

Verlags-Verlagsgesellschaft
Die
Garten-Stadt
München-Perlach

E. Reinhardt München 1910

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000297419

Die
Garten-Stadt
München-Perlach
von Berlepsch-Valendäs
und Hansen.



Verlag von C. Reinhardt München 1910

III 646

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKÓW

112643



Akc. Nr. _____

1783/49



ILLUSTRATIONS-VERZEICHNIS

Anmerkung. Sämtliche mit einem * versehenen Illustrationen sind aus Abhandlungen von Berlepsch-Valendäs, *Englisches Wohnwesen der Neuzeit* betr. und veröffentlicht in der „Zeitschrift des K. K. Oesterr. Museums für Kunst und Industrie in Wien: Kunst und Handwerk“ entnommen. Ein Teil der übrigen Illustrationen gehört zu der nächstens erscheinenden Arbeit des gleichen Autors: „Kleinwohnhaus-Anlagen im künftigen Städtebau“. (München bei E. Reinhardt.)

Die Reihenfolge der Nummern konnte aus technischen Gründen nicht aufrecht erhalten werden.

I. VERGLEICHSMATERIAL

- Abb. 1* Bisher gebräuchliche Bebauungsweise englischer Arbeiter-Viertel.
„ 2* Ansicht eines solchen.
„ 3* Plan der Garden-Suburb Hampstead bei London.
„ 4* Zweitklassige Strasse mit Reihenhäusern vom billigsten Typus in Hampstead.
„ 5* Wohnhof-Anlage in Hampstead.
„ 6* Einzel-Wohnhäuser in Hampstead.
„ 7* Situationsplan von Bourneville.
„ 8* Doppel-Wohnhaus-Anlage mit Gartenanlage.
„ 9* Doppel-Haus-Typen in Bourneville.
„ 10* Situationsplan von Port Sunlight.
„ 11* Einfachster, 4-zimmeriger Haus-Typ, Gruppenbau (Cottage-Typ) in Port Sunlight.
„ 12* Ansicht eines Gruppenbaues von neun Häusern (z. T. Cottage, z. T. Parlour-Type) in Port Sunlight.
„ 13* Eines der Schulhäuser, Port Sunlight.
„ 14* Schulhaus in der Landarbeiter-Siedlung Thornton Hough.
„ 15* Beispiel eines gewöhnlichen Arbeiterwohnhaus-Gartens in Port Sunlight.
„ 16* Wie die Schuljugend in Port Sunlight einen Garten anlegt.
„ 17* Wie derselbe drei Monate später aussah.
„ 18* Erstklassige Strasse mit Einfamilien-Reihenhäusern in Earswick.
„ 19* Zweitklassige Strasse mit Gruppenbauten in Earswick.
„ 20* Hausdurchgang zu den Hof-Gärten in Earswick.
„ 21* Beispiel einfacher öffentlicher Gebäude. Eine Volkshalle. Earswick.

- Abb. 22* Beispiel eines Gruppenbaues in Letchworth, First Garden City.
 „ 23* Beispiel einer erstklassigen Strassen-Anlage mit Einfamilien-Reihenhäusern in Letchworth, First Garden City.
 „ 24* Reihenhaus-Anlagen und Gruppenbauten, geschonte Baumbestände, Letchworth, First Garden City.
 „ 25* Beispiel von Vegetations-Schonung in Letchworth, First Garden City.
 „ 26* Beispiel eines Wohnhofes in Form einer Sackgasse, aus Ulm. (Einem Aufsätze von Berlepsch-Valendäs über die „Ulmer Wohnungsfürsorge“ entnommen.)

II. DIE GARTENSTADT MÜNCHEN-PERLACH

- Abb. 27 Übersichts-Skizze der Grössenverhältnisse zwischen Stadtgebiet, Forstgebiet und Siedelungs-Terrain.
 „ 28 Bestehende und künftig in Betracht kommende Verkehrslinien. Lage der Wasserleitungs-Stränge.
 „ 29 Lage-Plan der beiden Siedelungen Gartenstadt West und Gartenstadt Zentrum.
 „ 30 Anlage der Strassen erster und zweiter Klasse in beiden Siedelungen und Verbindung derselben unter einander.
 „ 31 Gartenstadt West in grösserem Massstabe mit Angabe der bearbeiteten Teilfläche. Aufstellung der Bebauungs- und Besiedelungs-Voraussetzungen.
 „ 32 Bearbeitete Teilfläche in grösserem Massstabe, ca. 16 ha.
 „ 33 Ansicht dieser Teilfläche in Vogel-Perspektive, von Westen her gesehen.
 „ 34 Gartenstadt-Zentrum, Total-Anlage in grösserem Massstabe mit Einzeichnung der bearbeiteten Teilfläche.
 „ 35 Gartenstadt-Zentrum. Bearbeitete Teilfläche, ca. 8 ha, mit Angabe der Bebauung in drei Typen.
 „ 36 Gartenstadt-Zentrum. Ansicht der vorigen in Vogel-Perspektive, von SW. her gesehen.
 „ 37 Ansicht des Marktplatzes, nach Süden gekehrte Langseite.
 „ 38 Dasselbe, Nordseite.
 „ 39 Ansicht eines Wohnhofes mit dreiseitig zweistöckiger Umbauung und einstöckigen Flügelbauten.
 „ 40 Ansicht eines Wohnhofes, dreiseitig mit Einfamilienhäusern umbaut.
 „ 41 Einfachste Typen von Ein- und Zweifamilien-Reihenhäusern.
 „ 42 Gruppenbau zu sechs Einfamilienhäusern.
 „ 43 Dasselbe. Perspektive.
 „ 44 Vierhäusergruppe. Vor- und Rückansicht.
 „ 45 Doppelhäuser für je zwei, event. für vier Familien.
 „ 46 }
 „ 47 }
 „ 48 } Innenansichten aus den verschiedenen Haustypen.
 „ 49 }
 „ 50 }



I.

EINLEITUNG

„Das Glück eines Volkes ist nur das Glück der einzelnen Menschen. Das Glück aber ist das Erstrebenswerte und das grösstmögliche Glück der grösstmöglichen Zahl ist der Staatszweck.“

Bentham.

SÄMTLICHE deutsche Grosstädte — von den früher mittleren und kleinen sind es viele geworden —, zeigen seit 40 Jahren durch Eigen-Zuwachs, vor allem durch ununterbrochenen Zuzug vom Lande weit höhere Bevölkerungsziffern als sie jemals früher vorkamen. Deutschland hatte 1870 41 Millionen Einwohner, 1905 über 60¹/₂ Millionen; jetzt nahezu 63 Millionen, 1870 bloss 8 Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern; 1905 gab es deren 41. — 1870: Stadtbewohner 5% der Gesamtbevölkerung, 1905: 19%. — Berlin hatte 1871: 826 000 Einwohner, 1905: 2 Millionen, mit Vororten heute gegen 3 Millionen. — Hamburg 1871: 300 000, 1905: 800 000; Düsseldorf 1871: 69 000, 1905: 252 000; Nürnberg 1871: 83 000, 1905: 294 000; Mannheim 1871: 39 500, 1905: 162 000 usw. Wichtig erscheint vor allem die Verschiebung in der Zusammensetzung der Bevölkerung. Die seit 1882 zweimal wiederholten Berufszählungen geben hierüber ziffernmässigen Aufschluss. Auf die Gesamtbevölkerung (45 719 000) kamen 1882: 78,84% Erwerbstätige, davon 60,38% männliche, 18,46% weibliche, im ganzen 17 632 008, 1895: (52 001 000) 81% Erwerbstät.; davon 61,03% männl., 19,97% weibl., im ganzen 20 770 875; 1907: (62 083 000) 87,38% Erwerbstät.; 61,01% männl., 26,37% weibl., im ganzen 26 827 362, wogegen die berufslosen Selbständigen betragen 1882: 5,98%, davon 2,94% männl., 3,04% weibl., im ganzen 1 354 486. — 1895: 8,27%, davon 4,04% männl., 4,23% weibl., 2 142 808 im ganzen; 1907: 11,02%, davon 5,29% männl., 5,73% weibl., 3 404 983 im ganzen. Dienende

für den häuslichen Dienst sind hier nicht mitgezählt. Sie weisen einen ständigen numerischen Rückgang auf: 1882 — 0,19 % männl., 5,56 % weibl., 1324924 total; 1895: 0,10 % männl., 4,99 % weibl., 1339316 total; 1907: 0,05 % männl., 4,00 % weibl., 1264755 total. Bei diesen Angaben muss die steigende Zahl der Gesamtbevölkerung in Berücksichtigung gezogen werden. —

Angesichts dieses ungeheuren Anschwellens der Bevölkerungsziffer wird vielfach von einer Übervölkerung gesprochen. Der Ausdruck ist nicht zutreffend. Es handelt sich weit eher um eine höchst ungleichmässige Bevölkerungsverteilung, um eine Schichtung völlig neuer Art zu Gunsten der Städte, zu Ungunsten des offenen Landes.

Wie der ganze Charakter der Bevölkerungs-Struktur, so hat sich dadurch auch die Wohnweise des überwiegend grossen Teiles der Bevölkerung geändert. Besitzlose Städter gab es immer. Bekannt ist, wie es nach dieser Seite in Rom und anderen antiken Grossstädten aussah zu einer Zeit, als das Land durch Mangel an Bauern verödete, die Städte aber mit herumlungern dem, grösstenteils arbeitsscheuem Gesindel sich füllten. Zweifellos hat auch der mittelalterliche Zuzug ländlicher Elemente nach den Städten viele Mittellose umfasst. Der Beweglichkeit des Einzelnen waren indes doch engere Grenzen gezogen als heute. Mobilität ist eines der wesentlichen Merkmale des kapitalistischen Zeitalters. Stabilität kennzeichnet das Wesen einzelner Perioden vergangener Kultur-Epochen. Besitzlose Erwerbstätige aller Berufskreise, Arbeiter in erster Linie, hat keine frühere Zeit in städtischen Niederlassungen so enggedrängt als Masse beisammen gesehen wie die heutige. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung beträgt bis zu 92 Prozent (Berlin). Ein Rückgang ist kaum zu erwarten. Die in den Städten zunehmende Ansammlung von Volksmassen ist ein weiteres Charakteristikum des kapitalistischen Zeitalters.

Der ständige Zuzug besteht nur einem verschwindend kleinen Teile nach aus Wohlhabenden. Die weitaus grössere Zahl neuer städtischer Ansiedler tritt ohne ausgiebige Existenzmittel als Arbeit-Suchende in den Kreis der städtischen Einwohnerschaft. Unter ihnen wiederum nimmt durchschnittlich der gelernte Handwerker, der bei geeigneter Leistungsfähigkeit mit ziemlicher Sicherheit auf ein bestimmtes Durchschnittseinkommen zu rechnen hat, den kleineren Prozentsatz ein. Die ungelerten Arbeitskräfte überwiegen. Abgesehen von der Zunahme der Bevölkerung an solchen Elementen ist

auch die Zahl der kleinen Beamten, der in städtischen, staatlichen oder privaten Betrieben bureau-mässig Tätigen, endlich auch die Zahl der mittellosen, geistig frei Arbeitenden gegen früher um ein Bedeutendes gewachsen. Der alte städtische Kern, früher in zentralen Lagen von den Wohlhabenden und Reichen, in peripherischen von den weniger Begüterten und Armen bewohnt, vermochte ebenso wenig wie die vorhandenen Vorstädte, selbst nachdem sich, sehr zum Schaden gesundheitlicher Zustände, das Verhältnis zwischen überbauter und freigebliebener Fläche stark im Sinne der Abnahme der Letzteren verschob, Raum für alle neuhinzukommenden Einwanderer zu bieten. Zunahme der Einwohnerziffer und Zahl der disponiblen Wohnungen kamen trotz starker Bautätigkeit ausser das richtige Verhältnis. Wo industrieller Grossbetrieb Platz für seine Anlagen brauchte, war ohnehin die Inanspruchnahme peripherischer Lagen das einzige Auskunfts-mittel. — Die älteren Städte enthielten, nachdem der im Mittelalter stattgehabte Zuzug aufgehört hatte, also 100 bis 200 oder mehr Jahre vor ihrem in der Neuzeit abermals eingetretenen Wachstum, wohl vielfach die nötige Zahl von Kleinwohnungen für Minderbemittelte*. Das waren aber Zeiten des Stillstandes. Mit der Mehrung der Zuwanderung trat sehr rasch mehr Nachfrage als Angebot an passenden Unterkunftsstätten ein. Grosse industrielle Anlagen bildeten sich gleichzeitig mit neuen Wohnvierteln; der Bodenpreis schnellte durch die sofort einsetzende Spekulation alsbald in einem unglaublichen Crescendo empor.

Um die nötige Rente des Anlagekapitals bei steigendem Bodenwert zu sichern, konnte die Nebeneinander-Anlage der Wohngelegenheiten nicht fortbestehen. Sie erfolgte deshalb in Schichten übereinander. Für Kleinwohnhaus-Anlagen, wie sie früher zahlreich im Stadtgebiete

* Einzelne Städte trafen schon in alter Zeit nach dieser Seite hin geeignete Vorkehrungen. In Lüneburg, wo die Saline und blühender Handel die Anwesenheit zahlreicher, nicht zünftiger Arbeitskräfte erforderte, stehen, im 16. Jahrh. erbaut, noch heute in der „Neuen Strasse“, im „Viskulenhof“ usw. dreiräumige Reihenhäuser, die bei aller Einfachheit der Erscheinung doch baulichen Reizes nicht bar, sich dem Stadtbild vortrefflich einfügen. In Ulm blieben die längs der älteren Stadtumwallung erbauten, schon vor ca. 300 Jahren angelegten, mit Küche und zwei Wohnräumen versehenen „Soldatenhäuschen“, ebenfalls erhalten. Auch die Fuggerei in Augsburg ist eine alte Kleinwohnungs-Stiftung. Hinsichtlich ihrer hygienischen Eigenschaften entsprechen solche Anlagen natürlich der Zeit ihrer Gründung. Die Forderung nach Erfüllung gesundheitlicher Vorkehrungen, auch in der Kleinwohnung, ist ein Resultat der Neuzeit.

vorhanden waren, wie sie weiter in England nie aufgehört haben zu existieren, wurde der städtische Boden in Deutschland zu teuer. Jede Wohn-Schicht bedeutet eine Erhöhung der Ertragsfähigkeit, zieht mit-hin eine Höherbewertung des Bodenpreises nach sich. Während das eingeschossige Haus bloss einen Mietsbetrag ergibt, bringt das drei-, das vier-, das fünfgeschossige, trotzdem es einen weit höheren Aufwand an Baumaterial erfordert, höhere Mietserträge. Zumal wenn an das Strassenhaus angeschlossene Rückgebäude vollste Ausnützung des Terrains erlauben. Gleichzeitig nimmt das Etagenhaus drei-, vier-, fünf-, zehnmal so viele Bewohner auf als das eingeschossige. Damit ist erklärt, weshalb englische Städte bei gleicher Bevölkerungsziffer weit mehr Häuser aufweisen als deutsche, weshalb ferner der Durchschnittsbelag eines städtischen Hauses in England weit geringer ist (in London 8, in anderen englischen Städten 5 Einwohner) als da, wo die Schichtung den herrschenden Wohn-Typus bildet. (Deutsche Städte 18 bis 77 Einwohner.) Es entstand also die Mietskaserne, d. h. jener Typ von Wohngelegenheit, die äusserlich schon jedes individuellen Zuges bar, im Innern diese Tendenz in gesteigertem Mass zeigt. Sie dient nur dem Zwecke, möglichst viele, im Familienverband oder ausserhalb desselben lebende Gruppen von Individuen ohne Rücksicht auf eine Menge zur Wohnkultur gehörender Faktoren zu beherbergen. Eines der Haupt-Charakteristika unserer fortschrittlichen Zeit! Ihre in die Augen fallenden öffentlichen, immer auf Kosten der Allgemeinheit gehenden Repräsentations-Schöpfungen können auf die Dauer den Mangel an Erfüllung wichtiger sozialer Forderungen nicht verdecken.

In den durch diese Sorte von Massenquartieren vorzugsweise beanspruchten Lagen ist überall ein bedenkliches Anschwellen des Wohnungsbelages zu konstatieren. Mehr und mehr hat er sich zu einer Gefahr entwickelt, in physiologischer Hinsicht für die Gesundheit der dort lebenden, insbesondere der kommenden Generationen, in ethischer für alle Verhältnisse, deren Einhaltung Staat und Gesellschaft fordern müssen. Wo Menschen dicht gedrängt und allen möglichen Erwerbsbedingungen, guten wie schlechten, unterworfen, zusammen wohnen, da ist die Scheidewand zwischen Tugend und Laster heillos dünn und rasch durchbrochen. Verschärfung der gesetzlichen Bestimmungen haben sich solchen Verhältnissen gegenüber, ebenso wie Ermahnungen anderer Art, von jeher als unzureichend erwiesen. Darauf Hoffnungen setzen, heisst die ganze Sachlage verkennen. —

Gleiche Ursachen, gleiche Wirkung! Der Zudrang vom Lande einwandernder Arbeitskräfte hat seit dem Ende des 18., hauptsächlich aber bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts im Wohnungswesen der erwerbstätigen englischen Nation die nämlichen Erscheinungen gezeitigt, wie später überall, wo „overcrowding“, übermässiger Wohnungsbelag, sich einstellte. Nicht Verhältnisse des Terrainmarktes, die Auswüchse des Manchestertums vielmehr, die Zurückhaltung der Bautätigkeit im Interesse möglichst hoch getriebener Mietserträge für vorhandene, vorwiegend schlechte Wohnungen, weiter eine Baugesetzgebung, welche die Erstellung bis zu fünfzig Häusern per Acre (4046,71 Quadratmeter), den Bau der berüchtigten Back-to-back-Häuser selbst bis in die neueste Zeit hinein gestattete, — alle diese Umstände zusammen genommen erzeugten Wohnungszustände unglaublicher Art. Shadwell berichtet unter anderm, dass amtliche Feststellungen vom Jahre 1898 für einige Bezirke in Bradford das Vorhandensein von 60 Prozent solcher Back-to-back-Häuser ergaben; sie waren kurz zuvor erbaut. In besseren Bezirken war die Bevölkerungsdichtigkeit 21 Personen per Acre, in den schlechten 301. Die Sterblichkeit in letzteren betrug bis zu 45,6 ‰. Man zählte 1511 einräumige Wohnungen mit einem Belage von 3228 Personen*. (Volkszählung 1901.) Seit sieben Dezennien ist die Regierung, sind einzelne Municipien verbessernd vorgegangen. Mehr noch bewirkte die praktische

vollkommene Massnahmen getroffen worden, welche auf die Verbesserung der Wohnverhältnisse der arbeitenden Bevölkerung im Grossen abzielen. Die „Reports on the Paris Universal Exhibition“, London, bei Eyre und Spottiswoode 1868, Vol. VI geben ein zusammenfassendes Bild alles dessen, was bis 1867 in England bereits nach dieser Richtung geschehen war. Es ist viel. Ungleich fruchtbarer ist die darauf folgende Zeit geworden.

* Das ist eines der gelindesten Beispiele für den Wohnbelag englischer Industriestädte. Es liessen sich weit schlimmere Daten geben. Die amtlichen Erhebungen haben niemals die Tendenz gezeigt, Tatsachen zu verschleiern, wie das sonst vielfach beliebt wird. Immer wurde die nackte Wahrheit konstatiert, so grausig sie sich auch vielfach anliess. Zweifelohne trug diese rücksichtslose Aufdeckung ganz wesentlich zur raschen Entwicklung der „Housing Question“ bei. Der „National Housing Reform Council“, eine aus Vertretern aller Stände sich zusammensetzende, nicht staatliche Korporation, an deren Spitze z. Zt. der hochverdiente W. Thompson (Verfasser des vortrefflichen „Housing Handbook“), Mayor v. Richmond steht, fasst alle einschlägigen Fragen ins Auge. Wer sich summarisch über die schlimmsten Erscheinungen der Wohnungsnot in England instruieren will, lese die einschlägigen Kapitel in v. Nostiz „Das Aufsteigen des Arbeiterstandes in England“; der Autor gibt Literatur-Nachweise in Menge.

Inangriffnahme des Problems durch einzelne hervorragend einsichtige Männer, sowie durch grosszügig arbeitende Korporationen. Gerade die Letzteren waren und sind unablässig bemüht, in Sachen der Wohnungsverbesserung gründliche Umkehr herbeizuführen. Mit Recht ist diese Seite der sozialen Fürsorge, als die wichtigste, auch zuerst Gegenstand der Sorge einer fortschrittlichen Gesetzgebung geworden. Die berüchtigten „Slums“ d. h. durch Vernachlässigung völlig verwaahlte Wohnungen sind, allerdings gegen den Willen ihrer verkommenen Einwohner, in steter Abnahme begriffen. Es gibt dafür keinen entsprechenden deutschen Ausdruck, obschon das, worauf es sich bezieht, auch in Deutschland reichlich vorhanden ist. Eingehende behördliche, keinerlei Umstände verheimlichende Untersuchungen haben die sittliche Verkommenheit grosser Volksschichten ebenso erklärt wie sie eine nicht zu leugnende Degeneration derselben in ihren Ursachen klarstellten, so z. B. neben einem auffallenden Rückgang der Geburten die überaus hohe Säuglingssterblichkeit. Mit „Still-Prämien“ ist der Sache nicht beizukommen, wo die Grundbedingungen einer zweckmässigen Lebensweise fehlen. Öffentliche Ankläger waren und sind nicht wenige, die den grenzenlosen Volksverfall als Konsequenz des unbehindert waltenden „freien Spieles der Kräfte“ den führenden Kreisen unablässig zum Vorwurf machten. Es sei nur z. B. an Männer wie Carlyle erinnert, an Kingsley und andere. Seit Sir Titus Salt 1851 ein Musterdorf am Aire-Flusse baute — Saltaire, das übrigens heute noch durch die solide Bauweise und die Niedrigkeit der Hausmieten* in erster Linie genannt zu werden

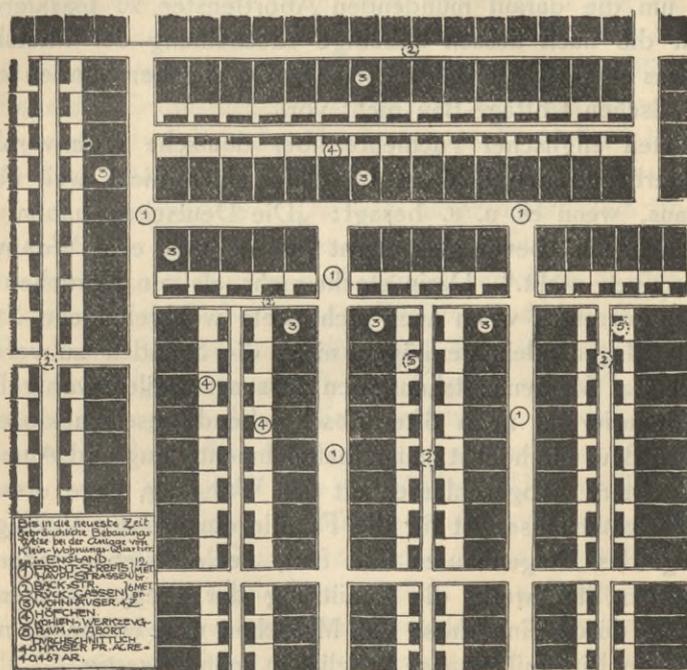
* Häuser mit 4 Zimmern samt Zubehör kosten exclusive Steuern wöchentlich 3 sh. 9 d, mit 5 Zimmern samt Zubehör 4 sh. 3 d, mit 6 Zimmern samt Zubehör 6 sh., pro Zimmer also 10 bis 11 pence, nicht ganz eine Mark, pro Woche. Die Räume sind luftig, sonnig, dimensional den Grundbegriffen des Kleinwohnhausbaues entsprechend. Auf ausgiebige Lüftung ist durch geeignete Lage der Türen und Fenster bereits ganz besonders Gewicht gelegt, Trennung der Schlafzimmer für Eltern, Söhne und Töchter in sämtlichen Häusern der räumlich sehr gross bemessenen, stadtartigen Anlage konsequent durchgeführt. Die Erwärmung aller Gebäude vollzieht sich im Winter durch eine Zentral-Dampfheizungsanlage. An Badegelegenheiten wurden, über das ganze Gebiet der Siedelung verteilt, errichtet: zwei gedeckte, auch im Winter benützbare Schwimm-Hallen, vierundzwanzig Einzelwarmwasserbäder, alle mit Douche-Vorrichtung, ein Drittel mit Einrichtung für türkische Bäder. Ebenfalls über das ganze Wohngebiet verteilt sind die allgemeinen Waschhäuser, errichtet zwecks Vermeidung des Waschens im Hause. Heisses Wasser und Dampf wird von Zentral-Kesselanlagen geliefert. Mit jedem Waschhause sind Mangel-Räume und Trockenböden verbunden. Ausser diesen, für ihre und die nachfolgenden Zeiten muster-

verdient — hat die Bewegung zu Gunsten der Verbesserung der Wohnverhältnisse nicht einen Augenblick stille gestanden. Manchenorts ist sie auf einem Grade der Vervollkommnung angelangt, der einen Weiterausbau kaum möglich erscheinen lässt. Vielfach freilich sind anderseits die Verhältnisse auch noch sehr ungünstig gelagert. Neun Millionen Arbeiter mit einwandfreien Wohnungen auszustatten, kostet eine Riesenarbeit, von den nötigen Geldmitteln ganz abgesehen. Die Erfahrung lehrte in England vor allen Dingen, dass Almosenwirtschaft das ungeeignetste Mittel gegen die zunehmende Hilflosigkeit der Massen sei. Nicht Mildtätigkeit also, nicht Experimente reicher Philantropen sind es, die hier den Wirkungen des Manchesteriums in wachsendem Masse entgetreten, sondern rechnerisch den Erfolg als richtig erkannte, auf sich selbst gestellte Unternehmungen grossen Stiles, geleitet von weitblickender Überlegung, unterstützt von den tüchtigsten Köpfen der Nation, nicht in letzter Linie durch eine grosse Zahl hochgebildeter und vor keiner Arbeitsleistung zurückschreckender edler Frauen. Was Baurat Hobrecht in seiner Anpreisung der Berliner Mietskasernensysteme von der englischen Frauenwelt sagt*, stimmt mit den Tatsachen nicht überein und ist oberflächlich. — Die Bestrebungen zur Verbesserung der Wohn-

gültigen, rein praktischen Einrichtungen schuf Sir Titus Salt ausserdem für seine Arbeiter: Ein literarisches und philosophisches Institut, ein Museum, eine Lesehalle, sowie ausgedehnte Unterrichts-Gebäude, nächst denen sich grosse Spielplätze befinden, eine sehr grosse Kirchenanlage und eine Wesleyaner-Kapelle (für 400 Personen), eine umfangreiche Speisehalle endlich 45 „Alms-houses“, Altenheime, für bejahrte Arbeiter-Ehepaare. Die Wohnberechtigung ist völlig unabhängig von religiösem oder politischem Glaubensbekenntnisse. Die Zahlung des Wochenzinses der Wohnungen erfolgt stets Montags, eine äusserst kluge Massregel, die dem Samstaglichen Lohnverbrauch vorbeugt. Architekten dieser ausgezeichneten Anlage waren Lockwood und Mawson in London.

* „Ein englisches Arbeiterviertel betritt der Polizeibeamte und der Sensationsdichter. Wenn die junge Lady seinen alarmierenden Roman gelesen hat, bricht sie in Schluchzen aus, lässt anspannen und fährt in die von ihresgleichen nie betretene Gegend, nach welcher der Kutscher kopfschüttelnd den Weg sucht. In der Regel wird das Bad zu stark sein für ihre Nerven. Sie schaudert vor der Armut, sie schaudert vor der Schlechtigkeit und dem Verbrechen, welche überall der Begleiter der sich selbst überlassenen Armut sind, fährt zurück, um nie wieder die schreckliche Gegend zu sehen und salviert ihre Seele durch einen Geldbetrag an eine Armenkommission.“ Herr Baurat Hobrecht hat offenbar niemals in Erfahrung gebracht, was Frauen wie Miss Burdett Coutts, wie Octavia Hill, wie Henrietta O. Barnett, wie Sybilla Gurney u. a. an praktischer Arbeit auf diesem Gebiete geleistet haben und noch leisten. Freilich sind diese Ladies keine Wohltätigkeits-Bazar-Prinzessinnen.

verhältnisse der kleineren Leute haben in England, wo das Übel des „Overcrowding“ längst eine beständige Sorge der Behörden bildet, entsprechend der höheren Ziffer der davon Betroffenen wesentlich viel grössere Dimensionen angenommen als in Deutschland. Staatliche Förderung des Kleinwohnhausbaues, Einführung neuer zweckentsprechender, vernünftiger Baubestimmungen, vor allem die voll-



* Abb. 1. Bisher vielfach noch übliche Bebauungsweise englischer Arbeiterviertel.

ständig anders gelagerten Verhältnisse des Terrainmarktes ermöglichen dies*.

Die endlosen Reihen älterer Kleinwohnhäuser, wie sie sich fast allen englischen Grossstädten vorgelagert finden, bieten wenig Anziehendes. (Abb. 1 und 2.) Da nimmt sich manche vierstöckige deutsche Mietskaserne mit vier, fünf, auch sechs oder mehr elenden Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen pro Stockwerk, mit Hofwoh-

* Spezielles an der Hand von charakteristischem Planmaterial bei Eberstadt: Die städtische Bodenparzellierung in England und ihre Vergleichung mit deutschen Einrichtungen. Berlin, Heymanns Verlag, 1905.

nungen, die dem Blicke völlig entzogen, vor sanierendem Sonnenschein ebenso gesichert sind wie vor der nötigen Luftzirkulation, weit stolzer aus. Die „Fassade“ ist ja Hauptsache! Nun sind aber Häuser nicht zum Angeschautwerden da, sondern zum Bewohntsein. Letzterem Zweck nützt das mehr oder weniger geratene dekorative Mäntelchen wenig oder gar nichts. Wo Loggienbauten z. B. dazu dienen, um die darauf mündenden Abortfenster zu maskieren, da bekommt die nach aussen behäbige Erscheinung der Mietskaserne einen etwas eigenartigen Beigeschmack. Dergleichen Sünden kommen beim englischen Cottage-Bau nicht vor.

Das Urteil englischer Fachleute über deutsche Wohnverhältnisse der Minderbemittelten schießt im allgemeinen nicht weit über das Ziel hinaus, wenn es u. a. besagt: „Die Deutschen haben gelernt Städte zu bauen, bevor sie gelernt haben, was eine Wohnung für Anforderungen stellt.“ Darin steckt mehr als ein Körnchen Wahrheit. Imponierende, wenn auch nicht stets wohlgelungene Strassen- und Platzanlagen allein vermögen nicht die Schäden zu verdecken, die durch das Massenmietshaus, den aussen zuweilen wohlgefälligen, oft überdekorierten, noch öfter abschreckend geschmacklosen oder nüchternen Bau mit höchst mangelhafter Innenteilung und Ausstattung sich einstellten. Abgeschlossenheit der Wohnung, liege diese auch in einem Reihenhause, ist für die Familie ein grosser Vorzug. Die Besetzung des Etagenhauses mit fünf, sechs, sieben oder mehr Familien pro Stockwerk, die Benützung der Treppe, insbesondere der Aborte durch eine Masse von Menschen usw. erscheint, mit dem bescheidenen Einfamilienhause verglichen, minderwertig.

Die in England überall gegebene Möglichkeit billigen Wohnens im eigenen oder gemieteten, wenn auch bescheidenen Hause, ist eine Folge der bestehenden und allgemein gebräuchlichen Art des Liegenschafts-Verkehrs. Das andere dagegen ist der vielfach auf Geschäftsgebarung zweifelhafter Art geratenen Boden-Spekulation zu danken. Wo der Acre Land (4046,71 Quadratmeter) um achttausend bis zwanzigtausend Mark erhältlich, ergibt sich auch die Möglichkeit billigen Kleinhaus-Wohnungsbaues. Bei einer Art gemeindlicher Wohnungsfürsorge wie Ulm sie in vorbildlicher Weise besitzt, trifft das Gleiche zu. In England bildet nicht der eigentliche Verkauf von Grundstücken zwecks Bebauung oder Weiterverkauf mit Preissteigerung die Regel im Liegenschaftsverkehr. Der Grundeigentümer verbietet sein Land vielmehr in Lease, in Bodenleihe. Er veräussert es

nicht, sichert mithin sich und seinen Rechtsnachfolgern den fortlaufenden Bezug der von ihm mit dem Leaseholder, dem Bodenleiher vereinbarten Grundrente. Die Bodenleihe bildete während des Mittelalters auch in Deutschland die übliche Form des Liegenschaftsverkehrs. Keine hypothekarische Schuldverschreibung ist damit verknüpft, ein mit wiederholten Preissteigerungen verbundener wirklicher oder fingierter Übergang des Baugrundes von einer Hand in die andere ausgeschlossen. Die Pachtzeit beträgt gewöhnlich 99, neuerdings auch 999 Jahre. Der Betrag der Bodenrente variiert selbstverständlicherweise je nach Lage des Grundstückes. Da nun sehr viel Land entweder völlig brach liegt oder lediglich das Erträgnis von Weideland liefert, so bildet die Melioration des Bodens durch Bebauung ein wesentliches Interesse der Grundbesitzer. Die auf unveräusserlichem Boden errichteten Gebäude können während der Pachtzeit von ihrem Erbauer veräußert werden, fallen aber nach Ablauf derselben an den Grundherrn. Fortdauernde Sicherung des Besitzes und der durch ihn erzielten Einnahmen kennzeichnen diese Art des Liegenschaftsverkehrs. Trotz der gewaltigen Herrschaft des Kapitalismus ist in England nicht alles mobil geworden. Die Bezeichnung „Immobilien“ trifft dort noch im vollsten Sinne zu. Deutsche Immobilien rechtfertigen den Namen nur in bezug auf ihre physikalische Unbeweglichkeit. Als Handels-Objekt sind sie so mobil wie nur irgend etwas, ein Stillstand in der horrenden Grundverschuldung, eine gesunde Entwicklung der Wohnungsfrage nur dann möglich, wenn dieser ganzen Wirtschaft die geeigneten Grenzen gesteckt werden. — Gründungen wie die blühende Gartenvorstadt Londons: Hampstead*, wie Earswick** bei York, wie das in einem wunderschönen alten Park gelegene Woodlands Colliery Village bei Doncaster usw. konnten nur unter Umständen entstehen, die sich zu den entsprechenden deutschen Verhältnissen antipodisch verhalten, auf solider Basis stehen. Bournville*** bei Birmingham, eine der vorzüglichsten Kleinwohnhausanlagen (lease auf 999 Jahre), gegründet 1891 durch George Cadbury, bringt nicht nur alle Kosten zur Deckung der eigenen Unterhaltungs- und Fortführungsbedürfnisse auf. Die Überschüsse zwingen vielmehr den das Ganze verwaltenden Trust nach dem Willen des Stifters bereits dazu, dieselben zur Hebung verwandter Unternehmungen zu verwenden.

* Plan Abb. 3, Reihenhäuser Abb. 4, Wohnhof Abb. 5, Einzelhäuser Abb. 6.

** Reihenhäuser und Strassen Abb. 18, 19, 20, Volkshalle Abb. 21.

*** Plan siehe Abb. 7, Einzel-Parzellen Abb. 8, Haustypen Abb. 9.

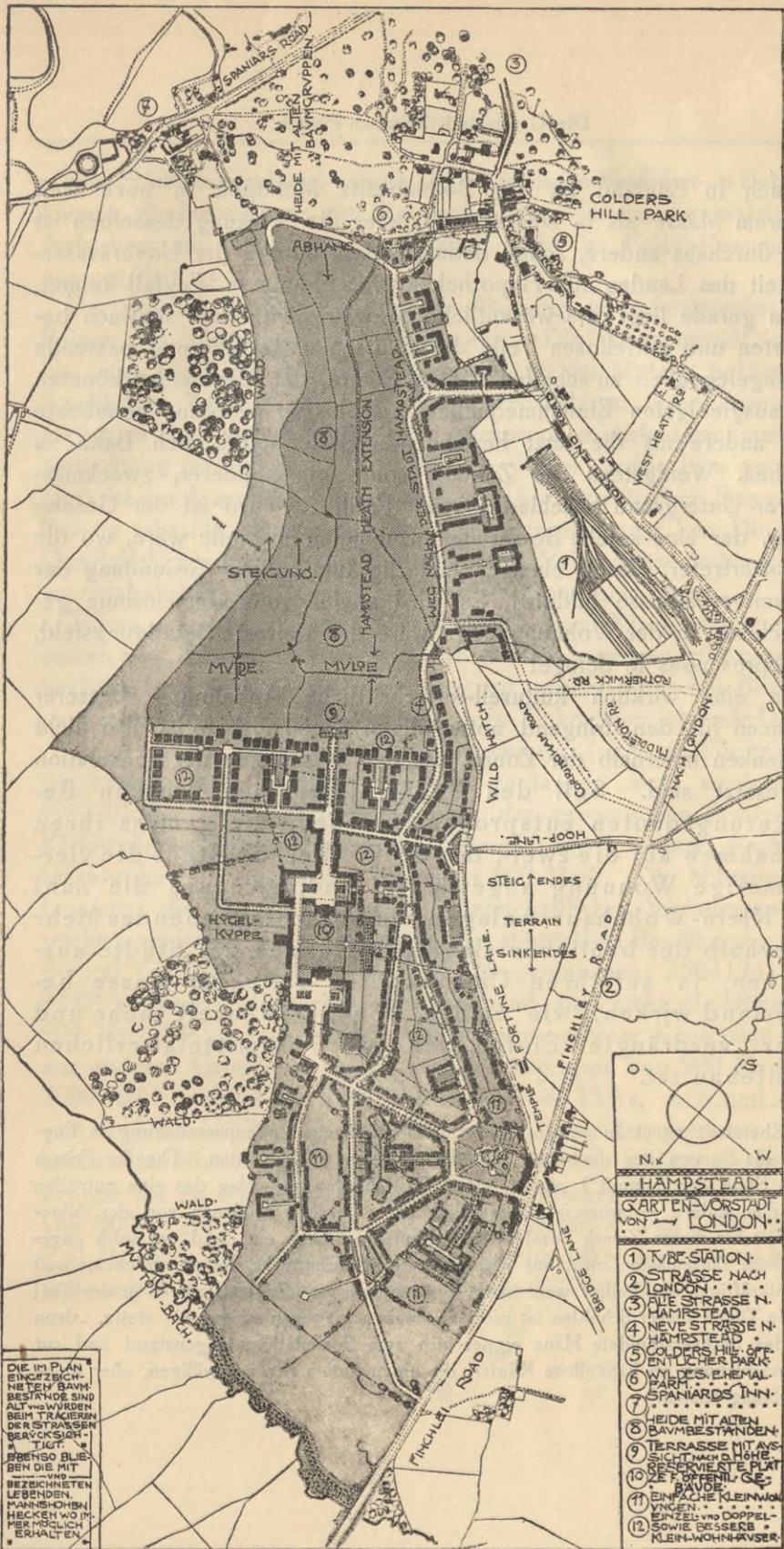
So wurde z. B. die Begründung der ersten Gartenstadt Letchworth* wesentlich von dieser Seite gefördert. Alle Welt hielt anfangs Cadburys Gründung für die kostspielige Liebhaberei eines reichen Philantropen. Die Rentabilität wurde zum voraus verneint. Heute ist die Meinung genau die umgekehrte. Zahlreiche Unternehmungen gleicher oder verwandter Art beweisen es. Ihr Bestand wächst in einem Masse, das schon im Laufe des nächsten Jahrzehnts eine Übersicht über das Geschaffene schwierig machen wird, um so mehr als neuerdings auch die Munizipien sich damit zu befassen beginnen. Sheffield z. B. hat auf Wincobank bereits den Anfang mit einer solchen Niederlassung gemacht. — Ein anderes Beispiel möge noch erwähnt sein. Anstossend an das Terrain der schönen Arbeiter-Kolonie in Port Sunlight** bei Liverpool erwirbt in Bromborough Pool gegenwärtig die Garden City Association von Liverpool in Bodenleihe auf 999 Jahre einen umfangreichen Landkomplex zwecks Erbauung von Einfamilienhäusern — Cottage-System — gegen Erlag einer jährlichen Grundrente von 20 Pfund = 400 Mark per Acre. — Zu 4 % gerechnet, wären dies die Zinsen von 10 000 Mark. Wo wäre in Deutschland in nächster Nähe einer Handels- und Industriestadt wie Liverpool es ist, Land, sofern es unter der Wirkung der Terrainspekulation steht, um ähnliche Preise zu haben? — Im engsten Connex mit der ganzen Bewegung steht die nunmehr gesicherte, vom Oberhause anfänglich heftig bekämpfte „Town-Planning-Bill“. Sie geschaffen zu haben, ist das Verdienst des National Housing Reform Council.

Wo das „laissez faire“ gilt, ist die Kleinwohnung vorerst anders als in der Mietskaserne untergebracht, so gut wie unmöglich. Selbst bei billigen Mietspreisen kommt sie höher zu stehen als das Bewohnen des für sich abgeschlossenen Einfamilienhauses in England, sofern letzteres nicht gerade in ganz bevorzugter Lage sich befindet. In solchen baut man aber gewöhnlich keine Kleinwohnungen.

In den Verhältnissen des Deutschen Terrainmarktes liegt also die Hauptschwierigkeit der Beschaffung billiger Kleinwohnungen. Die Monopolisierung des Eigentums an Grund und Boden steht der gesunden Entwicklung der Wohnfrage im Wege.

* Strassenanlagen Abb. 23, 24, Geschonte Baumvegetation Abb. 25, Gruppenbau Abb. 22.

** Plan siehe Abb. 10, Gruppenhäuser-Grundrisse Abb. 12, Häuser Abb. 12, Schulhaus Abb. 13, Gärten Abb. 15, 16, 17.



DIE IM PLAN
EINGEZEICH-
NETEN BÄUM-
BESTÄNDE SIND
ALT UND WÜRDEN
BEIM TRACIEREN
DIE STRASSEN
BERÜCKSICHTIG-
T. TÄGL.
BEREINIGT. BIE-
BEN DIE MIT
UND
BEZEICHNETEN
LEBENDEN,
MANNSHÖHN,
HECKEN WO IM-
MER MÖGLICH
ERHALTEN.

HAMPSTEAD
GARTEN-VORSTADT
VON LONDON.

- ① TRAM-STATION.
- ② STRASSE NACH LONDON.
- ③ ALTE STRASSE N. HAMPSTEAD.
- ④ NEUE STRASSE N. HAMPSTEAD.
- ⑤ COLDESS HILL, ÖFFENTLICHER PARK, SPANARDS INN.
- ⑥ WEIDE, EHEMAL. PARK.
- ⑦ SPANARDS INN.
- ⑧ WEIDE MIT ALTEN BÄUMBESTÄNDEN.
- ⑨ TERRASSE MIT AUS- SICHT NACH D. HOHE SEE, SOWIE EINE PLATZ FÜR OFFENLICHE BÄUWERK.
- ⑩ EINFACHE KLEINWOHN- UNGEN.
- ⑪ EINZEL- UND DOBEL- SOWIE BESSERE KLEIN-WOHNHAUSER.
- ⑫

* Abb. 3. Plan der Gartenstadt Hampstead. Entworfen von Barry Parker und Raymond Unwin. Beispiel für Unterbrechung der Baufluchten, Anlage von Wohnhöfen, Platzbildungen usw.

Auch in England ist der Bodenbesitz Monopol, in noch weit höherem Masse als in Deutschland, aber die Wirkung desselben ist eine durchaus andere, schon dadurch, dass infolge der Unveräußerlichkeit des Landes alle Hypothekenverschuldung in Wegfall kommt. Darin gerade liegt die wesentliche Schwierigkeit, dem schwach begüterten und mittellosen Teile der deutschen Bevölkerung passende Wohngelegenheit zu schaffen*. Dem Staate, den Gemeinden könnten die ausgiebigsten Einnahmequellen erschlossen werden, vermöchte eine andere als die jetzt herrschende Bodenpolitik sich Bahn zu brechen. Wenigstens der Zukunft sollte ein soliderer, zweckmäßigerer Untergrund beschieden sein. Freilich — wo ist der Gesetzgeber, der eine solche Besserung anzubahnen imstande wäre, wo die Volksvertreter, deren einziges Ziel die tatsächliche Gesundung der Gesamtverhältnisse bildete! Es wird soviel vom Gemeinsinne gesprochen. In der Wohnungsfrage wäre das weiteste Betätigungsfeld. — *Après nous le déluge!*

An eine wirklich kulturell-fortschrittliche Anbahnung besserer Chancen für den dringend notwendigen Kleinhausbau ist also nicht zu denken innerhalb der Zonen, die den Wirkungen der Spekulation ausgesetzt sind. Soll den Bedürfnissen der grossen Bevölkerungsquoten entsprochen werden, die gemäss ihren Einnahmen auf die zwei-, die drei-, allerhöchstens die vierzimmerige Wohnung angewiesen sind, so muss die Zahl der Klein-Wohnhaus-Anlagen ein ausschlaggebendes Mehr innerhalb der baulichen Gesamtleistungen der Städte ausmachen, ja auf ihren Charakter in gleichem Masse bestimmend wirken, wie es das, von der Neuzeit mehr und mehr verdrängte Einfamilienhaus im mittelalterlichen Städtebau tat.

* Eberstadt nennt in seinem Buche „Die städtische Bodenparzellierung in England“ als Summe der deutschen Hypothekenschulden 60 Milliarden. Theodor Fritsch („Die Stadt der Zukunft“) nimmt sogar 75 Milliarden an. Mag das eine zutreffen oder das andere — sicher ist, dass alljährlich ungezählte Millionen von der Allgemeinheit für diesen Zweck bezahlt werden müssen. Dass ein Land, wo solch ungeheuerliche Zinsenlasten nicht auf das gesamte wirtschaftliche Leben drücken, weit kapitalkräftiger ist, bedarf wohl kaum eines Beweises: England ist es in der Tat! An ein Tilgen dieser Schulden ist nicht zu denken, dagegen eignen sie stetig, „denn nur das hochverschuldete Haus eignet sich zum Spekulations-Gegenstand und zur Weiterschlebung an kapitallose Käufer, die einen hohen Preis bewilligen, aber keine Barzahlung leisten.“

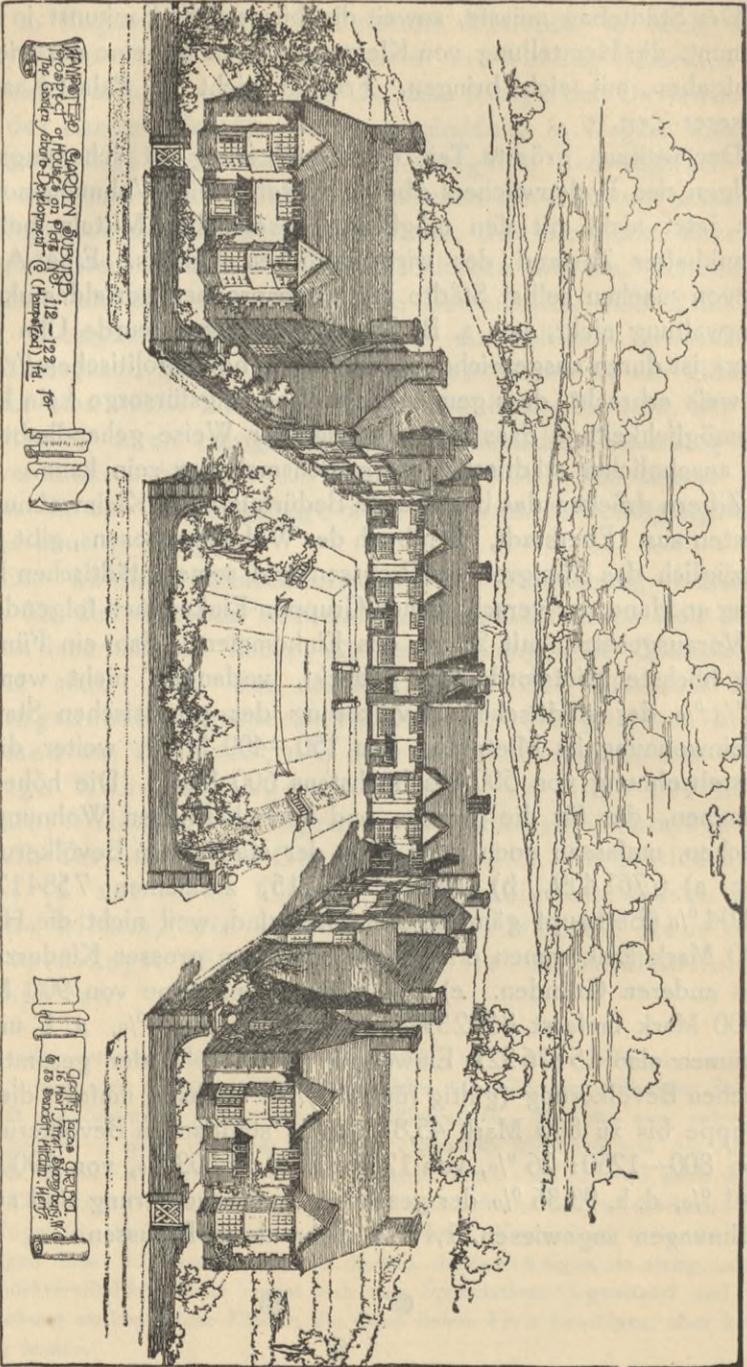
Der Städtebau müsste, soweit die bürgerliche Baukunst in Betracht kommt, die Herstellung von Kleinwohnungen als eine der wichtigsten Aufgaben mit sich bringen. Freilich nicht im Palast-Kasernenstil unserer Zeit.

Der weitaus grösste Teil der Bevölkerung ist schonungslos den Folgen des Bodenwuchers überantwortet. Die Wohnungsnot ist ein bis jetzt nicht mit den möglichen gesetzlichen Mitteln bekämpfter krankhafter Zustand des wirtschaftlichen Lebens. Eine Ausnahme hievon machen selbst Städte mit ausgesprochen sozialdemokratischer Verwaltung nicht, wie z. B. Zürich. — Zuvor wurde Ulm genannt. Dort ist durch ausgezeichnete Führung in bodenpolitischen Fragen der Beweis erbracht, dass gemeindliche Wohnungsfürsorge kein Ding der Unmöglichkeit, ja dass sie, in geeigneter Weise gehandhabt, Grund zu ansehnlicher städtischer Vermögensmehrung sein kann.

Ziffern drücken das bestehende Bedürfnis nach Kleinwohnungen am besten aus. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, gibt pag. 169 bezüglich des Königreiches Preussen und seiner städtischen Bevölkerung an Hand der verschiedenen Gruppen-Einkommen folgende Daten:

Vorausgesetzt, mit 20 % des Einkommens (also ein Fünftel) sei die höchste Mietsforderung gedeckt, verlangen nicht weniger als $92\frac{1}{4}$ % der städtischen Bevölkerung des preussischen Staates die Kleinwohnung im Mietpreise von 150—400 Mark, weiter die kleine Mittelwohnung von 500 bis höchstens 600 Mark. Die höheren Einkommen, die für die grossen und herrschaftlichen Wohnungen ausreichen, umfassen noch nicht 3 % der städtischen Bevölkerung, von der a) 6 761 409, b) weitere 822 715, zusammen 7 584 124 oder 44,04 % überhaupt gänzlich steuerfrei sind, weil nicht die Höhe von 900 Mark Einkommen erreicht wird, wegen grosser Kinderzahl oder aus anderen Gründen. c) Die Einkommengruppe von 900 Mark bis 3000 Mark umfasst 8 292 397 Personen = 48,15 %, a, b und c zusammen also 15 876 521 Einwohner = 92,19 % der gesamten städtischen Bevölkerung (gültig für 1907). In Sachsen umfasst die Steuergruppe bis zu 800 Mark 45,81 % der städtischen Bevölkerung, jene von 800—1250: 26 %, von 1250—1900: 14,03 %, von 1900—3100: 7,41 %, d. h. 93,36 % der gesamten Stadtbevölkerung sind auf Kleinwohnungen angewiesen, 1,17 % mehr als in Preussen.

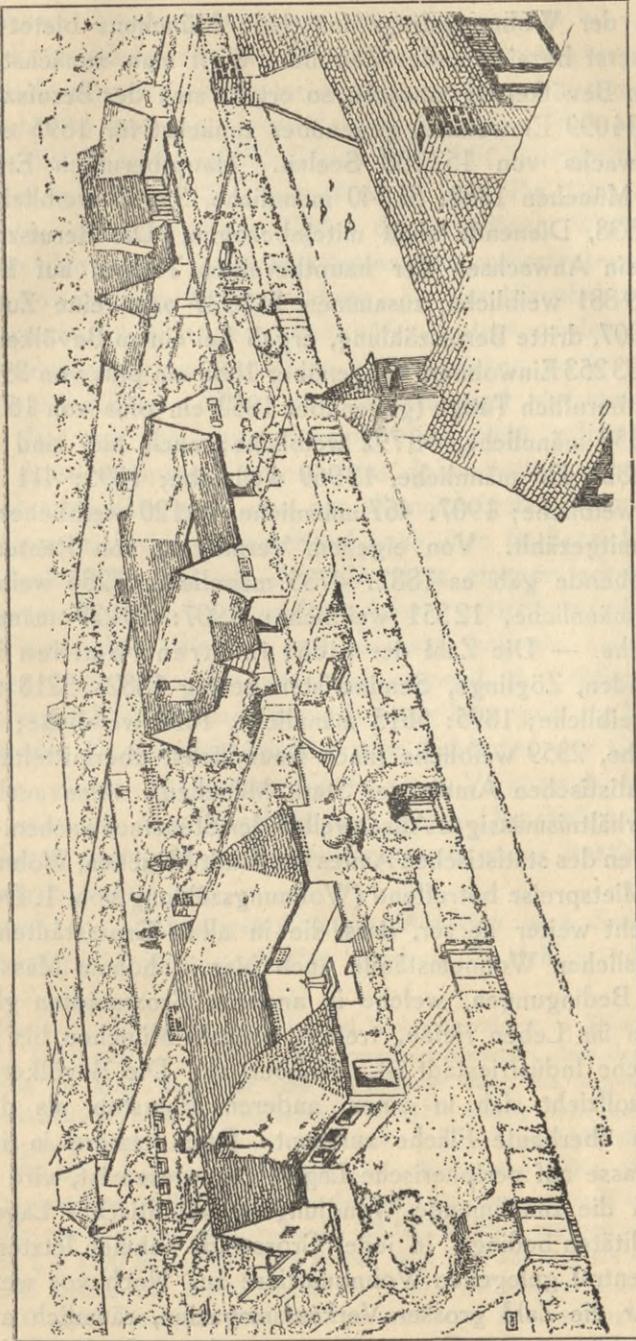




HAMPSTEAD GARDEN SQUARE
 Prospect of Houses on plot No. 112
 The Garden Suburb Development (Hampstead) Ltd. for

Geoffrey Lucas, GARDEN
 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232, 234, 236, 238, 240, 242, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 256, 258, 260, 262, 264, 266, 268, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 286, 288, 290, 292, 294, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 310, 312, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348, 350, 352, 354, 356, 358, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 372, 374, 376, 378, 380, 382, 384, 386, 388, 390, 392, 394, 396, 398, 400, 402, 404, 406, 408, 410, 412, 414, 416, 418, 420, 422, 424, 426, 428, 430, 432, 434, 436, 438, 440, 442, 444, 446, 448, 450, 452, 454, 456, 458, 460, 462, 464, 466, 468, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 484, 486, 488, 490, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508, 510, 512, 514, 516, 518, 520, 522, 524, 526, 528, 530, 532, 534, 536, 538, 540, 542, 544, 546, 548, 550, 552, 554, 556, 558, 560, 562, 564, 566, 568, 570, 572, 574, 576, 578, 580, 582, 584, 586, 588, 590, 592, 594, 596, 598, 600, 602, 604, 606, 608, 610, 612, 614, 616, 618, 620, 622, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 636, 638, 640, 642, 644, 646, 648, 650, 652, 654, 656, 658, 660, 662, 664, 666, 668, 670, 672, 674, 676, 678, 680, 682, 684, 686, 688, 690, 692, 694, 696, 698, 700, 702, 704, 706, 708, 710, 712, 714, 716, 718, 720, 722, 724, 726, 728, 730, 732, 734, 736, 738, 740, 742, 744, 746, 748, 750, 752, 754, 756, 758, 760, 762, 764, 766, 768, 770, 772, 774, 776, 778, 780, 782, 784, 786, 788, 790, 792, 794, 796, 798, 800, 802, 804, 806, 808, 810, 812, 814, 816, 818, 820, 822, 824, 826, 828, 830, 832, 834, 836, 838, 840, 842, 844, 846, 848, 850, 852, 854, 856, 858, 860, 862, 864, 866, 868, 870, 872, 874, 876, 878, 880, 882, 884, 886, 888, 890, 892, 894, 896, 898, 900, 902, 904, 906, 908, 910, 912, 914, 916, 918, 920, 922, 924, 926, 928, 930, 932, 934, 936, 938, 940, 942, 944, 946, 948, 950, 952, 954, 956, 958, 960, 962, 964, 966, 968, 970, 972, 974, 976, 978, 980, 982, 984, 986, 988, 990, 992, 994, 996, 998, 1000

* Abb. 5. Wohnhof-Anlage mit Einfamilienhäusern in Hampstead. Architekt Geoffrey Lucas.
 Der offene Raum als Tennis-Lawn ausgebildet.



* Abb. 6. Einzel-Wohnhäuser in Hampstead .Architekt Raymond Unwin.

Der Stand der Wohnungsfrage innerhalb Münchens bietet ebenfalls ein äusserst bezeichnendes Zeitbild. Wirft man zunächst einen Blick auf den Bevölkerungszuwachs, so ergibt sich der Berufszählung von 1882 (234099 Einwohner) gegenüber zunächst für 1895 ein Bevölkerungszuwachs von 157208 Seelen. Hauptberuflich Erwerbstätige zählte München 1882: 81540 männliche, 35998 weibliche, zusammen 117538, Dienende nicht miteinbezogen. Die Berufszählung 1895 ergab ein Anwachsen der hauptberuflich Tätigen auf 142046 männliche, 69881 weibliche, zusammen 211927 oder eine Zunahme um 94389. 1907, dritte Berufszählung, ergab bei einem Bevölkerungsstande von 533253 Einwohnern (gegenüber 1882 ein plus von 399154) 278142 hauptberuflich Tätige (gegenüber 1882 ein plus von 160604), nämlich 179350 männliche, 98792 weibliche; auch hier sind weder Dienende (1882: 436 männliche, 13969 weibliche; 1895: 411 männliche, 19174 weibliche; 1907: 467 männliche, 23120 weibliche) noch Angehörige mitgezählt. Von eigenem Vermögen, von Renten und Pensionen Lebende gab es 1882: 4735 männliche, 7286 weibliche; 1895: 6831 männliche, 12351 weibliche; 1907: 10229 männliche, 13545 weibliche. — Die Zahl der nicht in ihren Familien lebenden Studierenden, Zöglinge, Seminaristen betrug 1882: 3218 männliche, 1014 weibliche; 1895: 5615 männliche, 1650 weibliche; 1907: 8839 männliche, 2359 weibliche (nach freundlichst übermittelten Angaben des statistischen Amtes der Stadt München). Also auch hier ein ganz unverhältnismässiges Anschwellen der Steuerschwachen. Aus den Mitteilungen des statistischen Amtes der Stadt München, Wohnungsbestand und Mietspreise betreffend (Wohnungszählung vom 1. Dezember 1905), geht weiter hervor, dass die in allen Grosstädten vorhandenen misslichen Wohnumstände auch hier in hohem Masse bestehen. Die Bedingungen, welche in anderen Grosstädten gleiche Erscheinungen ins Leben riefen, treffen, obwohl München bis heute keine eigentliche Industriestadt ist, dennoch zu: Die Bevölkerungsvermehrung vollzieht sich in einem anderen Massstab als die zu Wohnzwecken überbaute Fläche zunimmt. Dass letztere in immer steigendem Masse auf peripherische Lagen angewiesen ist, wird anderm durch die zunehmende Wandlung innerstädtischer Lagen zu Geschäftslokalitäten bedingt. In jeder Grosstadt nehmen letztere auf Kosten der zentral gelegenen Wohnquartiere zu. Noch vor wenigen Dezennien war die Zahl grosser Verkaufsmagazine, räumlich ausgehnter Kaffeehäuser und Restaurants usw. eine sehr bescheidene.

Ihre starke Zunahme ist neben dem weit rascher als die wirtschaftliche Entwicklung sich vollziehenden Bevölkerungszuwachs mit ein Grund der enormen Preissteigerung peripherisch gelegener Terrains, dadurch also auch ein Grund der zunehmenden Wohnungsverschlechterung für die wirtschaftlich Schwachen. Mit Sicherheit liess sich dies alles voraussehen. Die Statistik gab Jahr für Jahr unzweideutige Berichte, durchaus klare Bilder der ständigen Weiterentwicklung. Warum also dieses Ausserachtlassen von unbestrittenen Tatsachen? Wenn vor sechzig, siebzig Jahren, als der Eisenbahnbau sich netzartig zu entwickeln begann, Bahnhöfe angelegt wurden, die sich schon nach wenigen Dezennien als zu klein erwiesen, so ist das begreiflich und entschuldbar. Wenn aber fortwährend eintretende Vorkommnisse aller Art das Vorhandensein eines nicht stillstehenden gewaltigen sozialen Umwandlungsprozess dokumentieren, so müsste unter normalen Verhältnissen eine der allerwichtigsten Aufgaben von Staat und Gemeinde dementsprechend auch ihre Berücksichtigung finden. Die Spekulation hat mit dem ihr stets eigenen scharfen Wahrnehmungsvermögen andere Resultate daraus zu ziehen verstanden als Staat und Gemeinden. Sie war und ist durch keinerlei hehördliche Massnahmen behindert. Sie war nicht einmal in richtigem Masse zur entsprechend bemessenen Steuerleistung herangezogen*, noch weniger durch die Konkurrenz kaufsbereiter Behörden der Gefahr des Entganges günstig gelegener Kaufs- und Verkaufsobjekte ausgesetzt. So kommt es, dass München einer engen Umschnürung verfallen ist. Sie hätte vermieden werden können — unter bestimmten Voraussetzungen freilich nur — — — —

Durch die Wohnungsnot ist in München eine Sorte von Unterkunftsmöglichkeiten geschaffen worden, die sich in jeder Hinsicht als

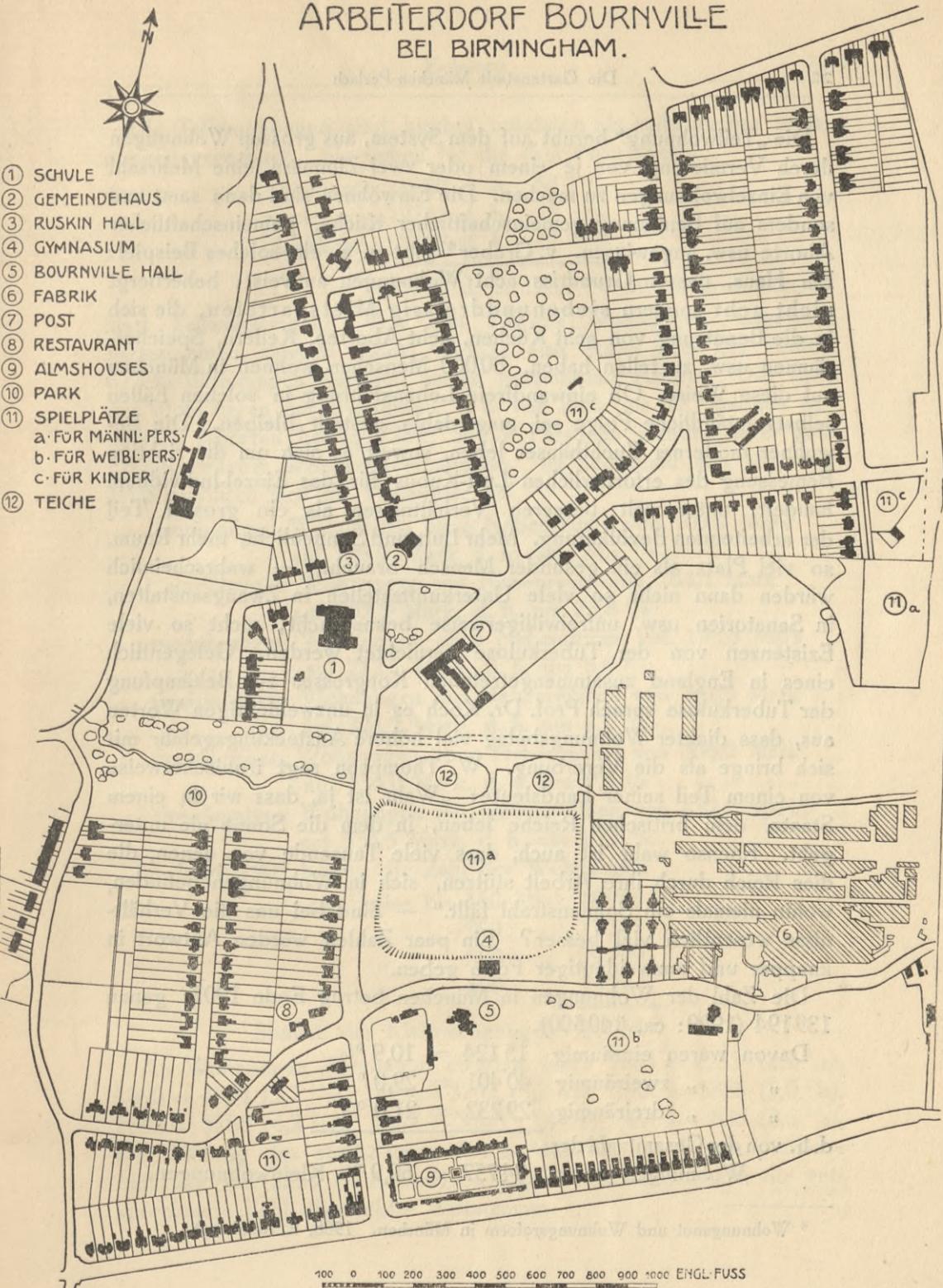
* Brentano, „Wohnungszustände und Wohnungsreform in München“ (1904) sagt pag. 15 folgendes: „... Ist es doch geradezu lächerlich, dass der Boden der Stadt München bis heute noch nur eine Grundsteuer trägt, die bemessen ist nach dem landwirtschaftlichen Ertrage desselben i. d. 1829. Betrug doch das Aktienkapital der Terraingesellschaften allein Ende 1900 nicht weniger als 43 370 000 Mark; die unbebaute Fläche des gesamten Stadtgebietes aber betrug 1900: 5921 Hektare, was den Quadratmeter zu 2 Mark im Durchschnitt gerechnet, einen Wert des unbebauten Terrains von München im Betrage von 118 420 000 Mark ergeben würde. Und davon wurden i. J. 1900 ganze 6000 Mark Steuer entrichtet, während die von dem bebauten kleineren Drittel des Stadtgebietes entrichtete Grundsteuer 7300, die Haussteuer 2 322 000 Mark betragen. Das war geradezu eine Ermunterung Boden zu kaufen und ihn in Erwartung eines Wertzuwachses unbebaut liegen zu lassen.“

schlimm erweist: Die Teilwohnung. Erscheinungen, die, abgesehen davon, dass sie fortwährend mit dem Gesetze auf Kriegsfuss stehen, in hohem Masse gefährlich sind durch ihre die Jugend verseuchende Ausbreitung, finden hier den besten Nährboden. Jedem gewaltsamen Eingriffe aber, der ohnehin keine Besserung zu bringen vermag, ist das Wesen derselben so gut wie entrückt. Nicht nur der grösste Teil der mittellosen arbeitenden Bevölkerung ist diesem Krebschaden preisgegeben. Er ist vor allem geeignet die heranwachsende Generation auf ordnungsfeindliche Wege zu leiten. Der gewiss in mancher Hinsicht hoch anzuschlagende Einfluss der Schule drängt die Beeinflussung der häuslichen Umgebung nicht dauernd zurück. Er ist auf summarisches Verfahren geradezu angewiesen; ausserdem sind nicht alle staatlich angestellten offiziellen Pädagogen wirkliche Erzieher, zumal der reiferen Jugend gegenüber nicht. In der häuslichen Umgebung wirkt Individuum auf Individuum. Jede Beeinflussung, im guten wie im schlechten Sinne, kommt aus der Nähe, ohne den schematischen Schulgeist, der sehr oft den Paragraphen über die Entscheidung der Vernunft stellt. Solches Verfahren bildet keine Charaktere im wahren Sinne des Wortes. Die häusliche Umgebung dagegen wirkt nach dieser Seite weitaus stärker; sie ist eine konstante Kraft. Treten Erwerbsverhältnisse ein, die dem kleinen Mann die Beschaffung des Notwendigsten: Nahrung, Kleidung und Obdach aufs äusserste erschweren, die Lösung der am nächsten liegenden Kulturfragen also nicht vereinfachen, so ist in den wenigsten Fällen fromme Ergebung der davon Betroffenen das Resultat. Not bricht nicht nur Eisen, sie bricht auch anderes, vor allem die wirtschaftlichen und die sittlichen Verhältnisse. Eine in ihren einfachsten Ansprüchen auf menschenwürdiges Dasein vom Staat nicht geförderte, numerisch überwiegende Bevölkerung wird sich kaum irgendwo sympathisch zu den bestehenden Verhältnissen stellen. Das ist nichts Neues. Schon Aristoteles sagt: „Keiner von den Staaten, die eine gute Verfassung haben, verhält sich gleichgültig gegen das Wachstum der Bevölkerung.“ Allerdings ist der Einwand vollauf berechtigt, dass missliche Verhältnisse der verschiedensten Art wesentlich anders gestaltet sein könnten, wenn gerade die mittellosen Volksschichten mit ihren Einnahmen wirtschaftlich umzugehen den Willen hätten. Wo jahraus jahrein beträchtliche Bruchteile des Verdienstes den Weg in die Kneipe finden, kann von rationeller Wirtschaftsführung nicht die Rede sein.

ARBEITERDORF BOURNVILLE BEI BIRMINGHAM.



- ① SCHULE
- ② GEMEINDEHAUS
- ③ RUSKIN HALL
- ④ GYMNASIUM
- ⑤ BOURNVILLE HALL
- ⑥ FABRIK
- ⑦ POST
- ⑧ RESTAURANT
- ⑨ ALMSHOUSES
- ⑩ PARK
- ⑪ SPIELPLÄTZE
a. FÜR MÄNNL. PERS.
b. FÜR WEIBL. PERS.
c. FÜR KINDER
- ⑫ TEICHE



100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 ENGL. FUSS

* Abb. 7. Plan von Bourneville v. J. 1905. Seither weiter entwickelt. Beispiel rationeller Parzellierung.

Die „Teilwohnung“ beruht auf dem System, aus grossen Wohnungen durch Vermietung von je einem oder zwei Zimmern eine Mehrzahl von Einzelwohnungen zu machen. Die Einwohner sind dann samt und sonders auf Benützung gemeinschaftlicher Küche, gemeinschaftlicher Aborte usw. angewiesen. v. Gruber* gibt u. a. ein solches Beispiel: Ein Haus, dessen Grundriss acht Wohnungen aufweist, beherbergt nicht acht sondern siebenunddreissig Mietsparteien, die sich in die Benützung von acht Küchen, acht Aborten, Kellern, Speicherräumen usw. zu teilen haben. 80000 Menschen wohnen in München auf diese Weise. Ob einwandfreie Lebensführung in solchen Fällen selbstverständliche Folge sei, mag dahin gestellt bleiben. Die Bewohner moderner Zuchthäuser leben, soweit es sich um die richtige Bemessung des erforderlichen Luft-Kubus für das Einzel-Individuum handelt, unter weit besseren Verhältnissen als ein grosser Teil der arbeitenden Bevölkerung. Mehr Luft und Sonnenlicht, mehr Raum, so viel Platz als ein gesunder Mensch braucht, — wahrscheinlich würden dann nicht so viele Unterkunftsstellen in Zwangsanstalten, in Sanatorien usw. unfreiwilligerweise beansprucht, nicht so viele Existenzen von der Tuberkulose vernichtet werden. Gelegentlich eines in England zusammengetretenen Kongresses zur Bekämpfung der Tuberkulose sprach Prof. Dr. Koch es in unzweideutigen Worten aus, dass dichter Wohnungsbelag viel höhere Ansteckungsgefahr mit sich bringe als die Vererbung. W. Thompson sagt ironischerweise von einem Teil seiner Landsleute: „Wahr ist ja, dass wir in einem Staate, dem britischen Reiche leben, in dem die Sonne nie untergeht. Ebenso wahr ist auch, dass viele Tausende von denen, die dies Reich durch ihre Arbeit stützen, sich in Wohnungen befinden, wohin niemals ein Sonnenstrahl fällt.“ — Sind bei uns die Verhältnisse wesentlich viel besser? Ein paar Zahlen werden Antwort in knapper und unzweideutiger Form geben.

Die Zahl der Wohnungen in München betrug Ende 1907: genau 139194 (1909: ca. 140500).

Davon waren einräumig	15124 = 10,9 %
„ „ zweiräumig	40401 = 29,0 %
„ „ dreiräumig	29232 = 21,0 %

d. h. von der Gesamtzahl der

Wohnungen waren 84757 = 60,9 % Kleinwohnungen.

* Wohnungsnot und Wohnungsreform in München. 1908, E. Reinhardt.

Die Teilwohnungen sind hierbei notabene als selbständige Wohnungen gerechnet. Sie geben für die drei Positionen

einräumig	8880 d. h.	58,7 ‰
zweiräumig	19745 d. h.	48 ‰
dreiräumig	5108 d. h.	17 ‰

33733 d. h. 123,7 ‰ der Kleinwohnungen

sind Teilwohnungen. Von den 139194 Wohnungen insgesamt hatten einen eigenen Abort 75463, also etwas über die Hälfte, 62496 Wohnungen dagegen hatten gemeinsame Aborte. Die Zahl der Wohnungen mit überfüllten, d. h. von mehr als 12 Personen benutzten Aborten betrug 7784; 34778 Personen standen unter dem Einfluss solcher Wohnungsverhältnisse. Im Zeitraume von 1895 bis 1905 erhöhten sich die Mietpreise bei

einräumigen Wohnungen ohne Nebenräume von 103,9 Mark auf 128,9 Mark d. h. um 24,1 ‰

einräumigen Wohnungen mit Nebenraum von 164,4 Mark auf 203,5 Mark, d. h. um 23,8 ‰

zweiräumigen Wohnungen ohne Nebenräume von 195,3 Mark auf 212,1 Mark, d. h. um 8,6 ‰

zweiräumigen Wohnungen mit Nebenräumen von 302,0 Mark auf 324,2 Mark, d. h. um 7,1 ‰

dreiräumigen Wohnungen ohne Nebenräume von 306,0 Mark auf 336,0 Mark, d. h. um 9,6 ‰

dreiräumigen Wohnungen mit Nebenräumen von 482,7 Mark auf 534,5 Mark, d. h. um 10,7 ‰

Im Jahre 1905 betrug die Zahl der Wohnungen

im Preise bis 150 Mark 18966

„ „ „ 200 „ 17585

„ „ „ 300 „ 29209

„ „ „ 500 „ 25294

Summe der Kleinwohnungen 91054

An Wohnungen überhaupt standen leer: 1885 = 1285 (2,1 ‰), 1890 = 4694 (5,7 ‰), 1895 = 3102 (3,2 ‰), 1900 = 5886 (5,0 ‰), 1905 = 5788 (4,2 ‰), 1907 = 3268 (2,4 ‰), 1909 = 838 (0,6 ‰), laut Zählung des statistischen Amtes München. Auf eine jährliche Mehrung von 2250 Haushaltungen kamen also lange nicht die entsprechende Zahl disponibler Wohnungen.

Die Mehrzahl war nicht bloss durch eine Familie, sondern auch noch mit Schlafgängern belegt. Was das Schlafgängerwesen im allgemeinen an Begleiterscheinungen mit sich bringt, braucht des Näheren nicht erörtert zu werden. Einen Hebel der Moralität bildet es nirgends. Auf die Jugend wirkt es zersetzend. Ist aber dieser Zersetzungsprozess eingetreten, dann kostet die Eindämmung mehr als prophylaktische Mittel. Unterkommen müssen die Unverheirateten irgendwo, ein Ledigenheim besteht bis z. Z. nicht. Der Minister der öffentlichen Arbeiten in England sagte u. a. in einer die Wohnfrage in allen Teilen berührenden Rede (Rapport du VIII ième Congrès International des Habitations à Bon Marché): „Wo immer der Staat Verbrecher, Irre, unheilbar, Kranke usw. unterbringt, kostet das Bett (und alles was drum und dran ist) 150 bis 400 Pfund Sterling. Handelt es sich aber um genügend umfängliche Schaffung gesunder Wohngelegenheiten für Erwerbende, für Arbeitende, dann schlagen viele die Hände über dem Kopf zusammen, wenn von einem Hauspreise von 400 Pfund gesprochen wird. Bournville, Port Sunlight, die Gartenstadt Letchworth, Earswick usw. weisen pro Arbeiterhaus nicht so hohe Kosten auf als manche unserer (englischen) Gefängnisverwaltungen pro Bett in Ansatz bringen müssen. Hätten wir ausreichend genug Wohnstätten für ehrliche und geistig normale Menschen, dann brauchten wir deren weit weniger für die unehrlichen, für die dem Laster oder der geistigen Umnachtung Verfallenen.“ Ob England einen auffallend viel höheren Prozentsatz an Existenzen aufweist, die der menschlichen Gesellschaft zeitenweise oder dauernd entrückt werden müssen, ist dem Schreiber dieser Zeilen unbekannt. — — — —

Der Jahresbericht der Kgl. Bayer. Fabrik- und Gewerbe-Inspektoren für das Jahr 1908, also für eine Zeit, in der die herrschenden Missstände längst bekannt waren, besagt für den Regierungsbezirk Oberbayern S. 34—35 wörtlich:

„Die Wohnungsverhältnisse in München sind allgemein, namentlich aber für die minderbemittelte Bevölkerung ungünstiger geworden. Die Zahl der leerstehenden Kleinwohnungen, die im Jahre 1905 noch reichlich vorhanden waren, im Jahre 1907 jedoch den normalen Satz von 3 % unterschritten hatten (2,4 %), ist nach den neuerlichen Feststellungen im November des Berichtsjahres auf 0,63 % gesunken. In manchen Arbeitervierteln sind leere Kleinwohnungen überhaupt nicht mehr vorhanden. Gleichzeitig sind mit dem

verminderten Wohnungsangebot auch die Mietpreise in die Höhe gegangen.“*

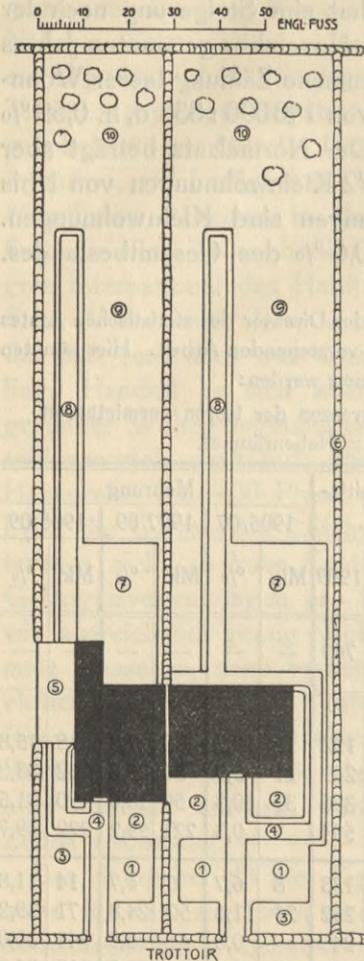
Das wenig erfreuliche Bild pro 1909 hat eine Steigerung nach der negativen Seite hin erfahren. Die am 7. November genannten Jahres seitens des statistischen Amtes vorgenommene Zählung leerer Wohnungen ergab bei einem Gesamtbestande von 140 000 : 838 d. h. 0,59 % gegen 882 d. h. 0,62 % im Vorjahre. Der Normalsatz beträgt aber 3 %. Von diesen Wohnungen waren 272 Kleinwohnungen von 1 bis 3 Räumen. Sechs Zehntel aller Wohnungen sind Kleinwohnungen. Die Zahl der disponiblen betrug bloss 0,6 % des Gesamtbestandes.

* Die Publikation von Dr. Fiack, stellvertretender Direktor des statistischen Amtes München, erschien während der Drucklegung der vorstehenden Arbeit. Hier konnten noch die folgenden ergänzenden Ziffern entnommen werden:

Durchschnittliche Jahresmietpreise und Preisgrenzen der leeren vermietbaren Wohnungen in München. (NR = Nebenräume).

Grösse der Wohnung	Preisgrenzen 1909		Durchschnitts- preis			Mehring					
	Mini- mum	Maxi- mum	1905	1907	1909	1905/07		1907/09		1905/09	
						Mk.	%	Mk.	%	Mk.	%
Zahl der leeren Wohnungen	—	—	5751	3126	760	—	—	—	—	—	—
a) klein. Wohnungen											
mit 1 Raum . .	60	360	114	129	132	15	13,2	3	7,3	18	15,8
mit 2 Räumen .	96	840	187	198	249	11	5,9	51	25,8	62	33,2
mit 3 Räumen .	120	720	286	317	376	31	10,8	59	18,6	90	31,5
mit 4 Räumen .	360	900	372	373	594	1	0,3	221	59,2	222	59,7
Mit 1 Zimm. ohne NR.	60	360	119	127	133	8	6,7	6	4,7	14	11,8
Mit 1 Zimm. mit NR.	144	480	181	202	252	21	11,6	50	24,8	71	39,2
Mit 2 Zimm. ohne NR.	96	840	205	205	246	—	0,0	41	20,0	41	20,0
Mit 2 Zimm. mit NR.	140	900	314	331	427	17	5,4	96	29,0	113	36,0
Mit 3 Zimm. ohne NR.	180	720	318	356	452	38	12,0	96	27,0	134	42,1
b) Mittl. Wohnungn.											
mit 3 Zim. mit NR.	350	1300	497	537	770	40	8,0	233	43,4	273	54,9
mit 4 Zimmer .	384	2000	757	804	1059	47	6,2	255	31,7	302	39,9
mit 5 Zimmer .	500	2500	1032	1205	1449	173	15,8	244	20,2	417	40,4
c) Gröss. Wohnung.											
mit 6—7 Zimmer	550	5000	1607	1807	2344	200	12,4	537	29,7	737	45,9
mit 8—10 Zimmer	2000	8500	3067	3898	4140	831	27,1	242	6,2	1073	35,0

Im Ostend waren bloss 73 Kleinwohnungen frei, d. h. 2,6 pro Mille. Bis 1. April 1910 sollen im ganzen 665 Wohnungen zur Verfügung



- ① RASENFLÄCHEN ② BLUMEN ③ BLÜHENDES GEBÜSCH
④ MIT FARBIGEM SAND BESTREUTER WEG ⑤ HÖFGÄN
⑥ LEBENDE HECKE ⑦ SPIELPLATZ ⑧ WEG ⑨ GEMÜSE-
GARTEN ⑩ OBSTBÄUME

* Abb. 8. Doppelwohnhaus-Typus
und Gartenanlage in Bourneville.

stehen, womit ein Gesamtwohnungsstand von ca. 141 000 erreicht wäre. 84 000 davon sind Kleinwohnungen. Selbst dann beträgt die Zahl der leeren Wohnungen bloss 0,63 %. München wächst im Durchschnitt pro Jahr um 9 000 Einwohner. Die Wohnung zu 4 Personen gerechnet ergäbe dies einen Bedarf von $9000 : 4 = 2500$, bei 60 % Kleinwohnungen einen solchen von 1320. Diese Ziffer wird nicht erreicht. Der Wohnungsmangel besteht unvermindert fort. „Die Stadtgemeinde (München) hat im Jahre 1909 Ausserordentliches zur Förderung des Kleinwohnhausbaues durch Geldbeschaffung geleistet. So erhielten aus gemeindlichen Anlehensmitteln 3 Baugenossenschaften, 1 Immobilien-Gesellschaft und 2 Privatunternehmer 2 308 250 Mark. Ferner wurden aus Mitteln der staatlichen Landeskultur-Rentenanstalt durch die Gemeinde für 6 Baugenossenschaften 4 993 150 Mark beschafft! Endlich wurden für städtische Kleinwohnungsbauten (für Beamte und Bedienstete) 934 150 Mark bewilligt, wovon 15 Häuser mit 175 Wohnungen und 490 Wohnräumen gebaut werden. Im Ganzen hat also die Stadtgemeinde (nach amtlichen Aufstellungen) Geldmittel im Betrage von mehr als 8 Millionen

Mark für den Kleinwohnungsbau gestellt.“ (Fiak.)

Weiter hat die Heeres-Verwaltung den Bau einer grösseren Reihe schmucker Einfamilienhäuser für kleine Beamte, Werkmeister und Vorarbeiter des Kriegsbeleidungsamtes in Angriff nehmen lassen,

deren Benützung an Stelle des bisher geleisteten Wohnungsgeld-Zuschusses treten wird.

Seit Jahren arbeitet der „Verein zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in München, E. V.“ höchst verdienstvoll in einer seinem Namen entsprechenden Weise. So gross die Anstrengungen in dieser Richtung nun auch sind, so wirkungsvoll die erleichterte Beschaffung von Baukapitalien sich erweist, so reicht doch das Geleistete und noch zu Leistende gegenüber der Grösse des Bedürfnisses nicht aus.

An Baugenossenschaften sind in München und dessen Umgebung im Jahre 1909 zwölf entstanden. Über die praktische Inangriffnahme ihrer Aufgaben lässt sich z. Zt. noch nichts berichten. Ob die Entstehung solcher Vereinigungen in grosser Zahl eine erspriessliche Tätigkeit für die Allgemeinheit nach sich ziehen wird, bleibt vorerst eine offene Frage. Die Gefahr einer Zersplitterung liegt dabei sehr nahe.

Weiter sind seitens der Königl. Eisenbahn-Verwaltung Massnahmen angebahnt worden (durch Überlassung von Bauland in Erbpacht an die Baugenossenschaft Bahnhof-West), die den immer intensiver sich fühlbar machenden Zuständen entgegen zu wirken geeignet erscheinen. Wo Baugenossenschaften staatlich Angestellter mit ungünstigen Verhältnissen zu kämpfen hatten, sind ihnen Zinsnachlässe bewilligt worden, so der Baugenossenschaft München des Bayr. Eisenbahnerverbandes ein $\frac{1}{2}\%$ iger pro 1907 und 1908 im Betrage von 21 450 Mark, der Eisenbahnerbaugenossenschaft München-Ost ein 1% iger pro 1907 und 1908 im Betrage von 10 236 Mark.

Allseitige Abhilfe ist damit jedoch nicht getroffen. Sie wird grösstenteils verhindert durch die von der Bodenspekulation geschaffenen Verhältnisse. Schon im alten Rom ist sie der Grund der Wohnungsnot gewesen; sie ist es in gleichem Masse heute. Rings um die meisten Grossstädte hat sie alles nur irgendwie für gewinnbringende Bauunternehmungen erschliessbare Land ihren Zwecken „unterworfen.“ Kühn wie der richtige Spekulant seine Pläne zu erfassen gewohnt ist, wurde zumeist den Kaufprojekten der Kommunen und des Staates, wo solche sich überhaupt zeigten, in resolutester, vielfach geradezu genialer Weise vorgegriffen.* Lang, ehe an die

* Ulm macht darin eine Ausnahme. Dort trat der unglaubliche Fall ein, dass behördlicherseits die Spekulation durch rasches Zugreifen überflügelt wurde. Davon weiter unten mehr.

Ausführung von Strassenzügen, an die Schaffung von baureifem Terrain herangetreten wurde, sind Aligmentpläne festgelegt und — genehmigt worden. Das schlagendste Beispiel für dieses Vorgehen in riesigem Massstabe bietet Berlin. Seine Einwohnerschaft, jetzt schon aufs engste in sehr teuren Mietwohnungen zusammengepfercht, wird in nicht allzu ferner Zukunft ausschliesslich auf peripherisch gelegene Wohnquartiere angewiesen sein. Nach der Wohnungs- und Bevölkerungsaufnahme vom 1. Dezember 1905 wohnten dort laut Mitteilung des Statist. Amtes der Stadt Berlin:

1. in nur aus Gewerbe-Räumen bestehenden Wohnungen	443
2. in einräumigen Wohnungen	61988
3. in zweiräumigen „	663 442
4. in dreiräumigen „	<u>703 368</u>
in Kleinwohnungen überhaupt	1429 241 Personen
5. wohnten in mehr als drei Wohnräumen, wobei anzunehmen ist, dass in manchen Fällen Aftermieter einen Teil der Wohnung innehatten	} 539 141 Personen
6. in Wohnungen mit unbekannter Raumzahl wohnten	

In den 29 Vororten Berlins wohnten am 1. Dezember 1905:

1. in Wohnungen, aus Gewerberäumen bestehend	121 Haushalt. mit	242 P.
2. in einräumigen Wohnungen	6 120 „ „	11 194
3. in zweiräumigen „	65 430 „ „	227 311
4. in dreiräumigen „	<u>80 737</u> „ „	<u>331 529</u>
in Kleinwohnungen überhaupt	152 408 „ „	560 279 P.
5. in Wohnungen mit mehr als drei Zimmern wohnten	80 318 „ „	351 463
6. in Wohnungen mit unbekannter Raumzahl	225 „ „	852 P.

Die Summe der auf Kleinwohnungen Angewiesenen beträgt mithin für Berlin und Vororte nahezu 2 Millionen: 1 989 517

Die Summe der mit besseren Wohnungen versehenen: 891 643

v. Mangold spricht in seiner Arbeit „Bodenspekulation oder gemeinnützige Bodenpolitik für Gross-Berlin“, von den teuren und dabei schlechten Klein-Wohnungen als von „Massengräbern des Volkswohles“.

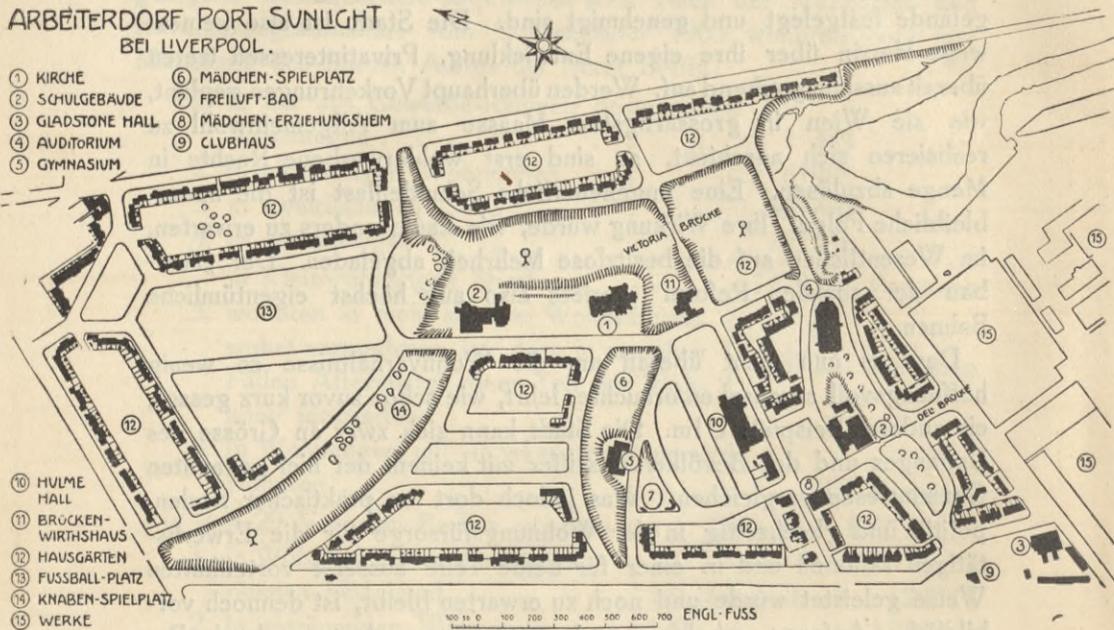
Der Plan, diese Aussengemeinden mit dem Zentrum zu einem riesigen Gemeinwesen zusammenzuschweissen, aus Gross-Berlin die bevölkertste Stadt des Erdballes zu machen, dürfte, ganz abgesehen von dem ungeheuerlichen, immer schwerer im Ganzen kontrollierbaren Verwaltungsapparat, dessen es hier bedürfte, auch darin den grössten Schwierigkeiten begegnen, dass längst Aligement-Pläne für heute noch in landwirtschaftlichem Betrieb stehende grosse Aussengelände festgelegt und genehmigt sind. Die Stadt ist also keineswegs Herrin über ihre eigene Entwicklung. Privatinteressen treten überall ausschlaggebend auf. Werden überhaupt Vorkehrungen geplant, wie sie Wien in grossartigstem Maasse zum Allgemeinwohl zu realisieren sich anschickt, so sind erst wohlervorbene Rechte in Menge abzulösen. Eine ungeheuerliche Schuldenlast ist die unausbleibliche Folge. Ihre Wirkung würde, wie kaum anders zu erwarten, im Wesentlichen auf die besitzlose Mehrheit abgeladen. Der „Ausbau der sozialen Reform“ geriete also auf höchst eigentümliche Bahnen.

Dass es nun nicht überall um die Wohnverhältnisse so wenig hoffnungsvoll auszusehen brauchte, lehrt, wie schon zuvor kurz gesagt, ein anderes Beispiel: Ulm. Die Stadt kann sich zwar an Grösse des Umfanges und der Bevölkerungsziffer mit keinem der hier genannten Gemeinwesen vergleichen. Was jedoch dort an praktischer Bodenpolitik und gleichzeitig in der Wohnungsfürsorge für die Erwerbstätigen rationell und in einer für beide Teile äusserst vorteilhaften Weise geleistet wurde und noch zu erwarten bleibt, ist dennoch vorbildlich. Anfangs erhobene und noch immer laut werdende Bedenken, ja Anklagen haben dem vortrefflichen und in immer grösseren Dimensionen entfaltetem Vorgehen keinen Abbruch getan, dem derzeitigen Bürgermeister, von Wagner, keinen Strick zu drehen vermocht. Vor allem wurden jene Stimmen ad absurdum geführt, welche nicht bloss die gemeindliche Tätigkeit in der Wohnungsfrage nach allen Seiten hin als eine höchst problematische Geschichte aufgefasst sehen wollten, sondern kurzer Hand die Möglichkeit verneinten, dem kleinen Mann ein Eigenheim zu schaffen. Die während nahezu zwanzig Jahren fortgeführte Angelegenheit ist nicht bloss glatt abgewickelt und stetig weiter entwickelt worden. Sie hat vielmehr den Stadtsäckel um verschiedene Millionen reicher gemacht, ihn laut amtlicher Rechnungsablage vom 1. April 1909 in der Zeit von 1891 bis 1909 von 15 Millionen auf 39 Millionen, nach Abzug aller

Passiven notabene, erhöht. Grössten Einfluss auf die bereits früher eingeleitete Aktion gewann die Niederlegung des die Stadt in ihrer freien Entwicklung hindernden alten inneren Festungsgürtels. Dadurch wurden grosse Gelände der Überbauung entgegengeführt. Durch rechtzeitiges Zugreifen des Gemeinderates wurden vier Fünftel dieses wertvollen, vorher dem Militär-Fiskus unterstehenden Terrains

ARBEITERDORF PORT SUNLIGHT BEI LIVERPOOL.

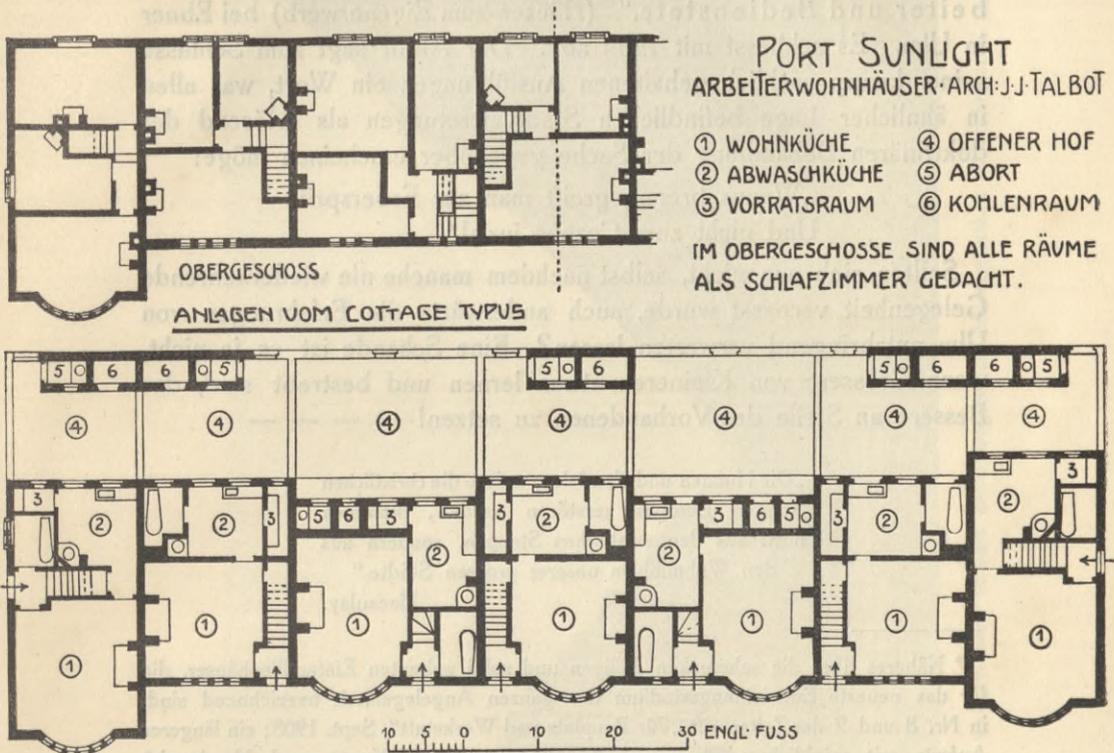
- | | |
|------------------|-------------------------|
| ① KIRCHE | ⑥ MÄDCHEN-SPIELPLATZ |
| ② SCHULGEBÄUDE | ⑦ FREILUFT-BAD |
| ③ GLADSTONE HALL | ⑧ MÄDCHEN-ERZIEHUNGSHIM |
| ④ AUDITORIUM | ⑨ CLUBHAUS |
| ⑤ GYMNASIUM | |



* Abb. 10. Plan von Port Sunlight v. J. 1906. Seither weiter entwickelt. Beispiel für Abwechslung in der Bauflecht. Die Gartenanteile stossen hier nicht direkt an die Häuser an, sind auch unter sich nicht durch Hecken getrennt.

Eigentum der Stadt. Sie hat sich dadurch zur Herrin der alsbald beginnenden Stadterweiterung gemacht, jeder einseitig spekulativen Ausschachtung der Gelegenheit einen Riegel geschoben. Billiges Bauterrain für Kleinwohnhaus-Anlagen ebenso wie für Häuser mit vierzimmerigen Wohnungen ist in grossem Umfange der allgemein nützlichen Erschliessung zu soliden Preisen gegen Festlegung eines hundertjährigen Rückkaufrechtes entgegengeführt worden. Zum Dritten wurde damit nicht nur, wie schon gesagt, eine ganz beträchtliche städtische Vermögenserhöhung herbeigeführt, durch dieselbe vielmehr eine sonst unumgänglich notwendig werdende Steuermehrbelastung von

der Einwohnerschaft abgewandt. Ein der Kgl. württemb. Regierung unterbreiteter, sachlich eigentlich selbstverständlicher Antrag, die zunächst dem niedergelegten Walle in Privatbesitz befindlichen Grundstücke einer dem unverdienten Wertzuwachs entsprechenden Steuer zu unterziehen, wurde abschlägig beschieden. — Bei einem Teile der in



* Abb. 11. Beispiel eines Gruppenbaues in Port Sunlight mit 7 Häusern vom Cottage-Typ (einfachste Häuser), enthaltend vier Wohnräume mit Nebenräumen.

neuester Zeit erschlossenen Liegenschaften ist nun das Erbbaurecht eingeführt worden. Dem Baulustigen ist dadurch die Beschaffung des Kapitals für Grunderwerb erspart. Er bezahlt einen jährlichen, pro Quadratmeter bemessenen, mässigen Bodenzins. Die hypothekarische Belastung des Grundstückes seitens des Erbpächters ist unmöglich gemacht. Dem Erbbauberechtigten oder dessen Rechtsnachfolgern ist nach Ablauf der Pachtzeit eine genügende Entschädigung für die auf dem gepachteten Grunde stehenden, während der Pachtzeit verkäuflichen, Gebäude gesichert. Es ist der letzte bedeutsame Fortschritt der an Entwicklungsphasen reichen Gemeinde-Fürsorge auf dem Gebiete

des Kleinwohnhausbaues der Stadt Ulm. Ihr kommt das Verdienst zu als erste dem unausweichlichen Wohnungs-Problem in zweckentsprechender Weise nahegetreten zu sein. Spezielles darüber in dem kleinen v. Wagnerschen Buch: „Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bedienstete.“ (Häuser zum Eigenerwerb) bei Ebner in Ulm. Es schliesst mit 1904 ab*. Der Autor sagt zum Schlusse seiner knapp sachlich gehaltenen Ausführungen ein Wort, was allen in ähnlicher Lage befindlichen Stadtvertretungen als erlösend der doktrinären Behandlung der Sache gegenüber erscheinen möge:

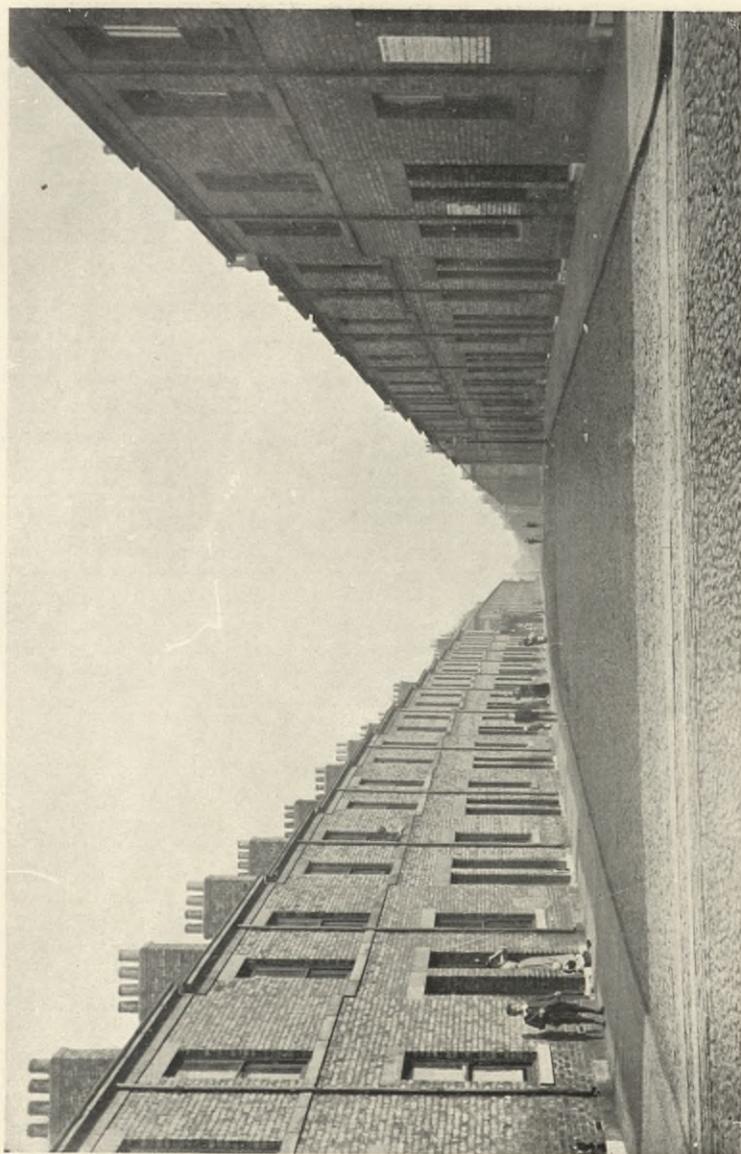
„Wenns brennt, greift man zur Feuerspritze
Und nicht zum Corpus juris!“

Sollten sich nun nicht, selbst nachdem manche nie wiederkehrende Gelegenheit verpasst wurde, auch anderwärts die Erfahrungen von Ulm nutzbringend verwerten lassen? Eine Schande ist es ja nicht, wenn Grössere von Kleineren etwas lernen und bestrebt sind, das Bessere an Stelle des Vorhandenen zu setzen! — — —

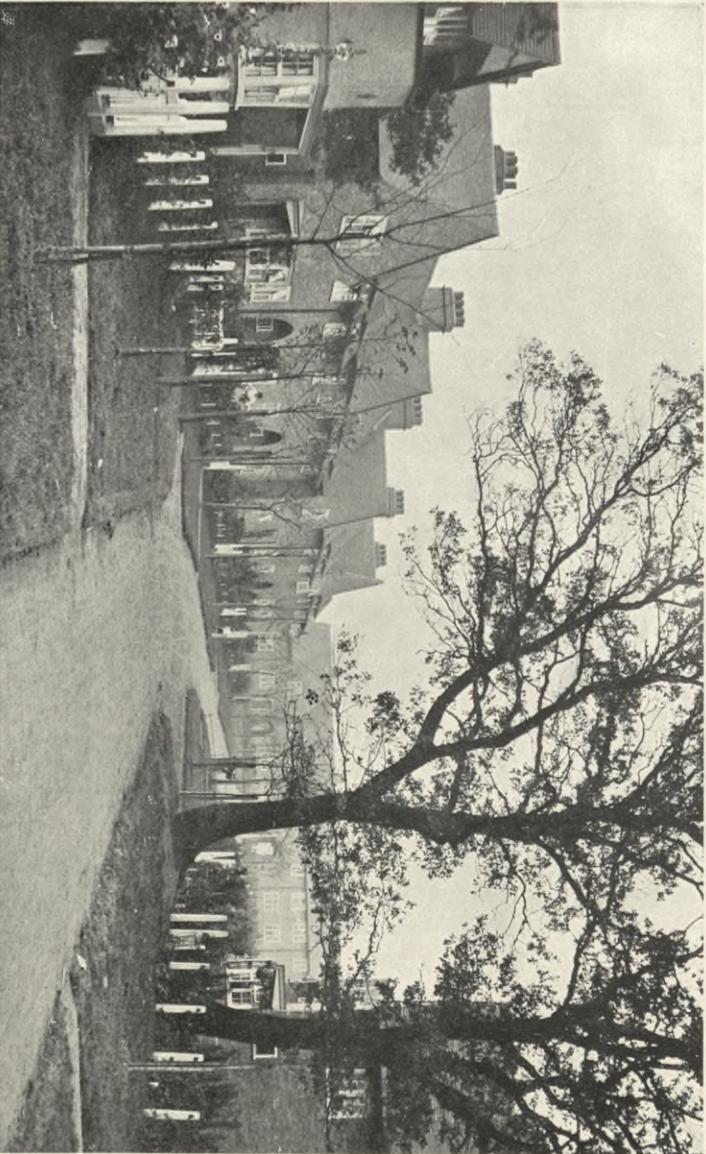
„Die Hunnen und Vandalen, welche die christlichen Staaten Europas zerstören werden, kommen nicht aus den asiatischen Steppen, sondern aus den Wohnhöhlen unserer grossen Städte.“

Macaulay.

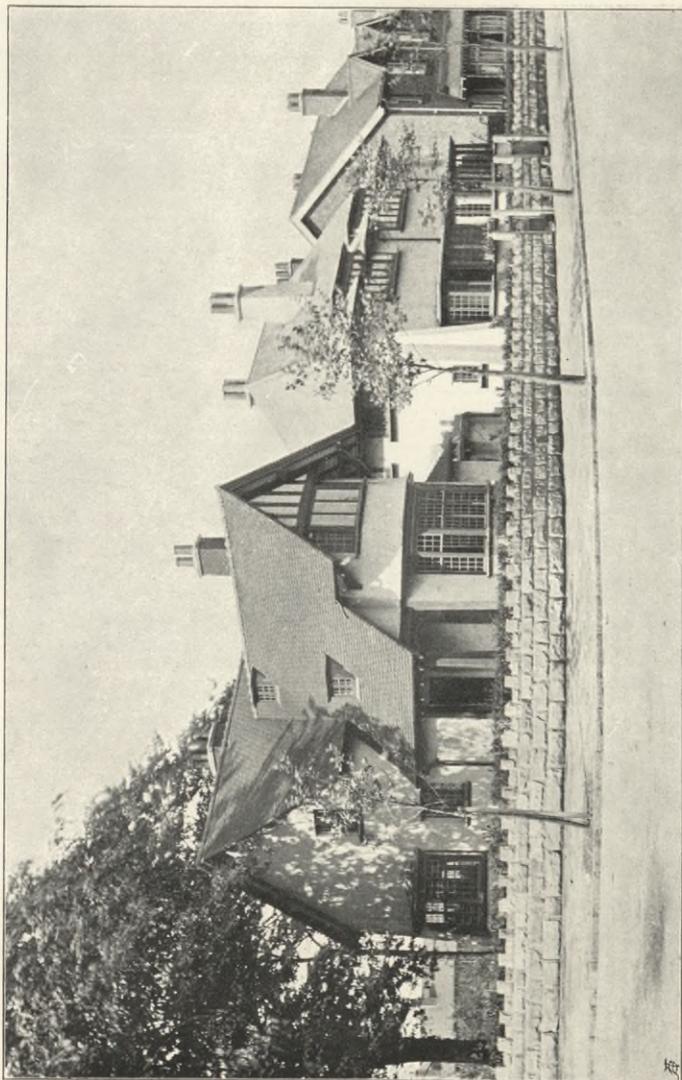
* Näheres über die schmucken, billigen und solid gebauten Einfamilienhäuser, die für das neueste Entwicklungsstadium der ganzen Angelegenheit bezeichnend sind, in Nr. 8 und 9 der Zeitschrift „Für Bauplatz und Werkstatt“, Sept. 1908; ein längerer Aufsatz mit reichlichem Plan- und Ansichtsmaterial in „Kunst- und Handwerk“ Zeitschrift d. K. K. Österreichischen Museums zu Wien, Jahrg. 1909, pag. 485. Eine Darstellung der finanziell ausserordentlich günstigen Entwicklung an Hand der behördlichen Dokumente im „Amtsblatte für Stadt und Bezirk Ulm“, Samstag den 16. Januar 1909, Nr. 7.



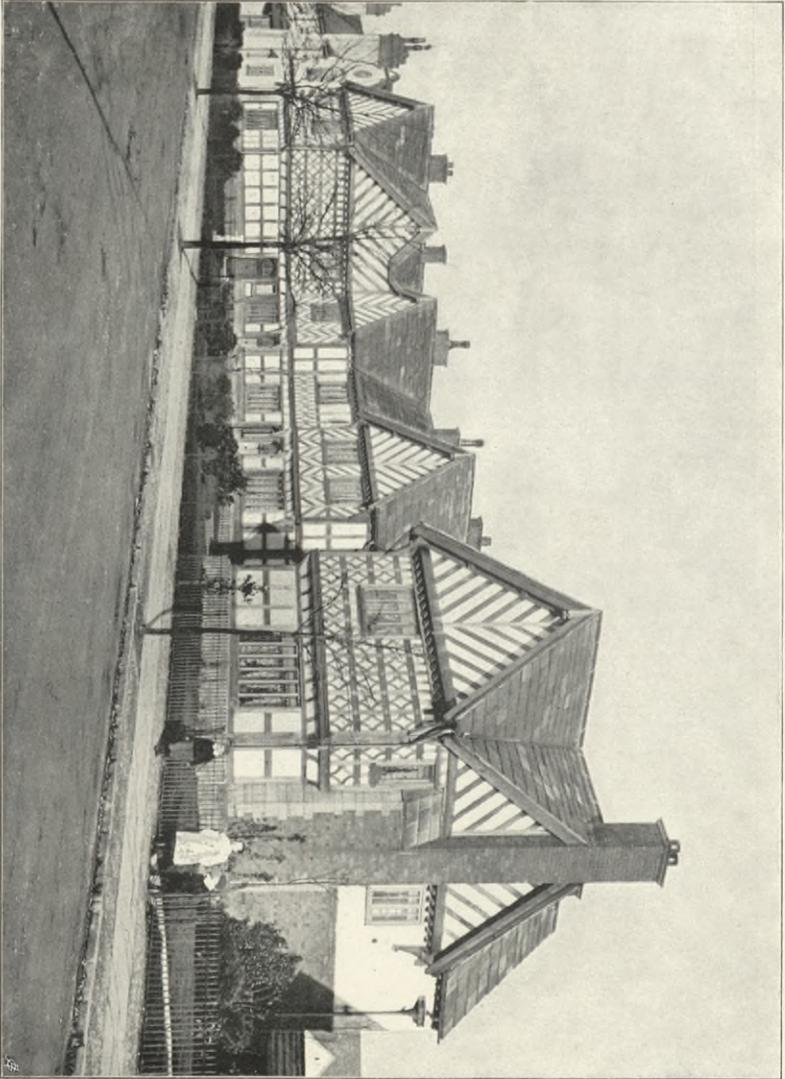
* Abb. 2. Bisher vielfach noch übliche Bauungsweise der englischen Arbeiterviertel.



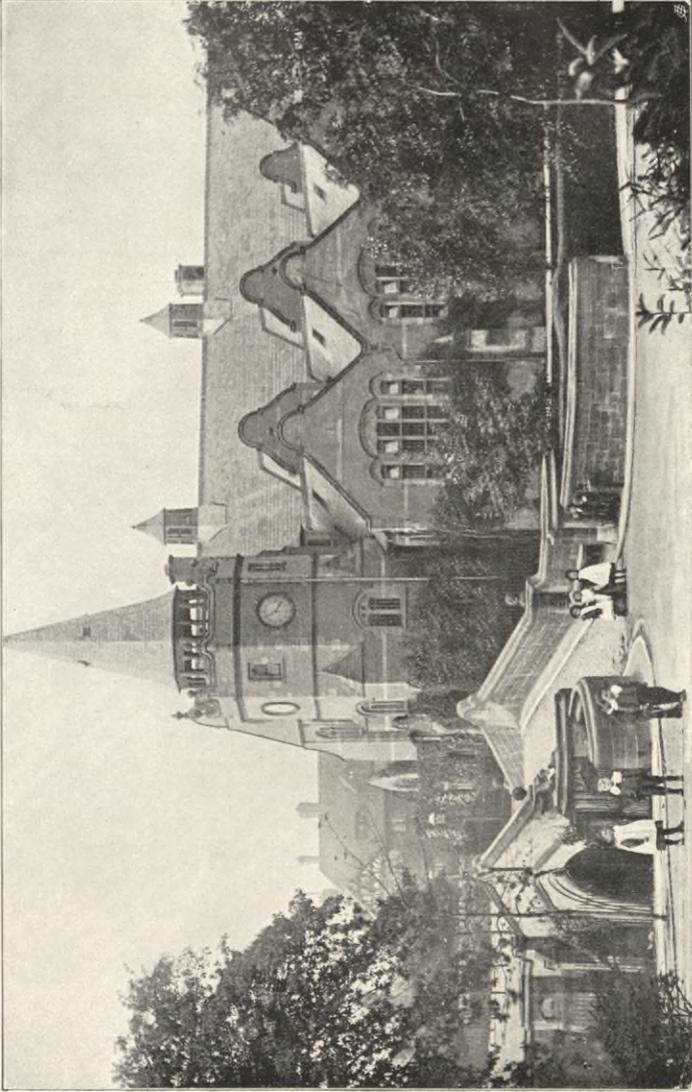
* Abb. 4. Zweitklassige Strasse mit billigsten Reihenhäusern in Hempstead. Gleichzeitig Beispiel für Schonung vorhandener Bäume.



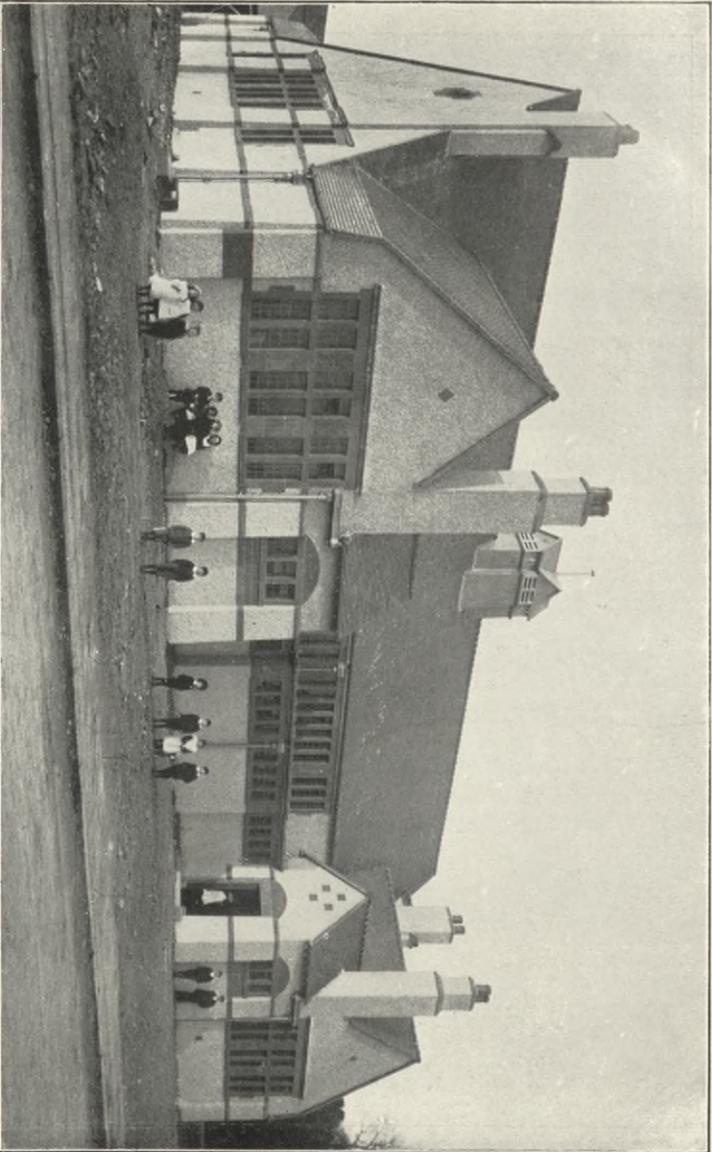
* Abb. 9. Doppelhaus-Typen an erstklassiger Strasse in Bourneville. Architekt Alex. Harvey.



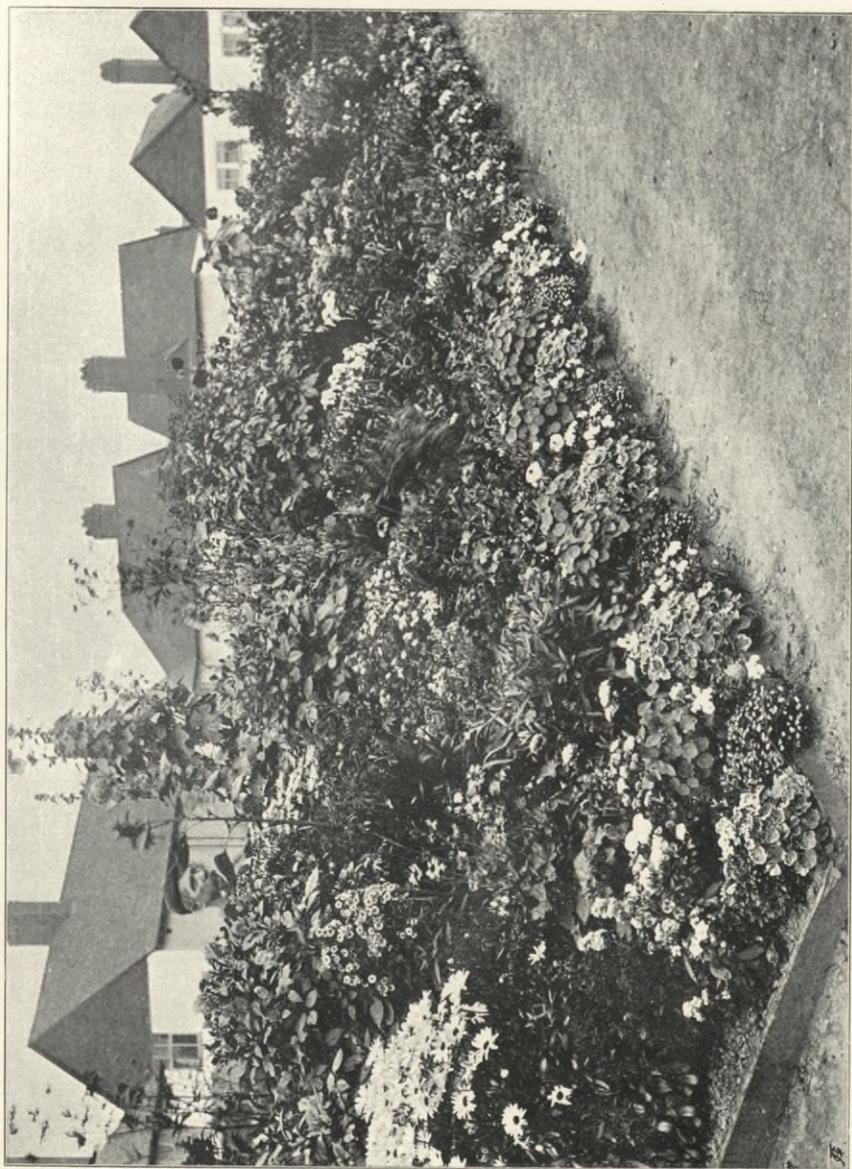
* Abb. 12. Beispiel eines Gruppenbaues. Neun Einfamilienhäuser in Port Sunlight. z. T. Cottage-Typ, z. T. Parlour-Typ. Architekt J. J. Talbot.



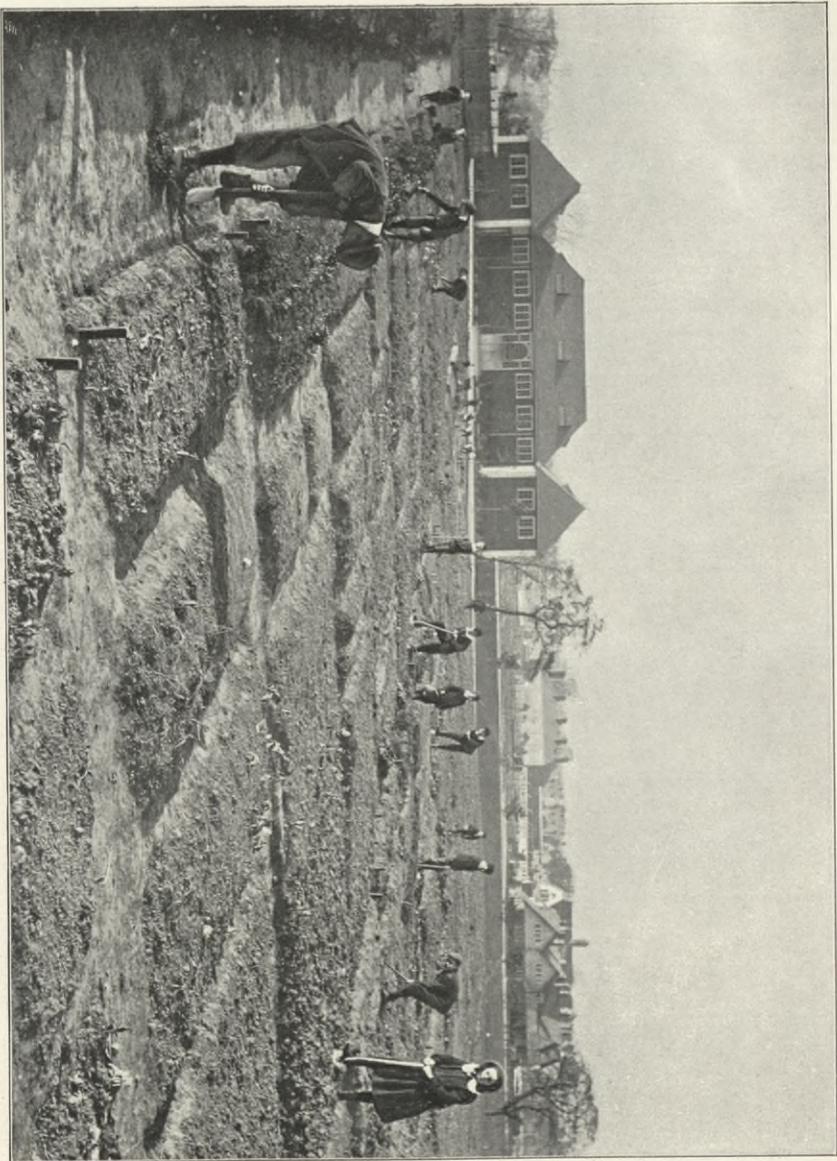
* Abb. 13. Schulhausbau mit Brücke in Port Sunlight. Architekten Douglas und Fordham.



* Abb 14. Schulhausbau in Thornton-Hough. Landarbeiter-Siedlung.



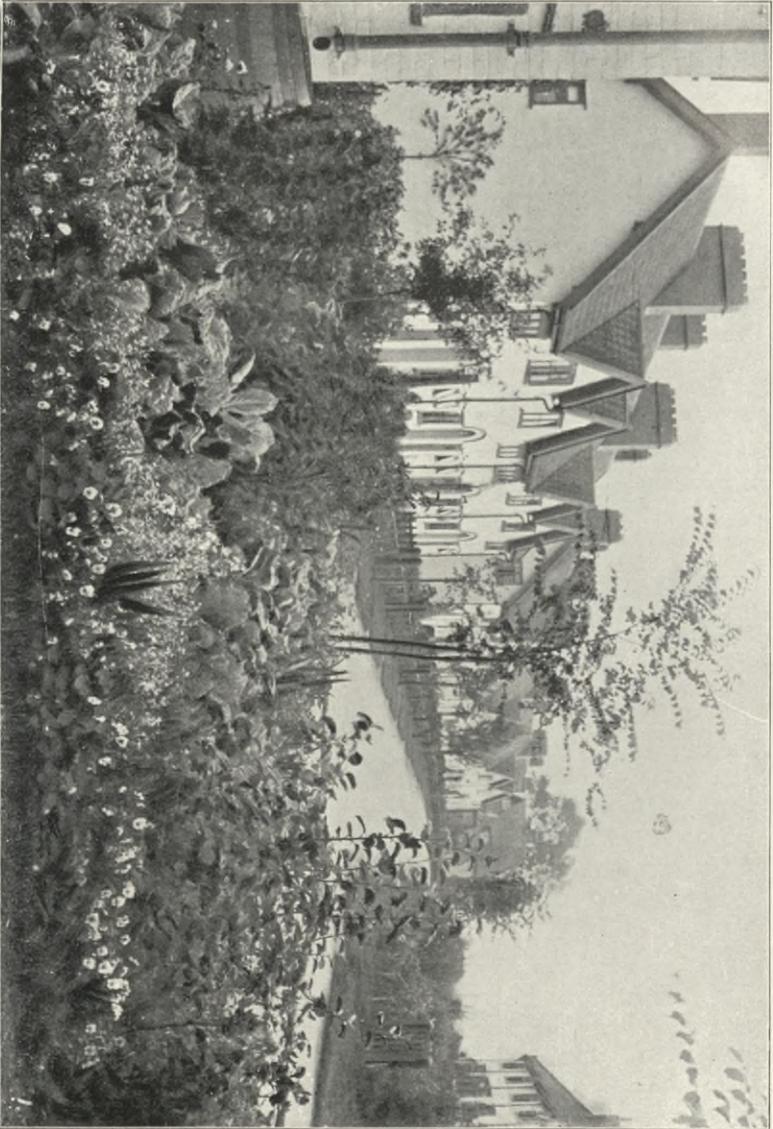
* Abb. 15. Beispiel eines gewöhnlichen Arbeiterwohnhaus-Gartens in Port Sunlight.



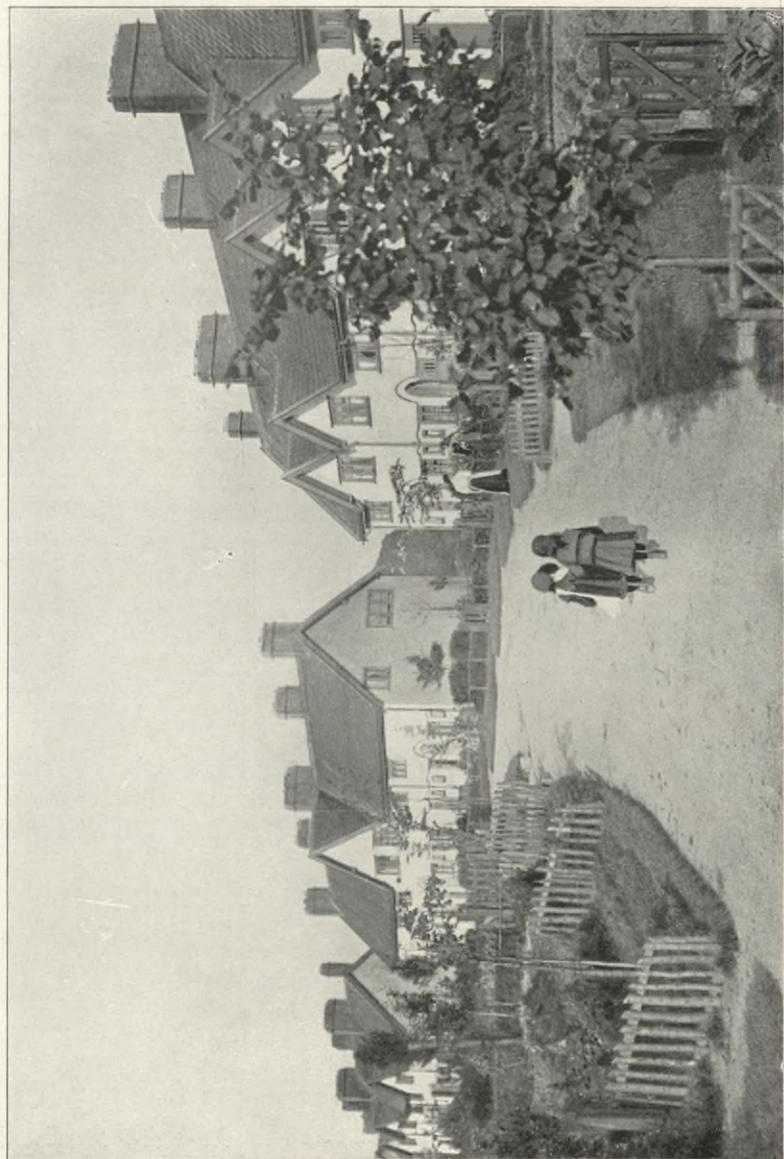
* Abb. 16. Anlegung eines Zier- und Nutz-Gartens durch die Schuljugend in Port Sunlight.



* Abb. 17. Der Garten von Abb. 16. Drei Monate nach seiner Anlegung.
Port Sunlight.



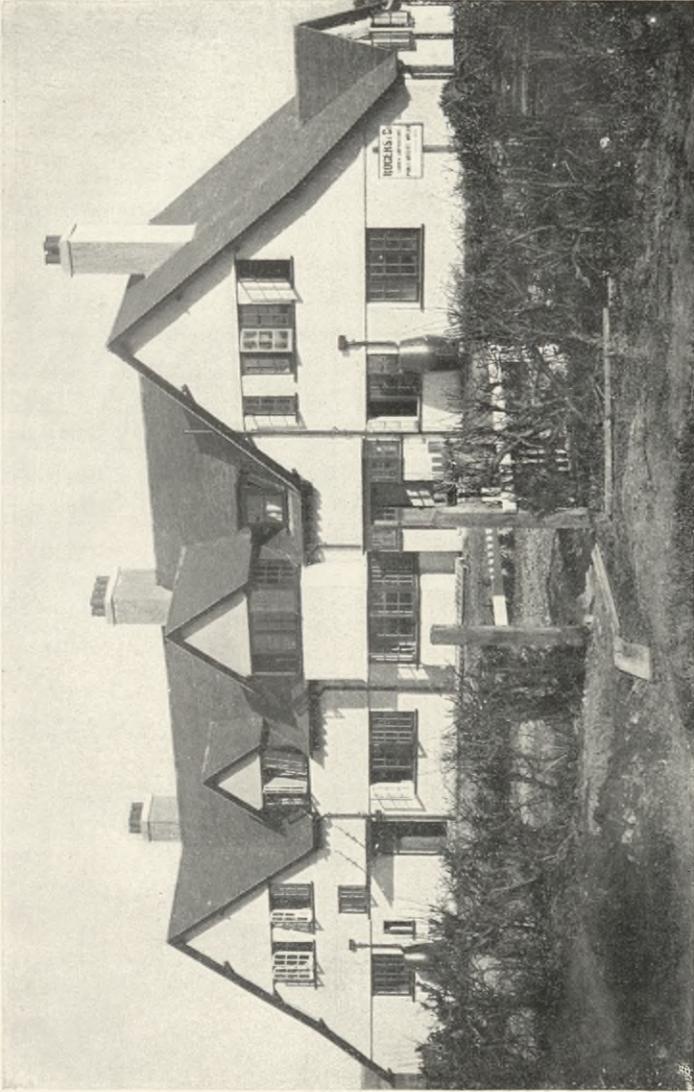
* Abb. 18. Erstklassige Strasse mit Einfamilien-Reihenhäusern in Earswick. Architekt Raymond Unwin



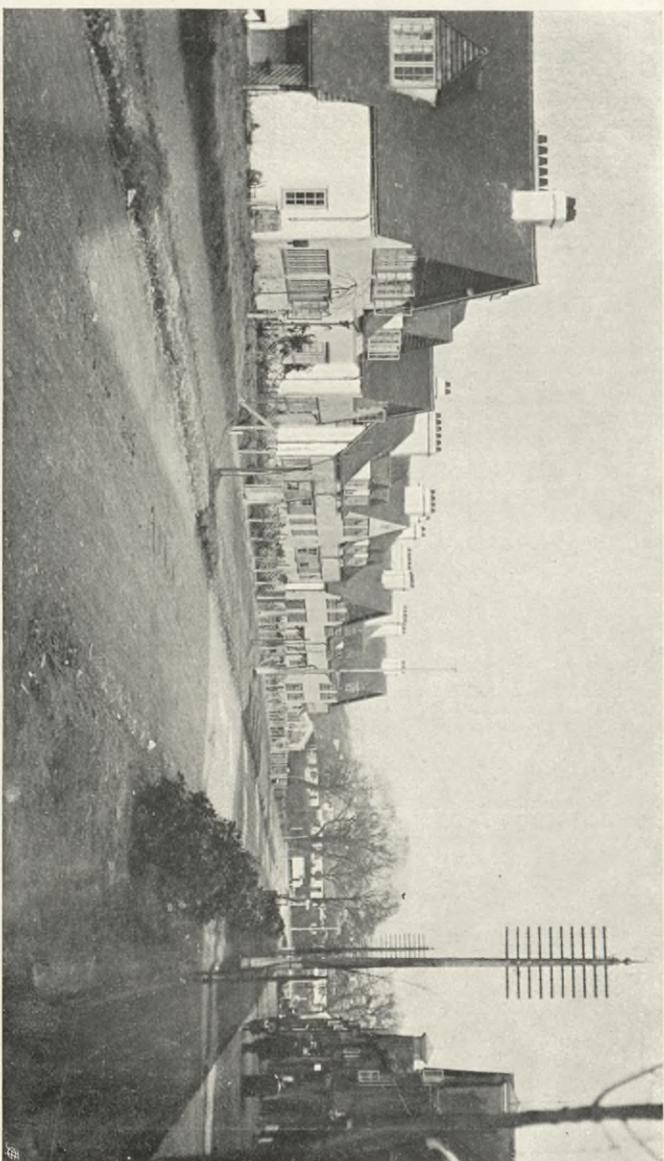
* Abb. 19. Zweitklassige Strasse mit Gruppenbauten in Earswick. Bauten von Raymond Unwin.



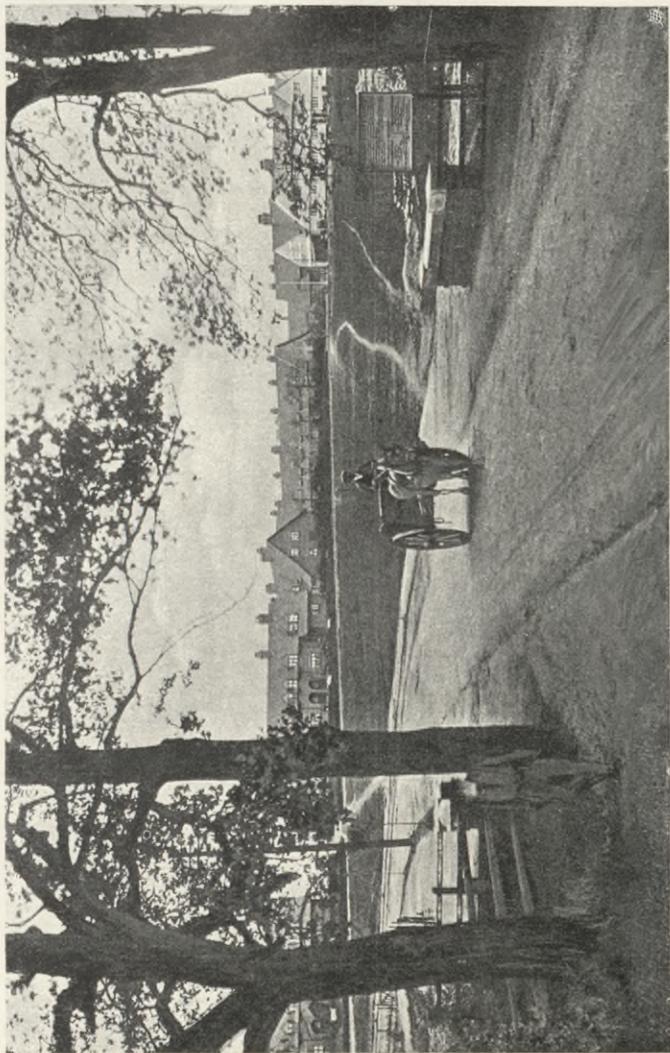
* Abb. 20. Haus-Durchgang zu den Hof-Gärten in Earswick.



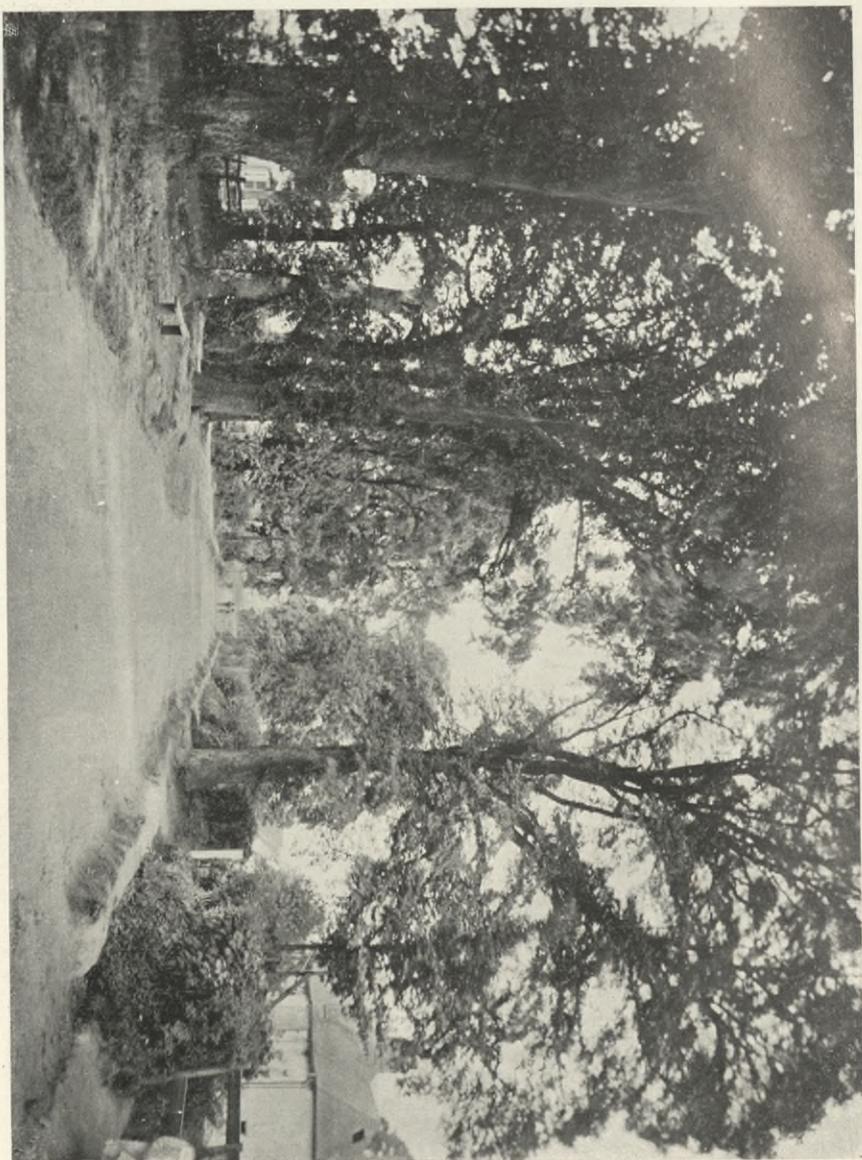
* Abb. 22. Beispiel eines Gruppenhauses mit vier Wohnungen in Letchworth.



* Abb. 23. Beispiel einer erstklassigen Strassenanlage mit Einfamilien-Reihenhäusern in Letchworth, First Garden City. Rückwärts: Geschonte Bäume.



* Abb. 24. Reihenhaus-Anlagen und Gruppenbauten in Letchworth, First Garden City.
Geschonte Baumbestände.



* Abb. 25. Beispiel von Vegetations-Schonung in Letchworth, First Garden City.



* Abb. 26. Wohnhof-Sackgasse. Soldatenhäuser in Ulm a. D.

II.

DIE WIRKUNG DER WOHNRAUM-ZAHL AUF KÖRPERLICHE ENTWICKELUNG DER JUGEND. DER EINFLUSS DER WOHNUNG IN ERZIEHERISCHER HINSICHT

„Bisher hat uns die kollektive Weisheit der Nation in dieser nationalsten aller Fragen so gut wie gar nicht gefördert und doch ist es eine Frage, welche nicht der kollektiven Torheit der Nation überlassen bleiben kann. — — — Die Lage der grossen Masse eines Volkes in einem Lande ist die Lage des Landes selbst.“

Carlyle (Chartism).

W. Leslie Mackenzie und A. Foster geben für Glasgow Ziffern, deren Gültigkeit mehr oder weniger für jede Grossstadt zutreffen dürfte. Bekanntermassen stehen die Gesundheitsverhältnisse der englischen Städte hinter jenen der kontinentalen nicht zurück. In vielen Fällen stellen sie sich sogar günstiger. Untersuchungen über Mass- und Gewichtsverhältnisse von Kindern aus Wohnungen mit verschiedener Zimmerzahl ergaben folgende Resultate:

Durchschnittliche Körpergrösse in Zentimeter				Durchschnittliches Körpergewicht in Kilogramm		
Von Kindern aus	im Alter von			im Alter von		
	5 Jahr	9 Jahr	13 Jahr	5 Jahr	9 Jahr	13 Jahr
K n a b e n						
Wohnungen mit						
1 Raum	99,3	118,1	135,6	16,9	23,3	31,7
2 Räumen	101,3	120,9	137,4	17,5	24,1	32,8
3 Räumen	103,4	122,4	140,4	17,9	24,9	34,2
4 und mehr Räumen	105,2	124,2	141,7	18,2	25,6	34,9
M ä d c h e n						
1 Raum	98,8	117,3	136,8	16,2	22,5	32,6
2 Räumen	101,1	119,9	139,2	17,2	23,3	33,6
3 Räumen	102,1	121,2	141,0	17,3	24,0	34,6
4 und mehr Räumen	104,1	123,4	143,3	17,8	24,8	36,0

Vergleichende Messungen, Körpergewicht und Grösse betreffend, ergaben für je 1000 Stadt- (Liverpool) und Arbeiterdorf-, (Port Sunlight) Schulkinder nachstehendes. Die Häuser dieser ausgezeichneten Arbeiter-Wohnanlage (Plan Abb. 10) enthalten mindestens drei, meist vier Zimmer (Grundrisse Abb. 11).

	I	II	III	IV	V Port Sunlight
Alter: 7 Jahre.					
Körpermass in Zoll:	47	45,3	44,3	44	47
Körpergewicht in Pfund:	49,3	44,1	43	43	50,5
Alter: 11 Jahre.					
Körpermass in Zoll:	55,5	53,1	51,8	49,7	57
Körpergewicht in Pfund:	70	61,4	59	55,5	79,5
Alter: 14 Jahre.					
Körpermass in Zoll:	61,7	58,2	56,2	55,2	62,2
Körpergewicht in Pfund:	94,5	95,8	75,8	71,1	108

London, dessen Sterblichkeitsziffer bekanntermassen von einer Reihe kontinentaler Grossstädte übertroffen wird, weist folgende Wirkung der Wohnraumzahl auf die allgemeine Sterblichkeitsziffer auf. Beispiel: Das Arbeiterviertel Finsbury, London N. E., in den Jahren 1903, 1904, 1905 und 1906.

Zahl der Wohnräume	Volkszählung von 1891: 101 463	Gesamt-Todesfälle				Phthisis				Erkrankung der Atmungsorgane exklusive Phthisis			
		auf 1000	auf 1000	auf 1000	auf 1000	auf 1000	auf 1000	auf 1000	auf 1000	auf 1000	auf 1000	auf 1000	auf 1000
		pro 1903	pro 1904	pro 1905	pro 1906	pro 1903	pro 1904	pro 1905	pro 1906	pro 1903	pro 1904	pro 1905	pro 1906
1 Zimmer	14516	38,9	—	32,7	39,0	4,5	4,5	3,5	3,4	9,3	9,8	6,4	8,3
2 Zimmer	31482	22,6	21,9	19,5	22,5	2,8	2,2	2,1	2,3	5,3	4,9	5,2	4,8
3 Zimmer	21280	11,7	14,7	12,3	14,8	1,2	2,3	1,3	1,4	2,4	3,4	2,8	2,9
4 und mehr Zimmer .	33185	5,6	7,5	6,6	6,4	0,63	1,2	0,81	0,93	0,84	1,4	1,4	1,2
Unterkunftshäuser* .	1000	16,0	28,0	8,0	33,0	7,0	5,0	—	14,0	4,0	8,0	6,0	7,0
Nicht genau festgestellte Todesfälle .	—	273	216	268	185	13	25	28	38	10	62	69	23
Durchschnitts-Sterblichkeit der ganzen Stadt	—	19,6	21,1	18,2	20,7	2,2	2,5	2,1	2,3	3,9	4,8	4,4	4,0

* Dahin zählen: Allgemeine Logierhäuser, Obdachlosenhäuser, Ledigenheime, — Krankenhäuser, Gefängnisse dagegen nicht.

Kindersterblichkeit im nämlichen Viertel, auf 1000 Lebendgeburten.

Zahl der Wohnräume	Volkszählung 1901	Gesamt-Todes- Ursachen		Diarrhoe u. andre zymotische Krankheiten		Praematuritas Immaturitas	
		1905	1906	1905	1906	1905	1906
Haushaltung							
mit 1 Zimmer . . .	14516	219	211	53	67	30	69
mit 2 Zimmern . . .	31482	157	178	42	56	26	48
mit 3 Zimmern . . .	21280	141	188	34	43	44	55
mit 4 u. mehr Zimmern	33135	99	121	19	26	19	52

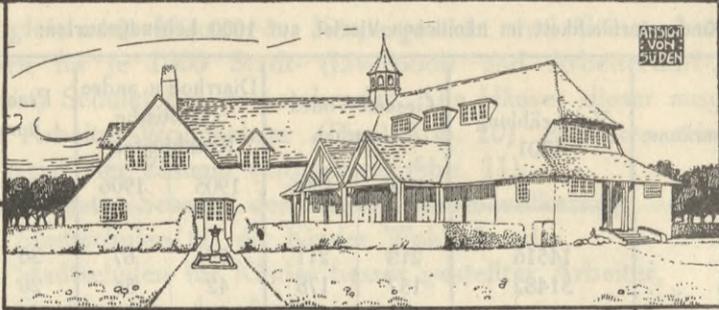
Für München liegen Erhebungen dieser Art bis zur Stunde nicht vor.

In Wohnungen mit gleicher Raumzahl steht Körpergrösse und Körpergewicht der Kinder gleichen Alters in armen Distrikten zurück gegenüber solchen, die an reinliche Häuslichkeit und Ordnung gewöhnt sind. Der Sterblichkeitsrückgang in den Städten, zurückzuführen auf verbesserte sanitäre Vorkehrungen gegen früher, wird vollkommen aufgewogen durch den Geburten-Rückgang. In Berlin sind (nach Gruber) 27 % aller Ehen kinderlos. Auf hundert verheiratete Frauen im Alter von 15—45 Jahren kamen 1901 in Preussen an Geburten 26,6 % städtische, 33,7 % ländliche, obschon die Eheschliessungsziffer ebenso wie die zeugungsfähigen Altersklassen in den Städten prozentual zahlreicher sind als auf dem Land. Die Konzeptions-Verhütung spricht dabei allerdings auch mit.

Den Wohnungsverhältnissen muss, zum Teil wenigstens, der Umstand zugeschrieben werden, dass an tauglichem Truppenmaterial in Preussen nach den letzten Feststellungen lieferten a) die Städte 50,49 %, b) das Land 60,18 %. In Berlin, das ganz ausserordentlich missliche Wohnungsverhältnisse für die wirtschaftlich Schwachen aufweist, waren von sämtlichen Stellungspflichtigen nur 38 % tauglich. Übrigens geht auch die Landbevölkerung vielfach unter dem Einflusse einer mehr und mehr sich einschleichenden Unterernährung in ihrer Militärtauglichkeit zurück.

Mr. W. H. Lever, der Erbauer von Port Sunlight und Thornton Hough, beides Muster-Schöpfungen von Siedelungen für industrielle und für Landarbeiter, gibt in einer Beschreibung der Entstehungsgeschichte dieser Unternehmungen einige bemerkenswerte Details bezüglich der Erziehung der Erwachsenen. Die Arbeiter, sagt er, welche aus den schlechten städtischen Wohnungen nun in

EARSWICK WICK BEI YORK VOLKSHALLE

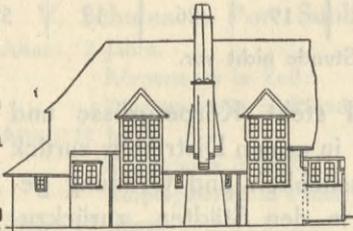


ANSICHT
VOM
SÜDEN

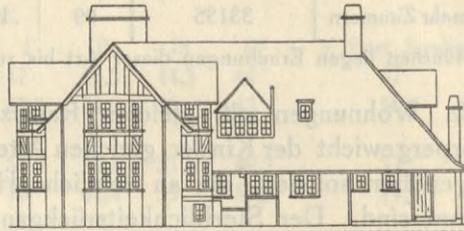
AUS GEMEINDE
BEITRÄGEN
ARCHITECTEN
BARRY PARKER
RAYMOND UNWIN

- ① EINGANG
- ② Garderobe
- ③ HAUPTHALLE
- ④ BÜHNE
- ⑤ GEDECKTE VERANDA
- ⑥ VORRAUM
- ⑦ COMMITTEERAUM
- ⑧ BILLARDSAAL
- ⑨ BRENNMATERIAL WASHRAUM UND ABORTE
- ⑩ CORRIDOR
- ⑪ RESTAURATION
- ⑫ KÜCHE

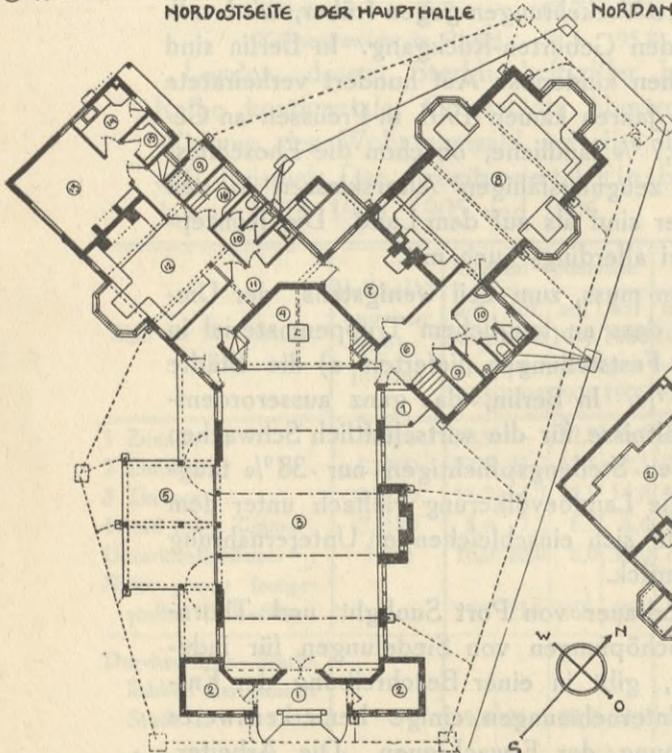
- ⑭ SPÜLKÜCHE
- ⑮ SPEISEKAMM
- ⑯ GESCHIRRAUM
- ⑰ OBERERTEIL DES HAUPTSAAL
- ⑱ FALLTHÜREN
- ⑲ ERHOLUNGSRAUM
- ⑳ BIBLIOTHEK
- ㉑ WOHNZIMMER
- ㉒ SCHLAFZIMMER
- ㉓ BADEZIMMER
- ㉔ EINGEBAUTE SCHRÄNKE
- ㉕ MAGAZIN



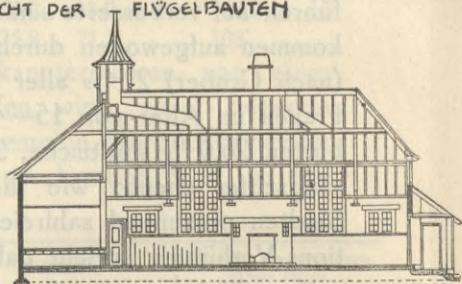
NORDÖSTSEITE DER HAUPTHALLE



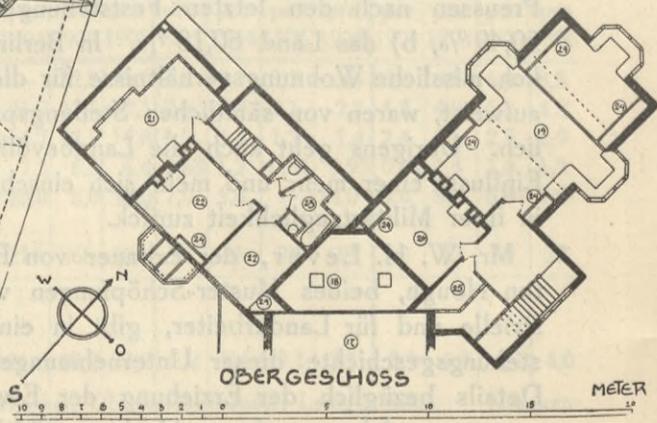
NORDANSICHT DER FLÜGELBAUEN



ERDGESCHOSS

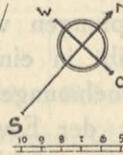


QUERSCHNITT DURCH DIE HAUPTHALLE



OBERGESCHOSS

METER



* Abb. 21. Beispiel einer Volkshalle in Earswick. Architekt: Raymond Unwin und Barry Parker.

die neuen Häuser des Gartendorfes übersiedelten, behandelten diese anfangs genau so wie es den Schmutzwinkeln von früher gegenüber geschah. Badewannen wurden zur Aufbewahrung von Steinkohlen oder schwarzer Wäsche benützt. In den mit Blumenbeeten besetzten Vorgärten wurden Misthaufen etabliert, hinter den Häusern Schweineställe und ähnliche Einrichtungen. Durch fortgesetzte Belehrung ist es gelungen, all das zu beseitigen. Heute sind die Häuser sauber, die Gärten gepflegt. Die Leute laufen in ihrer freien Zeit nicht mehr in die Kneipe, sondern in ihre Nutzgärten (Abb. 15) oder zu Vorträgen in den verschiedenen Instituten, zu gemeinsamen musikalischen, gemeinnützigen (Feuerwehr, Hilfeleistung bei Unglücksfällen) usw. oder zu körperlichen Übungen (im sog. Gymnasium).

Wer je die pausbäckige, von Gesundheit strotzende Jugend von Port Sunlight bei ihren unter musikalischer Begleitung stattfindenden körperlichen Exerzitien, die hauptsächlich auf Rhythmik abzielen, zu beobachten Gelegenheit hatte, wie Schreiber dies zu wiederholten Malen, wird sich unwillkürlich fragen, ob denn verwildertes Benehmen anderswo der Begleiter der unbegüterten Jugend sein müsse. Die etwas erwachsenere männliche Jugend in Port Sunlight, die „Boys Brigade“, übt sich im Waffendienste, vor allem aber im Gartenbau, (siehe Abb. 16 u. 17) in Handfertigungs-Unterricht. — Die Bewohner von Bournville bei Birmingham veranstalten jährlich zwei bis drei von überall her besuchte Blumenausstellungen. Das Areal dieser prächtigen Kleinwohnhaus-Anlage liefert heute, nach Abzug der Baustellen, Strassen und Spielplätze den sechsfachen Bodenertrag dessen, was es vorher in unbebautem Zustand ergab, so dass nicht nur das eigene Bedürfnis der Familien an Gemüse usw. gedeckt, sondern durch den Verkauf pro Jahreswoche ein bis zwei Schilling erübrigt werden. — Anlässlich eines vom Verfasser dieser Zeilen an einem Samstag Nachmittag gemachten Spazierganges von Matlock nach Darling Dale bot sich Gelegenheit, die während Stunden fortgesetzten körperlichen Übungen, hauptsächlich Ballspiel, der nach Hunderten zählenden Arbeit erzu beobachten. Die einzige auf dem sehr grossen Spielplatze vorhandene Wirtschaft war eine — Teebude! In der Kneipe des nahegelegenen Industriedorfes sass abends um halb sechs ein Mann und trank — Limonade. Es war die Zeit, wo bei uns alle Viertelstunden „frischer Anstich“ erfolgt. — — — Sind nun auch lange nicht alle englischen Arbeiter Freunde der Temperance, so zählt deren Anhängerschaft doch schon nach Hun-

derttausenden. Daher die vielfach sehr wohlgeordneten Verhältnisse. Hier liegt der schwache Punkt des deutschen Arbeiters überhaupt, des Münchener im Speziellen. Besserung der Verhältnisse müsste auch von dieser Seite her angebahnt werden.

Temporäre, so zählte deren Angehörigkeit doch schon nach Hun-
 sind nun auch lang nicht alle englischen Arbeiter Freunde der
 wo bei uns alle Vorkriegswunden, trübsal Aesthetik, erfolgt.
 im Jahr sechs ein Mann und zwei Kinder immonde. Es war die Zeit
 hundert in der Kämpfe des nachgelagerten industriellen Jahres abends
 sehr großen Spielplätze vorhandene Wirtschaft war eine — Lös-
 Hunderten zählenden Arbeit, es zu beobachten. Die einzige auf dem
 setzten für englischen Ökonomie hauptsächlich Beispiel der nach
 Darling Dale der sich gelegentlich die während Stunden fortge-
 Sämtliche Nachmittage gemacht Spielplatzes von Mallock nach
 worden. — Ähnlich sieht von Verlust dieser Zeiten an einem
 durch den Verlust pro Jahrhundert ein bis zwei Seidlinge einbringt
 eigene Bedürfnis der Familien an Gemüse usw. gedeckt werden
 was er vorher in unbedeutend Zustand ergab, so dass nicht nur das
 stollen, Stützen und Spielplätze den rechtlichen Boden unter diesen
 geordneten Kleinrenten-Anlage liefert heute nach Absatz der Bau-
 von Grund hat deutsche Humannachstellungen. Das ist, dieser
 von, demnach der Bücheryum voranstellen für sich hat die bei
 (siehe Art. 10, IV) in Handarbeitliche-Unterwelt. — Die Bewegung
 bewirkt, dass sich im Waldenort, vor allem aber im Gartenbau
 etwas erweckener männliche Jugend im Fort führt die „Boys
 anderer der Arbeiter der ungeduldeten Jugend sein müsse. Die
 Malen, wird sich unwillkürlich fragen, ob denn verwilligter Bestimmen
 geordnete Gesellschaft hätte, wie Schwärmer dies zu wiederholten
 ungeduldeten Bestimmen, die hauptsächlich auf Kräfte und soziale zu
 Fort führt bei ihren ganz musikalischer Bestimmung stattfindenden
 Was je die parabolische von Grund aus trotz der Jugend von
 (siehe) war oder zu künftigen Übungen (im sog. Gymnasium).
 zwischen gemeinsamen erworbene Mittelstellung der Unlück-
 Vorwissen in den verschiedenen Institution, zu gemeinsamen must-
 weil in der Kunst sondern in ihre Fähigkeiten (Art. 13) oder zu
 die (siehe) geführt. Die Leute laufen in ihrer freien Zeit nicht
 es gehören, zu dessen Bestimmung, trübsal sind die Frauen zu haben,
 alle im Jahre Einkommen, durch fortgesetzte Bestimmung —

III.

DAS TERRAIN DER GARTENSTADT MÜNCHEN-PERLACH VERKEHRSWEGE

*Then give to the world the best you have
And the best will come back to you.*

Südlich Münchens, vom Steilabhang und Wasserlauf des eigentlichen Isartals durch die Strasse München-Grünwald getrennt, erstreckt sich in stundenlanger Ausdehnung ein mächtiges staatliches Waldgebiet*, der Perlacher Forst. Wie aus Abbildung 27 ersichtlich, kommt er — ein integrierender Bestandteil des mächtigen Wälder-Gürtels, der München fast rings umschliesst und von grösster Bedeutung für die atmosphärischen Verhältnisse der immer mehr an Ausdehnung gewinnenden Stadt ist — nahezu dem Umfange des heutigen Stadtgebietes gleich. Er ist sogar vielleicht ausgedehnter. Alle Voraussetzungen, die mit der Anlage einer Gartenstadt verknüpft sind, treffen in diesem Gelände zu: Nicht allzugrosse Entfernung von der Stadt; Verbindungsmöglichkeiten mit letzterer zum Teil bereits in Betrieb, zum Teil im Bau; keine namhaften Terrainschwierigkeiten; Anschlussmöglichkeiten an bereits bestehende Wasserversorgung; Nähe grosser Terrains (nach Osten), die industriellen Unternehmungen erschlossen werden können, oder sich zur Anlage landwirtschaftlicher Kleinbetriebe eignen würden; Unmöglichkeit der Luftverpestung durch in der herrschenden Windrichtung liegende Raucherzeuger; gesunde Lage inmitten mächtiger Walddistrikte; Einheitlichkeit der in Betracht kommenden Komplexe; völlige Unbelastetheit des Bodens; Möglichkeit der Durchführung bodenreformerischer Massnahmen.

* Herr Obermedizinalrat Prof. Dr. von Gruber hat zuerst auf dieses Gebiet mit Bezug auf die Möglichkeit einer gartenstadtähnlichen Gründung nächst München aufmerksam gemacht in seinem Vortrag vom 15. Dezember 1908 über „Wohnungsnot und Wohnungs-Reform in München“. (Verlag von E. Reinhardt.)

Aus Abbildung 27 ist ersichtlich die Lage zur Stadt, die Ausdehnung des Forstgebietes im Verhältnis zum Stadtumfang, die Grösse der in Betracht zu ziehenden Terrains im Verhältnisse zum bestehenden Waldkomplex und zur Stadt. Aus letzterem geht hervor, dass das für eine Bautätigkeit von zirka einem Dezennium berechnete und zu erschliessende Gelände, je 90—100 ha, hinreichend für zwei Siedlungen von je 13000—15000 Einwohnern, keine allzu fühlbare Lücke in den kostbaren Forstbestand reissen würde. Ein gut Stück davon ist mit jungen Kulturen besetzt. Von einer Abholzung in grösstem Umfange wäre also nicht die Rede. Ebenso wenig von einer Entstellung des Landschaftsbildes. Glücklicherweise ist der restlosen Entstellung dieses einst von dem geistvollen Jesuitenpater Balde um seiner Schönheit willen besungenen Flusstales wenigstens einigermaßen vorgebeugt worden. Die Korrektion des Bergstromes zwecks elektrischer Kraftgewinnung hat freilich durch die straffe Linienführung der hierfür benötigten Damm- und Schutzbauten dem natürlichen Bilde einen grossen Teil seiner urwüchsigen Herrlichkeit genommen, die einstens unter weitausragenden Baumkronen, über Felsklötze und Wurzelwerk zu Tal wellenden Wasser in enge Bahnen gezwängt. Abwärts von Pullach bietet die Isar ein Bild, nicht hässlicher, nicht schöner als jeder andere Fabrikkanal. Meister Wenglein hat den früher unvergleichlich schönen Blick von der Grosshesseloher Brücke gegen München hin zum Gegenstande eines grossen Landschaftsbildes gemacht, das künftigen Generationen erzählt, wie die Gegend einstmals aussah.

In seiner Bodenformation zeigt der Perlacher Forst nur geringe Bewegung. Die Niveaudifferenzen beziffern sich nach wenigen Metern. Im grossen und ganzen dürfte der unter einer wechselnd starken, nirgends jedoch beträchtlichen Humusschicht liegende Untergrund der gleiche sein, wie er längs beider Isarufer vorhanden ist. Ob er durchweg kiesig, für Bebauung mit Wohnhäusern mithin gesundheitlich günstig ist, ob dieser Kies Nagelfluh-Untergrund hat, ob sich Lehmlager, wie weiter nördlich bei Haidhausen und Giesing vorfinden, die eventuell zur Herstellung von Baumaterial an Ort und Stelle sich eignen würden, ob Sand an Ort und Stelle vorhanden ist oder das ehemalige Isarbett zu diesem Zweck auszubeuten wäre, all das müsste sich aus einer genauen Untersuchung erst ergeben. Keinesfalls würden Terrain- oder Untergrundschwierigkeiten irgendwelcher Art beim Strassen- und beim Hausbau zu überwinden sein.

Jedes Baugelände, gleichviel ob es gross oder klein, muss entweder Anschluss-Möglichkeit an bereits bestehende Verkehrslinien haben, oder die Neuschaffung solcher Anlagen hat unter vollster Berücksichtigung aller zweckdienlichen Erfordernisse ins Auge gefasst zu werden. Vgl. Abb. 28 u. 29.

Für den Perlacher Forst kommen an bestehenden Verkehrswegen in Betracht: 1. Die den Wald in der Richtung von NW. nach SO. durchschneidende, das in Aussicht genommene Gartenstadt-Terrain südlich teilweise begrenzende Eisenbahnlinie München-Grosshesselohe-Deisenhofen; 2. östlich, die Linie Ostbahnhof—Deisenhofen; die Verbindung beider durch eine Transversalbahn würde sich als Notwendigkeit von selbst ergeben. Von Giesing her zieht als dritte Verkehrslinie, in südlicher Richtung, die Grünwalder Strasse am Perlacher Forst entlang. Dicht daneben die Trace der im Bau begriffenen elektrischen Strassenbahn. Als direkteste Verbindung mit der Stadt würde diese Linie von grösster Bedeutung sein. Künftig gesteigerter Verkehr wäre mithin von Anfang an bei Legung der Geleise in Berücksichtigung zu ziehen. Bis zur Einrichtung elektrischer oder mit Dampf betriebener Strassenbahnen mit Güterverkehr, wie sie z. B. in der Lombardei ein weitverzweigtes Verkehrsnetz bilden, hat es wohl für München und dessen Umgebung noch gute Weile*. Deswegen mögen auch Ideen, wie z. B. die Verbindung des Flussufers bei Harlaching mit dem gegenüberliegenden bei Thalkirchen durch eine Schweben-Bahn oder was

* Bei Projektierung der zwischen Mailand und Monza entstehenden Gartenstadt Milanino wurde, wie es selbstverständlich, die Verkehrsfrage in erster Linie in genaueste Erwägung gezogen und der Ausführung entgegengeführt. Mit der Erbauung der neuen grossen Londoner Garten-Vorstadt Hampstead wurde gleichzeitig die direkteste Verbindung mit dem Zentrum der Weltstadt in Angriff genommen. Bei Bezug der ersten fertigen Häusergruppen war die „Tube“ vollendet und dem Verkehr übergeben. Die mächtig aufblühende Gartenstadt Southport bei Liverpool hatte lange bevor sie den jetzigen Umfang erreichte, vorzügliche Verbindung mit dem Welthafen und dank diesem Umstände ihre rasche Entwicklung. — Nach Port Sunlight gelangt man von Liverpool aus zu jeder beliebigen Zeit, a) durch regelmässige Dampferverbindung auf dem Mersey, b) durch Eisenbahnverbindung, North-Western und Great-Western, (unter dem Mersey hindurch) von dem Zentralbahnhofe Liverpool, c) durch Fünf-Minuten-Verkehr der elektrischen Strassenbahn von Birkenhead aus, das seinerseits mit Trajekt-Boot (alle 5 Minuten) von Liverpool aus erreicht wird usw. Nach Bourneville ist von Birmingham aus zweifacher Verkehr: mit Eisenbahn oder Strassenbahn. Das ausgebildetste Netz von Kleinbahnen zwecks Entlastung der grossen Industriestädte besitzt Belgien. Bekannt ist, welche ausgezeichneten und billigen Vorortverkehr Berlin hat, ebenso Wien durch seine Ringbahn.

noch besser, durch einen grosszügig angelegten Brückenbau mit entsprechenden Rampen-Anlagen, hier ausser Betracht bleiben. Die stärkere Ausdehnung Münchens in südlicher Richtung mit den Isarauen als Stadtpark wird eines der grossen künstlerischen Zukunfts-Probleme bilden, nachdem die nördlichen Stadtteile den Stempel einer Zeit an sich tragen, wo das Lineal der massgebende Faktor war.

Im Osten durchschneidet den Perlacher Forst auf eine kurze Strecke die von Giesing in südöstlicher Richtung führende Tegernseer Landstrasse. Dies eine vierte Verkehrsmöglichkeit. Sie käme, solange nicht Gartenstadt-West und Gartenstadt-Zentrum zum Abschluss gelangt sind, als Verkehrsader kaum anders in Betracht als durch Strassen-einmündungen, würde aber gegebenen Falles einer dritten, hier noch nicht in Erwägung gezogenen Siedelung, Gartenstadt-Ost, und einem vielleicht in der Gegend von Perlach entstehenden Industrie-Viertel oder einer Anlage landwirtschaftlicher Kleinbetriebe als Basis für eine weitere Strassenbahnlinie dienen. Zwischen ihr und der Grünwalder Strasse liegt der ganze ungeheuere, jetzt nur von Holzabfuhrwegen und vom Hauptstrang der Münchener Wasserversorgung schnurgerade von Süd nach Nord durchzogene Forst. Der Wasserleitung entlang zieht sich eine fünfte, noch nicht als Verkehrslinie an die Aussenwelt angeschlossene Strasse. Sie müsste bis Giesing weitergeführt werden und würde, da sie auf keinen Fall überbaut werden darf, ausserdem aber durch Gartenstadt-Zentrum hindurchführt, eine der wesentlichen Verkehrslinien bilden.

Die mit dem Abbau der Lehm lager in München-Ost verbundenen Ziegeleien würden, falls sich im Gartenstadt-Terrain nicht selbst Gruben erschliessen lassen, eine Haupt-Bezugsquelle des Baumaterials bilden. Transport desselben per Achse würde das Bauen wesentlich verteuern. Eine geeignete Zufahrtslinie existiert nicht; mithin ist die Anlage einer Feldbahn ins Auge zu fassen, wie denn auch die Verbindung der Grosshesseloher mit der Ostbahnhof—Deisenhofener Linie ebenfalls aus Gründen des Materialtransportes zunächst in Angriff zu nehmen wäre. Die Notwendigkeit der Anlage von Schnellverkehrseinrichtungen ergibt sich von selbst aus dem Tempo der Grössenentwicklung solcher Siedelungen. In Rücksicht gezogen müssen sie von Anfang an werden. Nichts wäre verkehrter als die Annahme, bei einer derartigen Niederlassung fange man irgendwo zu bauen an, setze weiter Stück für Stück neben das Bestehende und ziehe dann allmählich auch Notwendigkeiten in Betracht, die bei jedem Ent-

wicklungsprozess von vornherein als sicher angenommen werden dürfen. — So lange die Wegstrecken bis zur nächsten Beförderungsstelle klein sind, wird sich kein Bedürfnis nach Schnellverkehr innerhalb der Gartenstadt selbst einstellen. Mit wachsender Ausdehnung wird die Sache jedoch anders. In der „First Garden-City“ Letchworth, deren entlegenste Wohnstrassen immerhin zirka 20 bis 25 Minuten von der Eisenbahn entfernt sind, existieren bis jetzt keine Fahrgelegenheiten. Die Hauptstrassen sind jedoch von Anfang an in Lage und Breite für Legung von Tramway-Geleisen berechnet (Abb. 23). In South-Port war das gleiche der Fall. Es besitzt bereits verschiedene Linien mit elektrischem Betriebe, ohne dass Expropriationen, Strassenverbreiterungen nötig wurden.

Innerhalb der zu verbauenden Terrainstrecken, mag nun Gartenstadt A oder B zuerst in Angriff genommen werden, müssen fortführbare Hauptverkehrsadern gleich von Anfang an so traciert werden, dass ihrer etwa notwendig werdenden Verlängerung keinerlei Schwierigkeiten entgegenstehen. Strassenführung, Strassenanlagen, Bemessung der Wichtigkeit ihrer Abstufung sind Punkte ausschlaggebender Art. Von ihrer Entwicklung ist unendlich viel abhängig. Im vorliegenden Falle kann es sich nicht um Berücksichtigung irgendwelcher Privat-Interessen, nicht um einen Beitrag zur kapitalistischen Kultur handeln. Erreichung technischer Ideale muss dem Ganzen als Zweck zugrunde liegen. Die Aufgabe wird unter Beobachtung aller ins Gewicht fallenden Erfahrungen des Städtebaues zu lösen sein, hängt doch z. B. vom Charakter der Strassen jener der Häuser ab. Bei diesen wiederum muss alles in Betracht gezogen werden, was nur irgendwie für die technische Durchbildung, für Forderungen der Hygiene, für Wohnlichkeit von Belang ist. Dass, wie bereits gesagt, die Art der Strassenlegung, ihre Ausbildung als Verkehrswege von grösserer oder geringerer Bedeutung und die damit engstens zusammenhängende Terrainaufteilung in einer gartenstädtischen Siedelung wesentlich anders behandelt sein müssen, als es die Grossstadt aus zwingenden Gründen verlangt, ist klar. Hier kommt eine ganze Reihe von Forderungen in Wegfall, die mit Verfolg ausgesprochen kommerzieller und industrieller Interessen unbedingt sich einstellen würden. Man hat es in erster Linie mit einer Wohnstadt zu tun. Die Verkehrs-Exigenzen sind mithin wesentlich andere. Dem Durchgangs-Verkehr sollten nur einige wenige Haupt-Linien dienen. An sie schliesst sich ein Netz von Fahrstrassen zweiter Ordnung mit beidseitigem Fussweg an, ohne

Randsteine und Rinnenpflasterung. Die Verbindungswege dritter Klasse, makadamisiert, sollen nur auf Fussgängerverkehr berechnet, allenfalls für Milch-, Bäcker- und Metzgerfuhrwerke offen sein. (Siehe Detail-Bearbeitung einzelner Blocks und Vogelperspektiven derselben, Abb. 31, 32 ff.) Was die Richtung der Strassen betrifft, so wäre gleich von vornherein ausgiebigster Besonnung der künftigen Wohnquartiere Berücksichtigung zu schenken. Ungezählte neuere Strassenzüge der Grossstädte sind in vollster Verkennung der einfachsten gesundheitlichen Rücksichtnamen in rein west-östlicher Richtung geführt. Dadurch wird in erster Linie den herrschenden Winden freie Bahn geschaffen. Der grössere Nachteil aber besteht darin, dass eine Strassenfront, die nach Norden gerichtet, der Sonnenbestrahlung, dieser wichtigsten aller desinfektorischen Wirkungen, völlig entzogen wird. In solchen Wohnungen bekommen sehr häufig Treppenhaus, Küche, Aborte usw., kurz all jene Wohnteile, die dem Sonnenlicht nicht ausgesetzt zu sein brauchen, dasselbe in vollstem Masse, wogegen die übrigen Räume sonnenlos bleiben, dem Strassenblick zulieb natürlich. Dass dies ein ganz horrender Unsinn ist, braucht nicht erst bewiesen zu werden. Wo also keine dringenden Gründe zur Einhaltung reiner Ost-Westrichtung der Strassen vorliegen, soll sie vermieden werden. Ist sie aber nicht zu umgehen, dann wird die Lösung der Sache beim Architekten liegen, der entsprechende Grundrissdispositionen treffen muss.

Betreff der Linienführung neuer Strassenanlagen stehen sich zwei Meinungen gegenüber. Die eine plädiert für möglichst durchgeführte Einhaltung der geraden Linie, die andere für Kurvierung. Nun — auch dafür ist das Wort zutreffend: „Eines schickt sich nicht für alle“. Nichts ist verkehrter als die schematische Behandlung solcher Fragen, bildet doch sie einen Hauptgrund des Niedergangs der Architektur als Kunst während des vergangenen Jahrhunderts. Wahrhaft befreiende Worte sind es, die neuerdings ein preussischer Minister in bezug auf das Bauen auf dem Lande ausgesprochen hat. Sie gipfeln darin, dass den sehr verschiedenartigen Verhältnissen verschiedener Landstriche entsprechend keine allgemein gültigen Normen einzuhalten, die örtliche Notwendigkeit vielmehr allein bestimmend sein müsse. Überall schnurgerade Strassen anlegen zu wollen, wäre genau so verkehrt wie eine oft nahe ans Karikaturenhafte streifende Kurvierung. Beides soll eintreten, wo es am Platz ist. — Gegen die möglichst durchgeführte Einhaltung der geraden Linie spricht der

im vorliegenden Falle aus naheliegenden Gründen einzuhaltende Charakter der Architektur. Kleinwohnhausbau, Entwicklung des Reihen- und Gruppenbaues sowie des Wohnhofes und Wohnganges gehören

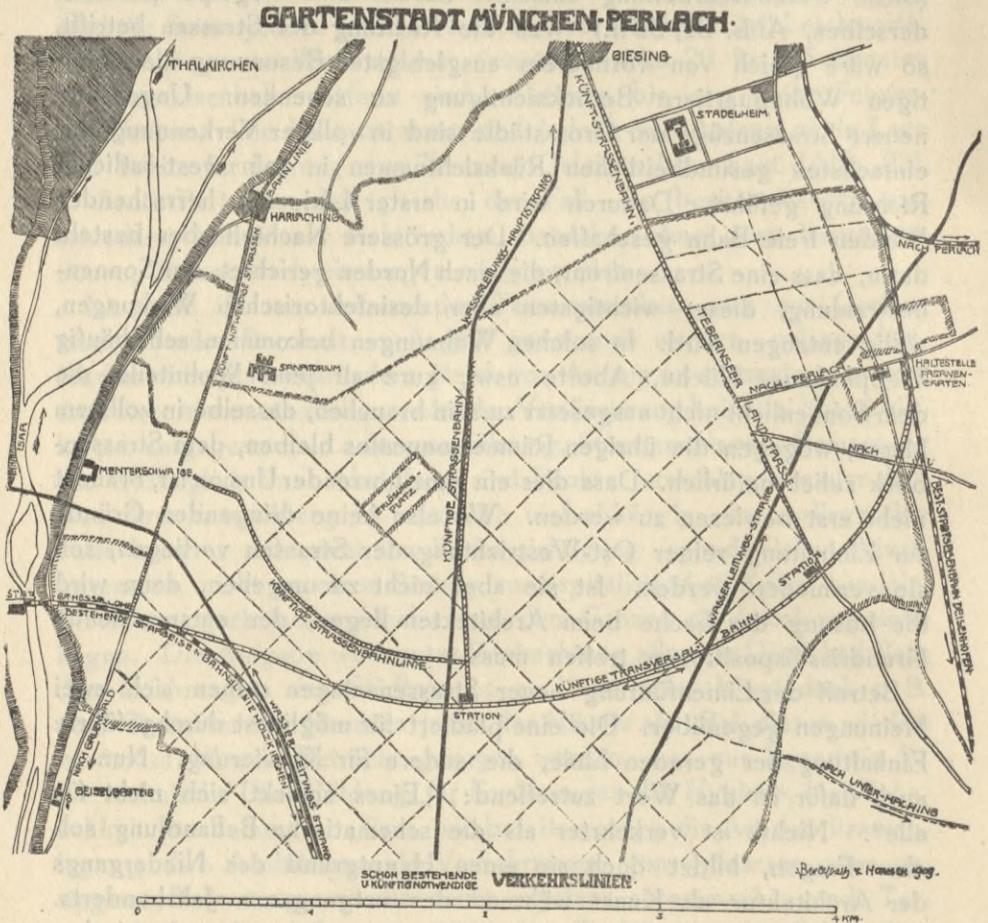


Abb. 28. Bestehende und künftig in Betracht kommende Verkehrs-Linien.
Lage der Wasserleitungs-Stränge.

nicht ins Gebiet der Monumentalarchitektur, weder der eigentlichen, noch der falschen wie sie der Mietskasernenbau grossgezogen hat. Weder historische Stilerscheinungen kommen in Betracht noch imposante Höhenentwicklungen umfangreicher Art, weder dekorative Aufmachung, noch jene Sorte von Häusern scheinbar ländlicher Art, durch welche allmählich Tausende von Dorfbildern und Sommerfrisch-

mitsprechen) der Reihenhäuser mancher sehr feine Effekt erzielt. An eine so reichliche Abwechslung von Erscheinungen wie dort wäre im vorliegenden Falle nun wohl kaum zu denken. Man wird mit etwas bescheideneren Typen zu wirtschaften haben. Dafür gibt Earswick bei York, auch die billigen Wohnhausquartiere von Hampstead, dafür geben vor allem die mittelalterlichen Städte die trefflichsten Vorbilder. In der Strassenbiegung liegt einer der wesentlichen Reize des architektonischen Bildes. Die mittelalterlichen Baumeister hatten bei aller Geschicklichkeit durchaus nicht die Absicht malerische Wirkung in unserem Sinne zu erzielen, die gerade Strassenlinie durchaus zu meiden. Nichts lag ihnen ferner als das. Wo die Aufgabe vorlag planmässig entwickelte Anlagen von bestimmtem Umfange zu schaffen — Frankreich besitzt deren aus dem Ende des 13. bis Mitte des 14. Jahrhunderts verschiedene — baute man unter Umständen nach dem Prinzip der rechtwinkligen Strassenführung, genau so wie etwa in modernen amerikanischen Städten. Die Unregelmässigkeit alter Städte erklärt sich aus anderen Gründen. — Wo nun die Wiederkehr eines und desselben Haustypus im Interesse billiger Bauausführung unvermeidlich ist — das wäre bei reichlicher Anlage von einfachen Reihenhäusern der Fall — zöge geradlinige Strassenführung unfehlbar Eintönigkeit der architektonischen Bildwirkung nach sich. Die ohne jeglichen Reiz verlaufenden schnurgeraden neueren städtischen Strassen sind trotz Erker und Türmchenwerk, Fensterverdachungen und Gesimsanhäufung betrübende Zeichen des Verfalles architektonischen Denkens und Schaffens. Beim Kleinwohnhausbau kommen wesentlich andere Fragen in Betracht. Etwas Trostloseres als die endlos langen Fluchten von Kleinwohnhausanlagen, wie sie in der Nähe jeder englischen Fabrikstadt zu sehen sind, gibt es nicht (Abb. 2). Sehr viele deutsche Arbeiterwohnhaus-Viertel sind nicht um ein Haar besser, bloss sind die Wohnungen meist schlechter. Eine rühmliche Ausnahme machen die Kruppschen Anlagen, das von Teodor Fischer erbaute Gmindersdorf bei Reutlingen und wenige andere. Äusserst instruktiv sind weiter in dieser Hinsicht die verschiedenen Entwicklungsstadien der Ulmer Anlagen. Sie beginnen mit der regulären Rechtecksanlage der Strassen. Bei den neuesten Bauten ist sie aufgegeben worden, wahrlich nicht zum Schaden der Gesamterscheinung. —

Deshalb wurde bei der Skizzierung des Strassennetzes, Abb. 30, für die Gartenstadt München-Perlach von gleichmässig geraden, unter

GARTENSTADT MÜNCHEN-PERLACH.

WEST.

ZENTRUM.

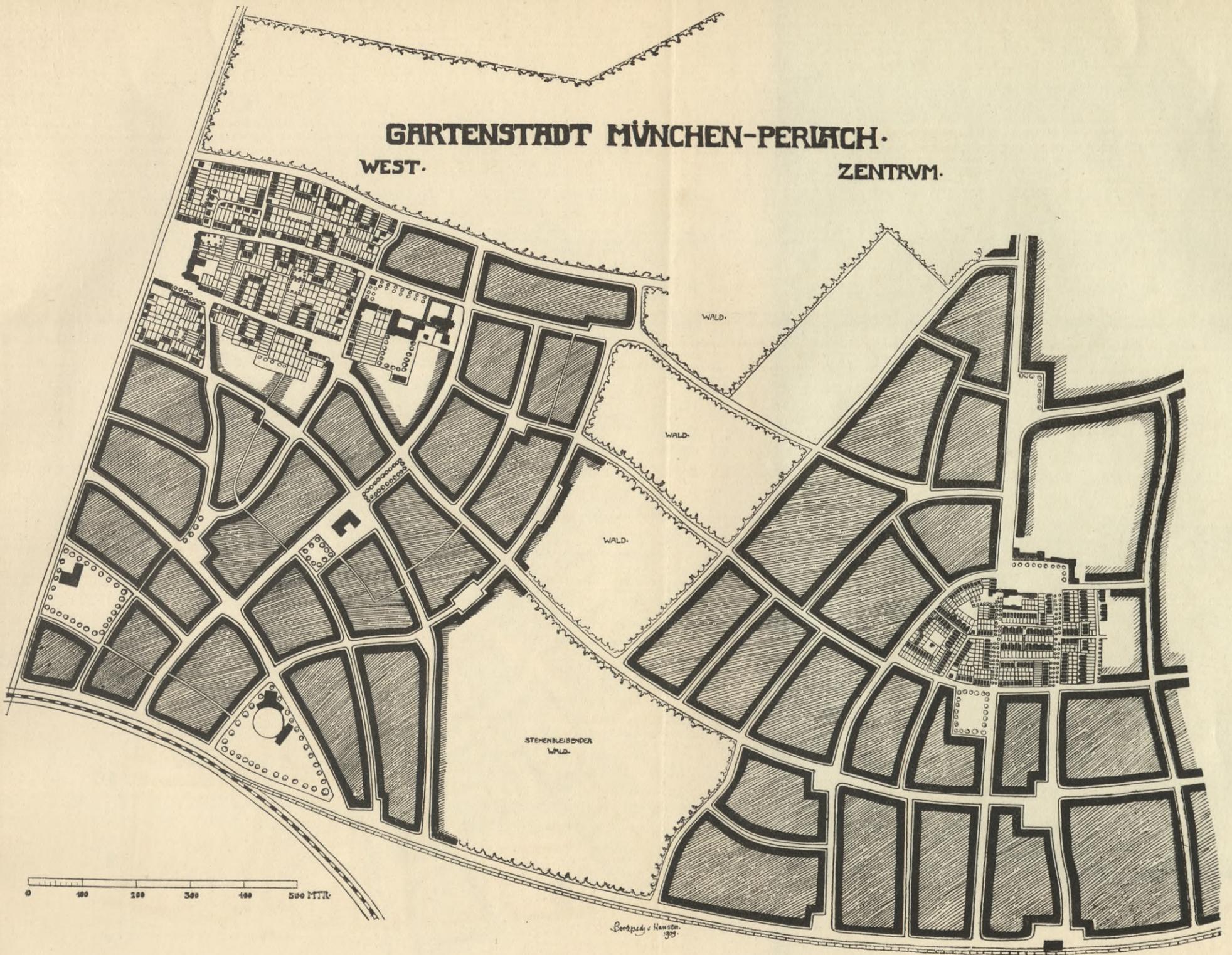


Abb. 30. Haupt- und Nebenstrassen in den beiden Siedlungen.
Verbindungsstrassen letzterer unter sich.

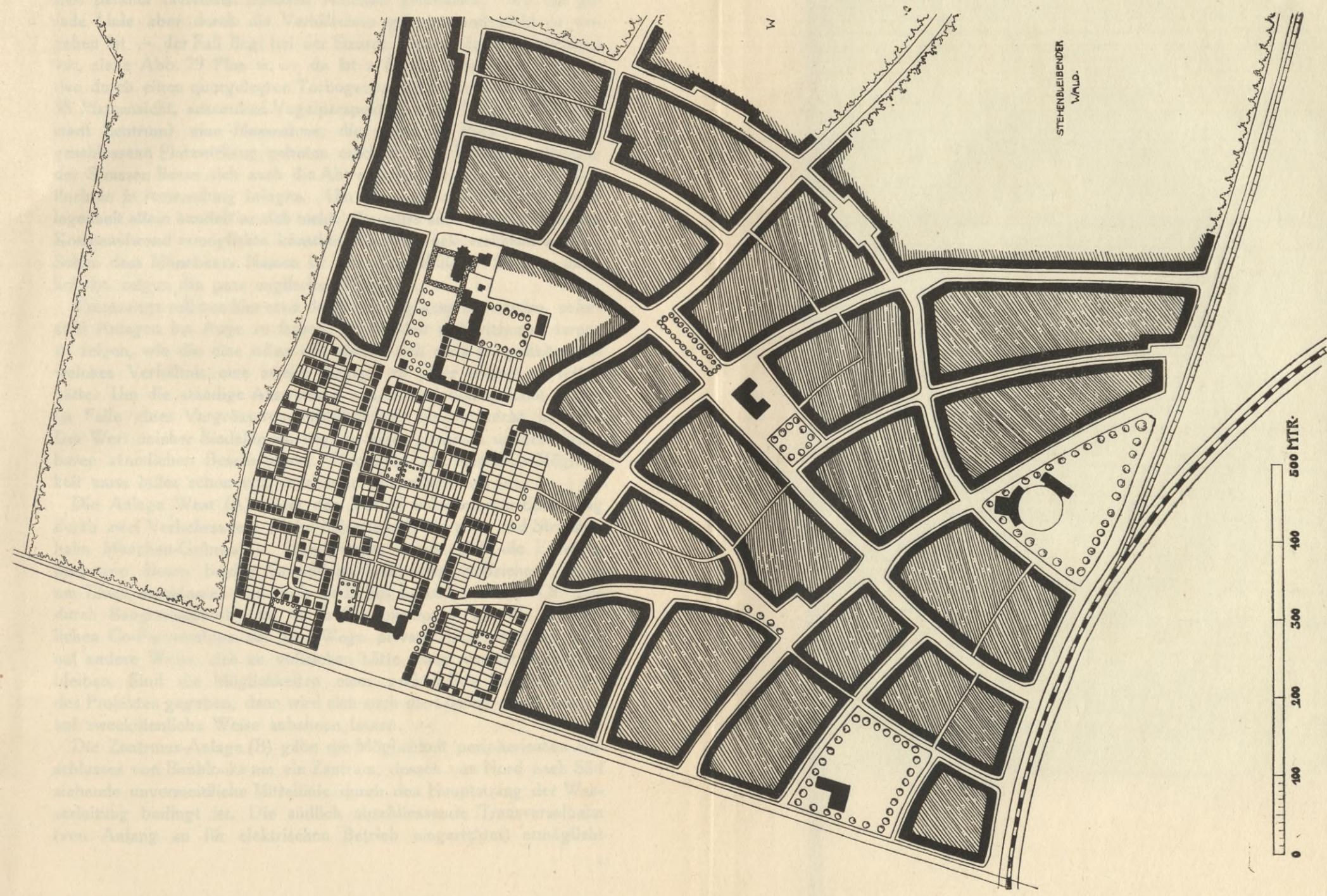


Abb. 31. Gartenstadt-West mit Angabe der bearbeiteten Teilfläche.

sich parallel laufenden Strassen Abstand genommen. Wo die gerade Linie aber durch die Verhältnisse geboten und nicht zu umgehen ist — der Fall liegt bei der Strasse entlang der Wasserleitung vor, siehe Abb. 29 Plan w. — da ist z. B. die unendliche Perspektive durch einen quergelegten Torbogenbau unterbrochen (siehe Abb. 38 Platzansicht, ausserdem Vogelperspektive eines Teiles von Gartenstadt Zentrum) eine Massnahme, die schon mit Rücksicht auf die geschlossene Platzwirkung geboten erschien. Bei kräftigerer Biegung der Strassen liesse sich auch die Abtreppung der geschlossenen Baufluchten in Anwendung bringen. Um die gute und billige Wohngelegenheit allein handelt es sich nicht. Ihr muss auch der ohne grossen Kostenaufwand ermöglichte künstlerische Ausdruck verliehen werden. Schon dem Münchener Namen ist man das schuldig. Dass es möglich ist, zeigen die paar englischen Beispiele.

Keineswegs soll nun hier etwa der Vorschlag gemacht werden, sofort zwei Anlagen ins Auge zu fassen. Es handelt sich vielmehr darum, zu zeigen, wie die eine oder die andere sich etwa zu gestalten, in welches Verhältnis eine zweite Anlage zu einer ersten zu treten hätte. Um die ständige Ausweitung einer Ansiedelung kann es sich im Falle eines Vergrösserungs-Bedürfnisses absolut nicht handeln. Der Wert solcher Siedelungen liegt in einer gewissen unüberschreitbaren räumlichen Beschränkung. Rücksicht auf Anschluss-Möglichkeit muss indes schon von vornherein genommen werden.

Die Anlage West (A) bietet den Vorteil unmittelbarer Einfassung durch zwei Verkehrsadern (Bahn München-Holzkirchen und Strassenbahn München-Grünwald). Naturgemäss würde sich die Entwicklung von diesen beiden Grundlinien ausgehend vollziehen, Block um Block erschlossen und nach Bedürfnis bebaut werden. Ob dies durch Baugenossenschaften, durch Organisationen wie die vorbildlichen Co-Partnerships auf dem Wege privater Unternehmung oder auf andere Weise sich zu vollziehen hätte, mag vorerst unerörtert bleiben. Sind die Möglichkeiten einer praktischen Inangriffnahme des Projektes gegeben, dann wird sich auch die Lösung dieser Fragen auf zweckdienliche Weise anbahnen lassen.

Die Zentrums-Anlage (B) gäbe die Möglichkeit peripherischen Anschlusses von Baublocks um ein Zentrum, dessen von Nord nach Süd ziehende unvermeidliche Mittellinie durch den Hauptstrang der Wasserleitung bedingt ist. Die südlich abschliessende Transversalbahn (von Anfang an für elektrischen Betrieb eingerichtet) ermöglicht

Verbindung zur Strassenbahn München-Grünwald und zur Grosshesseloher Linie, nach Osten hin aber zu landwirtschaftlichen Kleinbetrieben nach dänischem Muster oder einem künftigen Industrieviertel. — Mag nun die eine oder die andere Siedelung zuerst entstehen, eines muss neben der sofortigen Festlegung der Hauptstrassenzüge sogleich ins Auge gefasst werden: Die Erhaltung eines genügend grossen Waldstreifens nach Norden, weiter die Unverbaubarkeit eines ebensolchen zwischen A und dem möglicher Weise darauf entstehenden B, so dass der einen wie der anderen Anlage, vor allem den künftigen Schulen der Genuss kräftiger Waldluft gesichert bleibt.

Schwierigkeiten in bezug auf Niveau-Differenzen sind, wie schon anfangs gesagt, für den Strassenbau innerhalb des ganzen in Betracht kommenden Geländes sozusagen nicht vorhanden. Weder Erhebungen nennenswerter Art noch Senkungen erfordern Umgehung der Bodenbewegung oder Durchschneidung derselben. Immerhin aber wären die leichten Bodenwellen bei Bestimmung der Lage hochgeführter Gebäude, Kirchen, Schulgebäude, Post, öffentliche Versammlungshalle usw. zu berücksichtigen. Nicht minder die Erhaltung einzelner, schöner Baumexemplare oder Gruppen von solchen. In den neueren englischen Gartenstadt-Anlagen ist dies mit ausserordentlichem Geschicke bewerkstelligt, das früher beliebte, auch uns nicht unbekanntes Wegrasieren aller im Wege stehenden Vegetations-Erscheinungen mit grösster Sorgfalt vermieden worden. (Siehe Abb. 25).

Die Gestaltung der Strassenzüge hinsichtlich ihrer dimensional Verhältnisse hängt mit der Parzellierung zusammen. Diese wiederum mit dem für das Gelände aufzubringenden Preise, d. h. von der für den Quadratmeter als Flächeneinheit zu bezahlenden Grundrente. Sie wird sich nach der Lage der Grundstücke beziffern. An Hauptstrassen gelegene Bauterrains, welche durch Errichtung von Kaufläden, Geschäftslokalen, Gasthäusern usw. eine höhere Rente abzuwerfen imstande sind, müssten dementsprechend differenziert werden gegenüber Rücklagen, die ausschliesslich nur der Errichtung von Wohnhäusern dienen. — Allzu hoch gespannte Erfordernisse der Strassenanlage-Kosten sind bis jetzt vielfach einer richtigen Entwicklung des Kleinwohnhausbaues hinderlich. Die darauf entfallenden Ausgaben machen sich wieder in den Wohnpreisen geltend. Für Anlage eines ganzen Systems ausgiebig bemessener Verkehrsstrassen liegt nicht der geringste Grund vor in einem Terrain, dessen Parzellierung sich

nach völlig anderen Prinzipien vollziehen muss, als es bei Quartieren mit vierstöckigen Mietskasernen und Hinterhäusern der Fall ist. Da die Wohnstrassen in anderen Abständen wiederzukehren haben als es bei grossen Verkehrslinien der Fall ist, darf der dafür entstehende Kostenaufwand die Baugründe nicht zu sehr belasten, weder in der Anlage noch in den Unterhaltungskosten. Der Wohnweg hat nur dem Zugang, nicht der Zufuhr zu den Häusern zu dienen. Was durch geringe Strassenbreite allenfalls verloren gehen könnte hinsichtlich Besonnung und Luftzutritt, wird durch Vorgärten reichlich ausgeglichen. Ein Mindestabstand von 12 Meter von Haus zu Haus über die Strasse gemessen reicht bei der mässigen Höhe der Bauten vollständig aus. Einen breiten offenen Streifen bilden rückwärts die an die Häuser anschliessenden Gärten. Darüber mehr bei dem Abschnitte über Bebauung.

Die vorzüglichen Ulmer Kleinwohnhaus-Anlagen liegen zum Teile nicht weit vor der Stadt draussen, sondern auf teurerem als dem hier in Betracht kommenden Terrain. Vom Gesamtareal kommt dort auf Gebäude 28, auf Strassen insgesamt 17, Vorgärten 13 und Hausgärten 50 %. Im Falle München-Perlach müsste sich das Verhältnis der Hausgärten günstiger gestalten. Der auf Strassenanlagen entfallende prozentuale Teil müsste noch weniger betragen. Die bestehenden Baubestimmungen dürften sich zum grossen Teil als nicht geeignet erweisen, vielmehr müsste ein, den vorliegenden Verhältnissen in jeder Richtung Rechnung tragendes Ortsstatut ausgearbeitet, dem vielfach einer zweckmässigen Bauentwicklung hinderlichen Schematismus Brauchbares gegenübergesetzt werden. Wohnstrassen, die fast ausschliesslich dem Fussgänger-Verkehr dienen, dürften nicht Forderungen unterliegen, wie sie für städtische Verkehrswege berechtigt erscheinen. An Errichtung von vierstöckigen, licht- und luftraubenden Mietskasernen und dem entsprechenden Verkehrswege ist hier ohnehin nicht zu denken. Die Regel soll das Haus mit Parterre und einem Stocke bilden, das Haus mit zwei übereinanderliegenden, voll ausgebildeten Wohngeschossen die Minderzahl ausmachen, dreigeschossige Wohnanlagen aber nur da zulässig sein, wo z. B. die architektonische Ausgestaltung von Platzanlagen es im Interesse der Wirkung erfordert, oder wenn die Gestalt des Baublocks oder andere Umstände die Anlage von mehrgeschossigen Gruppen, z. B. in Form von Wohnhöfen (Abb. 39, 40) nötig erscheinen lassen. Letztere Bebauungsform ist, um den Durchgangsverkehr bei grösseren Häuser-

gruppen vorüber, — nicht durch — zu leiten, in der Garden-Suburb Hampstead, mit grossem Erfolg in zahlreichen Wiederholungen angewandt. — Religiösen oder öffentlichen Zwecken dienende Gebäude: Kirchen, Schulen, Post, Amtsgebäude, Gesellschaftshäuser, Versammlungshallen für musikalische Aufführungen, für Vorträge usw. (wie sie nach Anlage sowohl als in der Erscheinung ganz vorzüglich gelöst in den englischen Siedelungen verwandter Art bestehen, Beispiel siehe Abb. 21) usw. sollen natürlich die Umgebung überragen. Sie werden nicht an schmale Wohnstrassen zu liegen kommen, sondern in zweckentsprechender Weise, ohne den Abschluss langer Strassenperspektiven zu bilden, ohne bekieste Vorplätze oder ähnliche, allzuhäufig begangene Missgriffe, dahin wo ihr Zweck sie passend untergebracht erscheinen lässt, und wo sie weder licht- noch luftabsperrend wirken. Weiteres hierüber in Abschnitt V.

Auf alle in den Boden zu legenden Leitungen wäre von Anfang an weitestgehende Rücksicht zu nehmen. Das beliebte und kostspielige Strassenaufreissen muss vermieden werden. War die Verlegung von elektrischen, von Gas- und Wasserleitungen bei Neugründungen wie Newcastle-on-Tyne, bei der Gartenstadt Letchworth, in Southport, bei Hampstead usw. von Anfang an beim Strassenbau möglich, so wird gleiches auch im vorliegenden Falle sich einhalten lassen, wesentliche Kostenersparnisse herbeizuführen imstande sein. Wiederholt muss betont werden, dass es sich hier um die Anwendung aller in Betracht zu ziehenden technischen Errungenschaften handelt, die bei der praktischen Durchbildung in Frage kommen. — Ob an Schwemm-Kanalisation zu denken ist, mag vorläufig unentschieden bleiben. Der hoffentlich in umfangreichem Masse sich entwickelnden Gartenkultur muss die Nutzbarmachung natürlicher Dungstoffe, schon der mageren Erdkrume halber, unbedingt vorbehalten bleiben. Verpestung der Luft ist nicht zu befürchten, wo Wind und Sonne bei genügend weiter Bauweise ausreichend für Desinfektion und Erneuerung derselben sorgen. In der Villenkolonie Buchschlag, zwischen Frankfurt und Darmstadt, war ursprünglich Schwemmkanalisation vorhanden. Nutzlos gingen die Abfallstoffe verloren. Die in sandigem Boden angelegten Nutzgärten lieferten minimale Erträge. Seitdem das Grubensystem an Stelle der Kanalisation getreten ist, die Abfallstoffe richtiger Verwendung zugeführt werden, blühen die Gärten. Bei der Kleinwohnhauskolonie Römerstrasse nächst Ulm zeigt der Stand der Gemüsepflanzen deutlicher

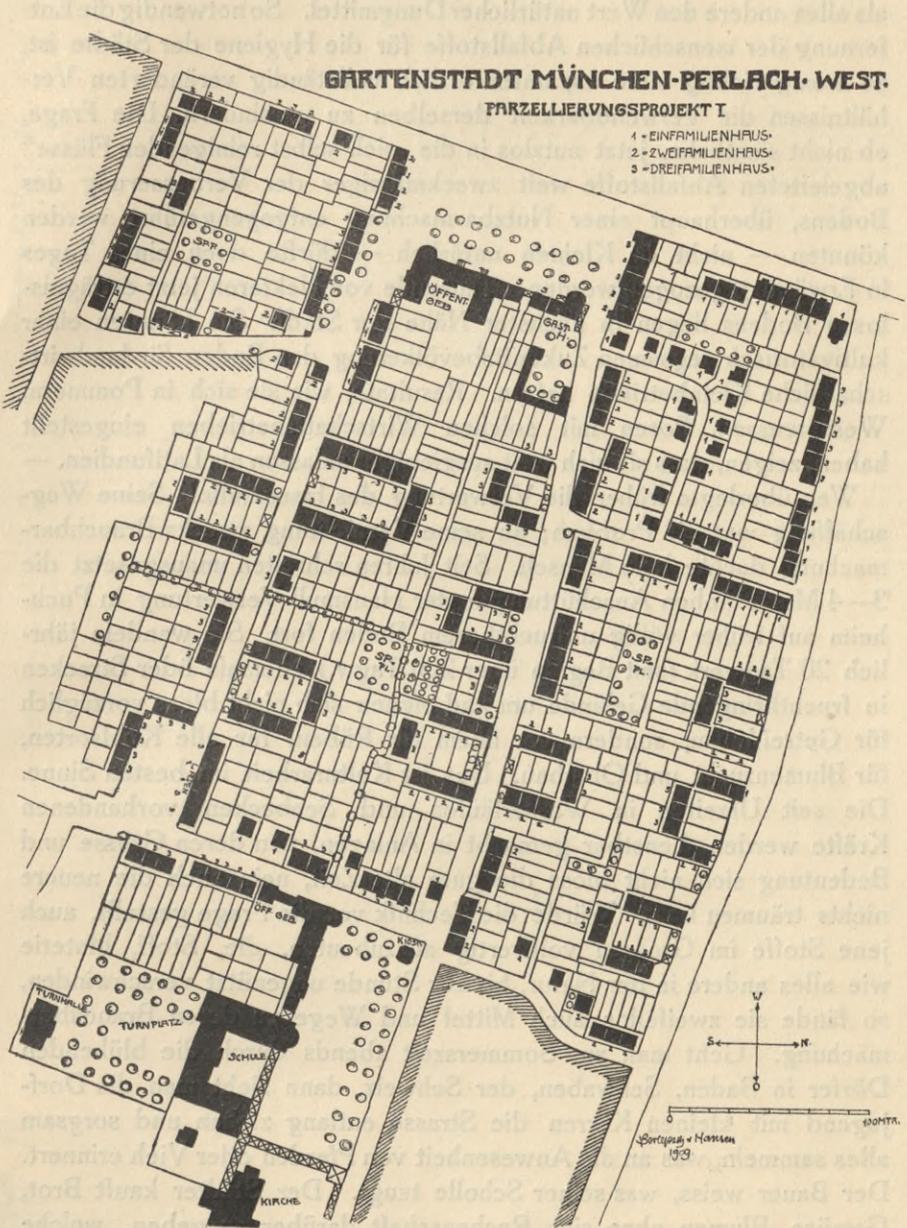
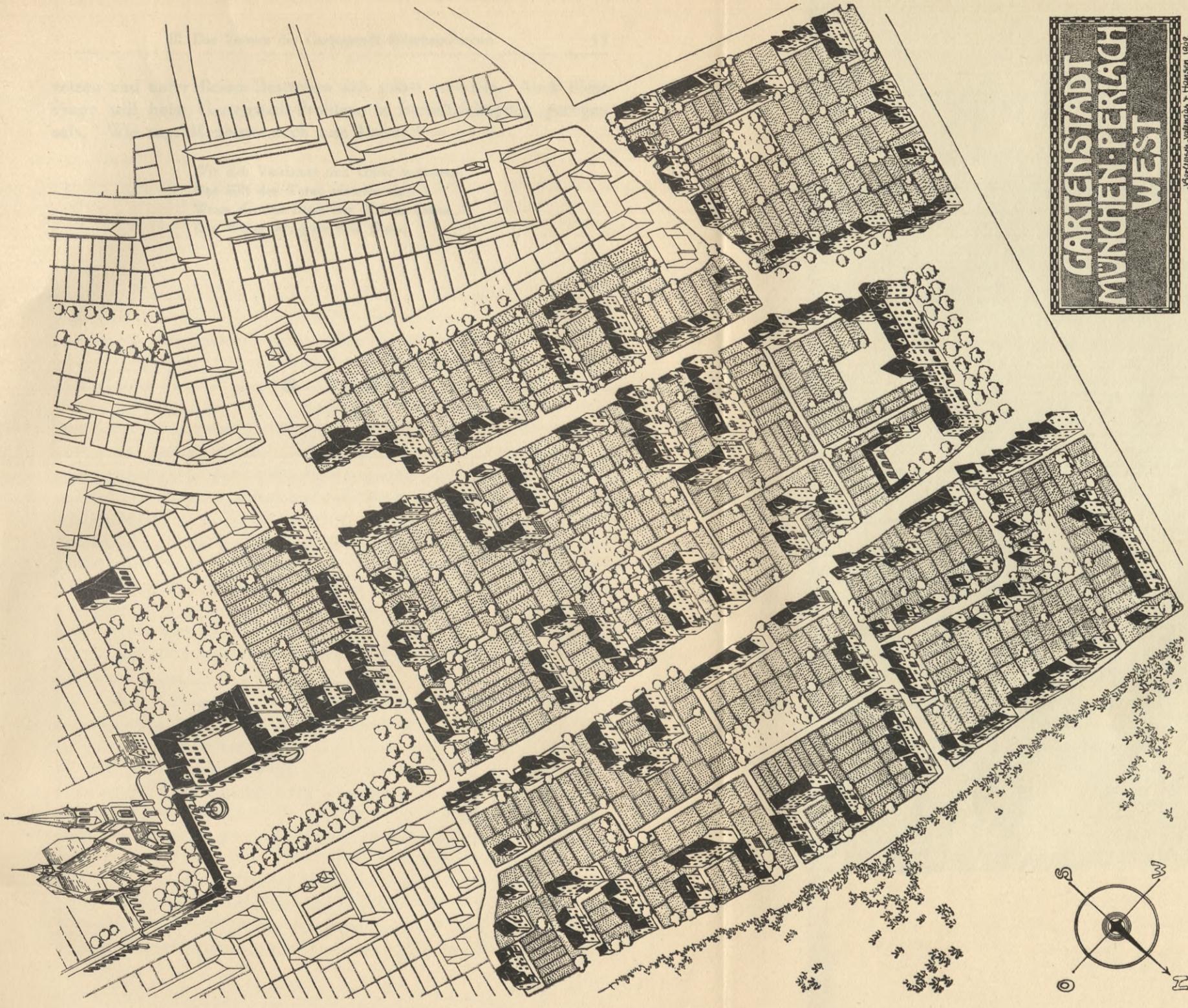


Abb. 32. Gartenstadt West. Bearbeitete Teilfläche, ca. 16 ha. Angabe der Verkehrswege III. Klasse.

als alles andere den Wert natürlicher Düngemittel. So notwendig die Entfernung der menschlichen Abfallstoffe für die Hygiene der Städte ist, so wenig richtig wäre es, unter örtlich vollständig veränderten Verhältnissen die Verwendbarkeit derselben zu verhindern. Die Frage, ob nicht sämtliche, jetzt nutzlos in die „sich selbst reinigenden Flüsse“ abgeleiteten Abfallstoffe weit zweckmässiger der Verbesserung des Bodens, überhaupt einer Nutzbarmachung entgegengeführt werden könnten — nicht im Kleinen natürlich — dürfte doch eines Tages in Erwägung gezogen werden. Tausende von Hektaren jetzt ertragnislosen Bodens liegen in nächster Nähe der Stadt. Sie könnten einer kultivatorisch regsamen Zukunftsbevölkerung den Boden für landwirtschaftliche Kleinbetriebe liefern. Resultate, wie sie sich in Pommern, Westpreussen, Posen mit solchen Wirtschaftsbetrieben eingestellt haben, zeigen, dass sie sich weit ausgiebiger anlassen als Latifundien. —

Wer überlegte früher die Verwertung des Hausmulls! Seine Wegschaffung war ein Problem; an seine Vernichtung zwecks Brauchbarmachung dachte kein Mensch. Seit Jahren schreiten unausgesetzt die 3—4 Meter hohen Anschüttungen der Hausmull-Verwertung in Puchheim auf früher völlig unfruchtbarem Boden fort. Sie wandeln jährlich 20 Tagwerk (seit Beginn über 200 Tagw.) ehemals öder Strecken in fruchtbringende Gelände um und eignen sich nicht bloss vorzüglich für Getreidebau, sondern vor allem für Rüben, für alle Kohlsorten, für Blumenzucht und Obstbau. Das ist Kulturarbeit im besten Sinne. Die seit Urzeiten in Wasserläufen und Seebecken vorhandenen Kräfte werden dienstbar gemacht in Anlagen, von deren Grösse und Bedeutung sich nicht bloss die gute alte Zeit, nein auch die neuere nichts träumen liess. Würde die Technik vor die Frage gestellt, auch jene Stoffe im Grossen vollwertig auszubeuten, die, Stoff, Materie wie alles andere in der Natur, bis zur Stunde ungenützt verschwinden, so fände sie zweifellos auch Mittel und Wege zu deren Brauchbarmachung. Geht man zur Sommerszeit abends durch die blühenden Dörfer in Baden, Schwaben, der Schweiz, dann sieht man die Dorfjugend mit kleinen Karren die Strasse entlang ziehen und sorgsam alles sammeln, was an die Anwesenheit von Pferden oder Vieh erinnert. Der Bauer weiss, was seiner Scholle taugt. Der Städter kauft Brot, Gemüse, Blumen ohne sich Rechenschaft darüber zu geben, welche Prozesse bis zum Gebrauch vorausgingen. Er ist Konsument, Händler. Eine Gartenstadt-Bevölkerung muss wieder Intelligenzen hervorbringen, die der Erde Kraft in wachsendes, blühendes Leben um-



**GARTENSTADT
MÜNCHEN-PERLACH
WEST**
Grundriss-Verzeichnis v. Hansen 1937.

Abb. 33. Ansicht der im Detail bearbeiteten Teilfläche.
Von Westen aus gesehen.

setzen und unter diesem Bestreben sich selbst veredeln. Auch diese Frage will beim Gartenstadt-Problem in Berücksichtigung gezogen sein. Wie sagt Mephisto doch zum Kaiser? — —

Wie sich Verdienst und Glück verketten,
Das fällt den Toren niemals ein;
Wenn sie den Stein der Weisen hätten,
Der Weise mangelte dem Stein.

IV.

PARZELLIERUNG

Für jede bauliche Entwicklung im Grossen bildet die Ungeteiltheit der Baugründe einen ausserordentlichen Vorteil. Wo ferner der Anschluss an bestehende Verkehrslinien so geringen Schwierigkeiten begegnet wie im vorliegenden Falle, da kann um so mehr Rücksicht auf die neuzugestaltenden Verhältnisse genommen, eine dem Zwecke des Ganzen entsprechende Geländeaufteilung zugrunde gelegt werden. Sie hat sich nach dem vorwiegenden Charakter der künftigen Bebauung zu richten. Von vornherein müssen darüber durchaus bestimmt umrissene Anschauungen vorhanden sein. Unrichtig wäre, durchgehend nur ein bestimmtes System vorwiegen zu lassen. Streng einheitliche Bebauungsweise im Sinne eines immer wiederkehrenden Schemas als zwingend vorzusetzen, widerspräche dem Charakter der Gartenstadt vollständig. Unter gar keinen Umständen dürfen die bisher beliebten Vorbilder der „Arbeiterviertel“ hier wieder ihren Einzug halten. Bei einer völlig gleichmässigen Aufteilung der Terrains in lauter Parzellen von nahezu gleichem Flächeninhalt läge gerade in unserer Zeit die Gefahr nahe — Beispiele in hinreichender Zahl beweisen es — Häuser im Sinn von Fabrikware entstehen zu sehen. Nichts wäre verkehrter. In der Gartenstadt sollen die Bestrebungen des sozialen Ausgleichs zur Geltung kommen, der die — leider — immer prägnanter sich äussernde Spaltung der Volksgesamtheit nach Vermögens-Kasten als etwas der nationalen Gesundheit widerstrebendes zu beseitigen versucht, das Zusammenwirken aller für alle erstrebt, das allgemeine Misstrauen der arbeitenden Bevölkerung gegen die nicht in gleicher Weise Tätigen aus der Welt zu schaffen berufen erscheint.

„Utopie“! So wird man heute ein derartiges Beginnen vielfach nennen hören. Das Anschwellen solcher Tendenzen blieb bisher manchem unbekannt. Wer allenfalls hin und wieder wohltäterischen Anwandlungen Raum gibt, um dann selbstzufrieden ein: „Salvavi

animam meam“ sich einzureden, begreift die grossen Fragen der Zeit nicht. Letzteres gilt leider vom grösseren Teile der bürgerlichen Gesellschaft. Die Erziehung meidet die Berührung dieser Dinge anscheinend geflissentlich. — Der arbeitende Mensch — diesem hat die Gartenstadt in erster Linie ein Heim zu bieten — will keine Almosen. Um Empfänger solcher zu sein, muss man das verbreitete Talent zur Selbstverleugnung im schlechten Sinne besitzen. Was er als Mitglied der Gesamtheit, als Mitträger aller Aufgaben und Lasten zu beanspruchen ein volles Recht besitzt, was ihn sicher auf die richtigen Bahnen als Bürger und als Mensch bringt, ihn zum Erzeuger und Erzieher eines sittlich tüchtigen Geschlechtes zu machen imstande ist, kann nicht verschenkt, als Almosen gegeben werden. Das mag manchem fremd klingen, wenn von Bodenparzellierung die Rede sein soll. Nun — wo alle Schäden, die das Mietskasernensystem grossgezogen hat, auf das Energischste bekämpft, wo neuen Ideen die Wege geebnet werden sollen, da steht die scheinbar rein technische Frage der Geländeaufteilung durchaus nicht allzufern im Hintergrunde.

Ein um das Volkswohl sehr besorgter König von Frankreich soll gesagt haben, er wolle nicht eher ruhen als bis jeder seiner Untertanen „sein Huhn im Topf“ habe. Das ist gewiss edel gedacht. Unsere Zeit muss jedem rechtschaffenen Arbeitenden ein richtiges Heim anzubieten bestrebt sein, ein Heim, in dem er, wenn auch nicht immer Hühner, so doch selbstgezogenes Gemüse und Obst verzehren mag, Ergebnisse einer Tätigkeit, die den Wirkungen der Berufsarbeit gegenüber ein ausgleichendes Moment bilden müssen. Siehe Abb. 15, 17.

Durch die Art der Parzellierung wird die Bebauungsweise bestimmt, oder umgekehrt wirkt die vorgesehene Bebauung bestimmend auf die Bodenteilung. Wohnungsanlagen wie die Berliner Mietskasernen mit mehreren Rück- und Seitengebäuden, mit Hofanlagen, die vor Lufterneuerung ebenso gesichert sind wie die unteren, um dieselben sich gruppierenden Wohnungen vor Sonnenlicht, sind Resultate einer völlig unzweckmässigen Parzellierung. Das Nähere hierüber bei Eberstadt „Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“, pag. 70: Die Hausformen. Mit erläuternden Plänen., und in des nämlichen Autors „Handbuch des Wohnungswesens“ Abschnitt: Bebauungsplan und Bodenparzellierung, pag. 196 ff. mit Abbildungen solcher Höfe.

A. GARTENSTADT WEST

Hierzu Lageplan Abb. 30 u. 31, Parzellierungsplan Abb. 32 für eine Teilfläche. Die Perspektive, Abb. 33, dient weiterer Erläuterung im gleichen Sinne unter Annahme einer bestimmten Bebauungsweise.

Der Inhalt der bearbeiteten Teilfläche beträgt ca. 46 Tagwerk = 15,65 ha. Davon ab

a) für Strassen ca.	50775 qm
b) für freie Flächen, Schmuck und Spielplätze ca.	5120 qm
c) für den grossen Verkehrsplatz, für Grundstücke mit öffentlichen Gebäuden: Verwaltungshaus, Schule, Turnhalle mit Turnplatz usw.*	7525 qm
Zum Abzuge kommen 40 % d. h.	63420 qm

Es bleiben somit zur Besiedelung übrig	15,65 ha
	minus 6,34 ha
	Rest 9,31 ha

Die Besiedelung der Teilfläche ist angenommen mit:

I. einzelstehenden Familienhäusern

II. mit Reihenhäusern für je eine Familie

III. mit Reihenhäusern für je zwei Familien

IV. mit Dreifamilienhäusern.

Letztere an mehreren Stellen in verschiedenen Zusammenstellungen zu Wohnhöfen vereinigt.

Gärten sind angenommen in der Grösse von 80—150 qm pro Familie und zwar etwa für:

I. mit 150 qm

II. mit 100 qm

III. mit 80 qm

IV. mit 80 qm

* Die hiefür benötigten Flächen sind hier nur mit $\frac{1}{3}$ ihres Ausmasses in Anrechnung gebracht, denn es muss im Auge behalten werden, dass für die hier ausgeführte Flächenberechnung zunächst nur das im Detail bearbeitete Planfragment zugrunde gelegt wurde: Im Westen von den gesamten 80 ha zunächst nur eine Fläche von 15,65 ha, im Zentrum von den gesamten 85 ha bloss 7,65 ha. Nun ist es klar und aus den Plänen ersichtlich, dass der Verkehrsplatz, die Plätze für Schulen, Verwaltungsgebäude, Turnhalle, Volkshalle usw. eine Bedeutung haben, die sich über ein mehr als dreifach so grosses Gebiet erstreckt, als die im Detail bearbeiteten, den Berechnungen zugrunde liegenden Detailpläne darstellen.

a) für 10 Häuser (I) zu 10 Familien sind erforderlich	2200 qm
davon überbaute Fläche	700 qm
Rest der unbebauten Fläche für Gärten, Hofräume etc.	1500 qm
b) für 10 Häuser (II) = 10 Familien sind erforderlich	1930 qm
überbaute Fläche	495 qm
Davon bleibt Rest für Nutzgärten, Vorgärten, Grenz- abstände, schmale Hofräume hinter den Häusern	1435 qm
c) Für 10 Häuser (III) = 20 Familien sind erforderlich	2860 qm
überbaute Fläche	680 qm
bleibt Rest für Zwecke wie unter b	2180 qm
d) Für 10 Häuser (IV) = 30 Familien sind erforderlich	4275 qm
überbaute Fläche	855 qm

Davon bleibt Rest unüberbaut für Zwecke wie unter b 3420 qm
 Aus einem Geländeteil von 1 ha = 10000 qm bleiben
 abzüglich 40 % (siehe oben) für Besiedelung übrig 6000 qm

Unter der Annahme, dass von dieser zur Verfügung stehenden
 Fläche verwendet werden:

15 % = 900 qm für Bauten Typus I

30 % = 1800 qm für Bauten Typus II

30 % = 1800 qm für Bauten Typus III

25 % = 1500 qm für Bauten Typus IV

100 % = 6000 qm

ergibt sich nach dem nutzbaren Gelände gerechnet:

I = 4 Familien pro ha = 880 qm

II = 10 Familien pro ha = 1930 qm

III = 12 Familien pro ha = 1761 qm

IV = 10 Familien pro ha = 1421 qm

Summa 5992 qm

rund: 6000 qm

Also auf 1 ha: 36 Familien, à 4—5 Köpfe gerechnet: 160 Personen.

Die überbaute Fläche beträgt für 1 ha des Gesamtgeländes

bei I: 280 qm

bei II: 495 qm

bei III: 408 qm

bei IV: 256 qm

1489 qm

d. h. vom Gesamtgelände 14,40 %

Für Strassen, freie Flächen, öffentliche Gebäude etc. ca.	40,00 %
Für Gärten ca.	45,60 %
	zusammen 100,00 %

Das im Detail bearbeitete Gebiet beträgt (siehe oben) 15,95 ha
 Pro Hektar 36 Familien ergibt 574 Familien
 à 4 bis 5 Personen gerechnet 2583 Personen.

Das in Strassenzügen aufgeteilte Gesamtgebiet
 West beträgt ca. 80 ha
 könnte also Familien fassen ca. 2880
 im Minimum mithin an Personen 12000 bis 13000

B. GARTENSTADT ZENTRUM

Hierzu Lageplan Abb. 30, 34, Detailplan eines Blocks Abb. 35,
 Perspektive Abb. 36.

Die im Detail und Perspektive bearbeitete Teilfläche beträgt ca.
 22¹/₂ Tagwerk = 7,65 ha.

Davon ab

a) für Strassen	10985 qm
b) für freie Flächen, Schmuck-, Verkehrs und Spielplätze, Grundstücke für öffentliche Gebäude, berechnet wie West	10965 qm
	zusammen 21950 qm.

Es bleiben zur Bebauung übrig 7,65 ha
 minus 2,20 ha

Rest: 16 Tagwerk = 5,45 ha
 d. h. 71,30 %

Annahme ist hier, dass die Bebauung fast ausschliesslich (den grossen Platz ausgenommen) Reihenhäuser zu einer oder zwei Familien aufweist, unter Zugrundelegung der für „West“ ermittelten Flächen für Häuser und unter der Annahme, dass für die Einfamilienhäuser 100 qm, für das Zweifamilienhaus mindestens 2 × 50 qm = 100 qm Gartenfläche vorgesehen werden. Für die Berechnung kommen nur diese zwei Bau-Typen in Betracht, da die Unterschiede in den bebauten Flächen nicht so bedeutend sind, dass sich grosse Schwankungen in den ermittelten Werten bemerkbar machen würden.

I. Einfamilienhäuser in Reihen (wie West II) mit 100 qm Garten	
II. Zweifamilienhäuser in Reihen (wie West III) mit 50 qm pro Familie	
a) für 10 Häuser (I) = 10 Familien (T. 3 und T. 4 des Lageplans) sind erforderlich	1930 qm
davon sind überbaute Fläche	495 qm
Bleibt als Restfläche übrig für Nutzgärten, Vorgärten, Grenzabstände, schmale Hofräume hinter den Häusern wie West II	1435 qm
b) Für 10 Häuser (II) = 20 Familien (T. 1 und T. 2), sind erforderlich	2240 qm
davon überbaute Fläche	680 qm
Bleibt als Rest zu Zwecken wie oben	1560 qm
Von einem Geländeanteil von 1 ha = 10000 qm sind für die Besiedelung mit Wohngebäuden abzuziehen 100 minus 71,30	28,7 %

Es bleiben demnach 7130 qm

Unter der Voraussetzung, dass von dieser zur Verfügung stehenden Fläche die Hälfte nach

I und II bebaut wird, ergeben sich für I	18 bis 19 Familien
für II	31 bis 32 „
	<u>49 bis 51</u>

Hier wäre einzuflechten, dass sich in „West“ pro Hektar 36 Familien ergaben. Bei der Umsetzung des Gesamtprojektes in die Wirklichkeit wird man — abgesehen von anderen Gründen — schon im Interesse einer Abwechslung beide Arten der Bebauung anwenden. Man erhält auf diese Weise für den ha einen Durchschnitt von

$$\frac{36 + 50}{2} = 43 \text{ Familien}$$

nahezu das gleiche, was für Danzig-Schellmühl an Hand des Programmes für den Wettbewerb ermittelt wurde: 41 bis 42 Familien. Die überbaute Fläche beträgt für ein ha des Gesamtgeländes für

a) I	891 qm
II	1088 qm

Summa 1979 qm = 19,80 %

b) für Strassen, freie Flächen, öffentliche Gebäude (siehe oben)	28,7 %
c) für Gärten bleiben	51,5 %
Summa	100,00 %
Das Verhältnis zwischen überbaute Fläche und Garten unter Ausschaltung der Strassen und Plätze beträgt:	
Überbaute Fläche	27,76 %
Gärten etc.	72,24 %
Summa	100,00 %
Das der Detailbearbeitung unterstellte Gebiet	
Zentrum beträgt	7,65 ha
Für den ha 50 Familien	383 Familien
Die Familie zu 4—5 Personen gerechnet ca.	1720 Personen
Das mit Strassenzügen aufgeteilte Gesamt-Gebiet „Zentrum“ beträgt ca.	
Ansiedlungsmöglichkeit also für	85 ha
oder ca.	4250 Familien
für West und Zentrum zusammen	19000 Personen
	31000 Personen.

Diese Zahl stimmt mit der von Ebenezer Howard angenommenen Bevölkerungsziffer einer Gartenstadt überein. Unbegrenzte weitere Ausdehnung, das charakteristische Merkmal der Grossstadt, muss unter allen Umständen vermieden werden. Da kein deutsches Beispiel zum Vergleiche mit den hier gegebenen Voraussetzungen herangezogen werden kann, so mögen ein paar englische, bereits längere Zeit bestehende und alle Voraussetzungen glänzend erfüllende Anlagen hier angeführt sein. Die Daten sind in freundlichster Weise von dem Vorsitzenden des Bournville-Village-Trust, Herrn John Barlow, von der Leitung der Leverschen Unternehmung in Port Sunlight und Architekt Raymond Unwin, Autor des Bebauungsplanes für Hampstead gegeben. Gleich bemerkt sei hier, dass diese Anlagen nicht die Entlastung einer Stadt, sondern die Verbesserung schlechter Wohnverhältnisse bestimmter Bevölkerungsgruppen zum Zwecke haben. Die dimensional Verhältnisse sind im ganzen mithin andere, als es bei einer grossen Anlage der Fall sein würde.

1. Port Sunlight. Abb. 11. Gesamtflächeninhalt 54 ha 60 ar Abzüge:

- | | |
|---|-------------|
| a) für Strassen aller Klassen | 12 ha 54 ar |
| b) für Spielplätze, Schmuckplätze | 2 ha 90 ar |
| c) für Freiluftbäder | 15,68 ar |

15 ha 59,68 ar

Besiedlungsgebiet mithin 39 ha 0,32 ar

Davon sind besetzt mit Schulen, Techn. Anstalt,
Kirche, Turnhalle etc. 1 ha 30 ar

Bleiben für Häuser und Gärten 37 ha 70,32 ar

Davon sind mit Wohnungen (grössere Gruppen-
bauten, vielfach Reihenhäuser, durchweg nur
für eine Familie) bebaut 7 ha 00,00 ar

30 ha 70,00 ar

Bleiben für Gärten
Die Gärten, Tennis lawn, Bowling Green und
Kirchengrund inbegriffen, nehmen mithin weit
über die Hälfte des Gesamtgebietes oder 5,3862
mal so viel Fläche ein, als der mit Häusern be-
baute Grund ausmacht. Davon entfallen:

a) auf Ziergärten	6 ha 27 ar
-----------------------------	------------

b) auf Nutzgärten (allotment gardens)	11 ha 20 ar
---	-------------

Summa 17 ha 47 ar

Die Zahl der Häuser betrug 1909 724

zu denen, im Durchschnitt gerechnet, je 2,5 ar
= 250 qm Garten kommen. Gesamtbevölkerung
(1909): 4454 Personen oder pro Haus 4,77.

2. Bournville. Abb. 7. Bisher baulich
entwickelter Teil des Gesamtgeländes 118 acres = 47,751 ha

Davon ab:

1. für Strassen 18,75 acres

2. für Plätze 16,00 acres

34,75 acres

34 acres = 14,872 ha

Verbleiben für öffentliche Gebäude,
Häuser und Gärten insgesamt 84 acres = 32,879 ha

Es nehmen ein:

1. Öffentliche Gebäude 2 rood, 34 per-
ches, 4 yards (Kirchen und Schulen) 0,2887 ha

2. Wohnhausbauten, nur Einfamilien-
häuser (750), meist Doppelhäuser,

einige Gruppenbauten, keine Reihen-	
häuser	7 $\frac{1}{2}$ acres = 3,035 ha
3. Hausgärten	75 acres = 30,35 ha
Gartenteil jedes Hauses ca.	550 yards = 460 qm
Gesamtbevölkerung 1909	3560 = 4.75 pro Haus

Aus beiden Fällen erhellt, dass der unüberbaute Raum im ganzen ebenso wie die Gartenanteile pro Familie weit grösser sind als bei München-Perlach West und Zentrum angenommen wurde.

3. Für Hampstead, Abb. 8 (Genossenschafts-Unternehmung) stellen sich die Verhältnisse folgendermassen:

Totalflächeninhalt	243 acres = 98,335 ha
Davon ab	
1. für Strassen jeder Gattung . . .	28,5 acres
2. Bauplätze für öffentliche Gebäude .	12,00 acres
3. Plätze und öffentliche Gärten . .	22,00 acres
	<u>62,5 acres = 25,292 ha</u>

Für Häuser und Gärten bleiben . . . 180,5 acres = 73,043 ha

Angenommen ist, dass die bebaute Fläche nicht mehr als ein Sechstel des Baugrundes ausmache, so dass selbst bei den kleinsten Parzellen (zu 400 yard = 334, 444 qm) nach Abzug von ein Sechstel = 55,741 qm noch 278 qm Gartenland übrig bleiben, abermals weit mehr als für München-Perlach West und Zentrum in Anschlag gebracht ist. Die Zahl der Häuser wird zwischen 1500 und 1600 betragen. Pro Haus sechs Personen im Durchschnitt gerechnet, ergäbe eine Bevölkerungsziffer von annähernd 10000 Köpfen. Bei Perlach-West ist auf einem um ca. 18 ha kleineren Terrain die Niederlassung von 13000, bei „Zentrum“ auf einem um ca. 13 ha kleineren Terrain die Ansiedelung von 19000 Personen vorgesehen, der offene Raum also weit knapper bemessen.

Die weiträumigste gartenstädtische Anlage Englands, Woodlands Colliery Village bei Doncaster, zählt an Grundfläche 524 acres = 212,06 ha, 658 Häuser, d. h. 17 pro ha mit einer Einwohnerzahl von (1909) 3619, pro Haus also 5,5. Die Haupt- und Nebenstrassen nehmen bloss 10 % des ganzen Flächeninhaltes in Anspruch. Sämtliche englischen Anlagen enthalten (Gruppenbauten, Reihenhaus- oder Wohnhofanlagen) nur Einfamilienhäuser, während bei Perlach-West

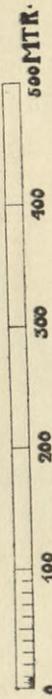
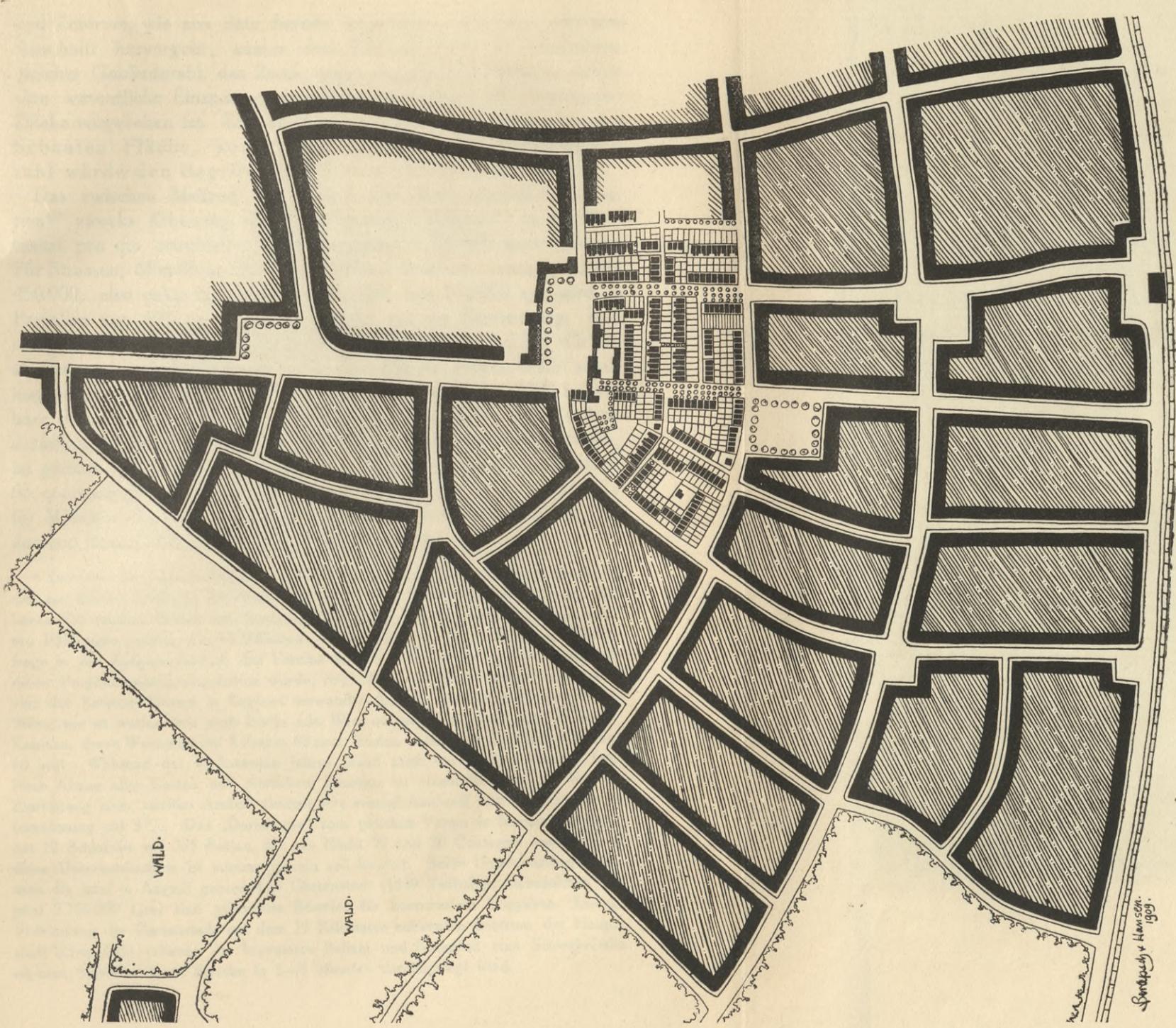


Abb. 34. Gartenstadt-Zentrum mit Angabe der bearbeiteten Teilfläche.

Sprengel & Henning
1909.

und Zentrum, wie aus dem bereits angeführten und dem nächsten Abschnitt hervorgeht, ausser dem Einfamilienhaus in mindestens gleicher Gebäudezahl, das Zwei-, sogar das Dreifamilienhaus, mithin eine wesentliche Einsparung an Horizontalausmass der überbauten Fläche vorgesehen ist. Ein noch stärkeres Reduzieren der unbebauten Fläche, sowie eine Erhöhung der Stockwerkszahl würde den Begriff der Gartenstadt annullieren.

Das zwischen Mailand und Monza von der „Società Cooperativa“* zwecks Erbauung einer Gartenstadt „Milanino“ zu 60 Centesimi pro qm erworbene Terrain umfasst 1 300 000 qm = 130 ha. Für Strassen, öffentliche Plätze und Gärten kommen davon in Abzug 450 000, also zirka ein Drittel. Der Rest von 850 000 qm wird in Parzellen von 400 qm und mehr geteilt, mit der Bestimmung, dass nicht mehr als zwei Fünftel der Grundstücke überbaut werden dürfen, also zusammen 340 000 qm = 34 ha. An offenem Raume bleibt somit insgesamt eine Fläche von 96 ha. Im ganzen werden ca. 2000 bebaubare Parzellen zur Verfügung stehen, auf deren jeder, wie die Voraussetzung wörtlich lautet, „etwa 8 Wohnräume Platz finden sollen, im ganzen also 16 000 Wohnräume. Auf jeden davon sollen dann 85 qm freier Raum entfallen.“ Aus dem Gesagten erhellt, dass die für München-Perlach in Aussicht genommenen Parzellengrössen als äusserst bescheiden bezeichnet werden müssen.

* Der jetzt 22 Jahre bestehende, 14 200 Mitglieder zählende Konsum-Verein hat sich aus kleinen Anfängen entwickelt. Er weist heute einen Kassabestand von 5 Millionen 733 tausend Francs auf, Reserven 2 Millionen 238 tausend Francs, und hatte pro 1908 einen Umsatz von 10 Millionen 570 tausend Lire. Einbeziehung der Wohnfrage in das Aufgabenbereich des Vereins war von Anfang an geplant. Inwieweit dieser Programmpunkt eingehalten wurde, zeigt das „Albergo Popolare“ in Mailand, eine den Rowton-Häusern in England verwandte Anstalt, ein Ledigenheim grössten Stiles, wie es weder Paris noch Berlin oder Wien aufzuweisen haben, mit 540 Schlafkabinen, deren Wochenmiete 3 Francs 60 cent. kostet. Einmalige Benützung beträgt 60 cent. Während des verflossenen Jahres stand nicht ein einziges Zimmer leer. Nach Abzug aller Kosten und jährlichem Zuschuss zu einem Reservefond, der die Einrichtung einer zweiten Anstalt gleicher Art ermöglichen soll, rentiert sich die Unternehmung mit 5 %. Das „Dormitorio“ vom gleichen Verein in Mailand errichtet, hat 12 Schlafsäle mit 375 Betten, die pro Nacht 20 und 30 Centesimi kosten. Auch diese Unterkunftsstätte ist jahraus jahrein voll besetzt. Beide Unternehmungen wie auch die jetzt in Angriff genommene Gartenstadt (1340 Teilhaber, einbezahltes Kapital 2 750 000 Lire) sind glänzende Beweise für kooperatives Vorgehen. Zwecks Verbindung der Gartenstadt mit dem 11 Kilometer entfernten Zentrum der Hauptstadt (Domplatz) erbauen die Ingenieure Bellani und Benazzoli eine Schwebebahn eigenen Systems, deren Strecke in 5—6 Minuten zurückgelegt wird.

Ein sehr gutes Beispiel von Terrainparzellierung zwecks Erbauung von Klein-(Einfamilien-)Wohnhäusern bilden die schon erwähnten, von der Kgl. Bayr. Militärverwaltung in München zu diesem Zwecke bestimmten, zwischen Leonrod-, Barbara- und Infanteriestrasse liegenden Grundstücke. Auf einem Areal von 8040 qm ist die Errichtung von 21 Häusern vorgesehen. Zwölf derselben stehen bereits. Die gesamte überbaute Fläche wird 2209 qm betragen. Nach Abzug der Strassenanlagen verbleibt pro Haushaltung ein Gartenanteil von 120 bis 160 qm, also auf einem weit kostbareren Terrain als es für die Gartenstadt in Betracht kommt, durchschnittlich mehr als für die einfacheren Haustypen derselben vorgesehen ist. Das Beispiel ist bezeichnend für die Möglichkeit der Verwendung staatlichen Grundeigentumes zu billigen Preisen. — Schliesslich seien hier noch eine Reihe von Ziffern mitgeteilt, die sich auf die sehr ausgedehnten Kruppschen Wohnhaus-Anlagen in Essen beziehen. Sie wurden in dankenswertester Weise von der Direktion übermittelt und sind z. T. auch für den folgenden Abschnitt von Bedeutung.

Kolonie	Total Areal einschl. Park- flächen qm	Ab für Strassen, Plätze, Park- anlagen qm	Ueber- bauer Grund qm	Wie- viel Häuser	Wie- viel Woh- nungen	Wieviel Garten pro Haus oder Wohnung, ohne bebaute Fläche qm	Bevölkerung	
							pro Haus oder Woh- nung	im ganzen
Baumhof	24309	5968	5788	29	154	82 pro Whng.	5,0 pro Whng.	776
Schederhof	89910	61819	7352	56	740	28 pro Whng.	4,8 pro Whng.	3557
Kronenberg	188543	75589	34557	213	1535	51 pro Whng.	4,9 pro Whng.	7470
Alfredshof (alter Teil)	78563	32766	13066	108	232	141 pro Whng.	6,2 pro Whng.	4710
Alfredshof (neuer Teil)	115167	50644	20881	136	530	82 pro Whng.		
zusammen	193730	83410	33947	244	762	100		
Altenhof (alter Teil)	97193	25828	12086	155	234	253 pro Whng.	1,9 pro Whng.	627
Altenhof-Heide	44363	12933	5950	45	102	250 pro Whng.		
zusammen	141556	38761	18036	200	336	252		
Friedrichshof	57179	22880	13270	79	523	40 pro Whng.	6,1 pro Whng.	3196
Dahlhauser-Heide (Zeche Hannover)	215670	63113	28030	208	426	292 pro Whng.	6,0 pro Whng.	1900
Emscher-Lippe (Zeche Emscher-Lippe)	189110	27868	28781	197	439	302 pro Whng.	6,4 pro Whng.	2146
Margaretenhof (Friedr.-Alfred-Hütte)	114550	28737	26799	280	470	126 pro Whng.	5,0 pro Whng.	2370

V. BEBAUUNG

„Wir haben völlig vergessen, dass Geldzahlungen nicht die einzigen Beziehungen zwischen Menschen sind.“

Carlyle.

Eberstadt* definiert den Ausdruck „Mietskaserne“ folgendermassen: „Für das Wohngebäude, das jede Individualität der Bewohner verwischt und die Wohnverhältnisse durchaus den Zwecken der Spekulation unterwirft, konnte in der Tat keine treffendere Bezeichnung gefunden werden als „Mietskaserne“. Der Ausdruck bezeichnet den Haustypus, der in Hofwohnungen, Seitenflügeln und Rückgebäuden eine unterschiedlose Masse von Wohnräumen umschliesst. Durch die Grösse des Grundstückes, dessen Abmessungen die Wohnhausform vollständig abgestreift haben, und zugleich durch den Hausgrundriss, in dem die Einzelwohnung völlig verschwindet, ist die Mietskaserne gekennzeichnet.“ Tritt zu diesen Verhältnissen, wie in München, noch die verschlechternde Tendenz hinzu, die Einzelabteilungen der Mietskaserne in „Teilwohnungen“ umzuwandeln, so ist die niedrigste Linie der Wohnform erreicht. Ihre Wirkungen widersprechen den Zwecken staatlicher Ordnung. Menschen machen von alters her ihre Häuser. Das Umgekehrte ist ebenso richtig: Häuser machen Menschen. Armut allein verwüestet das jugendliche Leben nicht, wohl aber die Zusammenpferchung der verschiedensten Elemente auf engem Raum. Unanfechtbare Tatsachen, z. B. dass ein Viertel aller Münchener weniger als 15 Kubikmeter Luft im Schlafraum haben, während Gesetzesverfügung für Gefangene in Einzelhaft 20 Kubikmeter pro Person vorschreibt, bedürfen keines weiteren Kommentars. Fünfundzwanzig Prozent aller Wohnungen in München sind Teilwohnungen. 80 000 Menschen wohnen darin. In einzelnen Gegenden machen sie 35,48, in der Rainthalerstrasse 90 % aller Wohnungen

* „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage.“ Jena, Gust. Fischer. 1909.

aus*. Wenn unter solchen Verhältnissen der Bericht eines Schularztes 37 % der von ihm untersuchten Kinder als mit schlechter oder mittelmässiger Körperbeschaffenheit behaftet, 20% als anämisch, 30,5 mit ungesundem Nervensystem ausgestattet, 83 % mit Spuren von Rachitis nachweist, so ist anzunehmen, dass derlei Umstände die Regel bilden, nicht die Ausnahme.

34940 Teilwohnungen! ** Davon 4955 auch noch mit Aftermietern besetzt!!! München besitzt bis zur Stunde noch kein Ledigenheim!

Die Art der Verbauung jeden Grundstückes wird beim Spekulationsbau durch den dafür geforderten Preis bedingt. Von ihm wird auch die Entwicklung einer Gartenstadt-Siedelung abhängig sein, deren erstes und wichtigstes Prinzip die Vermeidung mehr als zwei Stockwerke hoch geführter Häuser (im äussersten Falle) mit Rückgebäuden sein muss. Die gartenstädtische Kleinwohnung darf unter keinen Umständen im Sinne eines, genügender Besonnung und Lüftungsmöglichkeit entbehrenden Anhängsels an grosse, mit besseren Wohneleganheiten ausgestattete Vordergebäude behandelt sein, wie es in 90 oder mehr unter 100 Fällen in den Grossstädten vorkommt. Sie kann ebensowenig einen beliebig abgesonderten Teil einer Wohnung mit grosser Zimmerzahl bilden, innerhalb deren sämtliche Parteien auf die gemeinsame Benützung verschiedener Räumlichkeiten angewiesen sind, noch soll sie einen für sich abgeschlossenen Teil unter vielen gleichen auf einem und demselben Stockwerke bilden, so dass ein Treppenhaus dem Gesamtverkehr der Hauseinwohner dient und möglicherweise die Zahl der Aborte nicht der Zahl der Wohnungen entspricht. Dunkle Räume müssen unter allen Umständen in gesundheitlichem Interesse verboten werden, selbst für die Badegelegenheit, die bekanntermassen in vielen „hochherrschaftlichen Wohnungen“ künstlicher Beleuchtung bedarf, kurzum die bauliche Anlage der Kleinwohnung muss Selbstzweck sein und dementsprechend ausgebildet werden.

Aus dem Einhalten dieses Prinzips erklärt sich zum Teil die in England durchschnittlich dem Kontinent gegenüber geringere Sterblichkeit. London z. B. ist bekanntermassen, vergleicht man seine Todesfallziffern mit denen kontinentaler Städte, eine äusserst ge-

* v. Gruber, Wohnungsnot und Wohnungsreform in München.

** Amtliche Wohnungs-Erhebung.

GARTENSTADT MÜNCHEN-PRIACH- ZENTRUM.

PARZELLIERUNGS-PROJEKT II.

- T₁-ZWEIFAMILIENHAUS.
- T₂-ZWEIFAM-H M. CORRIDOR.
- T₃-EINFAMILIENHAUS.
- T₄-EINFAMILIENHAUS.

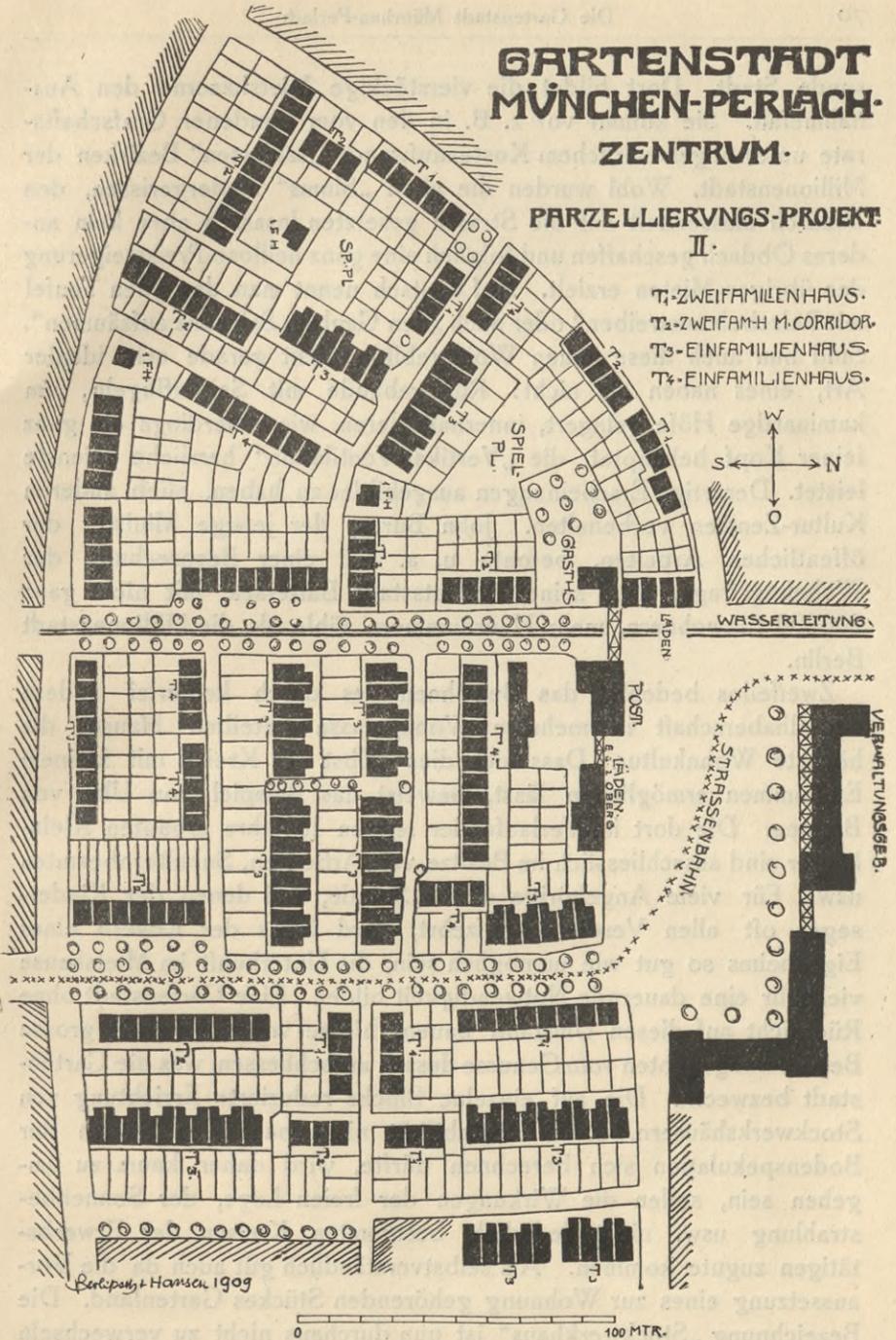


Abb. 35. Gartenstadt Zentrum. Bearbeitete Teilfläche ca 8 ha. Bebauung vorzugsweise mit Reihenhäusern in drei Typen.

sunde Stadt. Dort bildet die vierstöckige Mietskaserne den Ausnahmefall. Sie kommt vor z. B. in den vom Londoner Grafschaftsrat unter ungeheuerlichem Kostenaufwande „sanierten“ Bezirken der Millionenstadt. Wohl wurden die alten „Slums“ niedergerissen, den dadurch massenhaft auf die Strasse gesetzten Insassen aber kein anderes Obdach geschaffen und folglich eine ganz heillose Preissteigerung der übrigen Mieten erzielt. Auf deutsch nennt man das „den Teufel mit Belzebub austreiben“ oder auch „den Gaul am Schwanz aufzäumen“. Sind nun auch diese neuen Wohngebilde nicht gerade sehr idealer Art, eines haben sie nicht: Rückgebäude mit Seitenflügeln, um kaminartige Höfe gelagert, innerhalb deren, wie neuerdings ein ganz feiner Kopf behauptet, die „Vertikal-Ventilation“ herrliche Dienste leistet. Derartige Erscheinungen ausgebildet zu haben, blieb anderen Kultur-Zentren vorbehalten. John Burns, der jetzige Minister der öffentlichen Arbeiten, betonte u. a. bei einer Besprechung der Wohnungsfrage, dass seine Heimatsstadt Battersea, mit nicht ganz 200000 Einwohnern, mehr Hausnummern zähle als die Millionenstadt Berlin.

Zweifellos bedeutet das Bewohnen des durch keinerlei andere Anteilhaberschaft in mehrere Wohngelasse geteilten Hauses die höchste Wohnkultur. Dass sich dies selbst für Kreise mit kleinem Einkommen ermöglichen lässt, beweist das Beispiel von Ulm, von Bremen. Die dort im Verlaufe der letzten 15 Jahre erbauten Kleinhäuser sind ausschliesslich im Besitze von Arbeitern, Subalternbeamten usw. Für viele Angehörige dieser Stände, bei denen der Kindersegen oft allen Verdienst aufzehrt, wird indes der Erwerb eines Eigenheims so gut wie unmöglich sein, die Unterkunft im Mietshause vielmehr eine dauernde Notwendigkeit bilden. Eine Gartenstadt ohne Rücksicht auf diesen Umstand bauen, hiesse von vornherein grosse Bevölkerungsquoten vom Genusse dessen ausschliessen, was die Gartenstadt bezweckt. Die auf einzelne Blocks reduzierte Errichtung von Stockwerkshäusern, deren Rentabilität nicht nach den Sätzen der Bodenspekulation sich berechnen dürfte, wird daher kaum zu umgehen sein, sollen die Wirkungen der freien Lage, der Sonnenbestrahlung usw. nicht lediglich bestimmten Kreisen der Erwerbstätigen zugute kommen. Als selbstverständlich gilt auch da die Voraussetzung eines zur Wohnung gehörenden Stückes Gartenland. Die Bezeichnung „Stockwerkhaus“ ist nun durchaus nicht zu verwechseln mit „Mietskaserne“. Ein typisches Beispiel, in jeder Hinsicht ein-

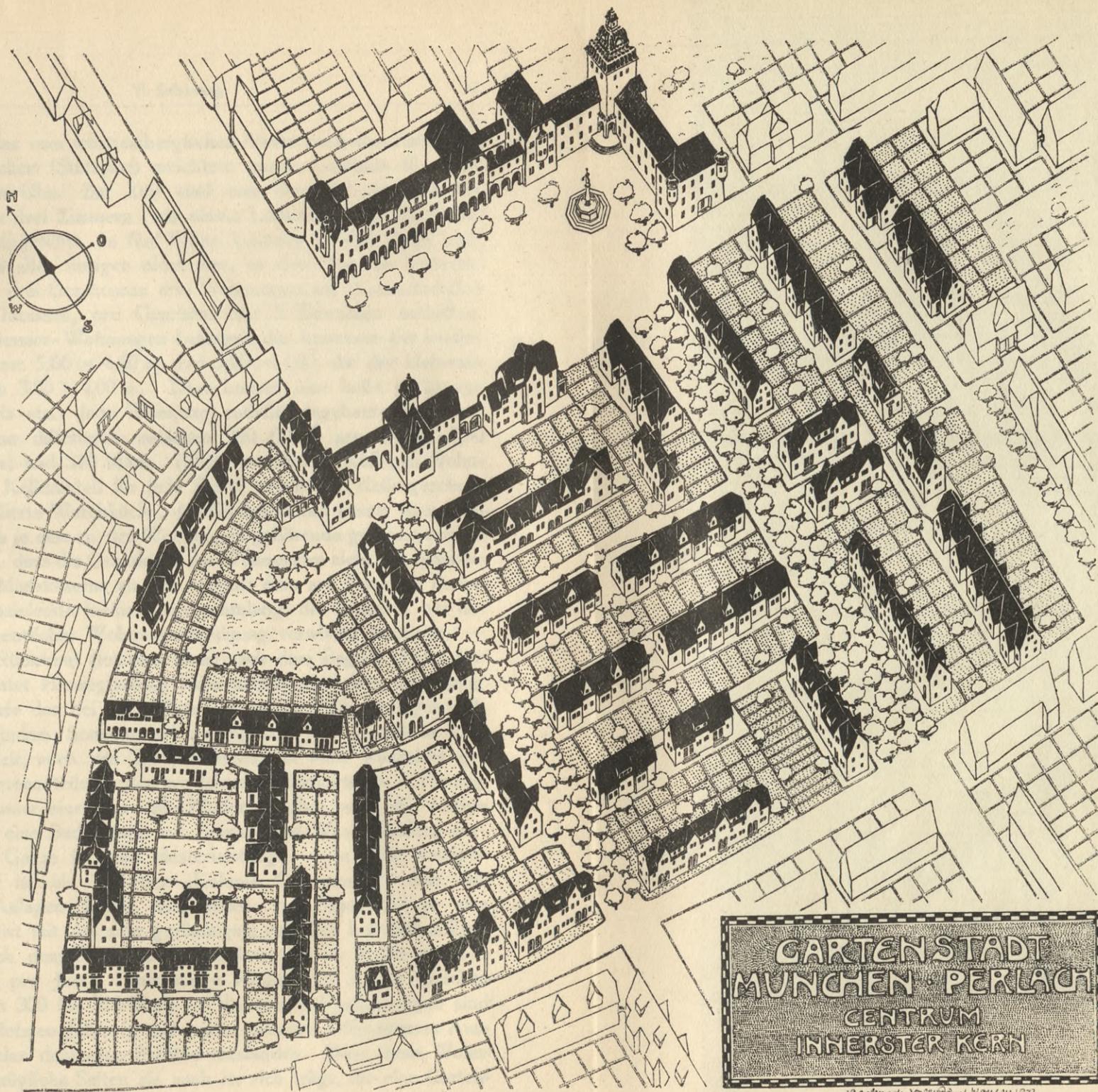


Abb. 36. Gartenstadt-Zentrum. Ansicht der bearbeiteten Teilfläche.
Marktplatz mit Hallengängen, Amtsgebäude, Post usw.

wandfrei, ist das vom württembergischen Staate nach den Entwürfen von Baurat Ockert (Stuttgart) errichtete grosse Gebäude für Postunterbeamte in Ulm. Zur Zeit sind von den 112 projektierten Wohnungen zu drei Zimmern (mit einem Luftkubus von 152,20 Kubikmeter) 57 ausgeführt. In fünf Fällen kommen auf die Etage zwei Wohnungen, in allen übrigen bloss eine, so dass also die Mehrzahl der Häuser in drei Geschossen drei Wohnungen mit durchschnittlich zusammen 15 Insassen, pro Geschoss also 5 Einwohner enthalten. Bei den Dreizimmer-Wohnungen betragen die Ausmasse der beiden grösseren Räume $5,00 \times 4,60$ m und $5,00 \times 4,00$, die der kleineren durchschnittlich $3,00 \times 4,00$ m. Dazu kommt eine helle geräumige Küche, Veranda etc. Jede Wohnung enthält eingebaute Schränke. Die Mietspreise differieren zwischen 280 (23,40 pro Monat, 7,80 pro Wohnraum) und 310 Mark. (25,85 pro Monat, 8,65 pro Wohnraum). Nebst Kelleranteil für jede Partei enthält das Kellergeschoss eine gut ventilirte Waschküche, das Dachgeschoss ausser dem Trockenraum noch je eine zu den Wohnungen gehörende grosse Kammer. Wesentlich ist, dass die Grundrisse der Wohnungen nicht das typische Merkmal der Mietskaserne an sich tragen: eine auf äusserste Raumausnützung abzielende Ineinanderschachtelung der Gelasse, bei der jede Spur eigentlicher Wohnungsanordnung verwischt erscheint. — Vorder- wie Rückfront (letztere nicht nach dem Begriff „Hinterfassade“ d. h. unter Hinweglassung jeder architektonischen Gestaltung ausgebildet, wie das bei allen Mietskasernen der Fall ist) liegen vollständig frei, jedem Sonnenstrahl zugänglich. Auf gründliche Lüftungsmöglichkeit, auch des Treppenhauses, ist volle Rücksicht genommen. Gartenanteile werden pro Jahresquadratmeter zu 12 Pfennig vermietet. Ausser einem grossen Kinderspielplatz wird die fertige Anlage auch eine Badeanstalt mit Brause- und Wannengebädern enthalten. Das Ganze ist eine Musterleistung. — In nicht weniger günstiger Art ist ein Teil der „Kolonie Cronenberg“, eine der Kruppschen Anlagen, Essen, ausgebildet: pro Stockwerk je eine Wohnung, meist mit vier sehr geräumigen, reichlich belichteten Zimmern. Je nach dem Flächenmasse variieren sie im Preise von 175 bis 215 Mark pro Jahr. Fünfräumige Wohnungen in der gleichen Anlage kosten 300 bis 315 Mark. — Verwandte Erscheinungen sind während der letzten Jahre in mehr oder weniger vollkommener Ausbildung in vielen deutschen Städten entstanden. Dass diese Wohnweise, so vorzügliche Seiten sie auch an sich trägt, für eine Garten-

stadt das Erstrebenswerte nicht vorstelle, ist klar. Immerhin ist sie unter Umständen jener Sorte von Eigenhäusern vorzuziehen, deren auf die allergeringsten Dimensionen zurückgeschraubte Räume etwa dem gleichen, was man in München ein „Grillenhäusel“ nennt. — Den Typus eines Stockwerkhouses, ausgebildet in Form eines Wohnhofes, gibt Abb. 39 und Abb. 40. Im einen Falle sind ausser dem Erdgeschoss noch zwei Stockwerke zu Wohnzwecken ausgebildet, im andern bloss eines. Zahlreiche Treppenanlagen vermitteln den Verkehr von unten nach oben. Als höchster Wohnbelag sind zwei Parteien pro Stockwerk angenommen. Die Bauten sind um ein nach der Strassenseite sich öffnendes Rechteck gruppiert. — Dieser Typus müsste für die Gartenstadt als äusserste Grenze in der Zusammenlegung von Wohnungen zu gelten haben. Vorzügliche Beispiele dieser Art bietet die Kolonie Alfredshof und Friedrichshof der Kruppschen Arbeiterwohnungsfürsorge. Muss neben den sehr gut angeordneten Grundrissen die Strassenseite dieser, durch den Wert des Baugrundes bedingten, umfangreichen Stockwerkshäuserbauten als eine in ihrer Ausbildung sehr wohlerwogene und geglückte bezeichnet werden, so verdient die Lösung der Hofseiten nicht weniger Anerkennung. Sie ist mit ausserordentlichem Geschick vollzogen und zeigt, wie ohne Aufwand besonderer Hilfsmittel sich auch bei solchen Aufgaben künstlerisch angenehme Wirkung erzielen lässt. Bei der Bemessung der Raumauteilung für die einzelnen Wohnungen ist mit Rücksicht auf die steigende Lebenshaltung der Arbeiter die zweizimmerige Wohnung völlig fallen gelassen, alles Nebengelass mit in die Wohnung einbezogen. Drei Zimmer ist das Minimum an Gelass, was in Betracht kommt, damit Eltern und Kinder, letztere wieder nach Knaben und Mädchen getrennt, schlafen. Im einfachsten englischen Arbeiterhaus ist diese Trennung längst durchgeführt.

Äusserst instruktiv, gerade mit Rücksicht auf die Schaffung gartenstädtischer Siedelungen, ist der Wandel der Bauweise in den verschiedenen Kruppschen Anlagen. Die „Hügelstrassen-Anlage“, 1861, ebenso „Westend“, 1863, zeigen, der Auffassung der Zeit entsprechend, bei rechtwinkliger Strassenführung, grosse, nüchtern aussehende Gebäude mit regelmässiger Wiederholung eines Grundrisschemas. 1894 wurde zum Cottage-System übergegangen. Die Erfahrung hat jedoch gelehrt, dass es sich nur da anwenden lässt, wo das erforderliche grosse Bauareal zu billigem Preise zur Verfügung steht, also in der Hauptsache bei ländlichen Verhältnissen. „Tritt die Entwicklung einer



GARTENSTADT MÜNCHEN PERLACH
CENTRUM
SÜDWESTL. TEIL DES MARKTPLATZES

Abb. 37. Marktplatz in Gartenstadt-Zentrum, Südseite.

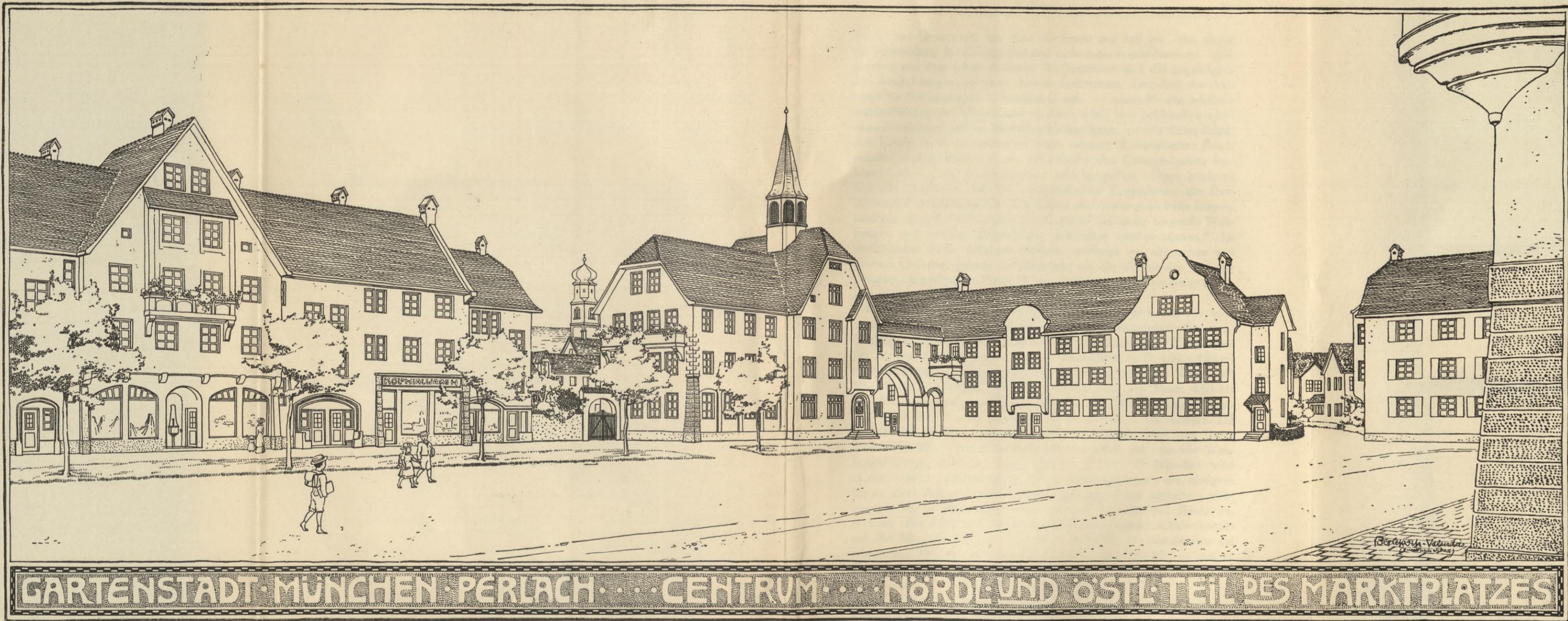


Abbildung 38. Marktplatz in Gartenstadt-Zentrum, Nordseite.

Stadt* zur Grosstadt, wie dies bei Essen der Fall war, ein, so ist die Anwendung des Cottage-Systems nicht mehr empfehlenswert. Abgesehen von dem hohen Aufwand für Bauterrain und der ungenügenden Ausdehnungsmöglichkeit, kommt in Betracht, dass auch der Aufwand für Nebenanlagen: Strassenbau usw. — sowie für die bauliche Instandhaltung der Eigenhäuser zu hoch wird, was schliesslich nicht ohne Einwirkung auf die Mietsätze bleiben kann. — Die Firma Friedrich Krupp A. G. hat daher bei ihren neueren Koloniebauten Friedrichshof und Erweiterung des Alfredhofes das Cottage-System verlassen und auf den Etagenhausbau zurückgegriffen. Diese letzteren Kolonien beweisen, dass bei entsprechender Gruppierung der Baublöcke und architektonischer Ausbildung der Häuser auch beim Etagenhausbau allen Anforderungen der Hygiene Rechnung tragende Wohnungen und gefällige Städtebilder geschaffen werden können.“ Im vorliegenden Falle, München-Perlach, erscheint es, abgesehen von anderen Gründen, gerade mit Rücksicht auf die bildmässige Wirkung geboten, am geeigneten Platze Höhenentwicklung einzelner Baugruppen anzustreben. Darüber später ein Wort.

In der Kolonie Friedrichshof, in der, wie schon bemerkt, wie auch bei der prächtigen Altenhofanlage, vom Rechtwinkelsystem der Strassenführung abgegangen ist, enthalten die dreizimmerigen Wohnungen der Stockwerkhäuser ausser grosser Wohnküche (z. B. $4.02 \times 4,86$ m) zwei Schlafzimmer. Gesamtmietpreis je nach Grösse der Räume 165 bis 220 Mk., monatlich also 13.75—18.35 oder pro Raum 4.60 bis 6.10 Mk., vierräumige mit Nebengelass kosten 205—260 Mk., monatlich 17.10—21.70 oder pro Raum 5.35—7.10 Mk., fünfräumige 255 bis 275 Mk. jährlich, monatlich 21.25—23.00 Mk. oder pro Raum 7.10—7.70 Mk. Durchführbar ist dies natürlich nur, wo die Wohnungsfürsorge nicht auf hohen Gewinn abzielt. In München wird in den neueren mehrstöckigen Kleinwohnungshäusern, die übrigens bis zu vier, fünf, auch sechs Wohnungen pro Etage enthalten, nicht weniger als 11 Mark per Monat, jährlich 132 Mk. pro Raum gerechnet. Die billigste zweiräumige Wohnung kommt mithin bereits auf 264 Mk., die billigste dreiräumige auf 396, die vierräumige auf mindestens 528, die fünfräumige wenigstens auf 660 Mk. zu stehen. Grundstückpreise der Spekulation!

* Der Schrift „Das Arbeiterwohnhaus auf der Kruppischen Gussstahlfabrik in seiner baulichen Entwicklung“ entnommen.

Wohnhof-Anlagen empfehlen sich bei tiefen Grundstücken. Nur die Stirnseiten der Seitenbauten kommen an die Strasse zu liegen. Langseiten aber und Querbau gehen auf den gärtnerisch behandelten Hofraum und auf die aussenliegenden Gärten, sind mithin leicht zu lüften und der Besonnung in ausgiebigster Weise zugänglich. Kinder sind den Gefahren des Strassenverkehrs vollständig entrückt. Direkten Zugang zum Gartengrundstück hätten nur die Parterre-Wohnungen. Je nach Bedürfnis würden eine oder mehrere Durchfahrten den übrigen Parteien dienen. In verschiedenen grösseren englischen Anlagen mit peripherischer Umbauung des Blocks liegen die Gärten nicht direkt hinter den Wohnungen, vielmehr sind sie durch einen kleinen abgeschlossenen Hof davon getrennt (z. B. Port Sunlight). — Jeder Wohnung wäre eine Abteilung der im Garten untergebrachten Geschirrspeicher zuzuweisen. Anlage von eigens erbauten abgeteilten Waschküchen, im Turnus von den Hausbewohnern benützbar, empfiehlt sich im Interesse der guten Atmosphäre in den Häusern (Gmindersdorf). Weiter wären Wäsche-Trockenplätze in Aussicht zu nehmen, das Aufhängen feuchter Wäsche in den Wohnungen aus Rücksichten baulicher Instandhaltung gänzlich zu untersagen. Verbleiben die Waschküchen im Hause, so sind sie mit Exhaustoren zu versehen.

Eine bei den „Soldatenhäuschen“ in Ulm, Abb. 26, im Kleinen zur Anwendung gekommene, in den älteren Teilen der Hansa-Städte vielfach im Grossen angewandte und neuerdings wieder aufgegriffene Art des Zusammenschlusses von Kleinwohnhausbauten besteht darin, dass dieselben im Prinzip wie der Wohnhof um ein dreiseitig geschlossenes, auf der vierten Seite offenes Rechteck gruppiert sind; bloss wird das Rechteck bedeutend schmaler; es wird zur Sackgasse. Natürlich kann diese Bauweise nur in Anwendung kommen, wo lediglich Häuser mit Erdgeschoss und Dachwohnung den Bautypus bilden, sonst tritt eine zu starke Beeinträchtigung der Erdgeschosswohnungen hinsichtlich Besonnung ein. Für eine Gartenstadt-Anlage wäre der Abstand von Front zu Front nicht unter zehn Meter zu bemessen. Rückwärts hätten sich die Gärten anzuschliessen, so dass der Abstand eines solchen „Wohnganges“ vom andern genügend gross ausfällt. Die Sackgasse kann eventuell auch mit einer grossen Hofanlage endigen, wie es in Hampstead der Fall ist. (Siehe Plan, Abb. 3).

Abgeschlossenerere Wohngelegenheit bieten Gruppenbauten mit Erdgeschoss und voll ausgebautem ersten Stock zu je einer Wohnung,

WOHNHOF ZU 14 HAUSER MIT 41 WOHNUNGEN 2 LADEN

GRUPPE A

A · DOPPELHAUS FÜR JE EINE FAMILIE · B · DOPPELHAUS FÜR JE ZWEI FAMILIEN

STRASSEN-SEITE

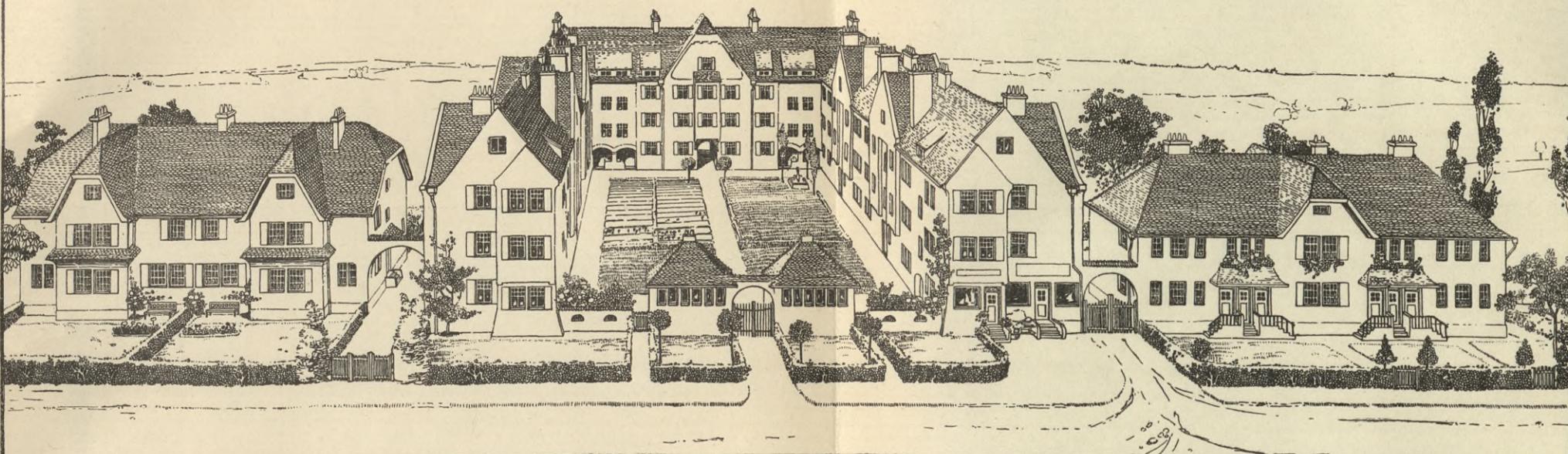


Abb. 39. Wohnhof im Hauptgebäude, zweistöckig umbaut; bestehend aus

1.) 14 Häusern mit 41 Wohnungen im Hauptbau.

2.) Zwei Doppelhäuser für je eine, event. für zwei Familien.

Im ganzen also 49 Familien.

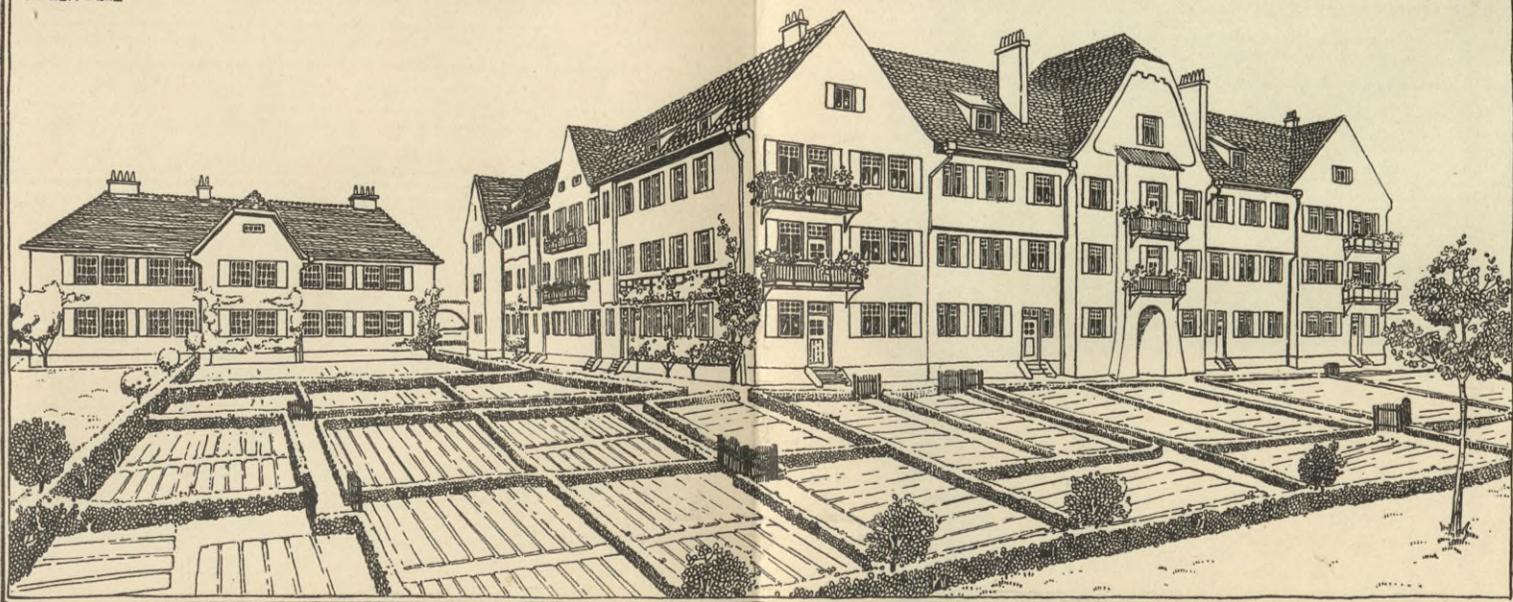
(Aus dem binnen kurzem erscheinenden Buche: Berlepsch-Valendäs, „Kleinwohnhaus-Anlagen im künftigen Städtebau“.)

WOHNHOF MIT 14 HAUSERN · 41 WOHNUNGEN 3 LADEN

GRUPPE A

B · DOPPELHAUS FÜR JE ZWEI FAMILIEN

GARTEN-SEITE



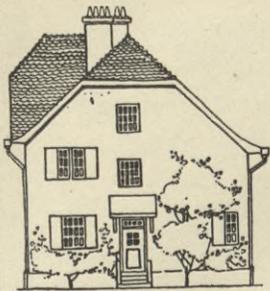
WOHNHOF ZU 14 HAUSER MIT 41 WOHNUNGEN

GRUPPE A

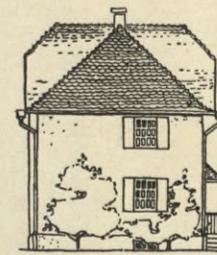
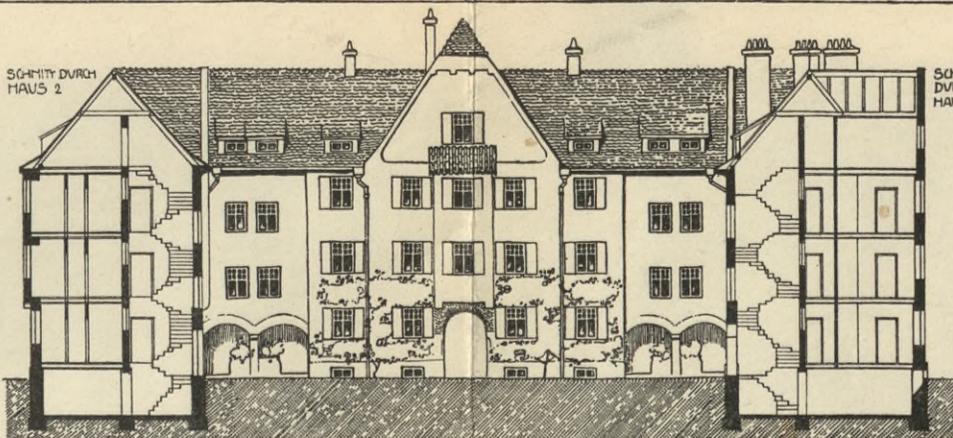
A · DOPPELHAUS EINE FAMILIE · B · DOPPELHAUS FÜR ZWEI FAMILIEN

SCHNITT DURCH HAUS 2

SCHNITT DURCH HAUS 4



SEITENANSICHT DES DOPPELHAUSES A



SEITENANSICHT DES DOPPELHAUSES B

WOHNHOF ZV 24 HAUSERN

GRUPPE E

EIN-FAMILIEN-HAUSER

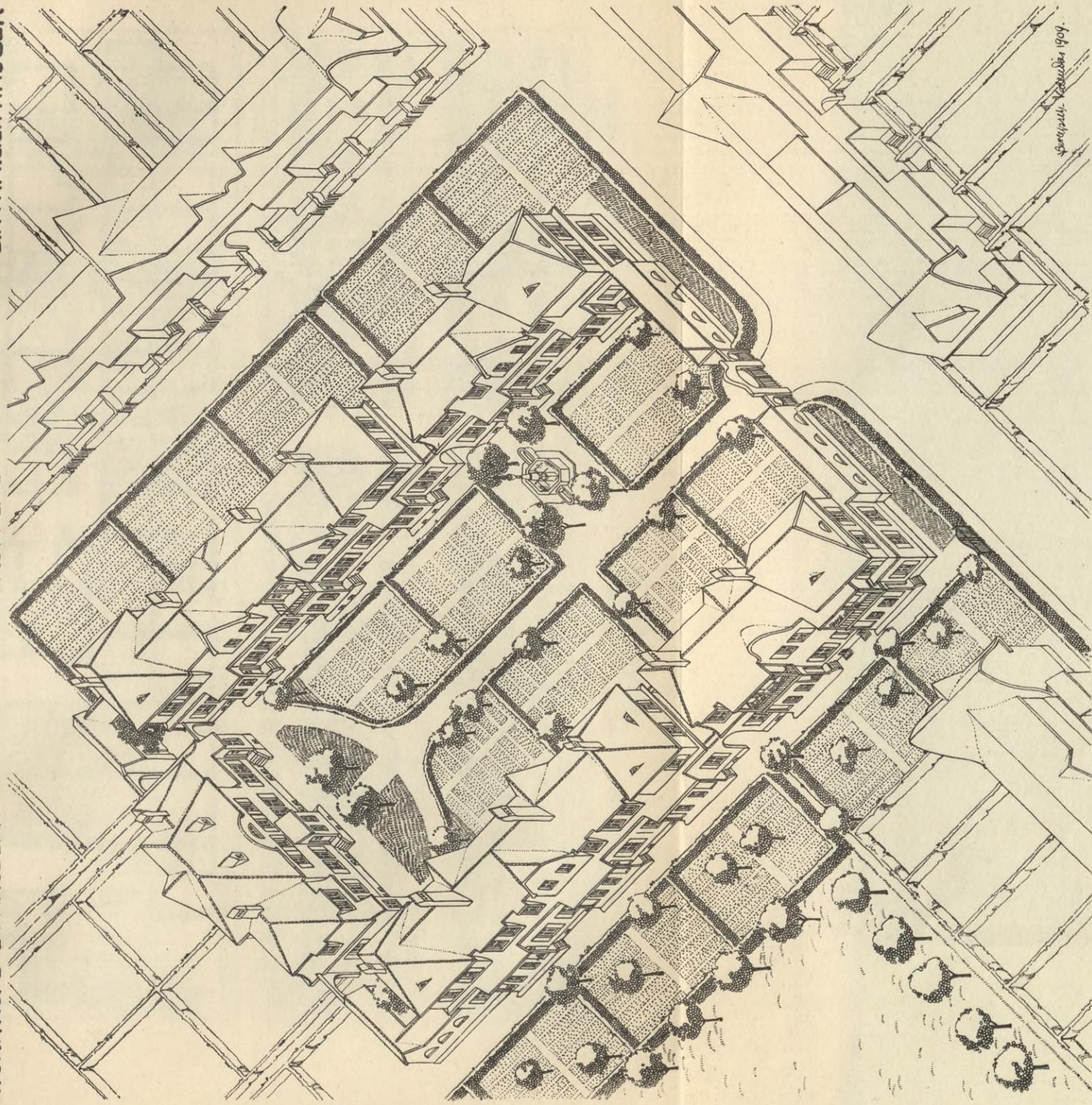


Abb. 40. Wohnhof, einstöckig mit 24 Einfamilienhäusern umbaut.

(Aus dem binnen kurzem erscheinenden Buche: Berlepsch-Valendás, „Kleinwohnhaus-Anlagen im künftigen Städtebau“.)

Schreyer, München 1909.

Zugänge womöglich getrennt; Keller- und Speichertreppe gemeinsam. Entweder müssen sie in geschlossener Fluchtlinie sich entwickeln oder die Häuser — was natürlich nur bei beschränkter Zahl möglich ist — müssen eine gruppierte Total-Grundrissform erhalten. Einzelne Erscheinungen im „Altenheim“, Essen (Kruppsche Wohnungsanlagen), zeigen diesen Fall äusserst reizvoll gelöst. Billig ist natürlich diese Bauweise nicht, der unregelmässigen Anordnung der Mauern und der weniger einfachen Lösung des Dachstuhles wegen. Sie würde in Anwendung kommen, wo die Form des Grundstückes eine derartige Lösung zweckmässig erscheinen lässt. Günstiger im Herstellungspreise stellt sich der Gruppenbau von mindestens 6 Häusern. In einer Flucht aufgeführte Frontmauern, durchlaufende Firstlinie, Zusammenlegung der Entwässerungs-Vorrichtungen, mehrfache Wiederholung der gleichen Grundriss-Lösung — all das wirkt bei den Ausführungskosten wesentlich verbilligend, braucht aber keineswegs die Erscheinung monoton zu gestalten. Eck- und Mittelpartien können sehr leicht eine etwas stärkere Betonung erfahren. — Auf vielerlei Varianten in Fenster- und Haustürgrossen ist natürlich nicht zu rechnen, sollen die Bauten billig zu stehen kommen. Maschinelle, dabei doch präzise Herstellung und Verwendung einer Reihe feststehender Fenster- und Tür-Typen ist, abgesehen von den geringen Mauerstärken, dem Fehlen der Unterkellerung usw. ein Grund der Billigkeit englischer Kleinwohnhäuser. An sich ist das Bauen dort teurer als in Deutschland, selbst teurer als in München. In den Suburbs der Städte Nordamerikas fällt es keinem Menschen — baut er nicht gerade eine ganz besonders teure „Villa“ — ein, andere als fabrikmässig hergestellte Fensterrahmen, Zimmer- und Haustüren zu verwenden. Sie sind in vorzüglicher Ausführung, billig und in geschmackvoller Anordnung fertig käuflich. Die Kleinschreinerei ist ja ohnehin nicht imstande, gut lufttrocken gewordenen Material zu verarbeiten. Unsere billige Schreinerarbeit ist durchschnittlich schlecht.

Mit Rücksicht auf die den Wohnungen zugewiesenen Gärten müssten bei der Parzellierung vorzugsweise tiefe Grundstücke geschaffen, also das bei der mittelalterlichen Bodenparzellierung der Städte eingehaltene, noch heute in England allgemein gebräuchliche System befolgt werden, wonach sowohl die vor- als die zurückliegenden Gartenstreifen mit der Hausbreite (drei Fenster!) im Einklange stehen. Auf je zwei Gruppenbauten (zu acht Häusern etwa) hätte ein zur Strassenrichtung senkrecht anschliessender schmaler Weg einzumünden,

ein gleicher, mit dem vorigen in Verbindung stehender auf der Rückseite zwischen den Gärten, so dass der Zugang beidseitig offen ist. Eigentliche Strassen dürften dies, schon der entstehenden Kosten wegen, nicht sein.

Einen vorwiegenden Haustypus der Gartenstadt wird das dreifensterige Einfamilien-Reihenhaus in verschiedenen Grössengraden (Frontbreite 5—7 Meter) bilden müssen. (Beispiele Abb. 41, 42, 44, 45.) Wohn- und Nebenräume sollten im unterkellerten Erdgeschoss, im Obergeschoss nur Schlafräume untergebracht werden. Im Interesse verbilligter Bauweise wird das Obergeschoss, bei den einfachsten Typen wenigstens (Drei- und Vierzimmerhaus), ins Dach einzubauen sein. Ein von der Strassen- nach der Rückseite durchzuführender Gang, wie er für das Zweifamilien-Reihenhaus entweder durch den Keller oder das Erdgeschoss gelegt werden muss, ist hier überflüssig. Der Ausgang nach dem Garten geschieht entweder von der Küche oder durch den Keller. Mehr als zwei Türen sollen nicht ins Freie führen, die Zimmerwände andernteils nicht durch überflüssige Durchbrechungen allzustark an Stellfläche verlieren. Für Vorplätze, vor allem auch für das Treppenhaus, ist möglichst weit getriebene Raumökonomie unbedingt nötig. Zusammenlegung aller nach aussen führenden Leitungen, für je zwei Häuser, ferner Zusammenlegung der Kamine wird zur Notwendigkeit. Lage der Fenster hat sich nach Lüftungsnotwendigkeit, auch für das Treppenhaus, zu richten. Die neueren englischen Anlagen sind in dieser Beziehung mustergültig durchdacht. Wirtschaftsräume, vor allem auch die gut gelüftete Waschküche (Scullery) sind überall im Erdgeschoss untergebracht*. Badevorrichtung fehlt nirgends. Regenwasser lässt man nicht ungenützt in den Boden versickern. Beim Bau der Häuser wird gleich der Platz für Aufstellung der Regenwassertonnen bestimmt.

Die Maultonne sollte vor dem Hause aufgestellt werden, um das Innere vor der Gasentwicklung der Abfallstoffe zu sichern. Zwecks Abfuhr derselben, sofern sie nicht für Kompostbereitung verwendet werden, dienen die rückwärts zwischen den Grundstücken hinführenden

* Hoffentlich ist es möglich, das Waschen überhaupt aus den Wohnhäusern zu verbannen, gleich von Anfang an Zentralwaschhäuser vorzusehen, wie sie bei der Anlage von Saltaire schon 1851 zur Ausführung kamen. Die Wohnungen in dieser Niederlassung haben sich infolge der Schonung vor Dämpfen vorzüglich gehalten. Th. Fischer hat verwandte Anlagen in Gmindersdorf durchgeführt.

schmalen Wege. Häufig ist in England der Abort vom Hause getrennt, immer die Entlüftung von der Wohnung abgeleitet*. Gleiche Vorrichtungen in trefflicher Anordnung zeigten Kruppsche Einfamilienhäuser auf der Düsseldorfer Ausstellung 1902. Keller- und Abortentlüftung ging nach einer kleinen offenen Vorhalle.

Als gute Vorbilder für solche Reihenhäuseranlagen sind, besonders was die Grundrisslösung betrifft, die neueren Bauten Bremens hervorzuheben. Spezielles darüber in der Veröffentlichung des Bremerischen statistischen Amtes, „Unternehmung der Wohnungen der minder bemittelten Klassen in Bremen“, woselbst Grundrisse etc. in reichlicher Menge abgebildet sind. Die „Kulenkampf-Stiftung“, vor allem der „Gemeinnützige Bremer Bauverein“, haben sich die Aufgabe des Einfamilien-Wohnhausbaues gestellt, und trotz städtischer Bodenpreise vortrefflich gelöst. In einigen Fällen kamen auch Zweifamilienhäuser zur Ausführung. Die Vierzimmerwohnung (Kulenkampf-Stiftung) kostet beim grösseren Haustypus 22 Mark pro Monat, bei kleineren 13 Mark. Dazu kommen beim ersten 175, beim andern 135 qm Gartenland. Der „Gemeinnützige Bremer Bauverein“ hat in 600 ausgeführten Häusern den Einfamilienhaus-Typus in 465, den Zweifamilienhaus-Typus in 135 Fällen angewandt. Während die Kulenkampf-Stiftung ihre Häuser vermietet, gibt die gemeinnützige Baugenossenschaft ihre mit 5600 — 7800 Mark bewerteten Objekte bei einer Anzahlung von 5% an den Kaufanwärter. Der jährliche Mietszins wird auf 6% der gesamten Kaufsumme berechnet, dem Anwärter davon 1% gut geschrieben. Bei einem Guthaben des Anwärters von 25% der Kaufsumme wird demselben das Haus als Eigentum übertragen. Der Rest des Kaufpreises wird von dem (mit Privatmitteln arbeitenden) Verein zu 4% p. a. belassen und ist bei einer jährlichen Amortisation von 3% auf 10 Jahre unkündbar.

* Noch immer besteht die schlechte Gewohnheit, dieser am meisten ventilationsbedürftigen Lokalität möglichst kleine Fenster zu geben, ihre Lage dadurch auch an der äusseren Hauserscheinung hervorzuheben. Münchener Vororts-„Villen“ sind mannigfach in dieser wie in anderer Beziehung sehr schlechte Beispiele. Gesetzliche Bestimmung über eine der Grösse des Raumes entsprechende Lüftöffnung wäre hier durchaus am Platze. Völlig zu verwerfen ist die neuerdings vielfach angewandte Lüftung des, direkter Lichtwirkung nicht ausgesetzten, halb oder ganz dunklen W. C. durch einen Horizontalschacht, der z. B. über die Speisekammer oder einen andern Nebenraum hingeführt ist. In diesem Falle zieht die schlechte Luft weit eher in die Wohnung als zum Fenster hinaus.

Einen weiteren Wohntypus bildet das zu zweit, höchstens zu dritt unter einem Dach vereinigte Zweifamilienhaus zu mindestens drei Zimmern mit Küche und Nebengelass pro Stockwerk. Vorzügliche Beispiele von völlig unterkellerten Drei-Häuseranlagen mit sechs gänzlich abgeschlossenen Wohnungen, davon vier mit je drei Zimmern und Wohnküche (62 qm Nutzfläche, 208 Mark Jahresmiete, 130 qm Gartenland) und zwei Wohnungen zu zwei Zimmern mit Wohnküche (Nutzfläche 51 qm, 182 Mk. Jahresmiete, 80 bis 100 qm Gartenland, Baukosten 31000 Mk.) bietet Gmindersdorf bei Reutlingen. Dasselbst auch Doppelwohnhäuser mit je zwei Wohnungen, mit Küche, davon zwei zu drei Zimmern mit Küche (56,4 qm Nutzfläche, 208 Mk. Jahresmiete, 130 qm Gartenland) und zu drei Zimmern mit Wohnküche (58,3 qm Nutzfläche, 208 Mk. Jahresmiete, 130 qm Gartenland), Baukosten 21000 Mk. Die Mietpreise pro Wohnung mit Keller (ländliche Verhältnisse) sind billiger als der Durchschnitt, bei gleicher Raumzahl, in England, die einzelnen Zimmer grösser im Ausmass. — Zwei-Wohnungsdoppelhäuser von tadelloser Ausführung enthält die grosse Wohnungsanlage „Untere Bleiche“ in Ulm: Je drei Zimmer (zus. 42 qm), Küche (7 qm), Keller, Holzlege, Werkstätte und Waschküche, 180 qm Garten für zwei Haushaltungen. Gesamtbaukosten für zwei Häuser inkl. Baustelle 16400 Mk. Die Mietpreise erklären sich durch die von der Stadtverwaltung billig erworbenen und ohne namhaften Preiszuschlag wieder abgegebenen Baugründe, bei denen allerdings keine ländlichen Verhältnisse in Betracht kamen: Untere Wohnung 310 Mk. pro Jahr, obere 220. Am gleichen Ort Doppelhäuser mit je zwei Wohnungen zu zwei Zimmern (34 qm) und Küche (9 qm), Keller, Holzlege, Waschküche, 162 qm Gartenland für beide Wohnungen zusammen. Baukosten inkl. Baustelle für das Doppelhaus 12000 Mk. Mietpreis 250 und 140 Mk.

Einen Schritt von grösster Bedeutung hat die Leitung der Königl. Bayr. Staatsbahnen in dieser Richtung unternommen, einmal durch die Ausführung von Wohnhausbauten auf eigene Kosten im Rangierbahnhofs Nürnberg, dann aber durch die kräftig unterstützte Bildung einer Baugenossenschaft ihrer Beamten am gleichem Orte, endlich durch gleiches Vorgehen in München. Im ersten Falle wurden in 25 Häusern 57 vermietbare Familienwohnungen geschaffen, bestehend aus Wohnküche, zwei Zimmern und einer Kammer nebst Gang und Abort innerhalb des letzteren, Grundfläche bis zu 104 qm, Durch-

schnittsmietspreis 180—200 Mk. pro Jahr. Wichtiger war der zweite Schritt, die Bildung einer Baugenossenschaft, an welche 2,762 ha = 8,11 Tagwerk Bauland zwecks Ersparung der Erwerbungskosten in Erbpacht auf 70 Jahre abgegeben wurde. Näheres über die Modalitäten in Nr. 5 und 6 der „Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern“, Oktober 1909. In der ersten Bauperiode wurden 17 Häuser mit 86 Wohnungen, 55—65 qm Nutzfläche (2 Zimmer, 1 Kammer, Küche oder Kochzimmer, Abort und Gang, Mietpreis pro qm 3,55—3,85 Mk.), Jahresmiete 150—265 Mk., monatlich 13—22 Mark, in der zweiten 22 von gleichem Typus für 119 Familien im Sinne einer Gartenstadtanlage geschaffen, die Baupläne kostenlos von der Direktion Nürnberg erstellt. Letztere übernahm gleichzeitig die Bauleitung und ist Beirat in allen technischen und juristischen Fragen. In Summa stehen 312 Kleinwohnungen zur Verfügung für einen Gesamtbelag von ca. 1500 Bewohnern, die vor jeder Mietspreissteigerung ein für allemal sichergestellt sind. Gerade dieser Umstand ist von ausserordentlicher Wichtigkeit. Für jede Wohnung ist ein Stück Gartenland von 70—80 qm gegen sehr mässigen Pachtzins reserviert. Den Bau eines Schulhauses übernimmt die Stadt Nürnberg, jenen einer katholischen und protestantischen Kirche die betr. Pfarrgemeinden auf Bauland, das ebenfalls vom Eisenbahn-Aerar zur Verfügung gestellt wird. Eine ähnliche Unternehmung hat die von gleicher Seite aufs beste unterstützte Baugenossenschaft „München Bahnhof-West“ in Fluss gebracht, jedoch nicht im Sinne einer gartenstadtähnlichen Schöpfung. In beiden Fällen — das ist für die Münchener Gartenstadt-Frage von grösstem Belang — wurde der Beweis für die Möglichkeit der Erstellung billiger Kleinwohnungen erbracht, sobald die Bodenspekulation ausgeschaltet ist.

Die unzweifelhaft höchste Form der Wohnkultur für gartenstädtische Kleinwohnhaus-Ansiedelungen bildet das Einfamilienhaus, die praktischste seine Anlage als dreifaches oder Doppelhaus. In Bournville (s. Abb. 8) ist letzterer Typ bis auf ganz wenige, viergliedrige Einfamilienhäuser-Gruppen durchgehend zur Ausführung gelangt. Ebenso in einer der allerneuesten Schöpfungen dieser Art, dem „Newcastle-Cooperation-Estate“ und in der Garden-City Letchworth. Deutschland hat diesen vorzüglichen Beispielen völlig Gleichwertiges, in manchen Beziehungen vielleicht Besseres gegenüberzustellen. Um ein paar für München naheliegende Vorbilder zu nennen, sei nochmals auf Gmindersdorf und Ulm zurückgegriffen. In G. sind verschiedene Typen zur Aus-

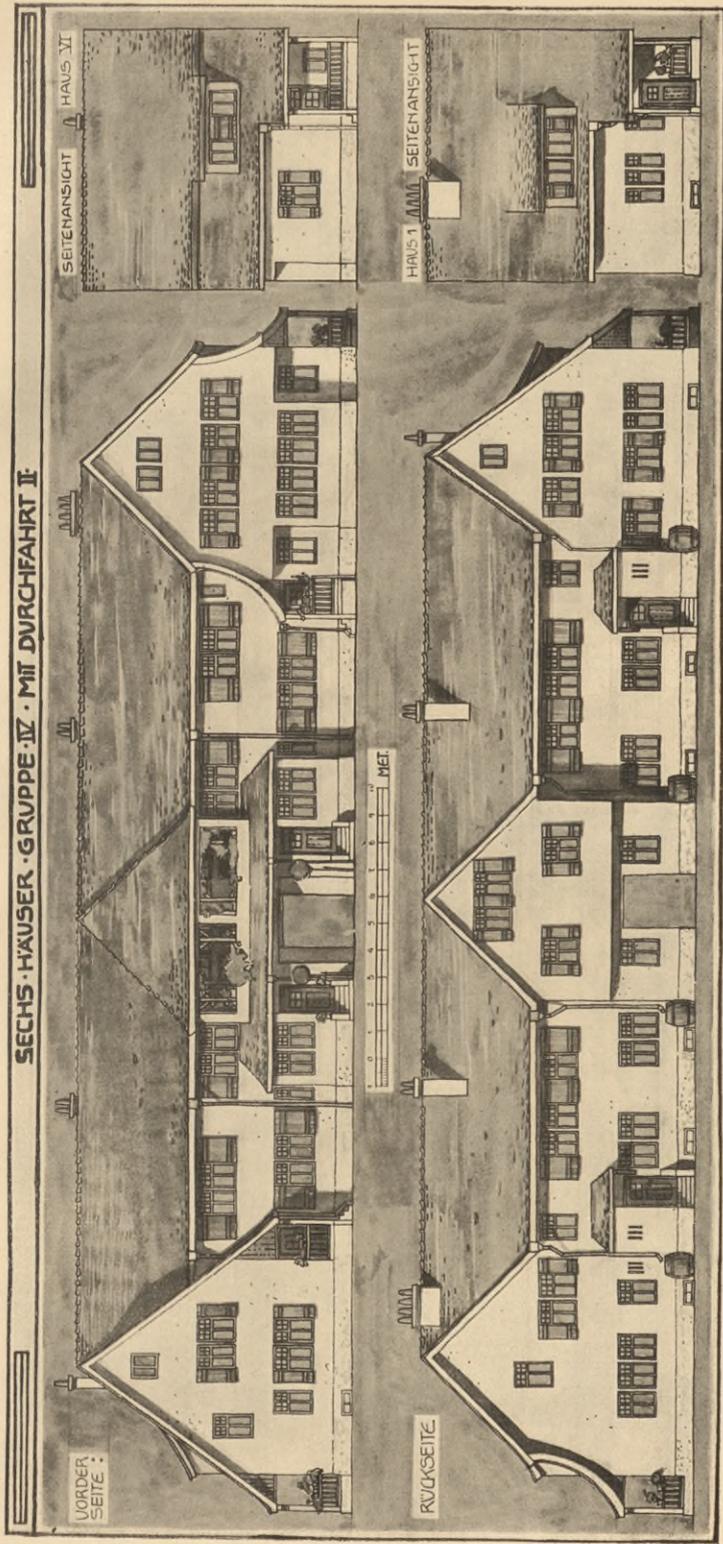


Abb. 42. Gruppenbau zu sechs Einfamilienhäusern (aus: Berlepsch-Valendias „Kleinwohnhaus-Anlagen im künftigen Städtebau“).



Abb. 43. Perspektive zu Abb. 42.



Abb 50. Esszimmer aus einem der grösseren Gruppenhäuser (aus: Berlepsch-Valendäs „Kleinwohnhaus-Anlagen im künftigen Städtebau“).

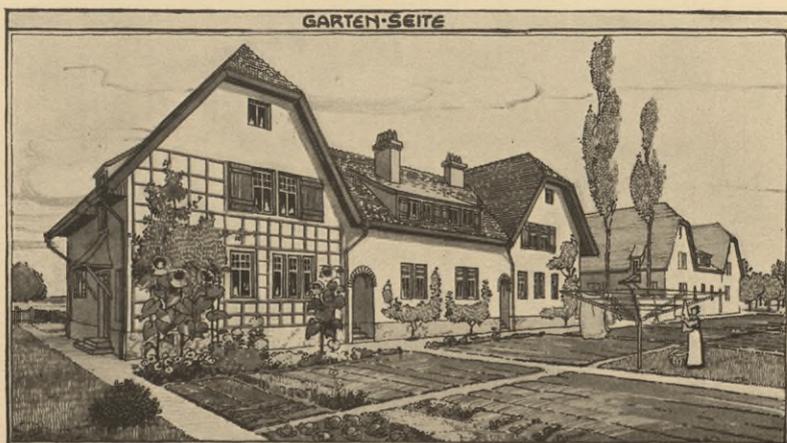
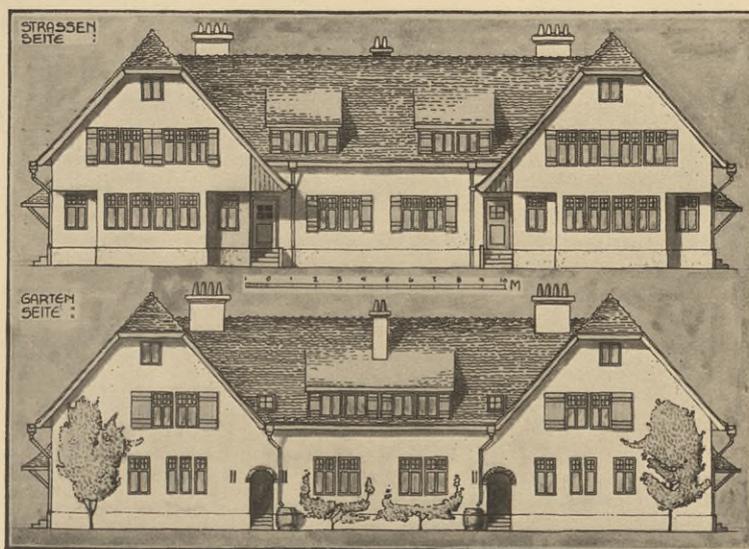
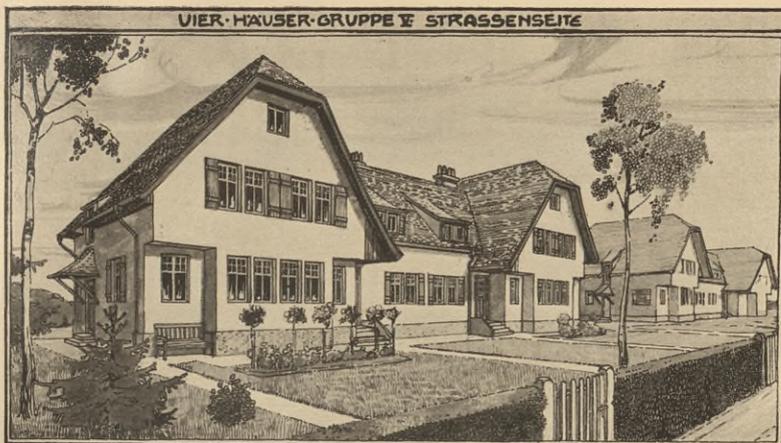


Abb. 44. Vier-Häuser-Gruppe mit Einfamilienhäusern (aus: Berlepsch-Valendäs „Kleinwohnhaus-Anlagen im künftigen Städtebau“).

DOPPELHAUSER : FÜR JE 1 FAMILIE · I STRASSESEITE · I GARTENSEITE · FÜR JE 2 FAMILIEN · II STRASSESEITE · II · a · b

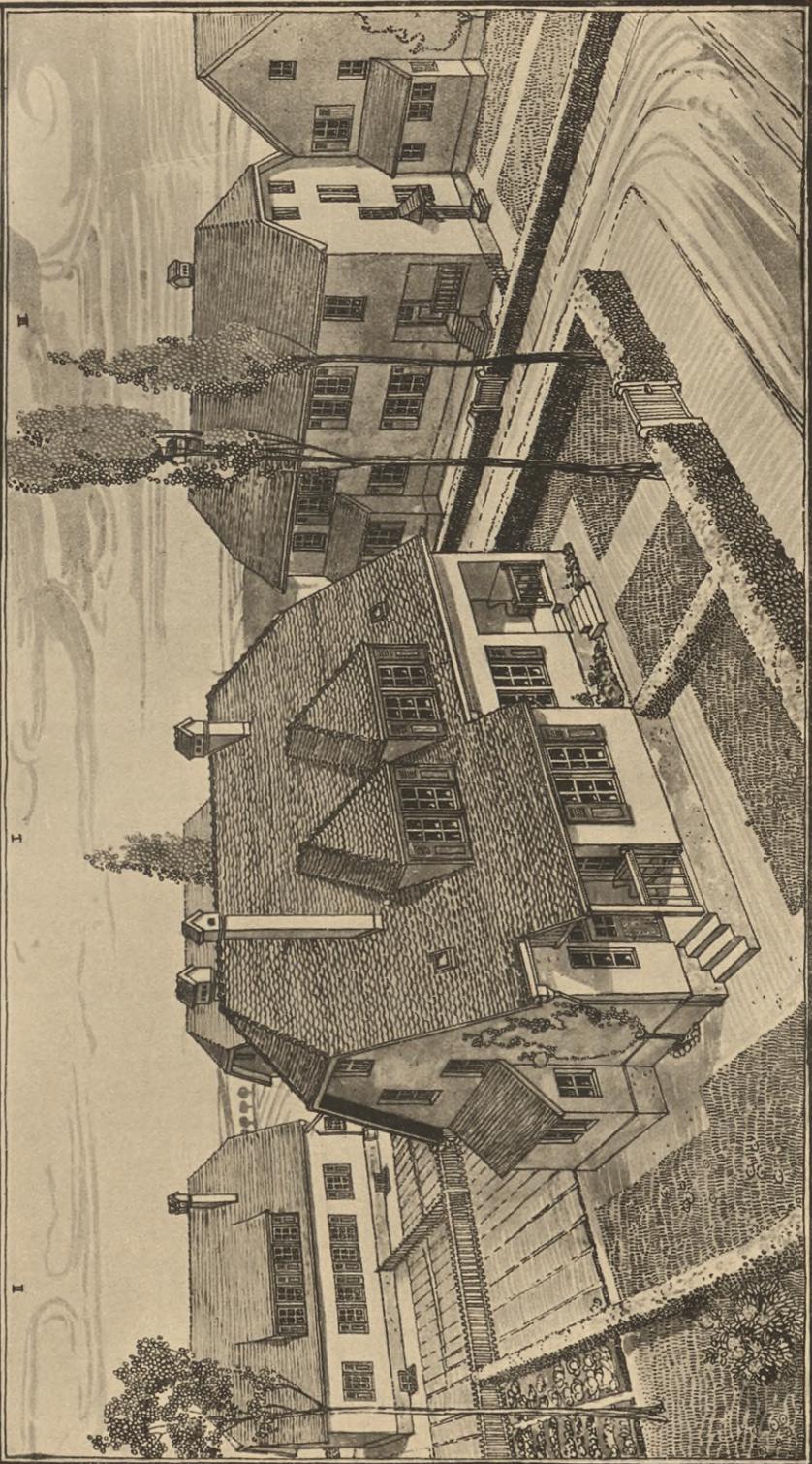


Abb. 45. Doppelhäuser für je zwei oder vier Familien (aus: Berlepsch-Valendäs „Kleinwohnhaus-Anlagen im künftigen Städtebau“).

führung gelangt: 1. Das Einfamilien-Doppelhaus mit je drei Zimmern, zwei Kammern und Nebengelass, Nutzfläche pro Wohnung 92,26 qm, Mietspreis inkl. 180 qm Gartenland 234 Mk.; Baukosten für das Ganze mit Baugrund 15200 Mk.; 2. Einfamilien-Doppelhaus mit je vier Zimmern, Küche, Keller usw., Nutzfläche 78,1 qm, Mietpreis inkl. 170 qm Gartenland 220 Mk.; Baukosten 14500 Mk. 3. Einfamilien-Doppelhaus mit fünf Zimmern, Küche, Keller usw.; Nutzfläche einer Wohnung 80,07 qm; Mietpreis inkl. 200 qm Gartenland 247 Mk.; Baukosten 16700 Mk. — Ulm hat ausser der grossen Zweifamilienhäuser-Anlage auf der unteren Bleiche weitere Siedelungen mit Einfamilien-Doppel- und vierfachen Häusern, jene „im Kessel“ die andere am Römerweg. Die Häuser der ersteren (a) sind vermietet, die anderen (b) zwecks Eigenerwerb der Bewohner erbaut. Gruppe a enthält Vierhäuser- und Zweihäuserbauten, b Vierhäuser- und Doppelhaus-Anlagen. Alle haben Gartenland. Sämtliche Häuser der Gruppe a enthalten drei sehr geräumige Zimmer, Küche, Keller, Veranda, Dachboden, in dem sich leicht ein viertes Zimmer einbauen lässt; Waschküche. Überbaute Fläche bei den Vierhaus-Anlagen im ganzen 264 qm, Gartenland 400 qm; Baukosten per ganzes Haus 25000 Mk. Die Leistung der Bewohner besteht in jährlich 3⁰/₁₀ iger Verzinsung und 1¹/₂⁰/₁₀ Amortisation der Baukosten. Bei den Zweihäuserbauten ist die nämliche Raumzahl vorhanden. Überbaute Fläche, ganzes Haus, 134 qm; Leistung der Bewohner wie bei den vorigen, Baukosten des ganzen Hauses inkl. Landerwerb 12400 Mk.; pro Haus 185 qm Gartenland. — Die Anlage „Römerweg“ bezeichnet die letzte Entwicklungs-Etappe der gemeindlichen Bautätigkeit Ulms. Eine daran sich anschliessende ist im Werden begriffen. Die Häuser der Vierergruppen (Total der überbauten Fläche 251 qm) sind auf ein kreuzweis geteiltes Grundstück-Rechteck gesetzt, enthalten aber an Raumzahl und Flächeninhalt dasselbe wie die Doppelhäuser, nämlich:

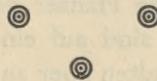
1. Souterrain: Waschküche, Keller und Holzlege (völlige Unterkellerung).

2. Erdgeschoss: Grosse Wohntube von Ausmassen wie 3,00 × 4,65. Schlafstube 4,68 × 4,15, Küche 2,70 × 4,00 und Nebenräume. Abort nicht auf die Wohnung mündend.

3. Obergeschoss: Grosse Stube, 4,00 × 3,90, reichlich grosser Dachraum, in den sich gegebenen Falles noch ein Raum mit Kamin-Anschluss einbauen lässt. Überbaute Fläche 127—133 qm, dazu ein Stück Gartenland inklusive Höfchen von durchschnittlich 130 qm. Preis

der Häuser mit Grundstück 6500—7000 Mk. in technisch einwandfreier Ausführung. Sämtliche Häuser waren sofort nach Fertigstellung in festen Händen. Wie bei den Häusern der unteren Bleiche hat sich die Stadt ein hundertjähriges Rückkaufrecht gesichert, damit der sonst unausbleiblichen Preistreiberei einen Riegel geschoben. Entwurf von Regierungsbaumeister Holch. Sie sind nicht bloss als Beispiele der Wohnkultur unserer Zeit, sondern auch insoferne von grosser Bedeutung, als sie dartun, dass der Erwerb des Eigenheims für den kleinen Mann kein Ding der Unmöglichkeit ist, vorausgesetzt, dass der richtige Weg eingeschlagen, zeitgemässe Bodenpolitik seitens der Stadtgemeinden getrieben wird. Zänker und Nörgler haben ja natürlich auch da nicht stillgeschwiegen, wenn schon das Vorgehen des weit-sichtigen Bürgermeisters die Anerkennung der Einsichtigen längst auf seiner Seite hat.

Kleinwohnhäuser als Einzelbauten zum Zwecke der Wohnungsnot-Abwehr auszuführen, erscheint untunlich. Der Aufwand an Mauerwerk, an Zimmermannsarbeit für das Einzelobjekt verbietet es ganz von selbst, abgesehen davon, dass solch dimensional kleine Bauten jedweder Wirkung entbehren. Errichtung von kleineren oder grösseren Einzelwohnhäusern im Sinne von Abb. 6 beispielsweise bleibt jenen überlassen, die sich das zu leisten vermögen. Äusserst vorteilhafte Lagen wären natürlich der Grundzinsbemessung entsprechend hoch einzustellen.



VI.

BEWERTUNG DER KÜNSTLERISCHEN AUFGABE

Noch bliebe ein Wort zu sagen über diese Seite der Angelegenheit. Sie ist keine nebensächliche. Wie die Erfüllung aller gesundheitlichen Forderungen ist sie ein Hauptprogrammpunkt. Wirken die ersten auf das physische Befinden der Bevölkerung, vor allem auf die Erzielung und Erziehung eines gesunden Nachwuchses, so fällt der Kunst das erzieherische Moment auf psychischem Gebiete zu. Verstehe man das Wort „Kunst“ nicht falsch! Die letzten fünf Dezennien baulicher Tätigkeit auf dem Felde des Wohnhausbaues liessen der Menge mehr und mehr das als „Kunst“ erscheinen, was im Grunde genommen bloss „Aufmachung“ ist, ein völlig minderwertiges, äusserliches Anfügen von Zierformen an einen Körper, dess innerliches Wesen die schwachen Seiten der Wohnkultur offenbart, eine architektonische Maskerade, Verwendung von Talmigold für das, was der bürgerlichen Baukunst abhanden gekommen ist: Gefühl für Maasse, für Verhältnisse. Die Ödigkeit, die innerliche Leerheit dieser Sorte von Architektur bedarf, was ihren geistigen Einfluss angeht, keiner weit-ausholenden Erklärung.

Dem entsprechend gestalten sich die unter solchem Einfluss entstehenden Anschauungen. Sinn für Schönheit der Form, der Verhältnisse, der Farbe, ist dem Menschen angeboren. Das beweisen die Arbeiten der Naturvölker. Die Renaissance hat an Stelle des gesunden handwerklichen Sinnes, der sich in den mittelalterlichen Bauten dokumentiert, das Bedürfnis nach starker äusserlicher Betonung gesetzt. Sie führte zu höchstem Können; zur Verinnerlichung führte sie nicht. Mit ihrer Wiederaufnahme in der Neuzeit traten freilich nicht gleichzeitig auch ihre grossen Eigenschaften in Erscheinung. Ihre Formen dienten lediglich, beim Wohnhausbau in erster Linie dazu, ein Kopistenwesen geistlosester Art grosszuziehen. Nicht Schaffensfreude durchseelt diese neuzeitlichen, im vorwiegenden Masse spekulativen Absichten entsprungenen Architekturgebilde, nicht geschärftes

Verständnis für Ebenmass der Verhältnisse. Trotz aller Häufung von ungeschickt kopierten oder direkt nachgeformten Ornamenten haben sie nichts Sprechendes, nichts Erwärmendes. Nichts Sympathisches liegt in ihrem Wesen. Sie sind nicht einmal als missglückte Versuche zu bezeichnen. Ihnen fehlt es an Rückgrat. Vor allem wirken

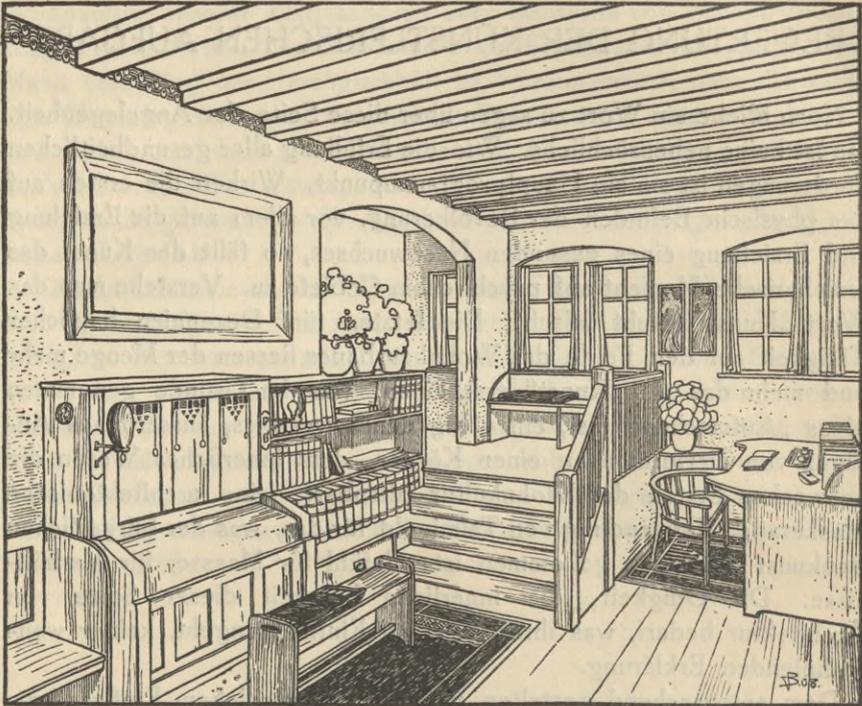


Abb. 46. Wohnhaus mit innerem Treppenaufgang aus einem der Gruppenhäuser.

sie langweilig. München hat in höherem Masse als andere moderne Grossstädte das Glück, eine Reihe von Baukünstlern tätig zu sehen, in deren Werken ein gut Stück gesunder Tradition sich offenbart. Nicht nur unter den deutschen, sondern unter den Städten Europas ist es zweifelsohne gerade in dieser Hinsicht hervorragend. Andererseits ist indes auch manches entstanden, was nicht nur die alten Stadtteile „verschandelt“, sondern manchen neuen Strassenzug im schlimmsten Sinne beherrscht. — Was nützt dem Bauenden alle Kenntnis historischer Stilformen, wenn er bei den einfachsten Mass-Abwägungen an aktuellen Aufgaben stolpert, seine ganze Unbehilflichkeit hinter auf-

gekleistertem Kram zu verbergen versucht! Gerade das verrät den Tiefstand erst recht. Mangel an Gefühl für Verhältnisse wird nicht vertuscht mit Erker- und Türmchenwerk, mit Giebelverdachungen,

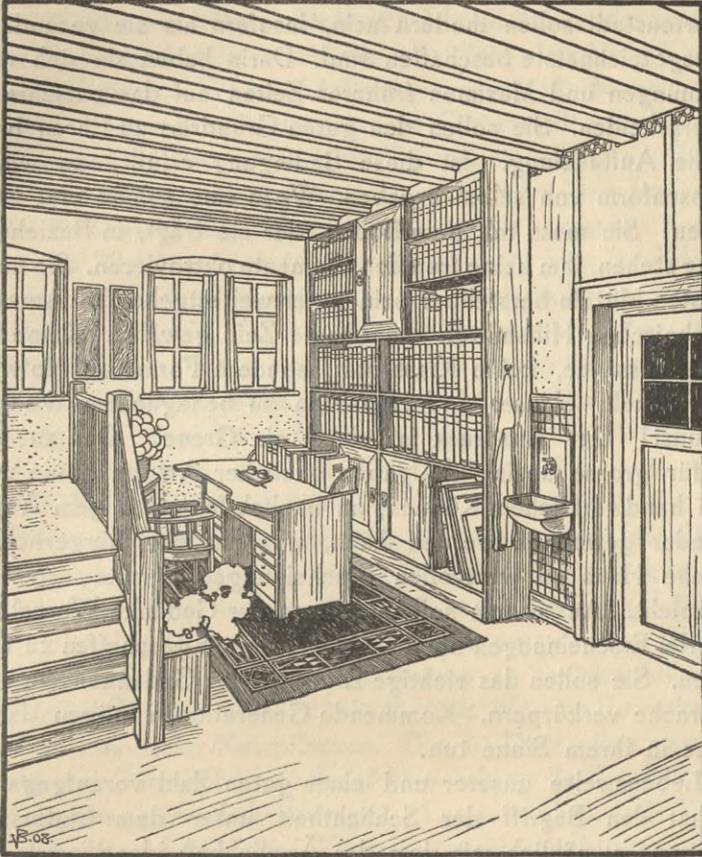


Abb. 47. Arbeits-Zimmer mit innerem Aufgang aus einem der Gruppenhäuser.

misshandelten Säulen, Pilasterstellungen oder ähnlichen Hilfsmitteln der geistig Armen. Ihre Studien beginnen sie noch immer mit dem Kopieren von Vorlagen, deren zahllose Zirkelstiche ein ehrwürdiges Alter und die immer gleich schematische Art des Unterrichts seit Generationen dartun. Die meisten Studierenden der Baukunst wissen ja viel eher Bescheid in allen Formen griechischer, römischer, cinquecentistischer oder barocker Art als sie in Erfahrung bringen, was ein richtig gebautes Haus sei. —

An architektonische „Aufmachung“ ist im vorliegenden Fall also nicht zu denken, ebensowenig aber handelt es sich um ein Bauen im Sinne jener Modernität, die in der ausgesuchtesten Vermeidung jeden Anklanges an Vorhandenes ihre Besonderheit sucht. Die Häuser der Gartenstadt sollen modern sein, insofern als sie gesundheitlich aufs ausgezeichnetste beschaffen sind. Darin haben sie sich von den Anschauungen und Maximen früherer Zeiten auf das entschiedenste zu unterscheiden. Sie sollen den guten Grundriss zu Ehren bringen, nicht die Auftakelung. Ist diese Bedingung erfüllt, so wird sich die Aussenform von selbst ergeben. Wozu eine solche erst von weit her holen! Sie muss mit dem Boden, der sie trägt, in Beziehung, in Einklang stehen, ihm keine fremden Elemente oktroyieren. Sie muss mit einfachsten Mitteln herstellbar sein unter weitestgehender Anwendung der technischen Hilfsmittel, die unsere Zeit gewährt. Keine Gotik, keine Renaissance, keine Klassizität, sondern Form aus Notwendigkeit entwickelt, Häuser und Häuschen zu behaglichem Wohnen — Volkskunst! Der Ausdruck ist vielen ein Greuel. Das tut nichts. Wenn für grosse soziale Aufgaben baulicher Art im Sinne unserer Zeit an handwerklichem Können, an baulich folgerichtigem Ausdruck das wieder gewonnen werden kann, was das alte bürgerliche, das bäuerliche Haus zu wertvollen Erscheinungen machte, so ist das Ziel erreicht. Ausserdem soll und muss der Gedanke Wurzel fassen, dass derlei Erscheinungen nicht für die Ewigkeit geschaffen zu werden brauchen. Sie sollen das richtige Erfassen des Gedankens in unserer Zeit-Sprache verkörpern. Kommende Generationen mögen dann das nämliche in ihrem Sinne tun.

Die Lebensweise unserer und einer guten Zahl voraufgegangener Tage hat den Begriff der Schlichtheit unter dem Einflusse des Protzentums allmählich mit dem der Ärmlichkeit identifiziert. Biegt sich beim Mahle nicht der Tisch unter der Last der Speisen, so ist eine solche Bewirtung „lumpig“. Durchgeht man, was die letzten Dezennien an „Arbeiterquartieren“ bis in die neueste Zeit hinein geschaffen haben, so ist der Eindruck — vereinzelte Erscheinungen ausgenommen — trostlos. Die langen Reihen englischer Brick-boxes (Backstein-Kisten) (Abb. 2), wie sie bis in die jüngsten Tage entstanden, verraten genau das gleiche Mass an Geringerschätzung für das erwerbstätige Volk, wie es anderwärts die zu nämlichen Zwecken erbauten Arbeiterhäuser tun. Es sind aber wenigstens Einfamilienhäuser, die andern meist Massenquartiere. Das Be-

streben, hier andere Wege einzuschlagen, ist nicht alt. Indes beginnt es auch da mehr und mehr zu tagen. Die allgemeine Aufwärtsbewegung des Arbeiterstandes, seine Anforderungen an Bildungsmöglichkeiten werden auch den Anforderungen an die Umgebung in den Feierstunden ein höheres Mass von inhaltlicher Stärke beigesellen, das öde Kneipenleben in seiner wirtschaftlich wie physisch und moralisch schädigenden Wirkung auf ein geringeres als das heutige Mass reduzieren. Diesen Aussichten muss die Gartenstadt mit allen Kräften entgegenkommen. Sie muss ihren Bewohner wieder in Beziehung bringen zum Boden, auf dem er lebt. Sie muss der Jugend durch gesunde Betätigung das Verständnis für die grossen kosmischen Gesetze des Werdens und des Vergehens, sie muss ihr Edleres erschliessen, als blöde Vergnügungen zu tun vermögen. Aus unbearbeitetem Grunde ein blühend Stück Erde mit herrlicher Pflanzen-Entfaltung schaffen, muss innerliche Genugtuung geben, vor allem gesund denkenden Menschen auch den richtigen Sinn für die übrigen Lebensaufgaben erwecken. Nochmals sei auf Abb. 16 u. 17 hingewiesen. Sie zeigen, dass das Gesagte kein Traum ist. Freilich — die Möglichkeiten zu solchem Tun müssen eben geboten werden.

Einesteils — der vorwiegenden Menge nach — wird der Charakter der Siedelung ein ländlicher sein müssen. Der Architektur kommt schmückend zu Hilfe, was in der Stadt aus Platzmangel nicht möglich ist: die Vegetation der Gärten, Baumgruppen des ehemaligen Forstes, deren Erhaltung gleich von Anfang an berücksichtigt werden muss (vorzügl. Beispiel aus Letchworth Abb. 25), die Bewachung der Häuser mit Zier- oder Nutzpflanzen. Das ist Dekoration genug. Zur Belebung des Strassenbildes wird Abwechslung der Baufluchten einzelner Gruppen wesentlich beitragen. Lang durchlaufende Firstlinien lassen sich ohne erheblichen Kostenaufwand durch Dachaufbauten unterbrechen. In der Ausbildung der Fronten kann durch einfache Varianten der Hauseingänge, durch Ausbauten ähnlich den in älteren Städten des Nordens vielfach angewendeten „Utluchten“ (Auslug) manches reizvolle Element angefügt werden. Bei Siedelungen von der Grösse der hier projektierten ist es unausbleiblich, dass am richtigen Ort durch Schaffung massig wirkender Erscheinungen Stützpunkte gegeben werden. Dazu bietet die Bildung von Plätzen geeignete Gelegenheit. Kirchen, Amtsgebäude, Post und Telegraph, Schulhäuser, Gemeindehalle (eine solche in Earswick Abb. 21), öffentliche Lokale für musikalische oder andere Aufführungen (Pfullinger

Hallen von Theodor Fischer!) all das wird, an den rechten Platz gesetzt, dazu dienen, in die Erscheinung der durch ausgiebige Zwischenräume getrennten Kleinwohnhaus-Anlagen einen gewissen Halt zu bringen. Wie sich das Leben in all seinen variierenden Äusserungen immer um gewisse Zentren gruppiert, so müssten auch bei der Gartenstadt höher ragende, in den Massen kräftiger entwickelte Gebäudegruppen einen festen Kern schaffen. Theodor Fischer hat das beim Bau von Gmindersdorf ausserordentlich reizvoll gelöst. Das Zentrum der Anlage bilden dort hohe Giebelhäuser, unter denen das — Wirtshaus eines der stattlichsten ist.

Abb. 37 und 38 geben Anhaltspunkte dafür, wie etwa solch ein zentral gelegener Platz in unserer Gartenstadt auszubilden wäre: a) Blick gegen Norden: Eckhaus, etwa als Speisehaus oder Café gedacht. Daran anschliessend Zweifamilienwohnhäuser. Unten Bogengänge, hinter denen sich Verkaufsläden befinden; dann ein Durchlass nach einer der Wohnstrassen. Hier ein viereckiger Hof, von weiteren Verkaufsläden umfasst. Dann zweistöckige Wohngebäude, im Platzwinkel an einen hochragenden Turm angelehnt, dessen Uhrwerk die Bewohner zur Arbeit und zum Feierabend ruft. Durch drei Stockwerke kann er Wohnungen enthalten. Im Erdgeschoss befindet sich die Zugangshalle zu dem die östliche Schmalseite des Platzes einnehmenden Amtsgebäude, dessen freistehender Flügel einen Sitzungssaal mit besonderem Eingang samt Treppenhaus von der anschliessenden Strasse aus hat. Die entgegengesetzte Seite des Platzes, b) Blick nach Süden, ist von einer Reihe von Wohnhäusern eingefasst, deren Treppenhäuser etc. dem Platze (Nordseite) zugekehrt sind. Auch hier im Erdgeschoss allerlei Verkaufsläden. Das massig gehaltene Postgebäude mit Dachreiter (Telephon-Turm) bildet quasi das Widerlager zu dem grossen Bogendurchlass, unter welchem der von Süd nach Nord in gerader Linie hingeführte Hauptstrang der Wasserleitung (siehe Plan Abb. 34) hindurchgeht. Anschliessend daran allenfalls eine öffentliche Lesehalle mit Bibliothek und Vortragsräumen, weiter Blick in eine der Wohnstrassen.

Das Ganze ist ein Versuch, Vorhergesagtes zu illustrieren, die Idee einer Platzausbildung zu geben. Unter Anwendung ganz einfacher Mittel kann sie das werden, was sie sein soll: ein fester Kern inmitten der durch Gärten getrennten niedrigen Häusergruppen. Zweifellos erscheint, dass dergleichen, für den allmählich sich bildenden Gesamtcharakter einer Gartenstadtanlage wichtige Rücksicht-

nahmen gleich von Anfang ins Auge gefasst werden müssen, mag auch eine geraume Zeit verstreichen, bis die Ausführung folgt. Rom ist nicht an einem Tage gebaut worden. Das wird bei der Gartenstadt ebenso der Fall sein. Sehr lehrreich sind auch in dieser Beziehung wiederum verschiedene englische Beispiele. Port Sunlight z. B. hat zwei Schulhäuser von ausgezeichneter Anlage, eine sehr hübsche gotische Kirche, ein auch äusserlich in guten Abmessungen gehaltenes Krankenhaus, sowie verschiedene andere öffentliche Gebäude. Alle erscheinen sie, einzeln genommen, gut gelöst. Aber der Zusammenhang mit dem Ganzen fehlt. Sie sind nicht mit der Umgebung verwachsen, sondern in sie hineingestellt. Das benimmt ihnen vieles vom baulichen Werte. Letzterer würde in weit höherem Masse zur Geltung kommen, wäre auf Lage und Form dieser Gebäude gleich von Anfang an Rücksicht genommen worden. Sie einigen sich nirgends zur geschlossenen Bildwirkung und kommen, da sie einzelt liegen, nicht richtig zur Geltung. Bloss das an einer überbrückten Bodenfurche gelegene Schulhaus tritt in ein gutes Gegenseitigkeits-Verhältnis zur Umgebung (siehe Abb. 13). Gleiches trifft bei Bournville zu. Bei Hampstead dagegen hat der projektierende Architekt, Raymond Unwin (Verfasser eines trefflichen Buches über Städtebau) von Anfang an die nötigen Bestimmungen über Freilassung äusserst günstig gelegener Plätze für grössere bauliche Anlagen getroffen, das Ganze, bei aller Freiheit der Einzel-Erscheinungen aber nach bestimmten grossen Gesichtspunkten entwickelt und sich auf diese Weise die tatsächlich eingetretene Gesamtwirkung gesichert.

Alle derartigen, in gemeinnützigem Sinne geschaffenen Anlagen bleiben nicht bei der Obdachschaftung allein stehen. Selbst im offenen Dorfbau gibt sich überall die Tendenz der Betonung eines Zentrums kund. Meist ist es der Kirchplatz. — Die künstlerische Aufgabe bei Anlage einer Gartenstadt hat es nicht mit dem „Heute“ allein zu tun, sie muss auch mit dem „Morgen“ rechnen, eine Forderung, die, so selbstverständlich sie auch im Grunde genommen erscheint, dennoch bei unzähligen Stadterweiterungen entweder gar nicht oder nicht in genügendem Masse berücksichtigt wurde. Die Volks- und Berufszählungen hätten eigentlich deutliche Winke gegeben! Und manch ein Bauplatz für Schulen, für dies oder das hätte nicht teuer erworben werden müssen, wenn nicht Kurzsichtigkeit so oft die regierende Macht gewesen wäre, in Zeiten, wo man nur zuzugreifen brauchte! Keine Geschichte ist wohl so reich an erzieherischen und

für die Steuerzahler so „kostbaren“ Momenten, wie jene der „verpassten Gelegenheiten“.

Für die Inangriffnahme eines solchen Bauprojektes ist die Sicherung einer auf richtigen Voraussetzungen basierenden Baugesetzgebung unbedingt nötig. Das Kleinwohnhaus wird nicht für die Ewigkeit gebaut. Ihm liegen wesentlich andere Prinzipien zugrunde als dem vielstöckigen massiv erbauten Mietshause. Erleichterungen können und

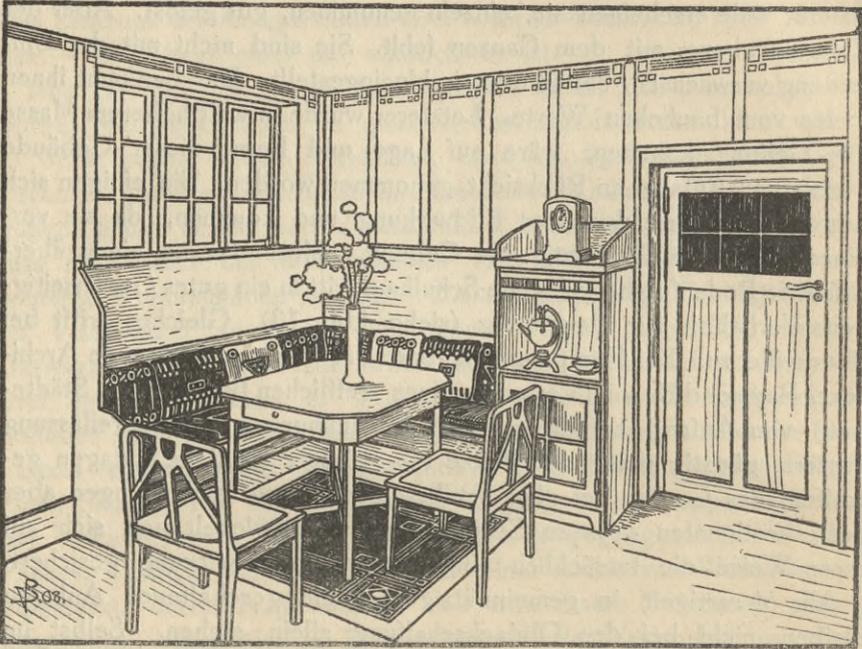


Abb. 48. Wohnzimmer aus einem Doppelhaus.

dürfen nicht in der Form von Dispensen eintreten. Sie müssen als gesetzliche Norm gelten, und von dem Standpunkte aus gegeben werden, dass es sich hier um die Lösung neuer Fragen handelt. Ihnen kann man nicht auf ewig mit dem alten Rüstzeug an Paragraphen gerecht werden. Nochmals sei hier auf den preussischen Ministerial-Erlass vom 11. Oktober 1909 verwiesen, Handhabung der Baupolizei auf dem Lande betreffend. Da heisst es u. a.: „Diese Vorschriften dienen dazu, die finanzielle Leistungsfähigkeit der Bauenden nicht zu gefährden, die Bauten den wirtschaftlichen Zwecken entsprechend zu gestalten.“ — „Das Bauverbot an

Strassen unter vier Meter ist nicht haltbar. Die Bestimmungen über Entfernung von der Nachbargrenze gehen vielfach zu weit.“ — „Wohn-, Wirtschaftsräume und Stallungen dürfen unter einem Dache ohne Brandmauern errichtet werden.“ — „Hinsichtlich Konstruktion, Standsicherheit, Baustoffe, Brandmauern, Mauerstärken, Treppen ist nur das Nötigste, ohne unnötige Verteuerung des Baues vorzuschreiben.“ — „Kleinhaus-Siedelungen sind hier von grösseren Bauten zu

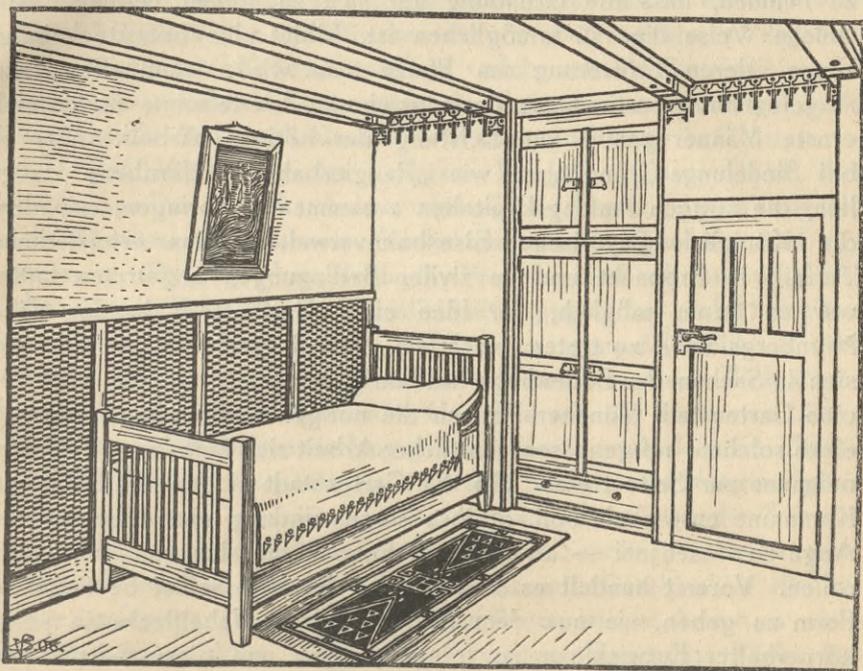


Abb. 49. Schlafzimmer aus einem Reihnhaus.

unterscheiden, z. B. keine massiven Treppenhauswände, hölzerne Treppen ohne unteren Verputz, äussere Wände 25 cm stark, ausgemauerte Fachwerkwände als Tragwände, Eigen- und Nutzlast der Balkendecken 200 bzw. 150 kg per qm; Überdachführung der Brandmauer ist nicht nötig.“ — „Als Höhe für Aufenthaltsräume genügen 2,50 m, Dachräume zum Schlafen 2,30 m. Die Bauordnungen sind möglichst einfach, übersichtlich und kurz zu fassen. Zu weitgehende Kasuistik ist zu vermeiden usw.“

Selbständige Aufbringung von Mitteln für Schulgebäude, Kirchen etc. kann, vorerst wenigstens, bei der hier skizzierten Gartenstadt-Anlage

nicht in Betracht kommen. Steigern sich die Erträgnisse der Grundrente so weit, dass aus ihnen, nach Abzug der zu deckenden sonstigen Kosten der Anlage, genügend grosse Summen öffentlichen, dem Allgemeinwohl dienenden Zwecken zugeführt werden, kommen städtische, Staatszuschüsse oder Zuwendungen privater Art hinzu, so tritt damit auch der Zeitpunkt einer Bautätigkeit im Sinn allgemein nützlicher Zwecke ein. Von Anfang an ist indes immerhin Bedacht darauf zu nehmen, dass die Gründung auf sich zu stehen vermag. Auf welche Weise dies zu ermöglichen ist, bildet eine finanztechnische Frage, deren Erörterung am Platze sein wird, wenn die ganze Angelegenheit bestimmtere Form gewinnt. Zweifelsohne finden sich ernste Männer genug zur Leistung der nötigen Arbeit. War es bei Siedelungs-Gründungen wie „Rangierbahnhof Nürnberg“ möglich, die nötigen Anfangskapitalien zusammen zu bringen, nachdem die Königlich Bayerische Eisenbahnverwaltung das erforderliche Terrain in Erbpacht und zu zivilen Bedingungen abgetreten hatte, war es ferner möglich, der Idee einer Gartenstadt in der Nähe Nürnbergs nahe zu treten, nachdem die Königliche Staatsregierung sich in Sachen der Bodenfrage willfährig erwies, so werden auch für eine Gartenstadt München-Perlach die nötigen Kräfte der Forderung eines solchen, auf genossenschaftlicher Arbeit sich aufbauenden Unternehmens zur Seite treten. Ob die Gartenstadt sich als selbständige Kommune entwickeln soll, ob ihre Eingemeindung nach München ins Auge zu fassen sei — all das sind Fragen, die sich von selbst aufrollen. Vorerst handelt es sich darum, der Idee selbst bestimmtere Form zu geben, sie aus dem Stadium eines Nebelflecks in jenes körperhafter Entwicklung zu bringen. Dazu will diese Schrift den Anstoss geben.



Für Gewinnung motorischer Kraft in grossem Massstabe wird die Bereitstellung staatlicher Mittel umfänglicher Art mit Recht als eine unumgänglich zu erfüllende Forderung erhoben, im Interesse staatlicher Weiterentwicklung. Die nämlichen Gründe dürften auch hinsichtlich der rationellen Erhaltung und Weiterbildung der lebendigen Arbeitskraft in Erwägung gezogen werden. Die Aussicht, für Münchens

fernere Entwicklung bisher ungenützte Kräfte in Betriebsmöglichkeiten umzusetzen, bietet hinlänglichen Grund zu der Annahme, dass mit dem Vollzuge des gewaltigen Walchensee-Projektes Unternehmungen in Erscheinung treten, welche einen unberechenbaren Zuzug von Arbeitskräften mit sich bringen müssen. Eine einzige hier als Fussnote gemachte Angabe* betreffend Entwicklung der Stadt Essen zeigt, was die industrielle Erschliessung des Ruhrgebietes alles mit sich brachte. Will man selbst (was sich bitter rächen müsste) von solchen Möglichkeiten für München vorerst noch absehen, so ergeben allein die unumstösslichen Tatsachen, welche aus den Berufszählungen hervorgehen, weiter die unumstössliche Tatsache der fortbestehenden Wohnungsnot die Dringlichkeit einer Wohnungs-Reform im Grossen. —

Die Nutzbarmachung der „weissen Kohle“, wie sie durch das Walchensee-Projekt sich anbahnt, wird all diese Erscheinungen steigern, dem München der Zukunft Entwicklungswege ungeahnter Art erschliessen. Da liegt denn doch die Frage so nah wie nur möglich: Sollen diesen Zukunftswahrscheinlichkeiten gegenüber nicht beizeiten Massnahmen getroffen werden, welche eine gesunde, nicht auf dem Untergrunde der Spekulation ruhende Entwicklung der Wohnungsfrage sichern, in der zunehmenden Umschnürung der Stadt eine Lücke offen lassen! Die Eingemeindung grosser, heute noch nicht zum Stadtgebiete zählender Aussenlagen wird sich mit gleicher Notwendigkeit vollziehen müssen, wie sich in nicht gar weit zurückliegender Zeit die Angliederung von Schwabing, von Giesing, von Sendling, Talkirchen usw. vollzog. Immer und immer müssen kommende Geschlechter die Irrtümer vorangegangener bezahlen. Das Bauen ist nur dann von wirklichem sozialen Wert, wenn es mit weitausschauendem Blicke betrieben, nicht nur den momentan herrschenden Forderungen, noch weniger den Ambitionen erwerbsgieriger Unternehmer gerecht wird.

Ein kleines Beispiel aus Münchens Entwicklung ist charakteristisch dafür. Der Begründer des jetzt dem Kaufhause Oberpollinger

* Im Jahre	betrug die Seelen- zahl Essens	die Zahl der Häuser	Zahl der Krupp- schen Arbeiter
1830/32	5475	—	10
1855	12 963	1105	693
1871	51 513	3322	8810
1885	65 074	4298	10 635
1900	182 100	9738	25 952
1906	239 692	13 346	35 124

gewichenen Café Propst lud, als sein für die damalige Zeit sehr gross erscheinendes Café eingeweiht werden sollte, König Ludwig I. zur Besichtigung der Räume ein. Der kunstsinnige Monarch besah sich den Neubau, sprach sich lobend darüber aus, meinte aber dann zum Schluss: „Propst, das ist eine waghalsige Geschichte. Sie werden über kurz oder lang Ihr Vermögen zugesetzt haben und vor dem Zusammenbruch stehen.“ Propst, ein kluges Männchen — er hat diese Geschichte mehr denn einmal selbst erzählt — antwortete im Gefühle voller Sicherheit: „Majestät, ich glaube mich nicht zu täuschen, wenn ich annehme, dass unsere Stadt wachsen und wachsen wird. Wer weiss ob nicht mein Kaffeehaus binnen Jahr und Tag durch ein anderes in den Schatten gestellt ist. Jetzt habe ich es halt probiert und hoffe, dass es nicht fehl schlägt.“ Er hat recht behalten. Sein Unternehmen prosperierte, nicht bloss augenblicklich, sondern auf die Dauer und ist wenige Dezennien später nicht von einer, sondern von vielen Erscheinungen ähnlicher Art, was die räumliche Ausdehnung betraf wenigstens, weit überholt worden. Was sich da im Kleinen vollzog, ist auch im Grossen nicht ausgeblieben. München strebt dimensional Verhältnissen grössten Stiles entgegen. —

Die Gartenstadt, soll ihr Zweck nicht bloss Abhilfe für gegenwärtige und künftige Wohnungsmisère schaffen, muss noch einem anderen Zweck Rechnung tragen. Nicht Arbeiter allein sollen die Bevölkerung derselben bilden. Auch Vertreter anderer Stände werden sich daselbst niederlassen: Künstler, Gelehrte, Musiker, Schriftsteller, Kaufleute, Beamte, kurzum all jene, die Arbeiter auf ihrem Gebiete und Staatslasten-Träger wie jeder andere, nicht mit Glücksgütern gesegnet sind. Auch bei diesen Kreisen treten die untrüglichen Zeichen körperlicher Degeneration in unzweideutigster Weise auf. Man lese den Bericht des Generalstabsarztes v. Vogel in der Münchener Medizinischen Wochenschrift über das Heeresersatz-Geschäft: Im Reiche 56,5, in Bayern 53,3% der zum Einjährigen-Dienst Berechtigten untauglich, völlig untauglich! Die militärische Tauglichkeit der studierenden Jugend steht in Bayern fast am tiefsten von allen deutschen Staaten, wie auch die der übrigen Wehrpflichtigen stets unter dem Durchschnitte war.

Gründe: Mangelnde Stillfähigkeit der Mütter, übermässiger Alkoholenuss, städtische Herkunft, Abstammung von städtischen Eltern und das „Sich ausleben!“ Man vergleiche die auf pag. 33 gegebene Mass- und Gewichtstabelle, die ländliche und Stadtkinder englischer Ab-

stammung nebeneinanderstellt! Bei uns wird das Gleiche zutreffen. Gerade die breiten Massen der etwas besser als auf ein Arbeitereinkommen Gestellten haben die erlösende Trennung vom erschlaffenden Stadtleben und seinen Wohnverhältnissen dringend nötig. Sie sollen keine Villenbesitzer werden, wohl aber gesünder wohnen und leben als es in der Stadt Brauch und Regel ist. Das ewige Kneipen und Feste-Mitmachen schafft keinen Nährboden für die Kräfte, auf deren Betätigung das staatliche Leben in allererster Linie sich aufbaut. Ist eine „Simplification of life“, die in England heute das Existenzprinzip bei Millionen von Arbeitern und Angehörigen anderer Stände bildet, für uns eine Unmöglichkeit? Solange die naheliegendsten Grundbedingungen des Daseins: gesundes Wohnen, Beschäftigung und Interesse für den Ausbau desselben fehlen, ja! Hier kann nur eine grosszügig angebaute Wandlung helfen, kleinliches Stückwerk niemals! Last not least wird die Gartenstadt auch manchen zur Niederlassung bewegen, der, Kopf und Herz am rechten Fleck vorausgesetzt, nicht bloss in platonischer Weise liebäugelnd, sich mit den Fragen nationaler Krafterhaltung beschäftigt. Leider tun das sehr wenige. Wo der Anstoss zum Nachdenken über solche Dinge gegeben werden könnte, spielt noch fortgesetzt der Wissensdrill eine grössere Rolle als Einführung in die Erkenntnis realer Tatsachen. Genau so, wie die Pflege naturwissenschaftlicher, vor allem biologischer Kenntnisse den Weg noch nicht in die Schulstuben höherer Bildungsanstalten gefunden hat, macht sich überall, in den „gebildeten Ständen“ am meisten, der Mangel an Erkenntnis grosser nationaler und an Verständnis sozialer Fragen fühlbar.

Die Möglichkeit der Ausführung eines Projektes wie des vorliegenden gipfelt in der Frage:

Sind die hohen Königlichen Staatsbehörden, ist der hohe Landtag des Königreichs Bayern, sowie die hohe Kammer der Reichsräte, sind die städtischen Behörden der Residenz angesichts der in München tatsächlich bestehenden Wohnungsnot und zwecks Abwehr der daraus entstehenden Folgen geneigt, grosszügiger Sanierung dieser auf die Dauer unhaltbaren Zustände hilfreich die Hand zu bieten, bzw. der Ausführung eines solchen Planes den Weg zu ebnen durch Überlassung eines genügend grossen Stückes Land, unter vollster Wahrung aller in Betracht zu ziehen-

den Entschädigungs-Notwendigkeiten? Zweck der Boden-
erwerbung oder der leihweisen Überlassung ist dabei in
erster Linie die Hintanhaltung aller spekulativen Weiter-
veräußerung, die Sicherung aller Erwerbstätigen vor den
ständig gesteigerten Anforderungen, die sich aus den jetzt
herrschenden Verhältnissen ergeben. Es handelt sich um
ein gemeinnütziges Werk von grossem Umfange, dessen
Früchte den kommenden Generationen zum Segengereichen
werden.

Where there is a will — There is a Way!
Wo der Wille, da gibt es auch Wege!

Planegg am 31. Dezember 1909.

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKÓW



POLITECHNIKA KRAKOWSKA
BIBLIOTEKA GŁÓWNA



L. inw.

2643

Kdn. 524. 13. IX. 54

Verlag von Ernst Reinhardt in München

In Kürze erscheint:

Kleinwohnhaus-Anlagen im künftigen Städtebau

von

H. von Berlepsch-Valendäs

Mit vielen Grundrissen, perspektivischen Ansichten
:: und Entwürfen für Innendekoration ::

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000297419