besitzer, ebenerdig oder mit Erdgeschosß und ersten Stock erstellt.

Was die Details der Ausführung, die Eintheilung der einzelnen Häuser und ihre sonstige Beschaffenheit anbelangt, so ist dieses alles aus den beigegeführten Abbildungen ersichtlich. Die denselben beigegebenen Preise variiren selbstverständlich je nach der Lage und dem Umfange der Grundfläche.

Zunächst sind sämtliche Häuser je nur für eine

Familie bestimmt, doch ist bei den meisten derselben die Möglichkeit gegeben, daß sie eventuell von zwei Familien bewohnt werden können, so daß beispielsweise im Elternhause auch noch ein neuzugründender Familienstand Unterkunft findet.

Die Waschküche ist überall im Souterrain angeordnet, und da wo es die Terrainverhältnisse gestatten, wird im Souterrain auch ein Stall eingebaut. Der Dachraum ist in den größeren Häusern auch für Dachzimmer benützt. Zum Theil sind die Häuser unterkellert. Da wo dieses nicht der Fall ist, wird durch Kiesauffüllung und Beton gegen aufdringende Feuchtigkeit gesorgt. Die Mauern sind durchwegs isolirt, die Umfassungen mit Hilfe eines durchlaufenden Betonsockels, die Zwischenwände mit Asphaltpappe. Es ist demnach nicht nur in hygienischer Beziehung bestens gesorgt, sondern auch die Widerstandsfähigkeit gegen Witterungseinflüsse und Dauerhaftigkeit in jeder Hinsicht verbürgt.

Bis zum definitiven Anschluß an die städtische Wasserleitung, worüber die Verhandlungen noch schweben, wird die Wasserversorgung durch Brunnen bewerkstelligt.

Die Ableitung der Fäkalien erfolgt in Gruben, die Räumung aber durch eingesezte Röhren in der Weise, daß dabei das Haus in keiner Weise belästigt werden kann.

Daß die Beschaffung der täglichen Bedürfnisse eine, namentlich bei den Hausfrauen, bedeutende Rolle spielt, ist selbstverständlich und ist auch nach dieser Richtung für die Colonie bestens gesorgt. Abgesehen davon, daß, wie schon erwähnt, die Verkehrseinrichtungen mit der Stadt in keiner Weise zu wünschen übrig lassen, ist dafür Rechnung getragen, daß es in der Colonie selbst nicht an Restaurationen, Bäckereien, Metzgereien und Kaufläden fehlen wird.

Soll aber der Gedanke, dem Mittelstande billige Wohnungen zu schaffen, seinem wahren Zwecke entsprechend gelöst werden, so muß auch die Art der Erwerbung darnach geregelt sein.

Um diesen Zweck vollkommen zu erreichen, ist beabsichtigt, auf jedem der Häuser für ca. 40—50% des Werthes Hypotheken eines ersten Bankinstitutes zu errichten. Diese Hypotheken, welche amortisirbar sind, sollen dem Erwerber des Anwesens im Vornherein die Sicherheit der Unkündbarkeit gewähren. Ueber den

Kauffschillingsrest bleiben von Fall zu Fall Vereinbarungen vorbehalten und wird, wenn nöthig, Kredit in weitgehendster Weise gewährt.

Ueber die günstigen ökonomischen Vortheile, welche aus dem Erwerbe eines solchen Hauses resultiren, kann man sich aus nachstehendem Beispiel ein Urtheil bilden:

X erwirbt ein Familienhaus mit Garten (wie auf Seite 9 dargestellt) zum Preise von	M 9500
die Bankhypothek beträgt ca.	M 4500
die Anzahlung, welche geleistet wird	" 2500
zusammen	" 7000

es verbleibt sodin als zweite Hypothek ein Kauffschillingsrest von M 2500

Der Käufer X tritt sofort in den rechtlichen Besitz des Hauses, welches in den öffentlichen Büchern auf seinen Namen eingetragen wird, und hat nunmehr an Stelle des früheren Miethzinses folgende Jahresabgaben zu leisten:

- | | |
|---|--------|
| 1) 5% Hypothekenzins und Amortisation aus M 4500 Bankkapital | M 225 |
| 2) Verzinsung des Kauffschillingsrestes von | M 2500 |
| und Zinsentgang aus der Anzahlungssumme von M 2500 | |
| = M 5000 zu 4 1/2% | " 225 |
| 3) 15% aus M 360 (Miethzinsquote) für Steuern, Reparaturen u. s. w. | " 50 |
| in Summa | M 500 |

welchen Betrag X somit für eigentliche Wohnungszwecke zu leisten hat. Dabei hat derselbe die Nutznießung eines Hauses mit 6 Zimmern, Küche, Keller und Garten, ist der unbefchränkte Herr seines Eigenthums und hat weder Steigerung noch Ausmiethung zu fürchten.

Für eine Miethwohnung in irgend einer Vorstadt von gleicher Größe, jedoch ohne Garten und sonstige Annehmlichkeiten, müßte X schon jetzt mindestens monatlich ca. M 65, d. i. im Jahre M 780, also um M 280 mehr bezahlen. Es ist aber vorauszu sehen, daß bei zunehmender Bevölkerung Münchens die Miethpreise noch eine erhebliche Steigerung erfahren werden.

Hieraus ist ersichtlich, daß X, wäre er im Laufe von 10 Jahren auf eine Miethwohnung angewiesen

gewesen, innerhalb dieses Zeitraumes mindestens um M 2800

Mehrkosten für Miethe zu bezahlen gehabt hätte.

Außer diesem Ersparniß von M 2800 konnte er aber noch M 400 ersparen, welche in dieser Zeit durch Amortisation der Bankhypothek sich ergeben, so daß sein Vermögensstand innerhalb einer Dekade um M 3200

sich verbessert hat, ohne die successiv sich steigende Verzinsung des jährlichen Ersparnisses an der Wohnung.

Demnach resultirt, daß X, ohne letztere Verzinsung in Anschlag zu bringen, in 10 Jahren um M 700 mehr ersparte, als zur Tilgung des Kauffschillingsrestes von M 2500 nöthig war.

Es liegt in der Natur der Verhältnisse einer großen Stadt, daß durch unser Projekt die Existenz unserer Miethhäuser nicht gefährdet werden kann; ihre Existenzberechtigung wird man ihnen billiger- und vernünftigerweise auch nicht absprechen können, da es ja leider eine nicht aus der Welt zu schaffende Thatsache ist, daß große Kreise bei unseren heutigen Verkehrsmitteln durch ihren Beruf mit der Wohnung an die Stadt gefettet sind und daß diesen das Glück und der Segen eines eigenen Heims nicht zu Theil werden kann.

An alle Jene aber, welche frei von diesen Fesseln sind, an die Künstler, Schriftsteller und Beamten, an die Pensionisten und Rentner, welche ihren Wohnsitz frei wählen können, an alle Jene richtet sich unser Ruf, der Stadt, mit ihrem Lärm und Trubel, mit ihrem Rauch und Staub, mit ihren engen dumpfen Straßen und Gassen, mit ihren licht-, luft- und raumbeschränkten Miethwohnungen den Rücken zu kehren und sich draußen, wo ihnen Erholung, Nervenstärkung und Gesundheit winkt, ein eigenes Nest zu bauen für sich und ihre Nachkommen.

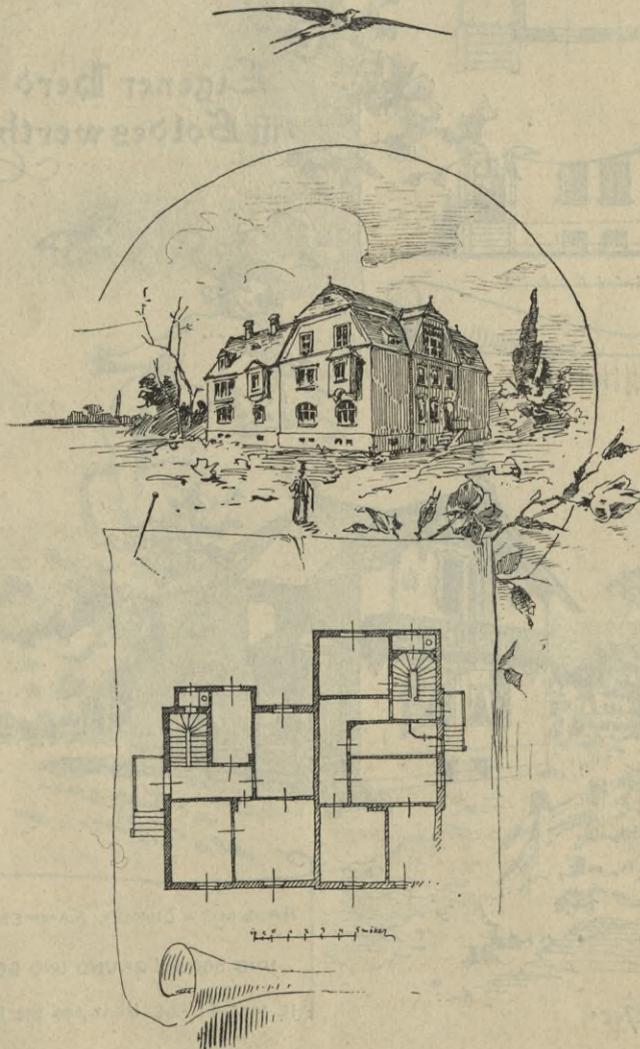
Möchte es uns gelingen, durch unser Projekt, das bestimmt ist, die zahlreichen in unseren Tagen in die Doffentlichkeit tretenden Bestrebungen erfolgreich zu unterstützen, möglichst Vielen die Segnungen eines eigenen Heims zugänglich zu machen.

Möchte es uns gelingen, durch unser Projekt eine große Colonie glücklicher und zufriedener Familien zu gründen und dadurch beizutragen zur Vermehrung

der staats-erhaltenden Elemente, an welchen die miß-
lichen socialen Zustände ihren zerstörenden Einfluß
üben, wenn erstere nicht einen gesunden Boden finden, in
dem sie Wurzel fassen können zu ihrem und ihrer
Nachkommen erspriesslichen Gedeihen. Das erhaltende
Prinzip, das in einem wohlgeordneten Familienleben
begründet ist und in einer gesicherten Existenz der
Familie seinen Halt findet, wird neue und belebende
Kraft aus der Scholle ziehen, die der Einzelne sein eigen

nennt. Heimat und Vaterhaus, für so viele Tausende
nur ein wesenloser Begriff, werden ihre bedeutungs-
volle Geltung wieder erlangen. Und da, wo der Vater
ein Stück Erde von unserem deutschen Vaterlande sein
eigen nennt, wo er durch Fleiß und Sparsamkeit den
Seinen den eigenen Herd gebaut, da werden auch die
Mutter und die Kinder sorgen, das erworbene, lieb
und theuer gewordene Gut zu erhalten und zu mehren,
denn:

„Eigener Herd ist Goldes werth“.



Die Kosten der Wasserleitung
und Entwässerung sind nicht inbe-
griffen, da wegen Zuleitung der
städtischen Wasserleitung z. B. noch
Unterhandlungen mit dem Stadt-
magistrat München gepflogen werden.
Die Preise der Häuser sind in
dem derzeitigen niedrigen Stand der
Baumaterialien begründet und kön-
nen deshalb vorläufig nur auf die
Jahre 1892/93 aufrecht erhalten
werden.

Zeichenerklärung.

- Z = Zimmer.
- K = Küche.
- Km = Kammer.
- M = Magdkammer.
- Sp = Speicherraum.
- W = Waschküche.
- Kl = Kellerraum.

Haus mit 7 Zimmern, Dachzimmern
und 4000 □ Grund
von M 12.500 bis M 13.500.

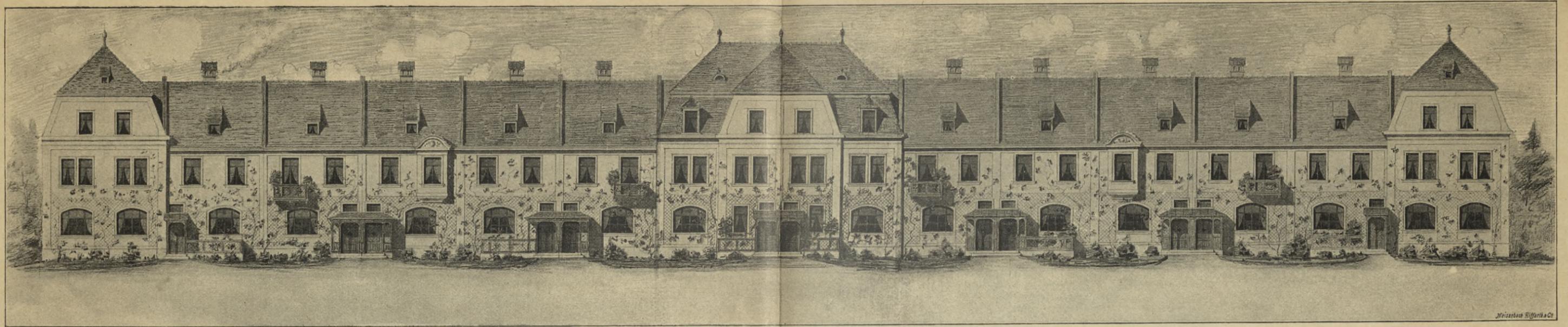
Haus mit 2 Wohnungen und Atelier.
Jede Wohnung 4 Zimmer mit Zubehör
mit 4000 □ Grund
von M 19.000 bis M 20.000.

Eigener Herd
ist Goldeswerth.

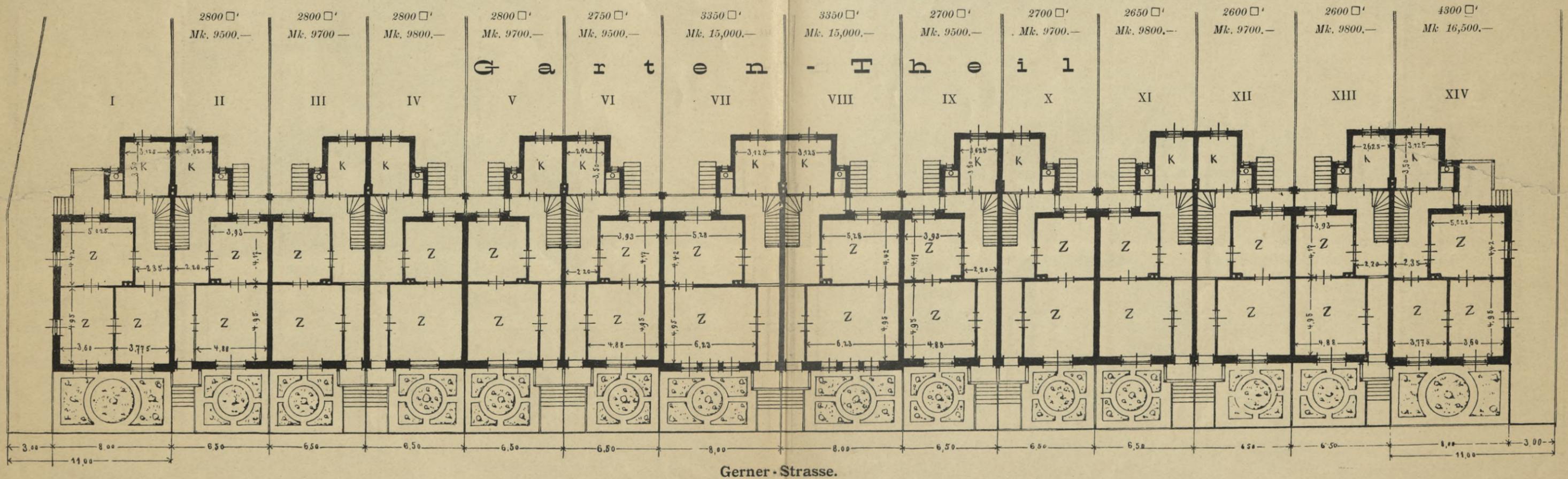
HAUS MIT 4 ZIMMER, KAMMER, KÜCHE,
UND 50000' GRUND UND BODEN
JE NACH LAGE Mk. 12,500-BIS Mk 14,000.

Gebrüder Pfeiffer & Co.

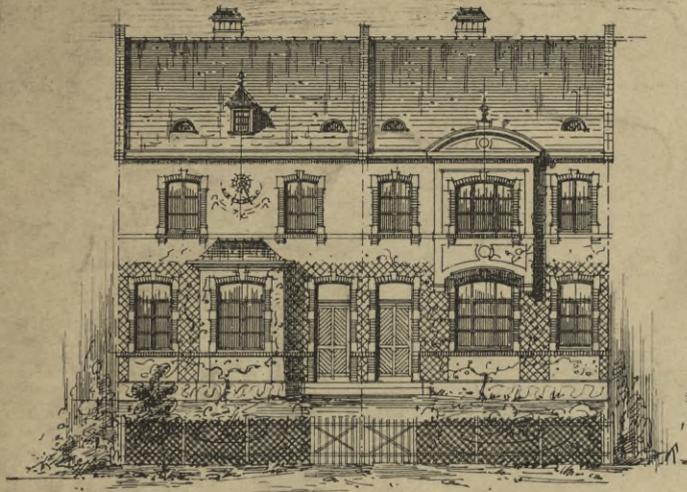
Geschlossene Cottage-Anlage.



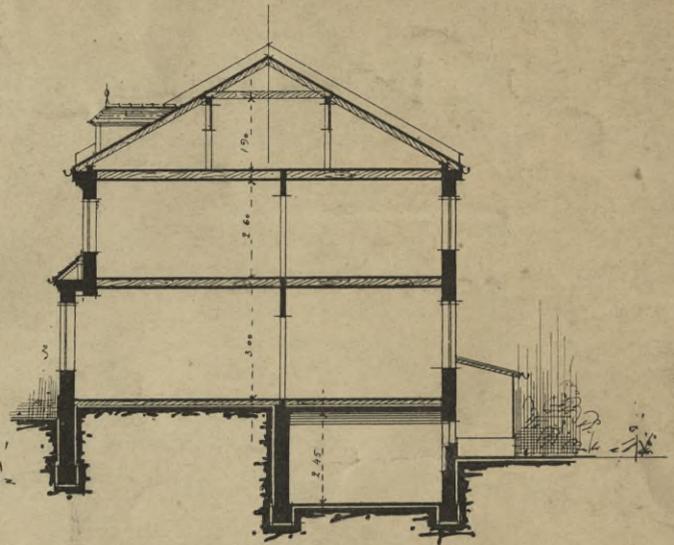
Am 12. September 1892 begonnen.



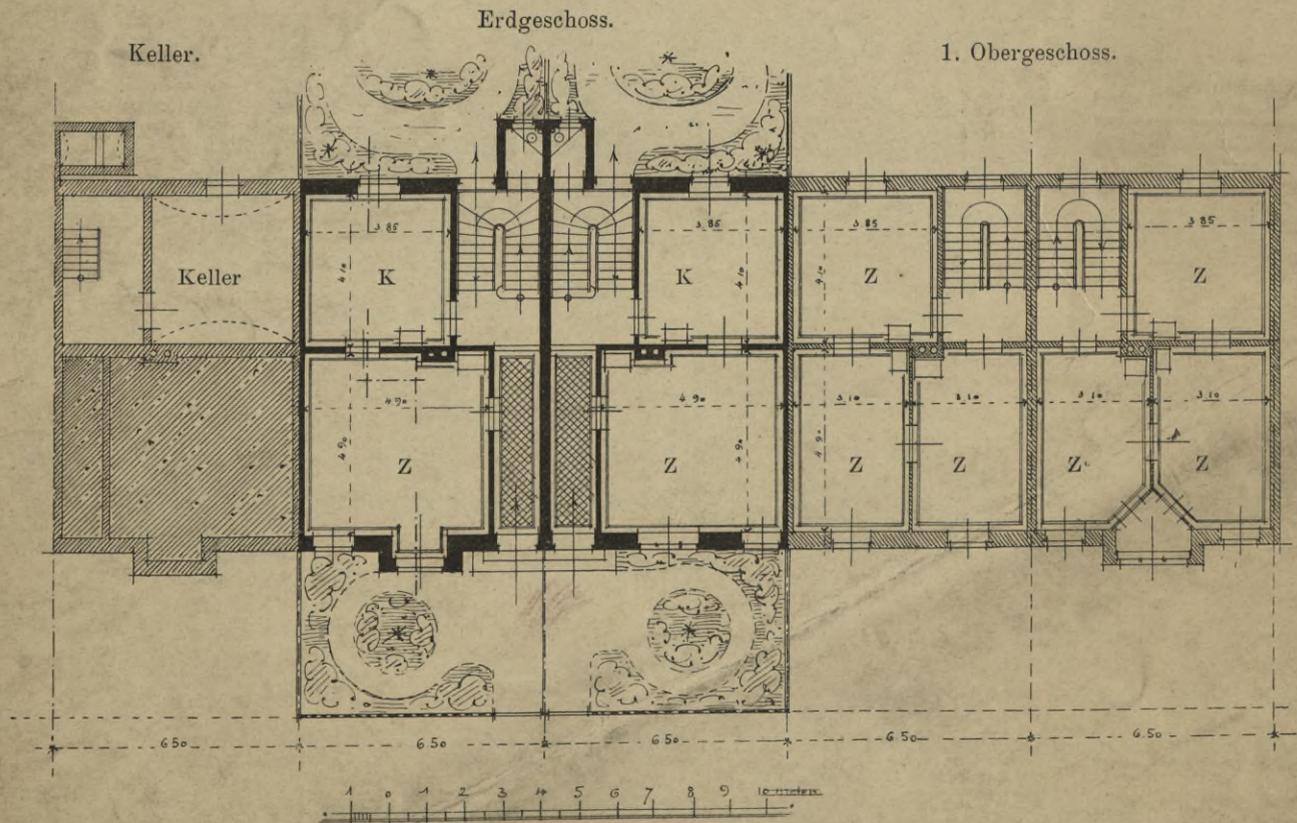
Geschlossene Cottage-Anlage mit kleineren Häusern.



Ansicht.

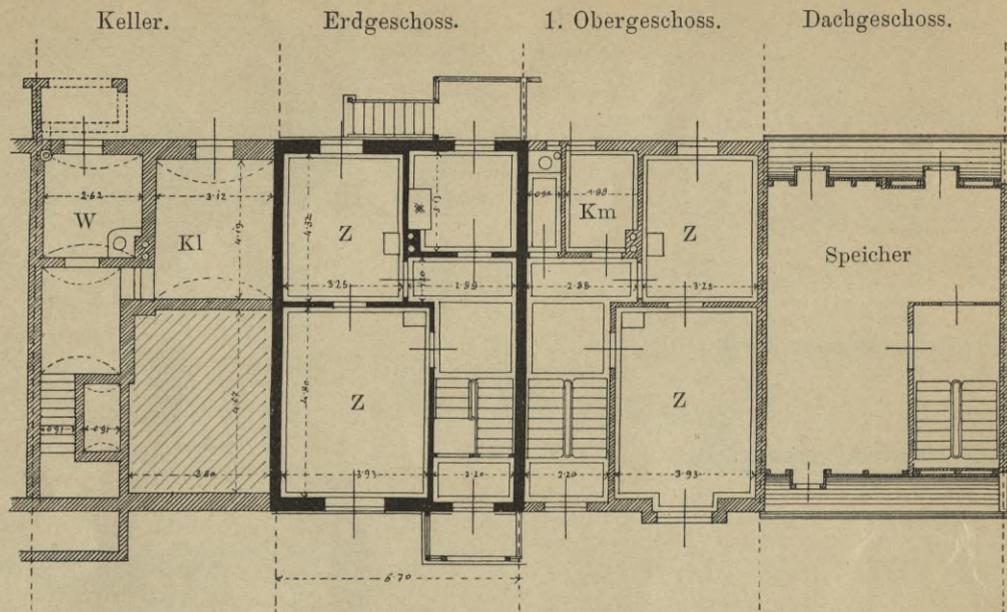


Querschnitt.

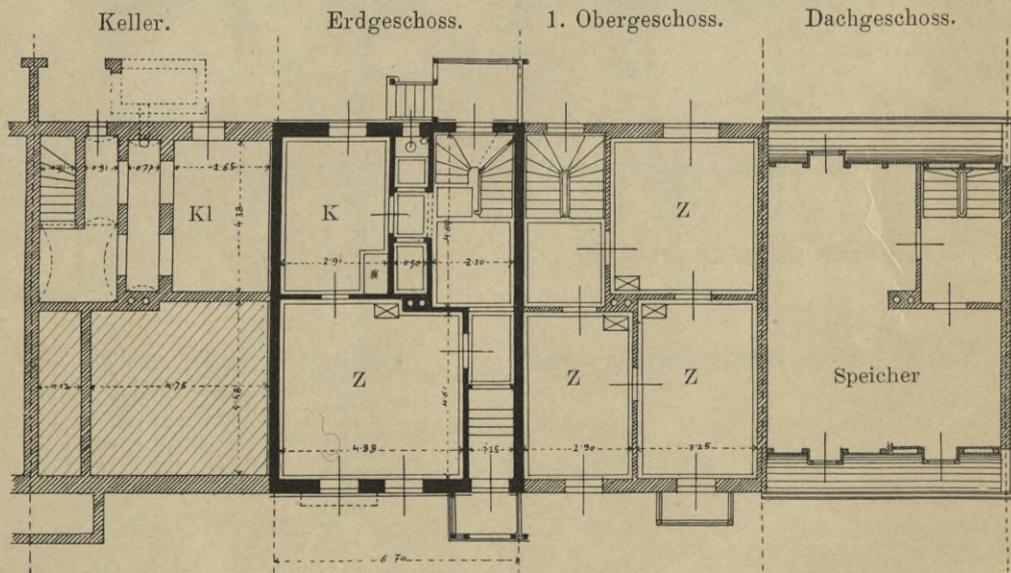


Haus mit 4 Zimmern und Küche, resp. Kochzimmer
und 2500 □' Grund und Boden, je nach Lage
Mk. 7800.— bis Mk. 8600.—

Geschlossene Cottage-Anlage mit kleineren Häusern.

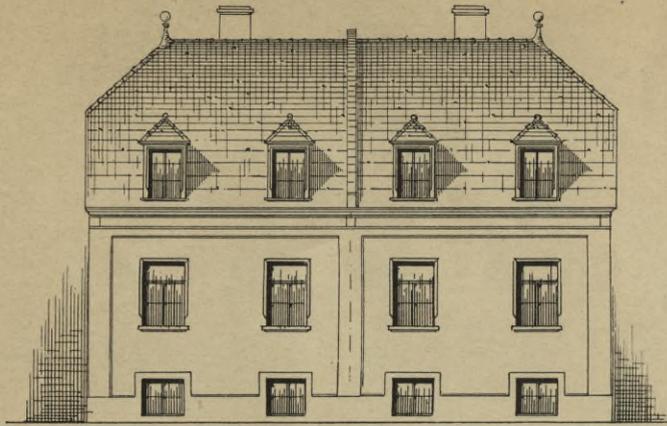


Haus mit 4 Zimmern, Küche, Kammer
und 2000 □' Grund und Boden, je nach Lage
Mk. 7500.— bis Mk. 8000.—

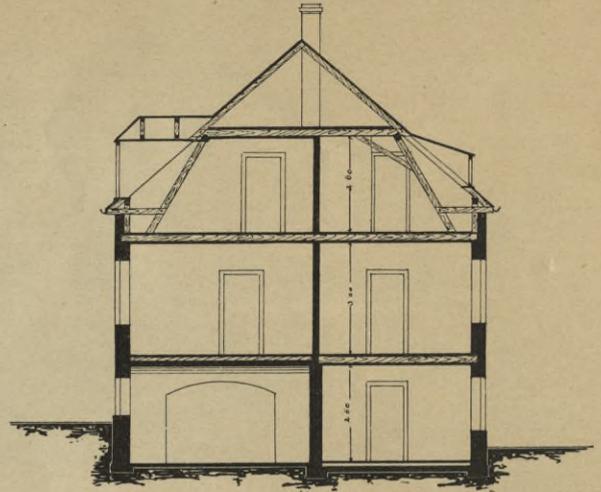


Haus mit 4 Zimmern, Küche
und 1800 □' Grund und Boden, je nach Lage
Mk. 7000.— bis Mk. 7800.—

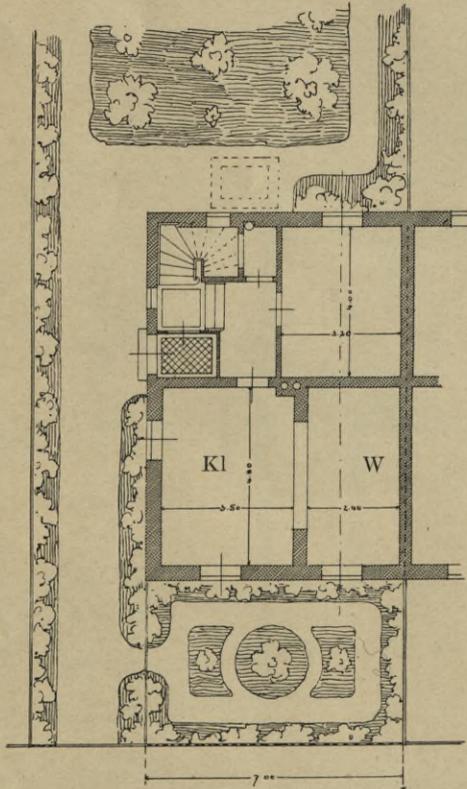
Ebenerdiges Doppelhaus.



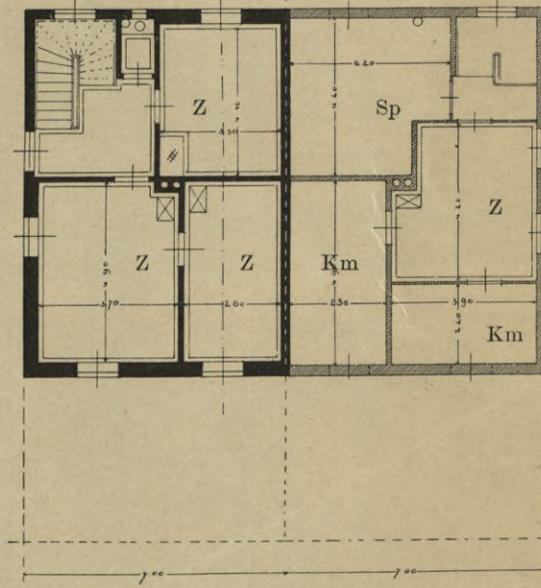
Ansicht.



Querschnitt.

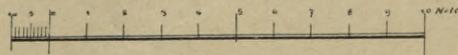


Souterrain.

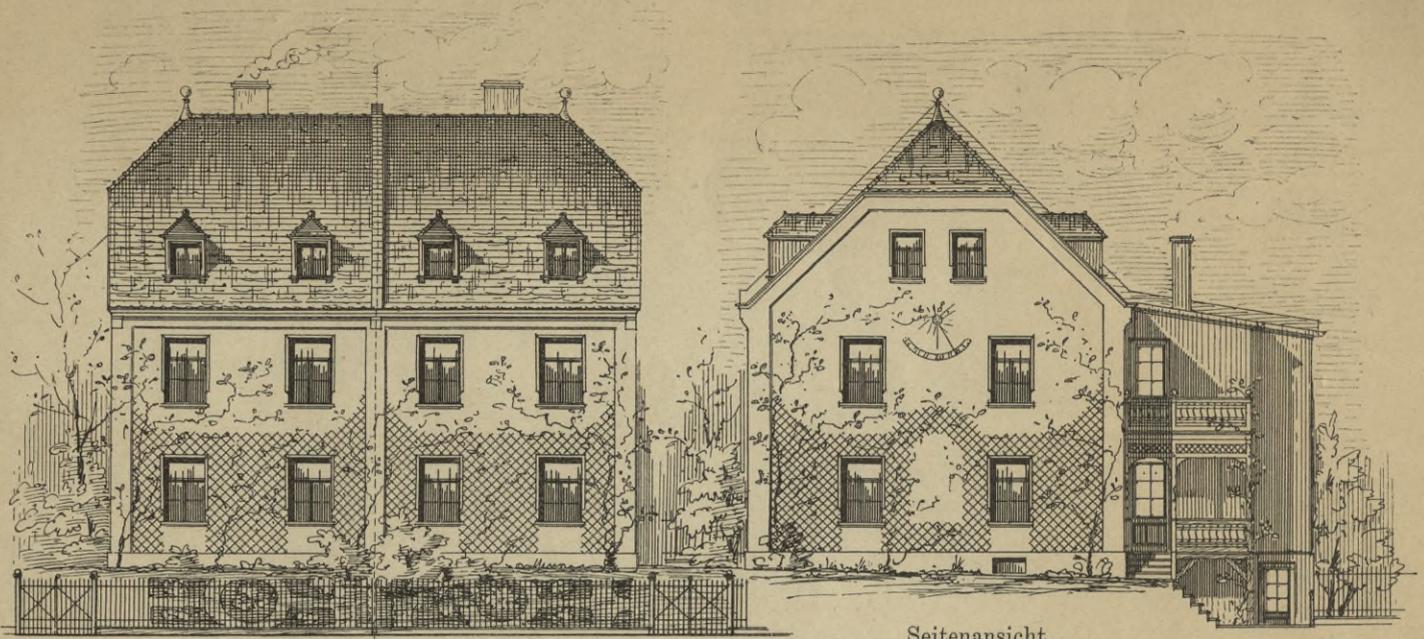


Erdgeschoss.

Dachgeschoss.

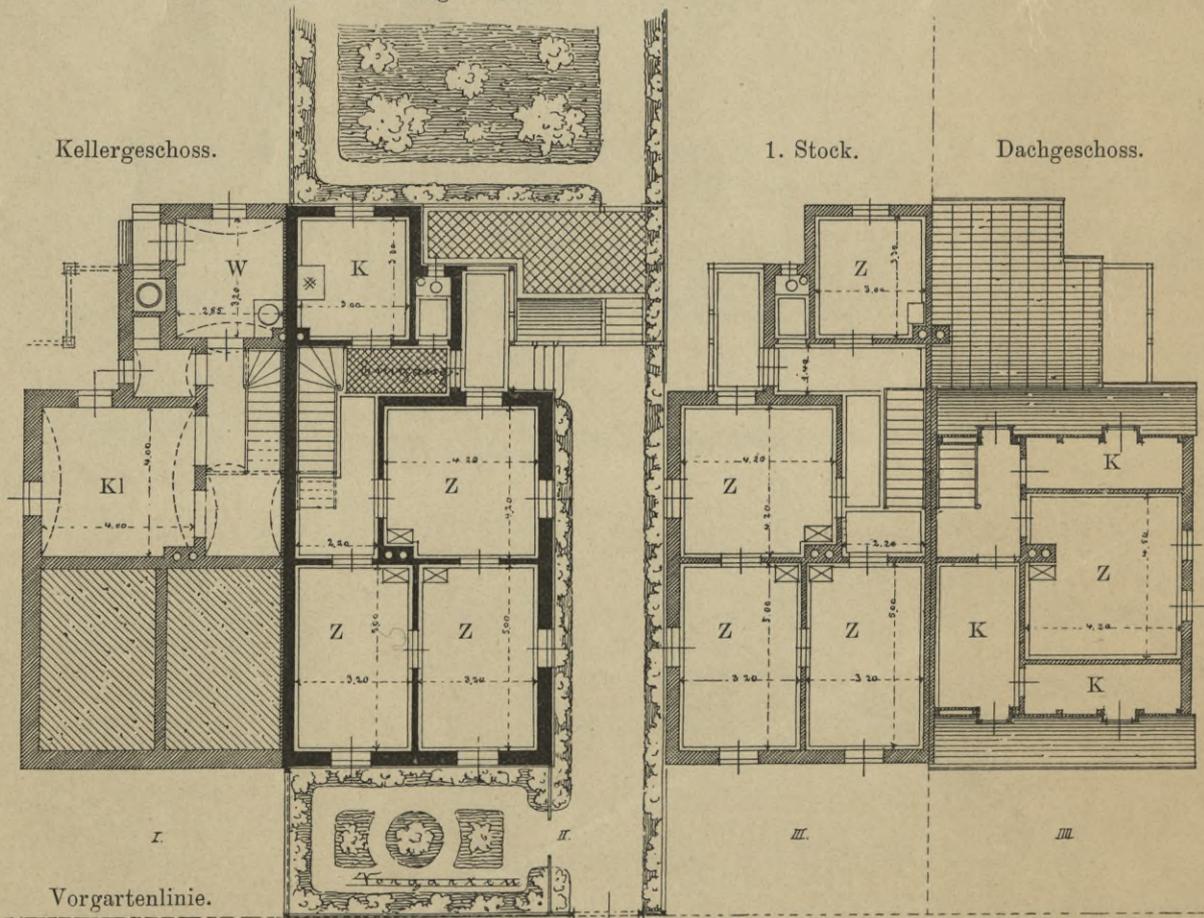


Doppelwohnhaus.



Vorderansicht. Erdgeschoss.

Seitenansicht.

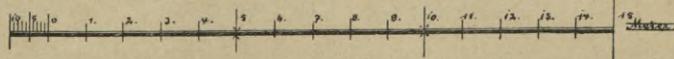


Kellergeschoss.

1. Stock.

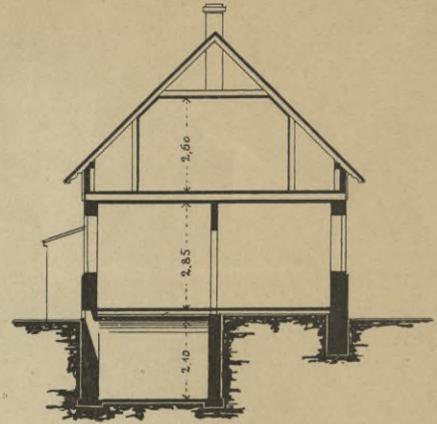
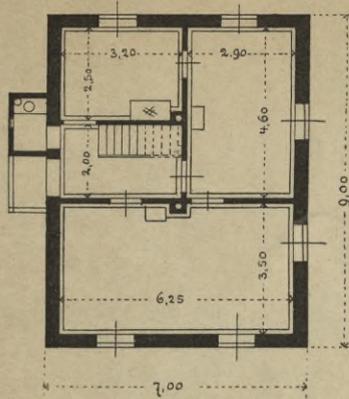
Dachgeschoss.

Vorgartenlinie.



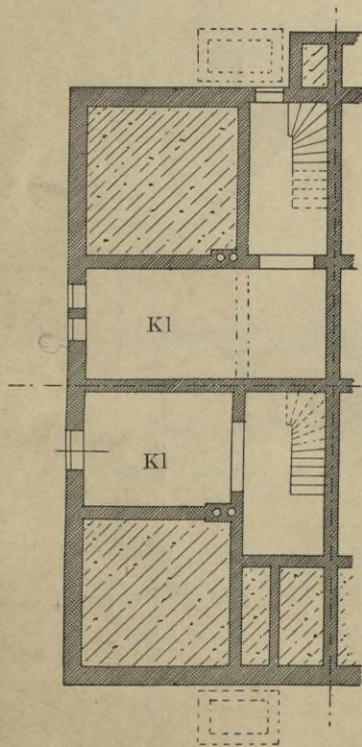
Haus mit 8 Zimmern, 3 Kammern, Küche
und 3500 \square ' Grund und Boden, je nach Lage
Mk. 13,500.— bis Mk. 15,000.—

Ebenerdiges Häuschen.

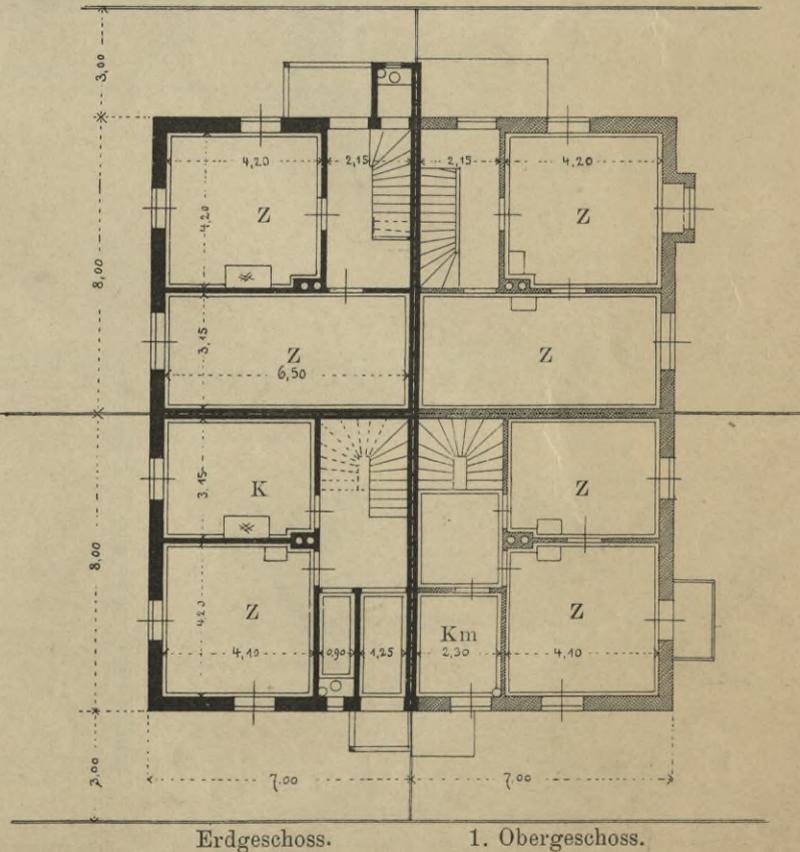


Haus mit 3 Zimmern, Kammer, Küche
und 1800 □' Grund, je nach Lage
Mk. 6100.— bis Mk. 6700.—

Vier Häuser-Gruppe.

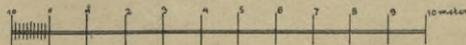


Keller.



Erdgeschoss.

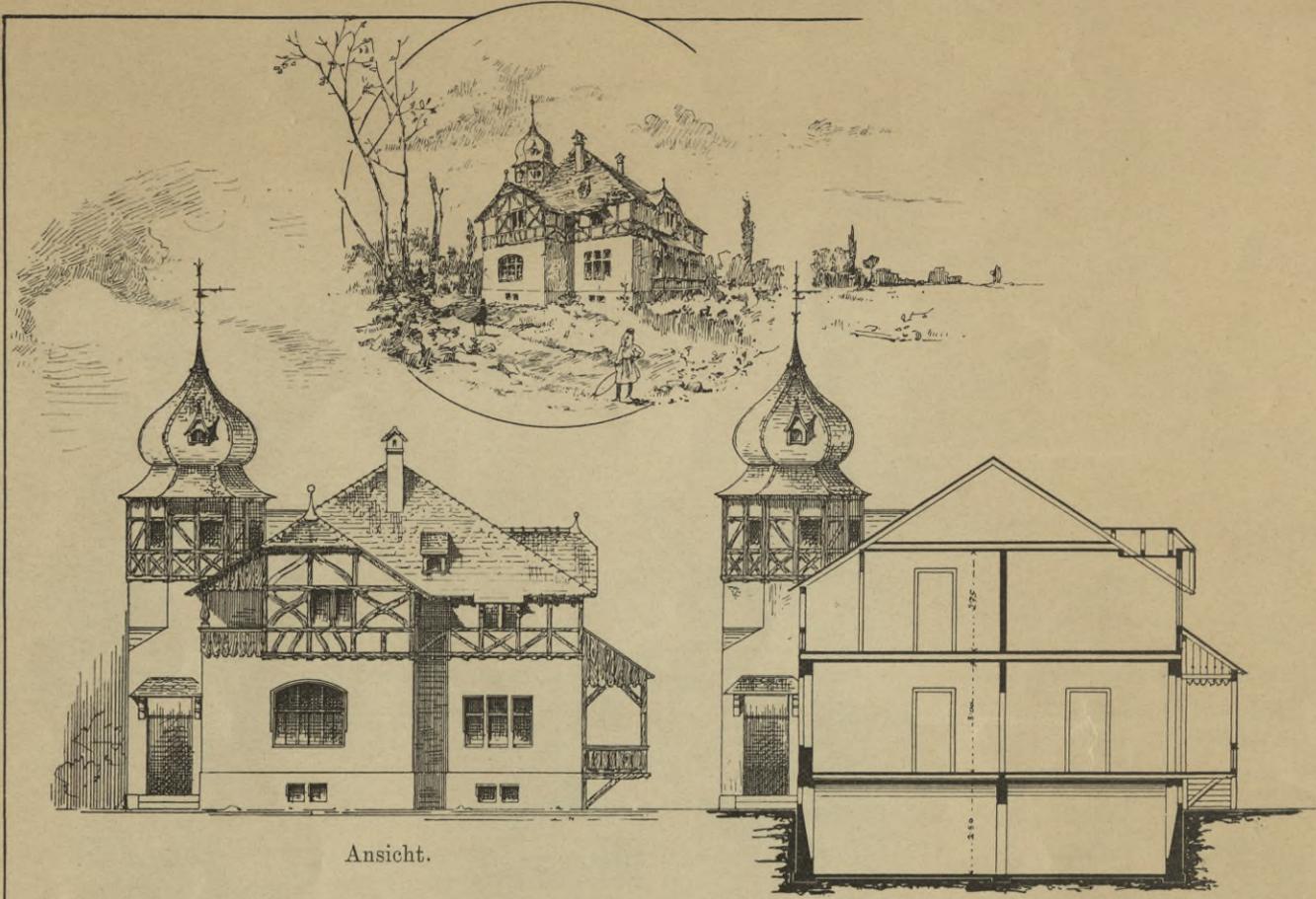
1. Obergeschoss.



Ebenerdiges Haus mit 3 Zimmern, Kammer
und 1500 □' Grund und Boden, je nach Lage
Mk. 5500.— bis Mk. 5700.—

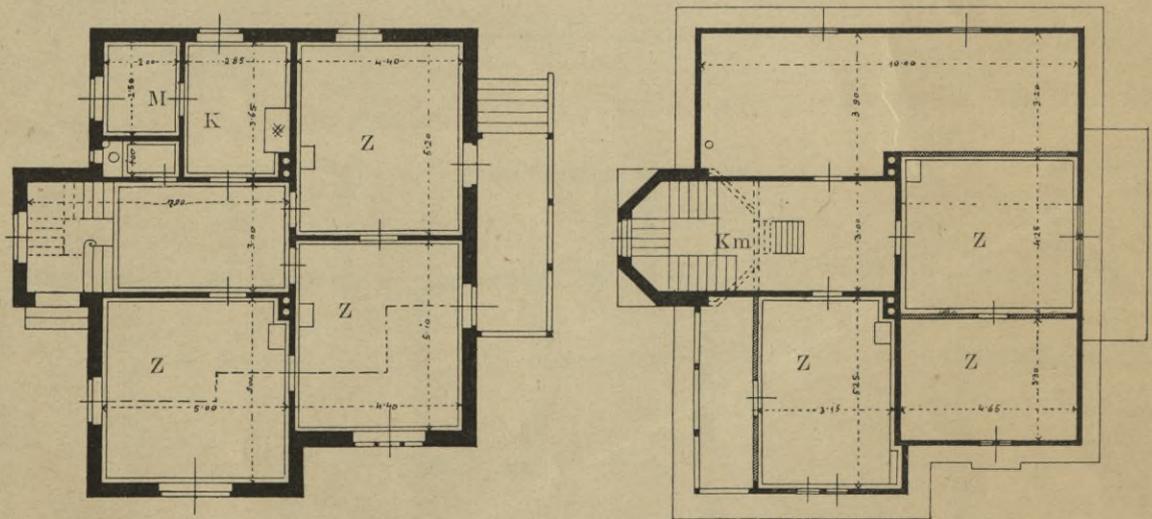
Einstöckiges Haus mit 4 Zimmern, Küche, Kammer
und 1500 □' Grund und Boden, je nach Lage
Mk. 6900.— bis Mk. 7300.—

Ebenerdige Villa.



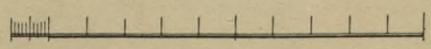
Ansicht.

Querschnitt.



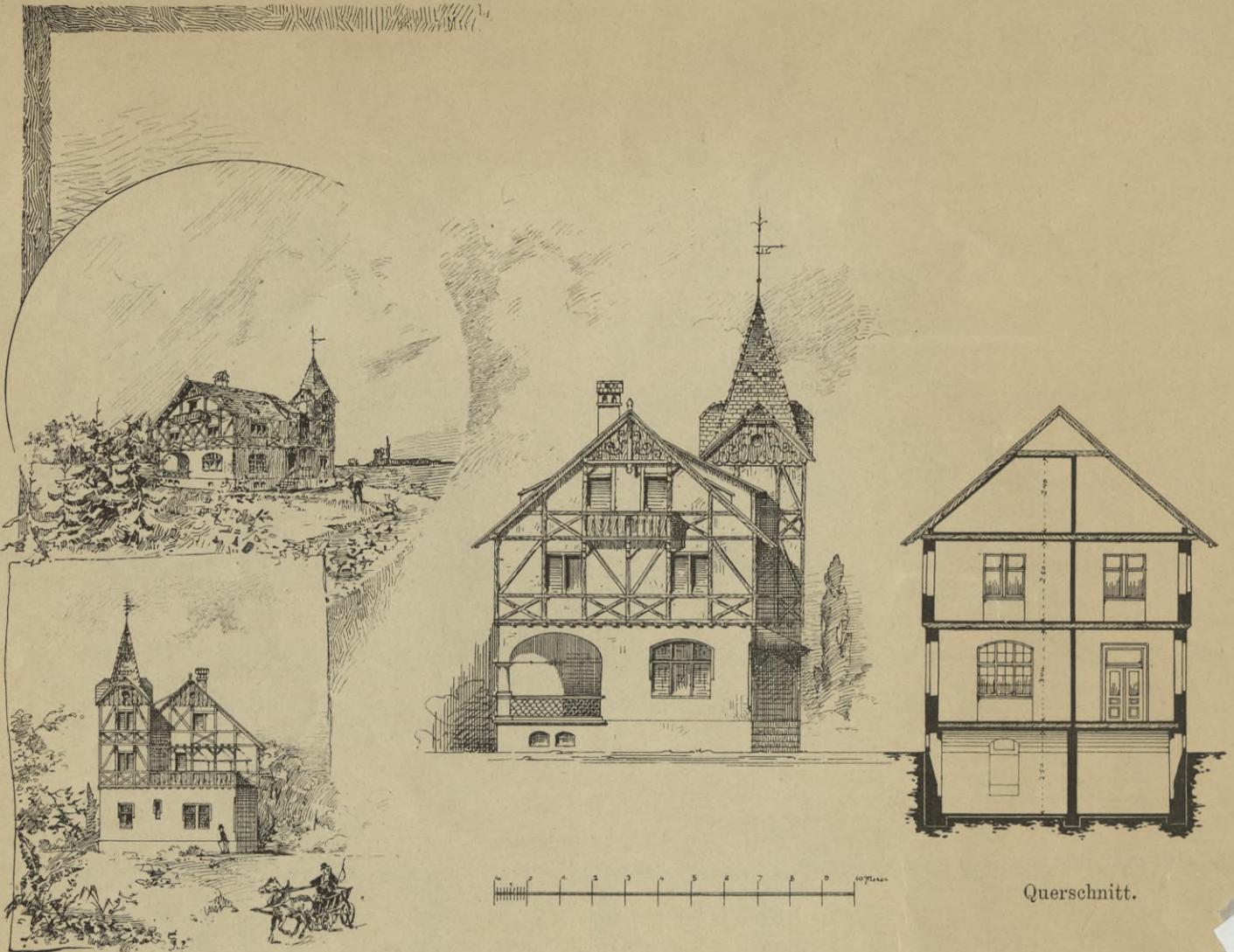
Erdgeschoss.

Dachgeschoss.

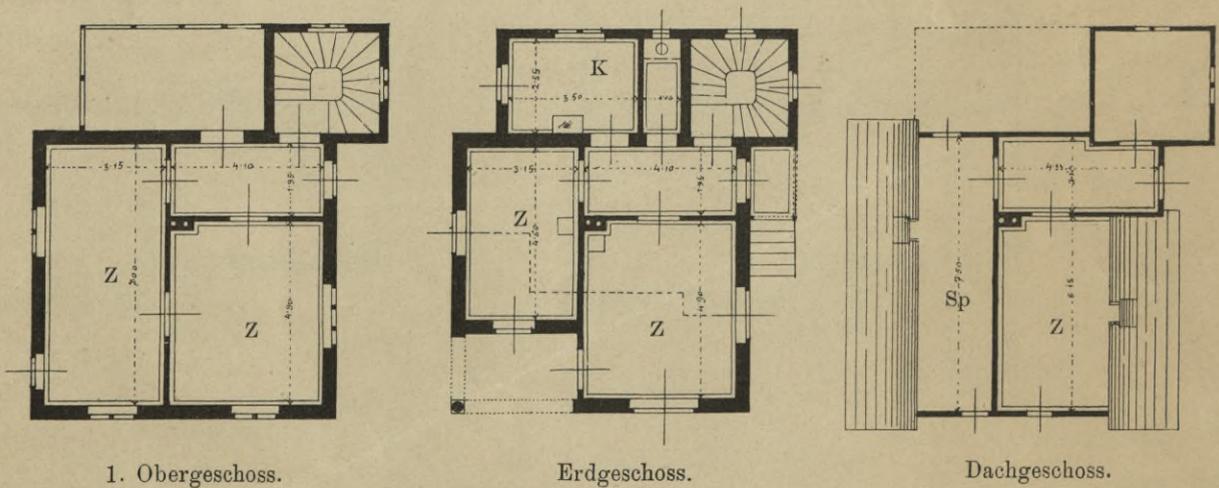


6 Zimmer, 2 Kammern, Küche und
6000 □' Grund und Boden, je nach Lage und Ausstattung
Mk. 18,000.— bis Mk. 21,000.—

Haus für 1 oder 2 Familien.



Querschnitt.



1. Obergeschoss.

Erdgeschoss.

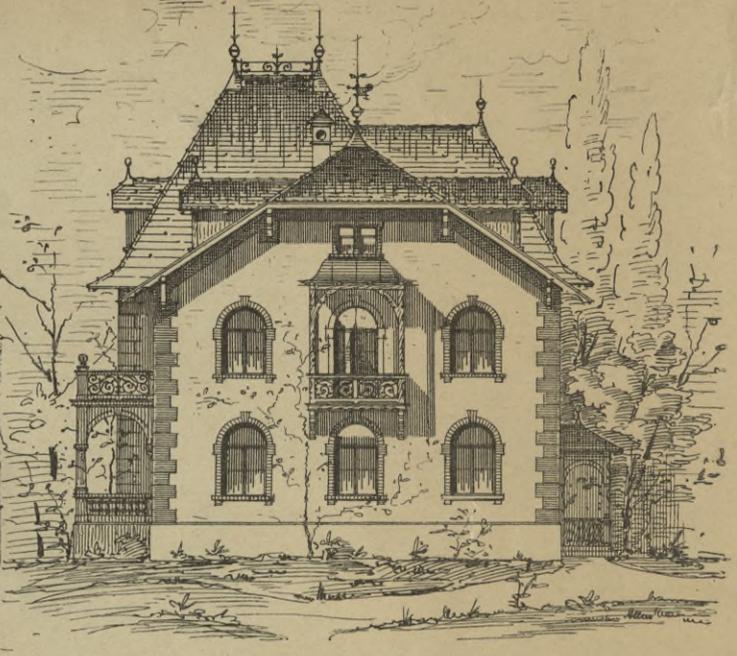
Dachgeschoss.

Haus mit 5 Zimmern, Kammer, Küche und
4500 \square ' Grund und Boden, je nach Lage und Ausstattung
Mk. 15,000.— bis Mk. 18,000.—

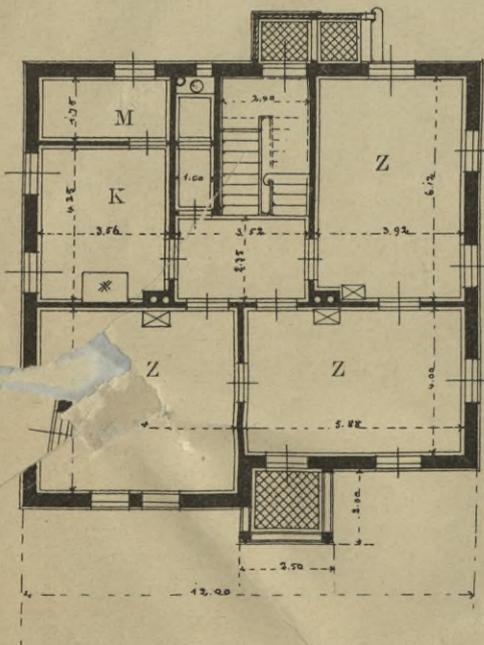
Künstlerheim.



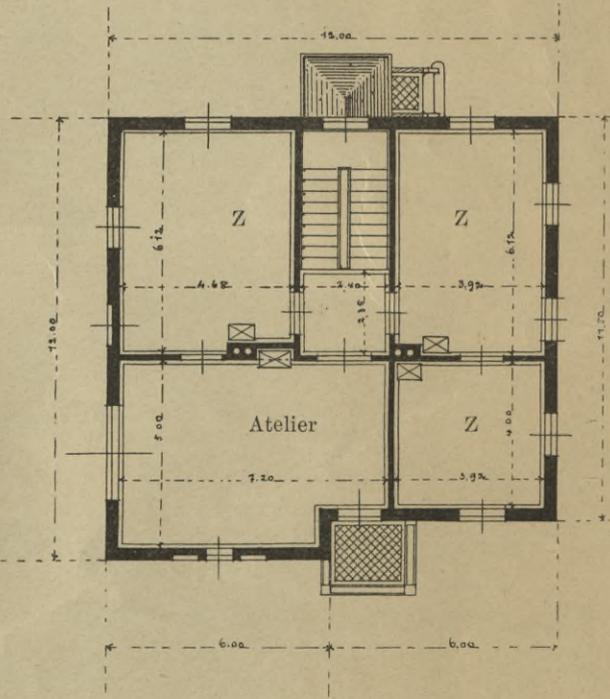
Vorderansicht.



Seitenansicht.



Erdgeschoss.



1. Obergeschoss.

Haus mit 6 Zimmern, Atelier, 3 Dachkammern, Küche
und 6000 \square ' Grund und Boden, je nach Lage
Mk. 23,500.— bis Mk. 25,000.—

8.39

Wydawnictwo

BIBLIOTEKA
KRAKÓW
*
Politechniczna

5. CI