

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000300053

Knopp

Die
Kleinwohnungen
der Stadt Düsseldorf
an der Essenerstraße.

==
Erbaut August 1912 – 13.



Vom Beigeordneten Knopp Düsseldorf.

Die Kleinwohnungen der Stadt Düsseldorf an der Essenerstraße.

==
Erbaut August 1912 – 13.



(31 652)

Vom Beigeordneten Knopp Düsseldorf.

[1917.]

verm. B. 9. 89.

x
258

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKÓW

|| 31096

Akc. Nr. 1842/49

Da es eine Aufgabe der Gemeinde ist, alle Lebenskreise ihrer Bevölkerung zu „fördern“, so ist es auch ihre Aufgabe, die Schaffung der für ihre Einwohner erforderlichen Wohnungen zu fördern. Es ist aber nicht ihre Pflicht, selbst diese Wohnungen zu bauen. Dies muß sie im Interesse des Staates, der Gemeinde und der Bürger grundsätzlich den letzteren überlassen. Einleitung.

Nur besondere Gründe können es sein, welche ausnahmsweise den Bau von Wohnungen durch die Stadt selbst rechtfertigen. Diese besonderen Gründe sind zunächst Notfälle, in denen durch Feuer, Wasser, Sturm oder andere Ereignisse größere Mengen von Wohnungen vernichtet wurden, deren Ersatz ohne Mithilfe der Stadt nicht oder nicht schnell genug zu ermöglichen ist. Es können aber auch unerwartet starke Bevölkerungszunahmen sein, mit denen die private Wohnungsproduktion nicht gleichen Schritt hält. Der Wohnungsbau durch die Städte kann auch noch gerechtfertigt sein zur Förderung von gewerblichen Niederlassungen, zur Verwertung bestimmter Grundstücke, zur Beschaffung zweckmäßiger Wohnungen der eigenen Arbeiter und Beamten und zur Anregung sowie als Vorbild des privaten oder genossenschaftlichen Wohnungsbauens. Große Städte haben auch damit zu rechnen, daß im Stadttinnern fortdauernd ein Bedürfnis nach einwandfreien Kleinwohnungen bestehen wird. Manche Arbeiter und gering besoldete Angestellte wollen oder müssen aus den mannigfachen persönlichen und wirtschaftlichen Gründen (Schulweg, Krankheit, bessere Einkaufsgelegenheit, Nebenerwerb, Weg zur Arbeitsstätte, Bequemlichkeit u. dergl.) eben im Innern der Stadt wohnen. Mit dem weiträumigen Bau von Kleinwohnungen vor der Stadt oder an deren Peripherie ist nicht allen gedient. Es liegt auch im Interesse der Arbeitgeber, der Geschäfte und nicht zuletzt im Interesse der Stadt selbst, daß im Stadttinnern eine genügende Menge von guten Kleinwohnungen besteht. Demnach kann es auch gerechtfertigt

fein, daß große Städte selbst an geeigneten Stellen in ihrem Innern Kleinwohnungen schaffen.

Aus diesen Erwägungen heraus hat die Stadt Düsseldorf jetzt an der Essenerstraße, also inmitten der Stadt, 33 meist viergeschossige Häuser mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen erbauen lassen, die zum größten Teil am 1. Juli bezogen worden sind. Diese Häuser sind teils für die Arbeiter und Angestellten der in der Nähe gelegenen städtischen Betriebe, insbesondere der städtischen Straßenbahn, des Schlacht- und Viehhofes, der Feuerwehr und des Fuhrparks bestimmt, teils auch für Arbeiter und Angestellte der vielen in der Nähe liegenden privaten Betriebe.

Anregung.
Grundstücks-
erwerb.
Straßen-
anlage.
Grundstücks-
einteilung.

Infolge eines im Mai 1910 bei Übernahme der Bürgerschaft für einen gemeinnützigen Bauverein von der Stadtverordneten-Versammlung ausgesprochenen Wunsches, gelegentlich wieder an besonders günstiger Stelle durch die Stadt selbst eine Anzahl Kleinwohnungen zu bauen, erwarb die Stadt im Juli 1910 zwischen der Münsterstraße, Collenbachstraße und Glockenstraße, neben der Volksschule mehrere Grundstücke in Größe von 8640 qm. Da die Stadt hier schon einige Grundstücke besaß, so stand ihr für den Bau von Kleinwohnungen nunmehr an dieser Stelle ein zusammenhängendes Grundstück von 12350 qm zur Verfügung.

Über das Grundstück konnte eine einseitig zu bebauende, die Münsterstraße mit der Collenbachstraße verbindende Straße von 25 m Breite gelegt werden. Zwar wurde die Anlage der Straße dadurch wesentlich verteuert, daß das ganze Gelände durchschnittlich etwa 3 m tiefer lag, wie die umliegenden Straßen, sodaß für die Aufschüttung der Straße und der Promenade erhebliche Mittel aufgewendet werden mußten. Aber das Grundstück ermöglichte doch eine hervorragend gute Ausnutzung, da außer der an der neu angelegten Straße entstehenden Front noch Fronten in der Münsterstraße, in der Collenbachstraße und der Glockenstraße bebaut werden konnten. Die große Tiefe des Grundstücks auf der Ecke der Glockenstraße und Collenbachstraße gestattete dazu die Anlage eines vollständigen Gebäudevierecks um einen großen Binnenhof, und, was für die ästhetische Wirkung und für die Abgeschlossenheit der ganzen Baugruppe von besonderer Wichtigkeit war, ließ sich hier leicht erreichen, nämlich die von dem Beigeordneten Knopp, in dessen Hände die Stadtverwaltung die Ausführung dieser Bauten gelegt hatte, von Anfang an erstrebte, von der zu-

ständigen Kommission und der Stadtverordneten-Versammlung mit besonderer Freude aufgenommene Überbauung der Eingänge zur Essenerstraße an der Münsterstraße und an der Collenbachstraße. Eine derartige Ausgestaltung der Straße war auch von besonderem Vorteil für die gegenüber liegende Schule, der dadurch für alle Zeit eine hervorragend schöne und ruhige Lage an der neuen Essenerstraße gesichert wurde, von der aus sie auch nunmehr ihre Zugänge erhielt.

Die Aufteilung des Geländes ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Erst nach und nach in den Jahren 1911 und 1912 gingen die verschiedenen Grundstücke in den Besitz der Stadt über. Es verzögerte sich dadurch die Anlage der Straße, der Kanäle und der Gas- und Wasserleitungen bis zum Sommer 1912. Die mit Kleinpflaster befestigte Straßen-Fahrbahn wurde 6 m, der Bürgersteig 3 m breit hergestellt, 16 m wurden als Promenade und als Spielplatz der Kinder ausgebildet. Erst im Juni 1912 konnte mit dem Bau der Häuser begonnen werden.

Es war von vorneherein der Wunsch und die Absicht der Stadtverwaltung und der Stadtverordneten-Versammlung, bei der Ausführung dieser großen Baugruppe verschiedene Architekten zu beteiligen. Dies war zweckmäßig, einmal, um eine sonst leicht eintretende Eintönigkeit und Einförmigkeit, sowohl in der äußeren Gestaltung, wie im inneren Ausbau, zu vermeiden, dann aber auch, um die vielen und großen Fortschritte, die man in den letzten Jahrzehnten bei dem Bau von Kleinwohnungen gemacht hatte, hier wirklich zur Anwendung bringen zu können.

Gewinnung
der
Architekten.

Zur Gewinnung von 6 mit der Lösung der schwierigen Bauungsfrage zu betrauenden Architekten wandte sich die Stadtverwaltung an die hiesige Ortsgruppe des Bundes Deutscher Architekten, an den Düsseldorfer Architekten- und Ingenieurverein und an den Verein der Diplom-Ingenieure mit dem Ersuchen, besonders geeignete, auf dem Gebiete des Kleinwohnungswesens bewanderte Mitglieder zur Ausführung dieser Bauten in Vorschlag zu bringen. Diese drei Vereine veranlaßten darauf unter ihren hiesigen selbständigen Mitgliedern einen Wettbewerb. Als Unterlage für die Beschaffung von Entwürfen diente das von dem Beigeordneten Knopp aufgestellte, von der städtischen Arbeiter-Wohnungskommission

genehmigte Programm, aus dem folgendes im Auszuge hier mitzuteilen ist:

„Auf den städtischen Grundstücken an der Glocken-, Collenbach-, Essener- und Münsterstraße sollen für Rechnung der Stadt Düsseldorf durch 6 Privatarchitekten in 6 Abteilungen (Losen) viergeschossige Mietwohnungen (Kleinwohnungen) erbaut werden.

Denjenigen Architekten, welche die Abteilungen an den Straßeneingängen erhalten, wird die besondere Aufgabe gestellt, eine Überbauung der Essenerstraße an beiden Eingängen (also an der Collenbachstraße und an der Münsterstraße) zu projektieren.

Bei Planung dieser Überbauungen kann der mittlere Teil der Essenerstraße in einer Breite bis zu 6 m und über die normale Haustiefe hinaus für Bauten (etwa Ladengeschäfte, Treppenaufgänge pp.) in Anspruch genommen werden.

Es sollen hauptsächlich Zweizimmerwohnungen, auch einige Dreizimmerwohnungen in jedem Hause erstellt werden. Jede Wohnung soll möglichst für sich abgeschlossen sein und soll abschließbaren Keller- und Speicherraum haben. Trockenspeicher und Waschküche sind für den gemeinschaftlichen Gebrauch der in dem Hause wohnenden Familien so einzurichten, daß höchstens 6 Familien auf je eine Waschküche und einen Trockenspeicher angewiesen sind.

Weitere bestimmte Vorschriften über Einrichtung der Häuser und der Wohnungen, die selbstredend in allen Teilen den baupolizeilichen Bestimmungen entsprechen müssen, werden nicht gemacht. Die Stadt wünscht auf dem zur Verfügung gestellten Gelände Kleinwohnungen zu erlangen, welche in Bezug auf Einteilung, (Raumausnutzung), Größe, Einrichtung und Ausstattung als möglichst vollkommen und vorbildlich gelten sollen, bei denen in allen Teilen nur gute Baustoffe und Konstruktionen verwendet werden, die schlicht und einfach, aber doch besonders solide, behaglich und zweckmäßig eingerichtet sein sollen, und deren Erstellungspreis es zuläßt, daß diese Wohnungen ihrem Zwecke entsprechend möglichst billig vermietet werden können. Demgemäß ist auch beim ganzen Bau und bei der Einrichtung darauf Bedacht zu nehmen, daß die Häuser und Wohnungen möglichst geringe Unterhaltungskosten erfordern.

Die Stadt beabsichtigt, den Architekten, welchen die Ausführung dieser Häuser übertragen wird, einen möglichst weiten Spielraum innerhalb der vorbezeichneten Grenze zu lassen und nimmt an, daß die beteiligten Architekten in der Herstellung dieser städtischen Häuser eine dankbare Aufgabe erblicken.“

An dem Wettbewerb beteiligten sich 28 Architekten. Entsprechend der Zahl ihrer hiesigen Mitglieder sollten von den dem Bunde Deutscher Architekten angehörenden Architekten 3, vom Architekten- und Ingenieurverein 2, vom Verbands Deutscher Diplom-Ingenieure 1 ausgewählt werden. Nach der Entscheidung des Schiedsgerichtes gingen als Sieger aus dem Wettbewerb hervor die Herren Architekten Hofmeister, Wehner, Berheyen & Stobbe, Walzer, Krieger und Korn. Die eingegangenen Entwürfe, ausgenommen einige, deren Verfasser die Ausstellung nicht wünschten, waren seiner Zeit im hiesigen Kunstgewerbe-Museum ausgestellt. Es waren größtenteils ausgezeichnete und hervorragende Leistungen, für die den Verfassern aufrichtige Anerkennung und herzlichster Dank gebührt. (Einiges über die Entwürfe ist veröffentlicht in dem von der Bauberatungsstelle des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen herausgegebenen „Spiegel Rheinischer Bauart“ Nr. 2, 3. Jahrgang, März 1911, und im Düsseldorfener Generalanzeiger vom 18. Februar 1911). Die Entwürfe zeigten durchgängig, daß für den Baukünstler die vorgesehene Überbauung der beiden Straßen ein ganz besonderes Interesse geboten hatte.

Außer den von dem Schiedsgericht bezeichneten 6 Architekten wurde nach Bestimmung der Stadt mit je einem Los an der Bauausführung noch beteiligt der Architekt Görke, der vor einigen Jahren bei der Errichtung einer Gruppe Kleinwohnungen (Stiftungshäuser) die Anerkennung der Stadtverwaltung gefunden hatte, und der Regierungsbaumeister Fischer, der damals als Lehrer für das Kleinwohnungswesen in der Architekturabteilung der hiesigen Kunstgewerbeschule tätig war.

Bei Abschluß des Vertrages mit den 8 Architekten mußte darauf Bedacht genommen werden, daß bei aller Freiheit, die dem angegebenen Programm gemäß den einzelnen gelassen werden sollte, eine Gewähr dafür geschaffen wurde, daß bei der von 8 verschiedenen Baumeistern in 8 Losen auszuführenden Baugruppe der Charakter der Einheitlichkeit

Vertrag mit
den
Architekten.

gewahrt wurde. Auch mußte der Stadt eine Genehmigung bei Vergebung der einzelnen Bauarbeiten vorbehalten bleiben, um sowohl in Bezug auf die einzelnen Unternehmer, wie auf die Konstruktionen, als auch auf die Ausführung eine Einwirkung zu haben und, um vor allen Dingen auch stets genau unterrichtet zu sein über den Stand der Arbeiten und die aufzuwendenden Baukosten, sowie über deren Beziehung zu den Kostenanschlägen. In dieser Hinsicht bestimmte der mit den Architekten abgeschlossene Vertrag folgendes:

„Der Architekt vergibt die Leistungen und Lieferungen gemäß den städtischen Bestimmungen über die Handhabung des Verdingungswesens im Einverständnis, im Namen und für Rechnung des Bauherrn.

Der Bauherr ermächtigt den Architekten, Leistungen bis 250 Mark für jedes Haus auch ohne sein jedesmaliges Einverständnis zu vergeben.

Um den Vorteil der Stadt nach Möglichkeit zu wahren, hat der Architekt sich mit denjenigen Architekten, welchen die Ausführung der Kleinwohnungen auf den übrigen im beiliegenden Plane bezeichneten Grundstücken übertragen wird, ins Benehmen zu setzen, damit eine für die Bebauung der einzelnen Projekte und für deren wirtschaftliche Ausnutzung möglichst günstige Größe und Gestalt erzielt werden und damit die einzelnen Bauarbeiten für die verschiedenen Abteilungen möglichst einheitlich an je einen Unternehmer vergeben werden können. Er hat insolgedessen auch darauf Bedacht zu nehmen, daß die Arbeiten der einzelnen an und in den Bauten beschäftigten Unternehmer gleichmäßig gefördert werden und ineinander greifen. Sind zur Erreichung dieser möglichst günstigen Ausnutzung der Baugrundstücke und der Einheitlichkeit bei den Bauausführungen Besprechungen der einzelnen Architekten erforderlich, so hat jeder der beteiligten Architekten das Recht und die Pflicht, bei dem Oberbürgermeister die Anberaumung einer gemeinsamen Besprechung der beteiligten Architekten zu beantragen. In diesen gemeinsamen Besprechungen führt der Oberbürgermeister bzw. sein Vertreter den Vorsitz. Die beteiligten Architekten verpflichten sich, sich den Beschlüssen, welche die zuständige städtische Kommission auf Grund solcher Besprechungen fassen wird, zu unterwerfen“.

Diese Bestimmung sollte ein vollständiges Hand in Handarbeiten der beteiligten 8 Architekten gewährleisten. Tatsächlich wurde dieses Ziel auch erreicht, wie das die demnächst eingereichten Vorentwürfe, Baubeschreibungen, Kostenanschläge und die Bauausführungen erwiesen.

Die Zusammenstellung der von den Architekten aufgestellten ersten Kostenüberschläge ergab mit den Grundstücks- und Straßenbaukosten eine Gesamtaufsumme von 1800000 Mk.

Bei einer Verzinsung von 6% dieses Kapitals hätte ein Durchschnittsmietpreis von rund 13 Mk. pro Wohnraum und Monat erhoben werden müssen. Die Stadtverwaltung war mit der zuständigen Kommission darüber einig, daß dieser Preis zu hoch war. Es mußte daher eine Verminderung der Erstehungskosten erstrebt werden, um die Zimmer durchschnittlich zu 11,50 Mk., die Mansarden zu 4 Mk. und die Läden zu 40 Mk. monatlich vermieten zu können.

In der Kleinwohnungskommission wurde zur Durchprüfung der Bauprojekte eine Unterkommission gebildet, deren Mitglieder die Herren Stadtverordneten Herkenrath und Wöhler alle Vorentwürfe bis ins Einzelne mit einer ganz außerordentlichen Gründlichkeit durchgeprüft und dadurch die Arbeiten der vielen nachfolgenden Kommissionsberatungen ganz bedeutend erleichtert haben.

Ihre Arbeiten bewirkten, daß von der Kommission nicht nur eine ganze Reihe von Änderungen und von Verbesserungen an einzelnen Entwürfen vorgeschlagen wurde, welche die beteiligten Architekten in den mit ihnen gemeinsam abgehaltenen Sitzungen durchweg als berechtigt und erwünscht anerkannten und ausführten, sondern daß auch noch manche zweckmäßigen Bauausführungen in den Häusern allgemein zur Anwendung kamen.

Genaue Berechnungen ergaben schließlich, daß das große Werk sich auch zu einem geringeren als dem von den Architekten anfangs veranschlagten Preise ausführen ließ.

Nachdem die danach abgeänderten Vorentwürfe die Genehmigung der Kleinwohnungs-Kommission gefunden hatten, reichten die Architekten im Februar 1912 neue Entwürfe und Kostenanschläge ein, die als Unterlage für folgende Vorlage an die Stadtverordneten-Versammlung dienen.

„Die Entwürfe für die gemäß Beschluß der Stadtverordneten-Versammlung vom 5. Juni 1910 auf den Grundstücken an der Münster-, Essener-, Collenbach- und Glocken-

Bearbeitung
der Projekte.
Abschluß der
Projektkierung.
Vorlage an die
Stadt-
verordneten-
Versammlung.
Genehmigung.

straße zu erbauenden Kleinwohnungen sind von den Architekten Hofmeister, Fischer, Goerke, Behner, Verheyen & Stobbe, Krieger, Balzer und Korn fertiggestellt. Sie sind in der Arbeiterwohnungs-Kommission eingehend geprüft und teilweise nach deren Angabe geändert, von der Bauberatungsstelle begutachtet, auch von der Baupolizei-Abteilung generell vorgeprüft.

Die für die Bauten erworbenen Grundstücke sind jetzt sämtlich frei geworden, der Kanal in der Essenerstraße ist gebaut und die Anschüttung dieser Straße größtenteils bewerkstelligt. Es kann also nunmehr die Ausführung der Bauten beschlossen werden.

Das für die Bauten, einschließlich Straßen- und Schmuckanlage, nötige Gelände ist insgesamt ca. 12350 qm groß und kostet rund 273000 Mk. Von dem Grundstück fallen in die Straßen- und Schmuckanlage rund 5000 qm. Die eigentlichen Baugrundstücke nehmen eine Fläche ein von 7350 qm und die Überbauten an den Eingängen der Essenerstraße von der Münster- und Collenbachstraße 1000 qm.

Nach den Entwürfen sollen auf den Grundstücken 33 Häuser erstellt werden, die mit Ausnahme der Straßenüberbauten und 2 Hofbauten am Schulhof sämtlich 4 Geschosse erhalten.

Es werden darin geschaffen 189 Zweizimmer-Wohnungen
und 88 Dreizimmer-Wohnungen
zusammen 277 Wohnungen

mit insgesamt 642 Wohnräumen, 156 Mansarden und 5 Läden.

Jede Wohnung ist für sich abgeschlossen, hat Speisekammer und Klosett; fast alle Wohnungen haben besondere Spülküchen von mindestens 3 qm Größe. Die Küchen der Zweizimmerwohnungen sind nicht unter 17 qm groß. Wo angängig, hat jede Wohnung hofwärts einen Balkon. Für je 6 Familien ist im Keller eine Waschküche vorgesehen, nur in den Torhäusern liegen die Waschküchen im Speicher.

Die gesamten Kosten betragen nach den Kostenanschlägen 1700000 Mk.

Davon entfallen:

a) auf den Grunderwerb	273 000 Mk.
b) auf den Kanal, die Straßen- und Schmuckanlage	75 000 "

zu übertragen 348 000 "

	Übertrag	348 000	Mk.
c)	die Baukosten der Häuser	1 287 000	"
d)	auf Hofanlagen, Einfriedigung, Bau- zinsen und Unvorhergesehenes	65 000	"
	Zusammen	<u>1 700 000</u>	Mk.

Die Betriebskosten betragen:

1.	4 % Zinsen der Anleihe von 1 700 000 Mk.	68 000	Mk.
*) 2.	$\frac{1}{2}$ % Tilgung der Anleihe von 1 700 000 Mk.	8 500	"
3.	$\frac{1}{2}$ % für Steuern und Abgaben, Wasser- geld und Kanalbetriebsgebühren (= etwa $\frac{3}{4}$ % der Baukosten)	8 500	"
4.	$\frac{3}{4}$ % für Unterhaltung (= etwa 1 % der Baukosten)	<u>12 750</u>	"
	zusammen $5\frac{3}{4}$ %	= 97 750	"

[*) Bei einer Tilgung mit $\frac{1}{2}$ % ist die ganze Summe in 56 Jahren getilgt. Die Häuser haben aber ohne Zweifel eine Lebensdauer von mehr als 56 Jahren. Auch das Grundstück im Werte von 273 000 Mk., das doch seinen Wert behält, wird in dieser Zeit ganz bezahlt.]

Zur Deckung dieser Betriebskosten sollen an Miete erhoben werden

a)	für die 642 Wohnräume je 11.50 Mk. monatl.	= 138 Mk. jährlich = 88 596 Mk.
b)	für die 156 Mansarden je 4 Mk. monatl.	= 48 Mk. jährlich = 7 488 "
c)	für die 5 Läden je 40 Mk. monatl.	= 480 Mk. jährlich = 2 400 Mk.
		<u>in Summe 98 484 Mk.</u>

Die geringe Mehreinnahme von (98 484—97 750) = 734 Mk. ist noch für die Unterhaltung oder für Mietausfälle zu verwenden. Hierfür würde auch noch zu verwenden sein eine etwaige kleine Mehreinnahme, die sich bei der Miete für besonders große und schöne Wohnungen ergibt, wie solche sich namentlich im Torhause an der Münsterstraße finden.

Stadtverordneten-Versammlung wird gebeten, zu beschließen

- den Bau von 33 Häusern mit Kleinwohnungen auf dem hierfür erworbenen bzw. bereitgestellten Gelände an der Münster-, Essener-, Collenbach- und Glockenstraße nach den vorgelegten Projektstücken,
- die für den Bau der Kleinwohnungen zu einem möglichst günstigen Zinssatze aufzunehmende Anleihe

von 1700000 Mk. mit $\frac{1}{2}$ % zu tilgen bezw. den Spezialetat für die Arbeiterwohnungen nur mit $\frac{1}{2}$ % zur Tilgung dieser Anleihe zu belasten“.

Die Stadtverordneten-Versammlung genehmigte in ihrer Sitzung vom 14. Mai diese Vorlage der Verwaltung.

Beginn der
Bauten.
Grundsätze für
Bergebung
der Arbeiten
Kommissions-
arbeiten.

Nunmehr konnten die Projekte baupolizeilich geprüft werden. Da das Baugelände seit 1. April 1912 ganz zur Verfügung stand und die Essenerstraße fertig angeschüttet war, konnte bald mit den Bauarbeiten begonnen werden. Am 27. Juli 1912 erfolgte der erste Spatenstich, und zwar für den von Herrn Hofmeister auszuführenden Block. Eine Gruppe nach der anderen folgte und in wenigen Wochen war eine emsige Arbeit im Gange.

Manche wünschenswerten Grundlagen für die Bauausführung und die Ausstattung der Bauten, so insbesondere Normen für einzelne Ausschreibungen bezw. Vergebung einzelner Arbeiten, Bestimmungen über die Decken, Treppen, Scheibewände, Dachziegel, Fußböden, die Behandlung der Außenwände u. dergl. wurden, soweit sie nicht bereits in dem Programm festgelegt waren, durch wiederholte gemeinsame Besprechungen der Kleinwohnungs-Kommission mit den Architekten geschaffen, was sich als sehr zweckmäßig erwiesen hat.

Die Vergebung der einzelnen Bauarbeiten erfolgte im Übrigen nach den für städtische Hochbauten bestehenden „Allgemeinen und besonderen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauten und die Lieferung von Baumaterialien“, und zwar, getrennt für jedes Bauhandwerk, meist in einzelnen auf eine Baugruppe oder Teile einer solchen sich beschränkenden Losen durch beschränkte Submission, wozu die Architekten aufforderten. Die Einzellose wurden gewählt, um möglichst vielen Handwerkern Gelegenheit zur Beteiligung zu geben. Die Genehmigung zur Vergebung der Arbeiten erteilte die Kommission, soweit es sich um Beträge von mehr als 250 Mk. pro Haus handelte. Bei den Zuschlagserteilungen, die stets in gemeinsamer Sitzung der Kommission und der Architekten stattfanden, wurde Bedacht darauf genommen, daß ein Handwerker möglichst Auftrag nur für einen Block erhielt. Um auch kleineren Handwerkern die Beteiligung zu erleichtern bezw. möglich zu machen, wurde bestimmt, daß die für die Güte der Arbeiten zu stellenden Kautionen mit 5—10% von dem Guthaben einbehalten und bis zum Ablauf der Garantiezeit bei der Sparkasse angelegt werden konnten.

Daß es schwierig war, ein Werk, wie das vorliegende, stückweise von 8 Architekten einheitlich durchzuführen zu lassen, bedarf keiner Hervorhebung. Aber dank dem einmütigen Willen aller Beteiligten, hier ein nachahmenswertes Beispiel zu geben, gelang es, über alle Dinge leicht zu einer Einigung zu kommen.

War schon bei Prüfung der Vorentwürfe und Entwürfe von der Kleinwohnungs-Kommission eine bedeutende Arbeit geleistet worden, so wurde diese noch außerordentlich vermehrt bei der Bauausführung, die an die ehrenamtliche Tätigkeit aller Kommissionsmitglieder, insbesondere aber des Herrn Architekten Wöhler, die höchsten Anforderungen stellte.

Hervorragend bewährt hat sich bei der Bauausführung auch Herr Stadtsekretär Hattrop, dem, als es nicht gelungen war, vorübergehend einen tüchtigen Techniker für die städtischerseits vorzunehmende Kontrolle der Bauten zu gewinnen, diese, sowie die auf die Bauten bezüglichen Bureau- und Rechnungsarbeiten übertragen wurden. Mit einem ganz außerordentlichen Interesse hat er bei der ganzen Bauausführung den Vorteil der Stadt wahrgenommen und sich hervorragend nützlich gemacht.

Die aus 8 verschiedenen Baugruppen bestehende Anlage bietet in ihrer Gesamterscheinung eine Einheit, wie sie nur entstehen konnte, weil über dem ganzen die gleiche Aufgabe und der Geist eines gemeinsamen Zieles waltete. Der Charakter der Einheit wird durch die verschiedenartige Behandlung der Einzelformen garnicht beeinträchtigt. Das Bauwerk ist schlicht, bietet aber eine reiche Abwechslung in der äußeren Erscheinung und im Innern und zeigt viele Liebe der schaffenden Baukünstler in Behandlung der einzelnen Punkte.

Bau-
beschreibung.
a) Allgemeiner
Eindruck.

An den beiden Straßeneingängen die die Straßen überspannenden Torhäuser mit den prächtigen Blicken aus den großen lärmenden Verkehrsstraßen in die stille, intime, freundlich mit Bäumen besetzte Wohnstraße; in der einseitig bebauten Straße selbst die hübschen Reihenhäuser, wirksam durch die hochgiebelige Mittelgruppe herausgehoben; weiter die den Schulhof abschließende malerische Gebäudeanordnung, hinter deren Dächern sich das Idyll eines größeren Wohnhofes verbirgt: So ist dieses Bauwerk eine hervorragende

Wohnstätte, würdig der Stadt, die es für ihre Bürger schaffen ließ.

b) Aufbau
Ausstattung.

Der konstruktive Aufbau ist kernig, die Ausstattung schlicht aber zweckmäßig.

Auf in Cementbeton gestampften Fundamenten und Kellermauern erheben sich die ziegelgemauerten Grundrisse, deren einzelne Stockwerke durch massive Decken — teils Beton zwischen Trägern, teils Eisenbeton, teils Hohlsteine — abgeteilt wurden. Nur oben für die Dachbalkenlage und das Dachgerüst ist Holz verwendet. Für die baupolizeilich vorgeschriebenen massiven Treppen, welche meist zwischen $\frac{1}{2}$ Stein starken eisenarmierten Wänden lagern, sind teils massive Kunststeinstufen, teils Eisenbetonstempelungen mit Kunststeinplattenverkleidung verwendet worden. Leichterem Zwischenwänden und Raumscheidungen usw. diente System Brüz, Kestlerwand und Schlackencementdiele als zweckdienliche Konstruktion.

Die Fassaden sind verputzt, die Hinterfronten teils mit Mörtel beworfen, teils in Ziegelfugenbau gehalten.

Die einzelnen Wohnungen sind in sich abgeschlossen und enthalten an kleiner Diele liegend je eine Wohnküche, der, mit Ausnahme zweier Häuser, wo Herd- und Spülküchen angeordnet wurden, gesonderte Spülküche angegliedert ist, ferner 1 oder 2 Wohn- bzw. Schlafzimmer, Abort mit Wasserpflung, zum Teil auch noch Speisekammerchen, Wandschrank und meist neben der Küche zum Hofe gelegenen Balkon. Jeder Wohnung ist natürlich ein Vorratskeller zugeteilt; Mansardenzimmer und Speicherverschläge, sowie Trockenspeicher sind in ausgiebigster Weise angeordnet. Durchweg enthält jedes Haus 2 Waschküchen mit Waschkesseln. Jede Wohnung hat Installation für Koch- und Leuchtgas, während die Treppenbeleuchtung elektrisch ist; diese wird von Beginn der Dunkelheit bis 10 Uhr abends auf Kosten der Stadt unterhalten; sie ist so eingerichtet, daß mit Hilfe von zwei Uhren für sämtliche Häuser das Licht automatisch ein- und ausgeschaltet wird. Alle Häuser haben automatische Türzuwerfer; jede Wohnung ist mit Klingelleitung versehen, mit Druckknopf an der Haus- und Flurabschlußtüre. Diese Klingelleitungen wurden an die Starkstromleitungen mittels Transformatoren angeschlossen. Die Höfe sind alle teils gut befestigt, teils mit Rasenbleiche und Teppichklopfgerüsten versehen; die Keller und Waschräume haben Fußböden aus Cementbeton; die Wände in den Waschküchen und Durchgangsfuren sind mit

Cementmörtel verputzt, in den Vorratsräumen mit Kalkmilch gestrichen. Die Haupteingangstüre sind an den Wänden der Solidität und Sauberkeit wegen mit Porphyrplatten belegt, während die weiteren Treppenläufe auf 1½ m Höhe mit Cementmörtel verputzt sind und vorläufig Caseinfarben (— später Ölfarbenaustrich —) erhalten. Gute Plattenbeläge sind auch in den Spülküchen am Fayence-Spülstein und an den Herdwänden der Küchen zu finden. Die Fußbodenfrage wurde dahingehend erledigt, daß für Treppenhäuser, Flure, Aborte und Spülküchen Terrazzobelag, in den Wohnräumen Tannenholz, in den Küchen Pitschpineholz und in den Trockenspeichern Terrastbelag auf Kehlballen zur Verwendung gelangte. Abgesehen von den in Eichenholz gefertigten Hauseingangstüren und den in Pitschpineholz ausgeführten Treppengeländern, Fenstern und Hoftüren, wurde für alles übrige Holzwerk, als innere Türen, Schränke, Verkleidungen usw. im großen ganzen bestes Tannenholz, zum Teil in Verbindung mit Keadpine und gesperrten Türfüllungen genommen.

Zum Anstriche wurde gewählt Leimfarbe oder Casein für Wände und Decken, Ölfarbe für Abort- und Spülküchenwände, Öllackanstrich für alles Holzwerk. Im Übrigen sind die Wände der meisten Räume, Flure und Treppenhäuser tapeziert.

Nachdem ein ungefährender Überblick über die wirklich ent- Vermietung.
stehenden Kosten möglich war und feststand, daß mit einer Überschreitung der Kostenanschlagssumme von 1700000 Mk. nicht zu rechnen war, konnten der Kommission bezügl. der Festsetzung der Mieten folgende — im Auszuge mitgeteilten — Vorschläge gemacht werden, die auch von ihr angenommen wurden.

„Die Häuser enthalten insgesamt:

188	Wohnungen zu 2	Zimmern
89	„	3
<hr/>		
zusammen 277	Wohnungen mit	643 Zimmern und mit
einer bewohnbaren Fläche von 13895 qm, außerdem		
5 Läden und 146 Mansarden.		

Nach der der Stadtverordneten-Versammlung am 14. Mai 1912 (siehe Seite 11) unterbreiteten Vorlage sollen insgesamt an Mieten eingehen 98484 Mk.
davon aus den Läden 2400 „
zu übertragen 96084 Mk.

Übertrag 96 084 Mk.
 und aus 156 Mansarden 7 488 Mk.

In Wirklichkeit sind nur 146 Mansarden vorhanden, davon verschiedene sehr kleine. Es darf daher nur ein Durchschnittspreis von 3,50 pro Monat und eine Höchsteinnahme von
 $146 \cdot 3,50 \cdot 12 = 6132$ „
 angenommen werden.

Bleiben für Wohnungen 89 952 Mk.

Dieser Betrag auf 643 Zimmer verteilt, ergibt im Durchschnitt als Mietpreis für ein Zimmer 139 Mk. pro Jahr, also 11,60 Mk. pro Monat.

Da die Zimmergrößen der einzelnen Wohnungen sehr verschieden sind, so ist der Berechnung der Mieten die bewohnbare Fläche zugrunde gelegt worden. Die bewohnbare Fläche, d. h. der Raum, der innerhalb des Abschlusses der Wohnungen liegt, beträgt 13 895 qm. Bei 89 952 Mk.-Gesamtmiete entfällt auf 1 qm Wohnfläche pro Jahr^r 6,47 Mk. und pro Monat rd. 0,54 Mk.

Zur Schaffung eines Ausgleichs ist nach der geringeren oder größeren Begehrlichkeit der einzelnen Geschosse für die Wohnungen

im Unterhaus ein Abzug	von 5%
in der I. Etage ein Zuschlag	„ 4%
„ „ II. „ „ „	„ 2%

vorgesehen, während für die III. Etage der Normalpreis bestehen bleiben soll. Bei 4 übereinander liegenden, gleich großen Zimmern wird sich der monatliche Durchschnittsmietpreis daher stellen:

im Unterhaus	auf 11,60	— 5%	= 11,—	Mk.
in der I. Etage	„ 11,60	+ 4%	= 12,—	„
„ „ II.	„ 11,60	+ 2%	= 11,80	„
„ „ III.	„ „		= 11,60	„

Die Unterhäuser sind bekanntlich wegen einiger Unbequemlichkeiten (Kälte, Ruzen des Hausflurs, Unruhe) weniger begehrt und beliebt. Der Abzug von 5% dürfte daher einen gerechten Ausgleich schaffen.

Im allgemeinen ist bezüglich der Lage der einzelnen Häuser ein Unterschied nicht gemacht worden, nur sind bei einigen besonders gut oder weniger günstig gelegenen Wohnungen noch geringe Zuschläge bezw. Abzüge gemacht worden.

Hiernach werden von 273 Wohnungen ein-	
gehen	90 930 Mk.
Während die vorhandenen 5 Läden mit	
4 Wohnungen aufbringen	<u>4 620 „</u>
Somit kann für sämtliche Wohnungen und	
Läden mit einer Mieteinnahme gerechnet	
werden von	95 550 Mk.
Es sollen an Mieten überhaupt eingehen	<u>98 484 „</u>
Aus den Mansarden müssen somit noch	2 934 „
aufkommen, gleich einer Vermietung von rd. 70 Mansarden	
zu 42 Mk. pro Jahr.	

Mit Rücksicht darauf, daß die Größen der Mansarden und der Speicherabschläge erheblich differieren, auch die Benutzungsart ganz verschieden sein wird, empfiehlt es sich, der Verwaltung in der Festsetzung der Mietpreise hierfür möglichst freie Hand zu lassen und die Preise für erstere auf 3 bis 5 Mk.

„ letztere „ 0,50 „ 1 „ pro Monat zu bemessen.“

Schon lange vor Fertigstellung der Bauten hatte sich eine große Anzahl von Bewerbern, meist städtische Arbeiter und Straßenbahnangestellte, als Mieter vormerken lassen. Die Vermietung ging daher rasch vonstatten. Die Nachfrage nach Wohnungen war eine über alle Erwartungen hohe, insbesondere für Zweizimmerwohnungen, als bekannt wurde, daß die Wohnungen nicht allein für städtische, sondern auch für andere versicherungspflichtige Arbeiter und Angestellte bestimmt waren.

Ende Juni dieses Jahres waren sämtliche Wohnungen und Läden und ein großer Teil der Mansarden zu insgesamt 98 652 Mk. Jahresmiete vermietet. Die vorstehende Berechnung ist also ziemlich genau getroffen.

Von den Mietern der 277 Wohnungen sind

- 82 Straßenbahnangestellte
- 17 Feuerwehrleute
- 9 Angestellte des städtischen Fuhrparks
- 5 Arbeiter der Gas- pp. Werke
- 8 selbständige Gewerbetreibende
- 3 gewerbliche und kaufmännische Angestellte,
- 143 Arbeiter und Handwerker
- 6 Unterbeamte
- 1 Invalide
- 2 Berufslose (Witwen).

Im ganzen stehen davon 146 (ca. 53%) in unmittelbarem Arbeits- bzw. Dienstverhältnis der Stadt Düsseldorf.

Verwaltung. Die Verwaltung der Häuser (d. h. die Beaufsichtigung, Vermietung, Bestimmung der vorzunehmenden Arbeiten) besorgt die Stadt selbst. In ähnlicher Weise, wie bei den früher gebauten Häusern an der Scheurenstraße, ist für jedes Haus einer der Bewohner zum Hausverwalter bestellt. Dieser hat hauptsächlich zu wachen über die Beobachtung der Hausordnung, über das Verhalten der Mieter im Allgemeinen und gegenüber ihren Mitbewohnern und darüber, daß die Wohnungen von den Mietern in gutem Zustande erhalten werden.

Alle Wohnungen sind auf gegenseitige monatliche Kündigung vermietet. Die Mieten werden zu Anfang jeden Monats durch einen Beamten des städtischen Einziehungsamtes in den Wohnungen abgeholt.

Vorläufige Baukosten. Die Baukosten sind, wie bereits erwähnt, auf 1 700 000 Mk. veranschlagt.

Da die Arbeiten noch nicht sämtlich ganz beendet, auch alle Abrechnungen noch nicht möglich sind, so kann noch nicht bestimmt ermittelt werden, wie hoch die wirklichen Kosten sein werden.

Es wird aber, soweit sich übersehen läßt, eine Überschreitung des Kostenanschlages nicht eintreten. Von den durch Anleihemittel zu beschaffenden Baukosten sind 700 000 Mk. zu 3½% Zins und 1¼% Tilgung von der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz unter der Bedingung hergegeben, daß etwa 40% der gesamten Mieter versicherungspflichtige Personen, die nicht im Dienste der Stadt stehen, sein müssen.

Über die Beschaffung der restlichen 1 000 000 Mk. ist wegen des augenblicklich ungünstigen Geldmarktes noch keine Bestimmung getroffen. Vorläufig werden die Kosten aus verfügbaren Mitteln der Stadtkasse gedeckt.

Schluß. So hat die Stadt in ihrem Innern an einer für viele ihrer eigenen Arbeiter und Angestellten, aber auch für viele Privatbetriebe günstig gelegenen Stelle eine Reihe von Kleinwohnungen geschaffen, die den weitgehendsten neuzeitlichen Anforderungen in jeder Beziehung entsprechen. Die Wohnungen sollen keine Domäne für die bei der Stadt beschäftigten Leute sein — das konnten weder diese, noch die Stadt wünschen — sondern in guter Mischung können

hier die bei der Stadt Beschäftigten, mit den in Privatbetrieben Beschäftigten zusammen wohnen.

Die ganze Gruppe ist nicht allein vorbildlich durch die Art der Erstellung durch 8 Privatarchitekten, die neben einander arbeitend ein großes einheitliches Werk schufen, sondern auch durch die in sozialer und hygienischer Beziehung hervorragende Anlage und Einrichtung der Häuser selbst. Vor allem aber ist die Gruppe in städtebaulicher und kultureller Hinsicht bedeutungsvoll; in städtebaulicher Beziehung, indem sie durch die interessanten Torhäuser, den Binnenhof, die Promenade bezw. Platz- und Straßenanlage das Ideal einer ruhigen und geschlossenen Wohnstraße schafft, in kultureller Hinsicht, indem gerade die Ruhe, Abgeschlossenheit und Intimität der ganzen Anlage geeignet ist, ein kostbares Gut dem Einwohner zu bewahren, das ihm in dem Häusermeer der Großstadt mit den immer gleichen starren Häuserzeilen leicht verloren geht, nämlich das Heimatgefühl.

Der Promenade, die vor der ganzen Gruppe in der Essenerstraße liegt und den Kindern als Spielplatz dient, fehlt noch der Brunnen mit dem plätschernden Wasser; ihr fehlen auch noch die Bänke. Die Bäume sind noch zu jung, um Schatten spenden zu können, der Schulmauer fehlt noch das belebende Grün. Dies alles kommt, muß kommen. Einige Jahre Geduld. Dann wird hier der Lieblingsplatz für Klein und Groß der Anwohner sein. Das Gefühl der Heimat, die Liebe zur Heimat werden und bleiben hier rege und die Einwohner werden inne, wie wahr der bekannte Spruch ist:

„Der Mensch braucht ein Plätzchen und wär's noch so klein,
Von dem er kann sagen, sieh, hier das ist mein!
Hier leb' ich, hier lieb' ich', hier ruhe ich aus,
Hier ist meine Heimat, hier bin ich zu Haus.“

Die aber, die hier ihre Kindheit verlebt, werden später draußen, wohin das Schicksal des Lebens sie auch ziehen mag, mit Freude gedenken der Heimat und der lieblichen Winkel am Tore und mancher wird noch gerne singen:

„Am Brunnen vor dem Tore,
Da steht ein Lindenbaum;
Ich träumt' in seinem Schatten
So manchen süßen Traum.“

Düsseldorf, im Juli 1913.



Aufnahmen von Dr. Erwin
Quedenfeldt-Düsseldorf.

Front nach der Münsterstraße.



Torhaus an der Münsterstraße.



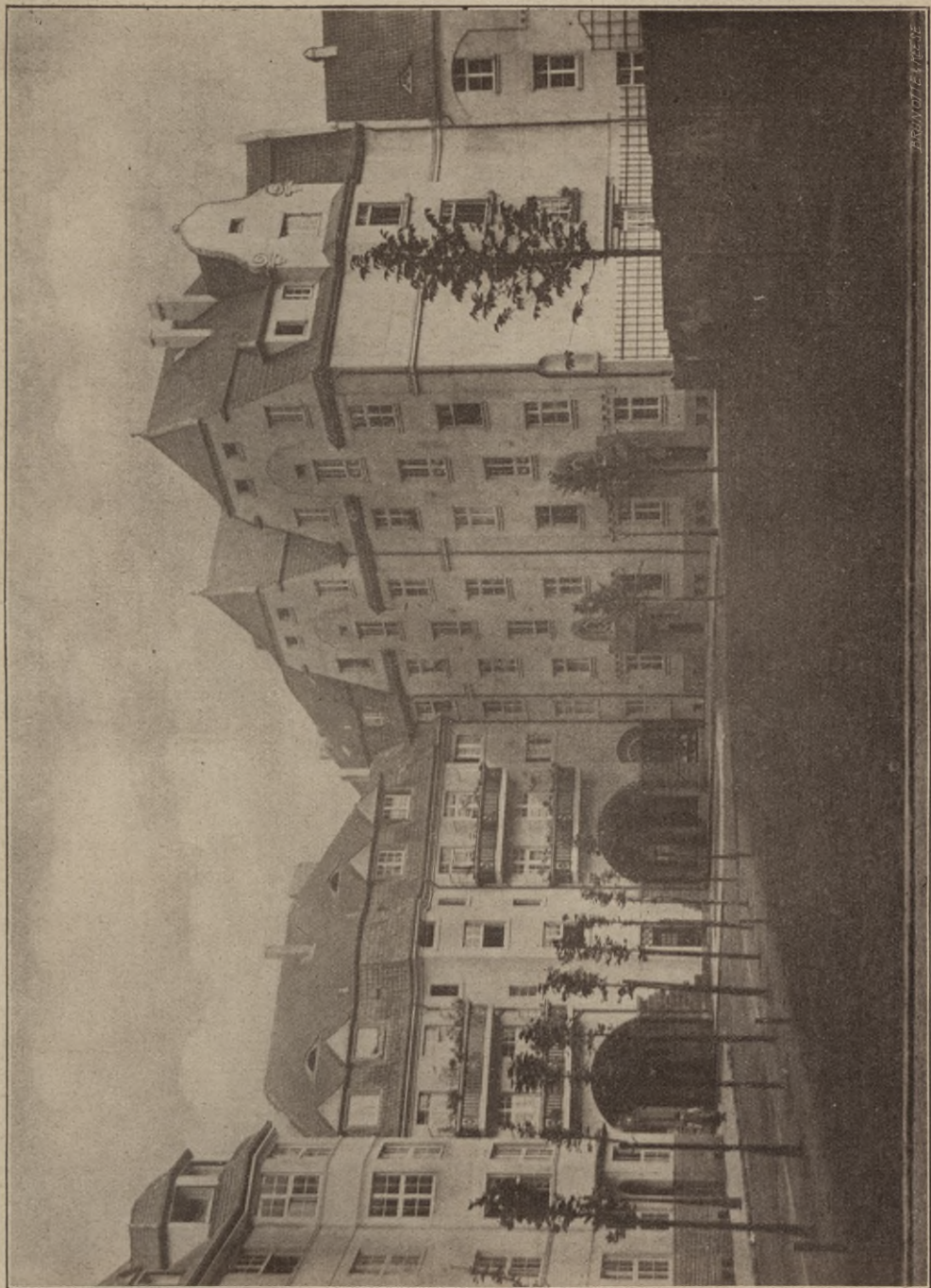
Die Kleinwohnungsanlage vom Torhaus an der Coltenbachstraße aus gesehen.



Front in der Eisenstraße.

BRUNNEN-VERLAG





Torhaus an der Golltenbachstraße, von der Eifenertstraße aus gesehen.



Front des Torhauses an der Vollenbachstraße.

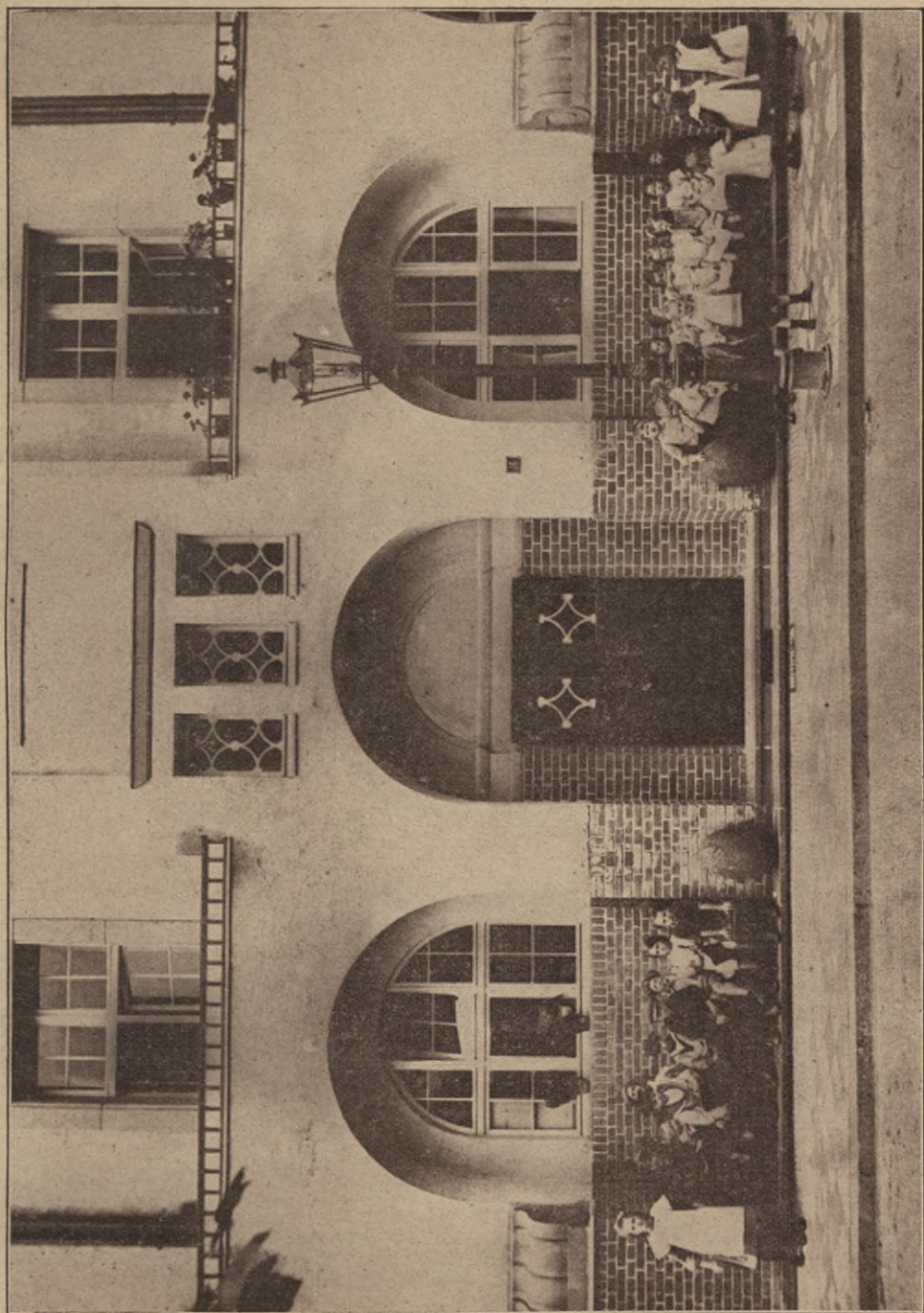


Tür am Hause Essenerstraße Nr. 8.

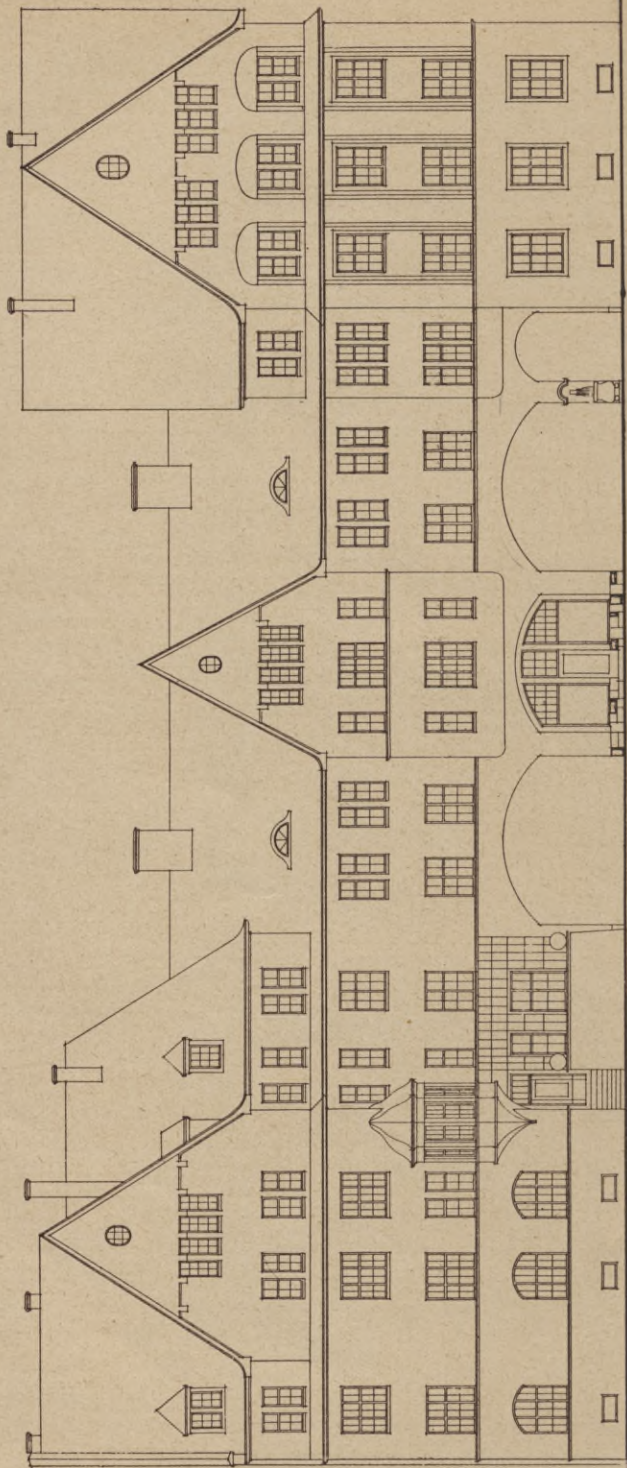
KLEINWOHNUNGEN DER STADT DÜSSELDORF
WOHNHOF AN DER GLOCKENSTRASSE
ERBAUT; HERM. GOERKE B.D.A. 1912



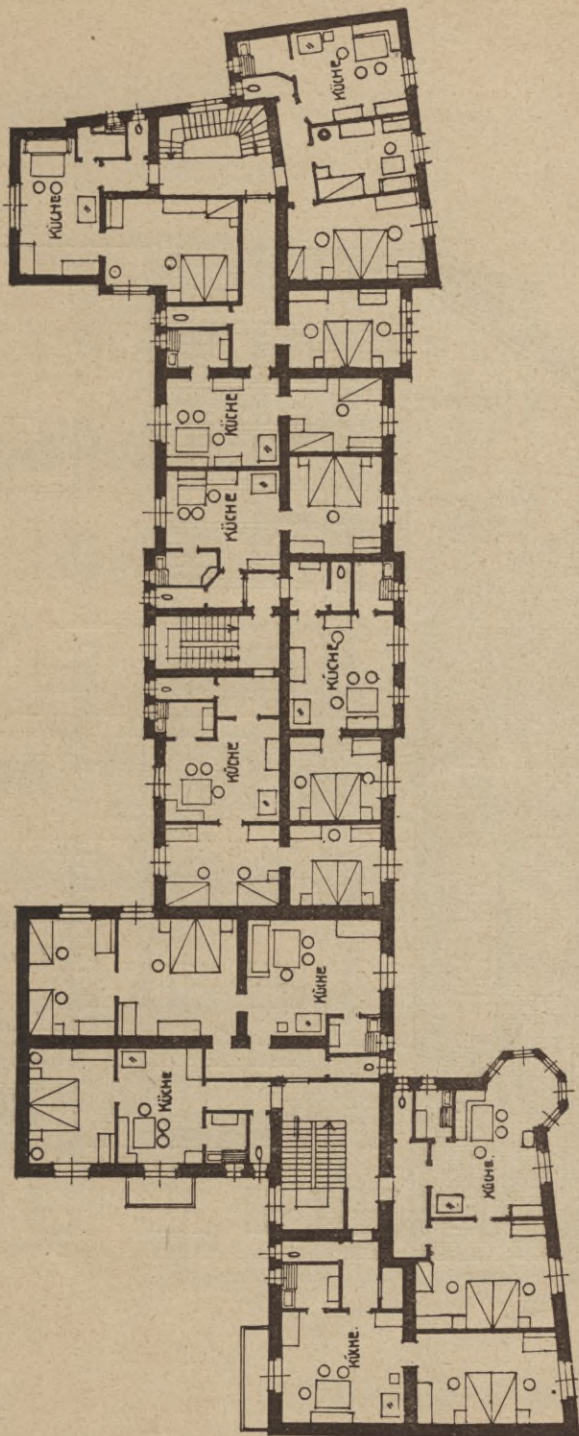
Teil aus dem Binnenhof.



Tür- und Fenstermischen am Hause Eßenerstraße Nr. 16.

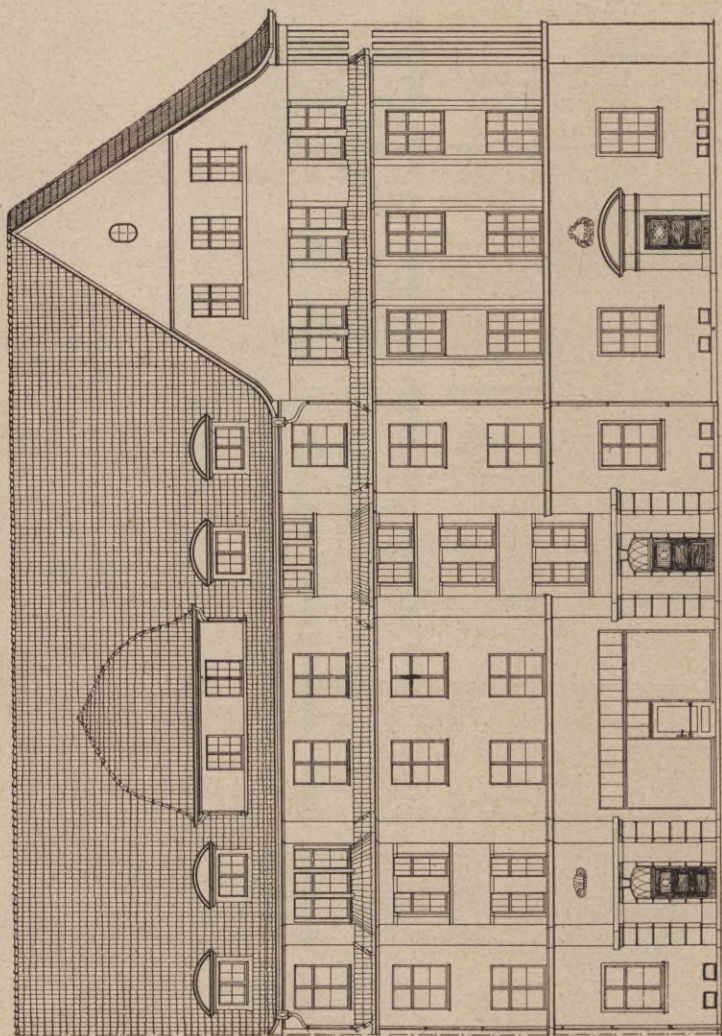


Münsterstraße Nr. 40, 42, 44. — Vorderfront. Architekt S. D. H. Walzer.

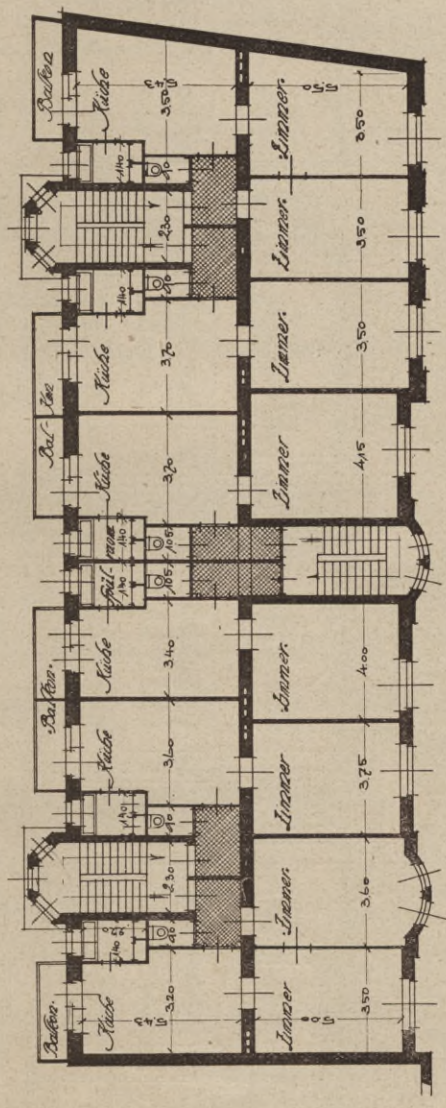


Mühlentorstraße Nr. 40, 42, 44. — Grundriß der I. Etage.

Maßstab 1 : 500.

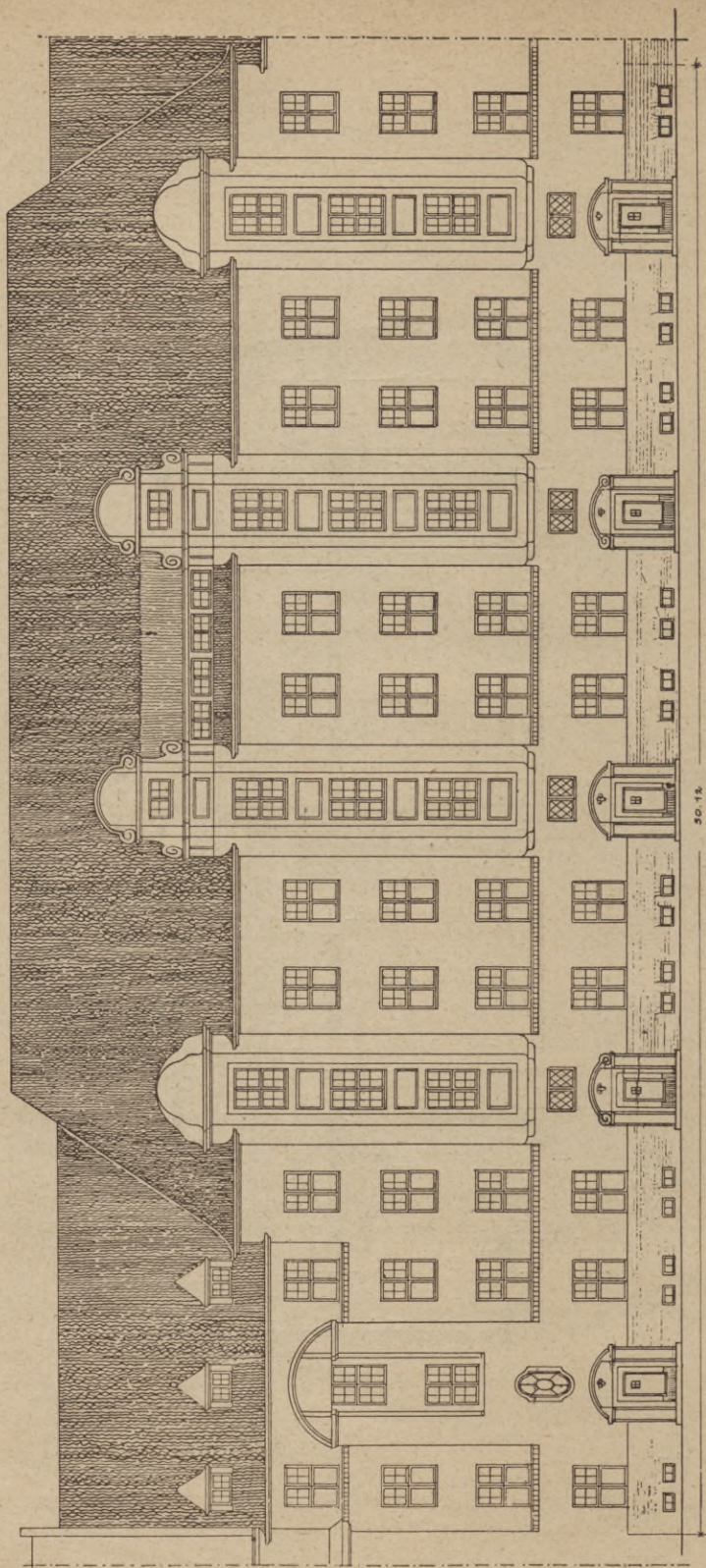


Münsterstraße Nr. 46, 48, 50. — Vorderfront. Architekt B. D. H. Korn.



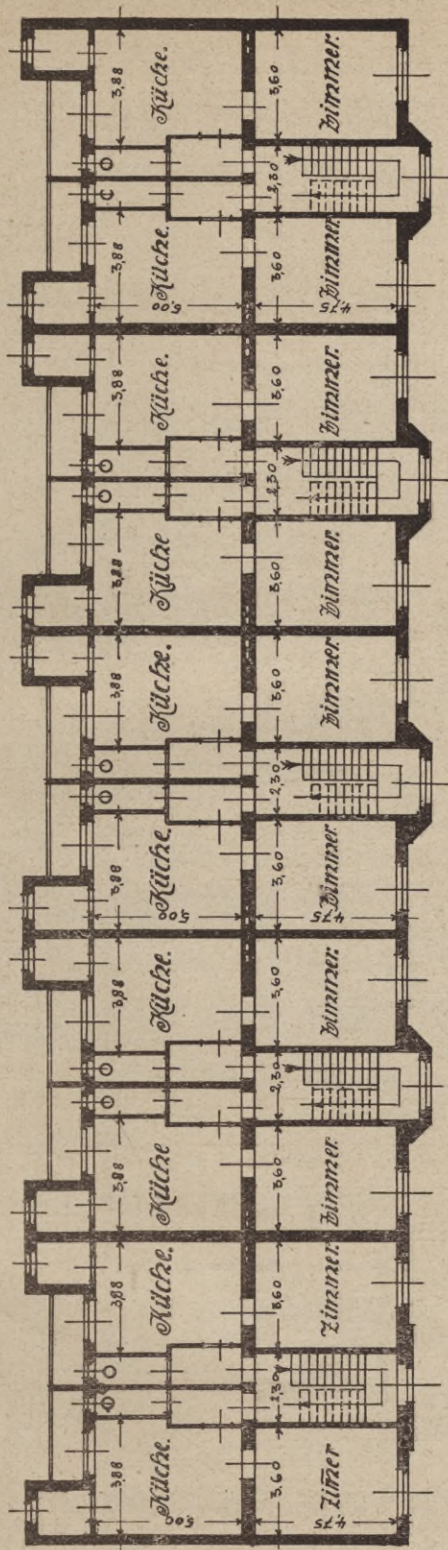
Mühlenterrasse Nr. 46, 48, 50. -- Grundriß der I. Etage.

Maßstab 1 : 250.



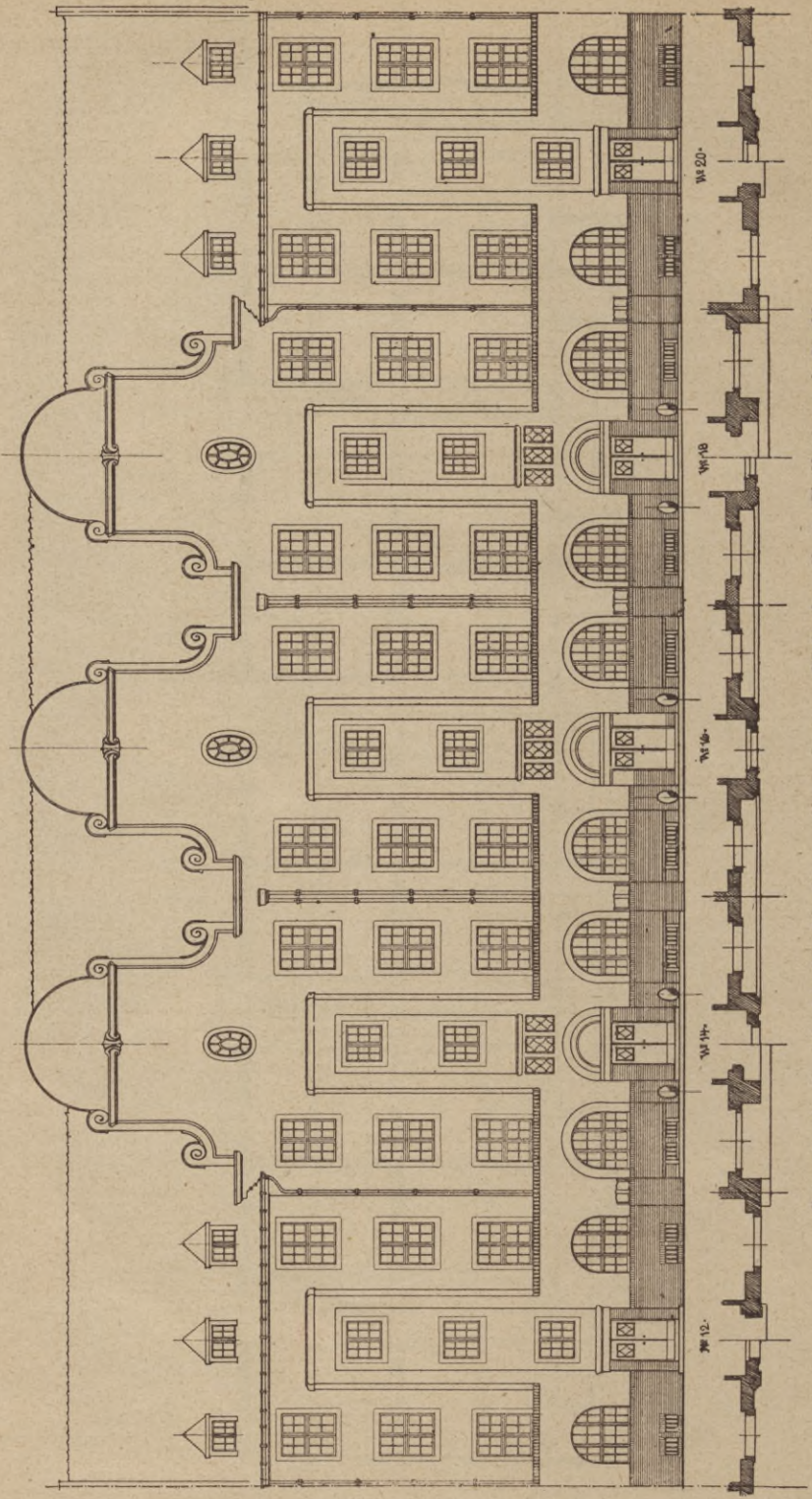
30.12.

Eisenstraße Nr. 2, 4, 6, 8, 10 — Vorderfront. Architekt W. D. A. Sriegei.

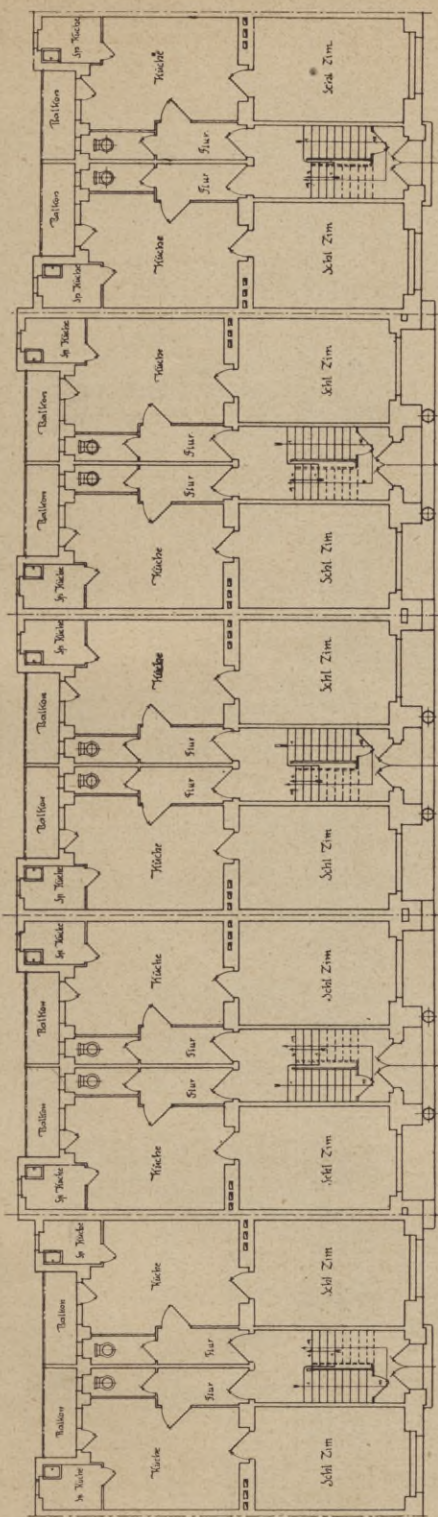


Maßstab 1 : 250.

Eisenstraße Nr. 2, 4, 6, 8, 10. — Grundriß der I. Etage.



Eisenstraße Nr. 12, 14, 16, 18, 20. — Vorderfront. Architekten B. D. H. Berghen & Stobbe.



Nr 20.

Nr 18.

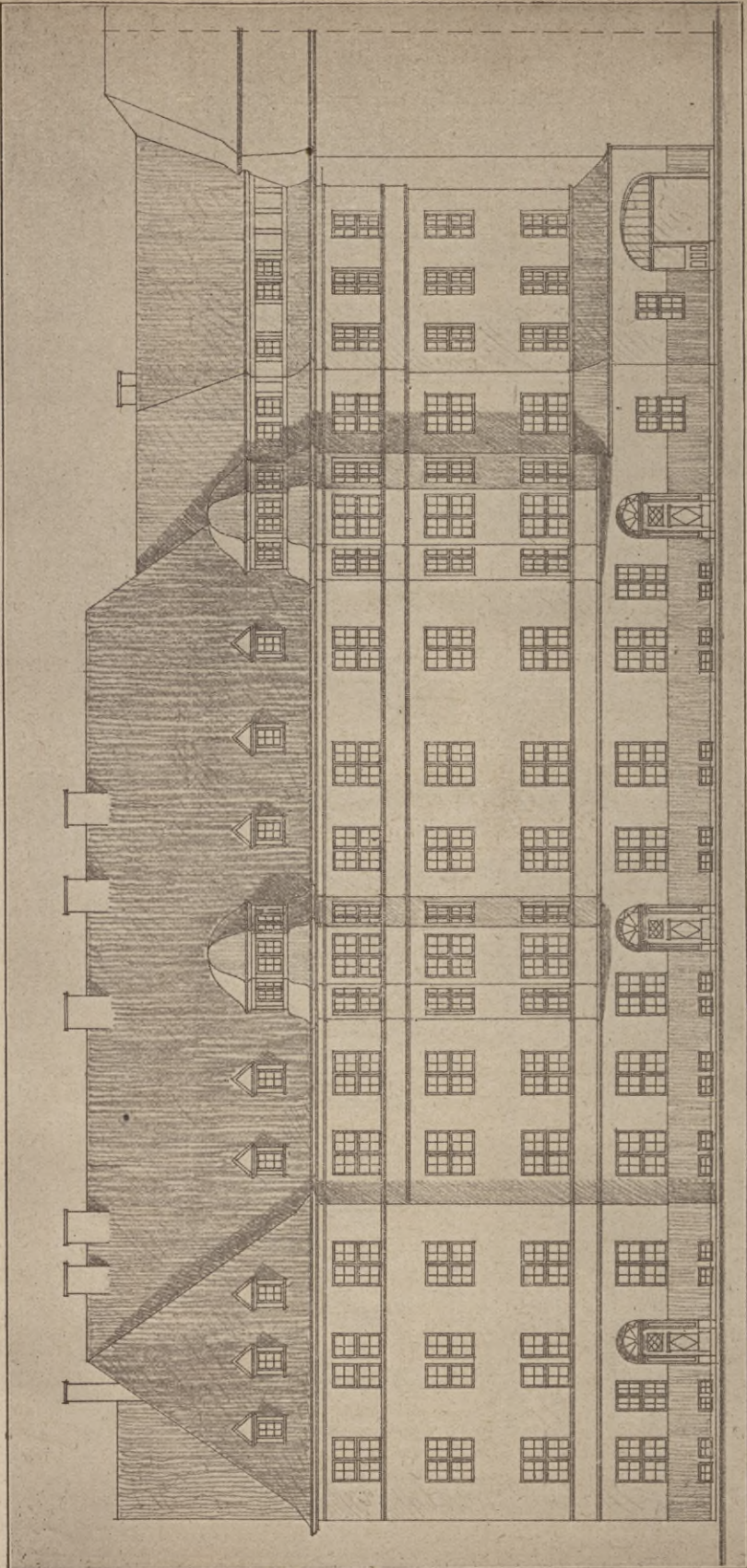
Nr 16.

Nr 14.

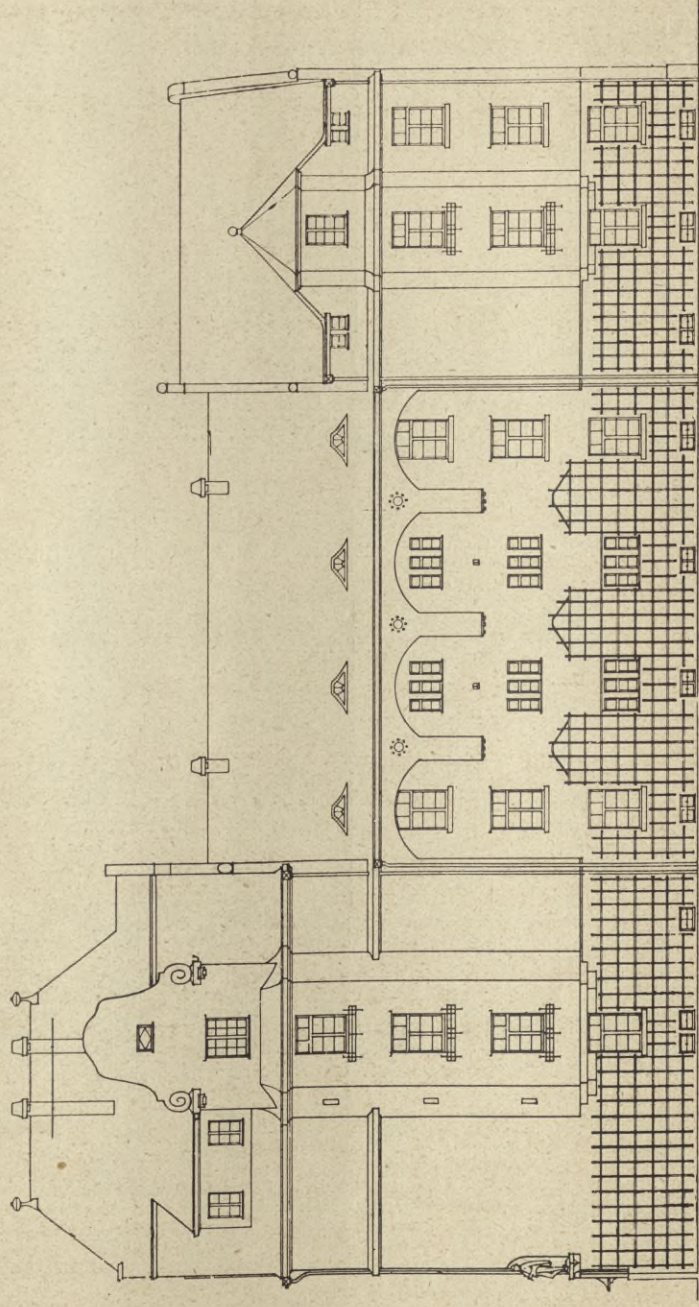
Nr 12.

Essenerstraße Nr. 12, 14, 16, 18, 20. — Grundriß der I. Etage.

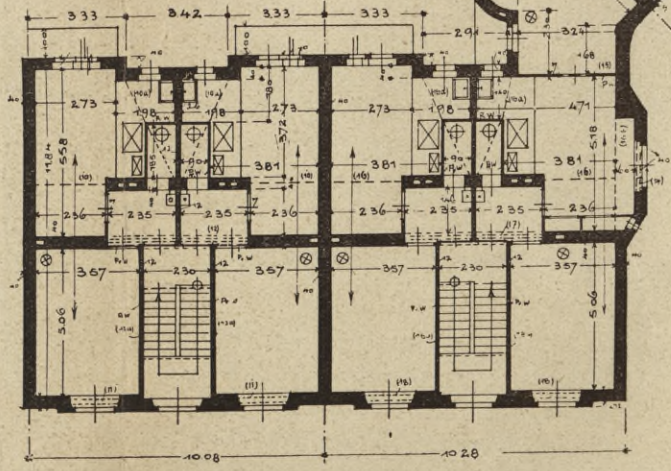
Maßstab 1 : 250.



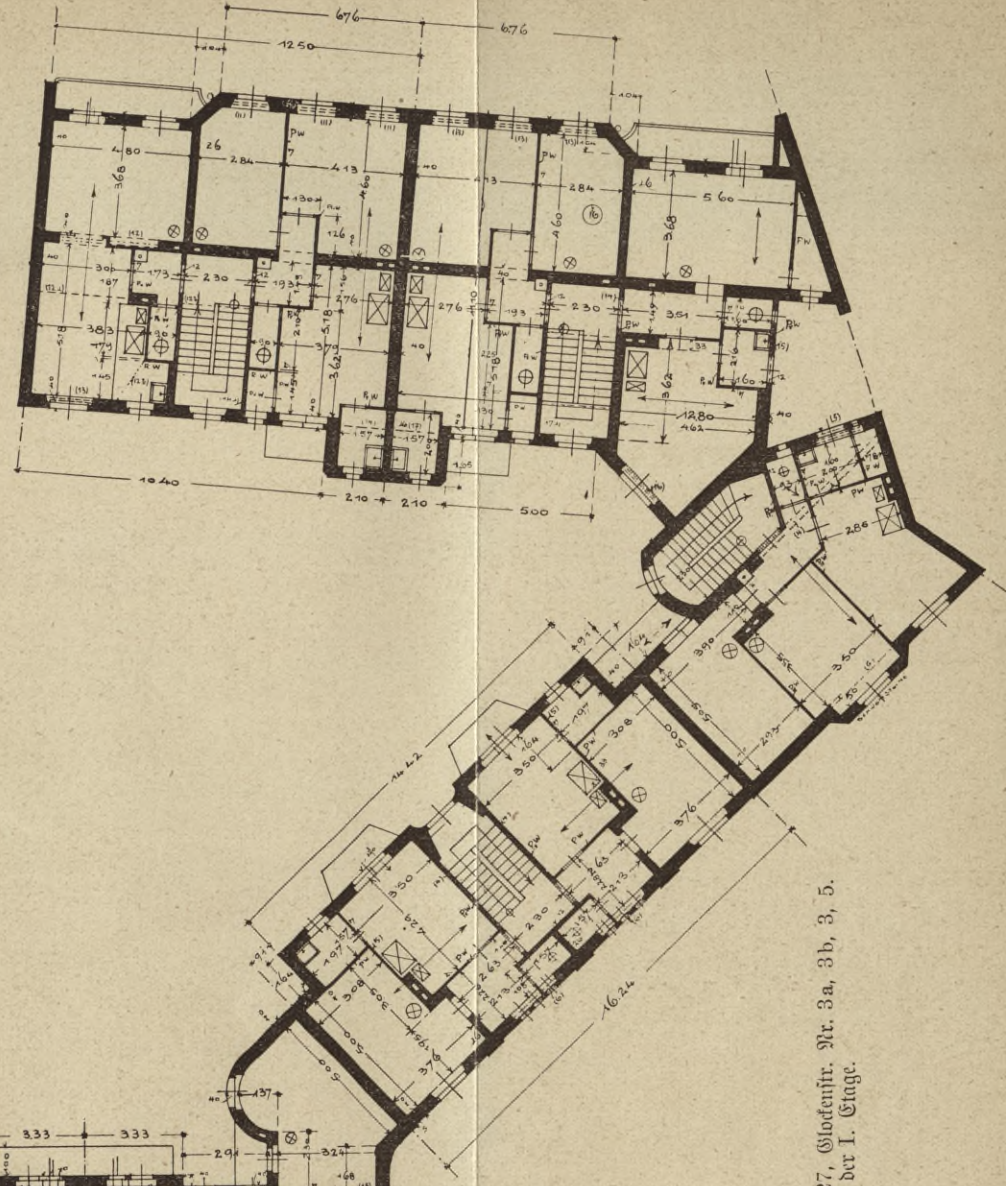
Eijenerstraße Nr. 22, 24, 26. — Vorderfront. Architekt Dipl.-Ing. Wesner.

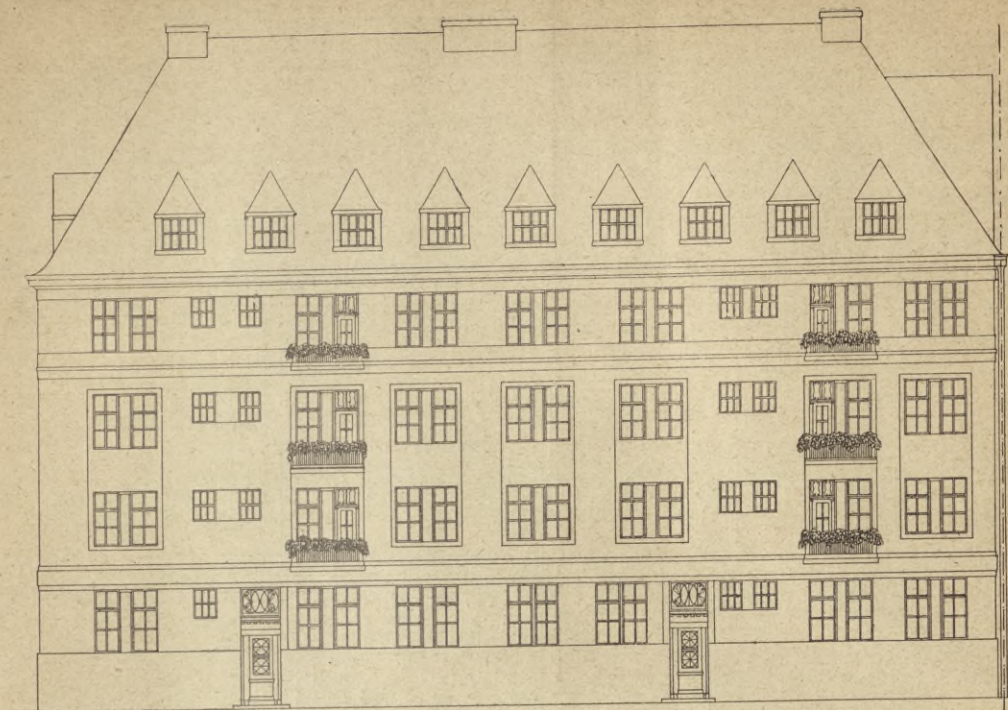


Eisenstraße Nr. 27, Glockenstr. Nr. 3a, 3b. Architekt B. D. M. Goertle.



Masstab 1 : 250. Eisenstraße Nr. 29, 27, Glockenstr. Nr. 3a, 3b, 3, 5. Grundriß der I. Etage.

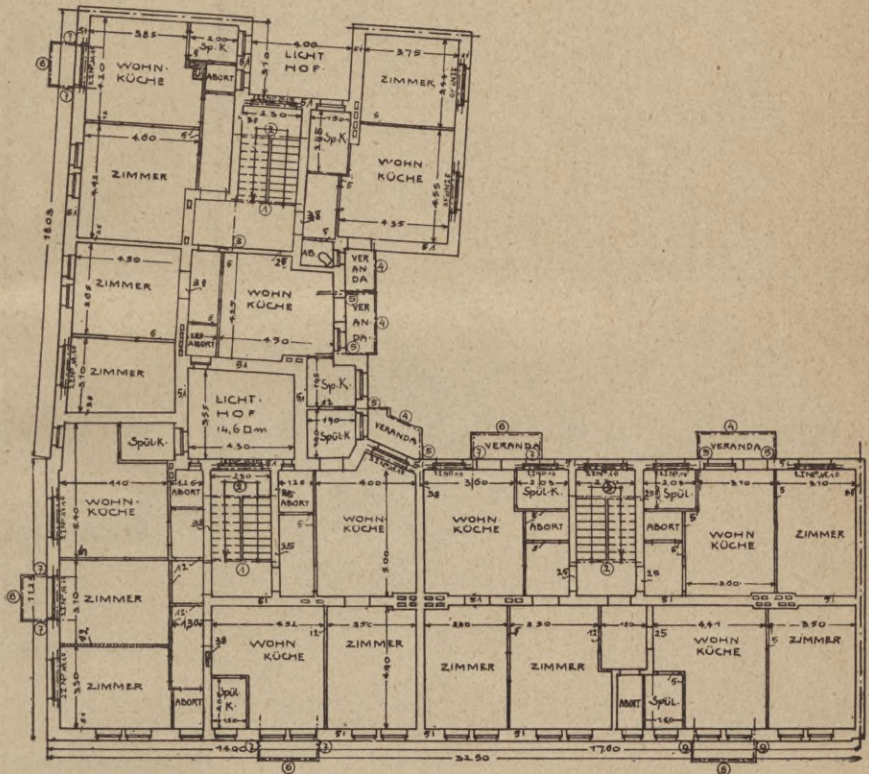




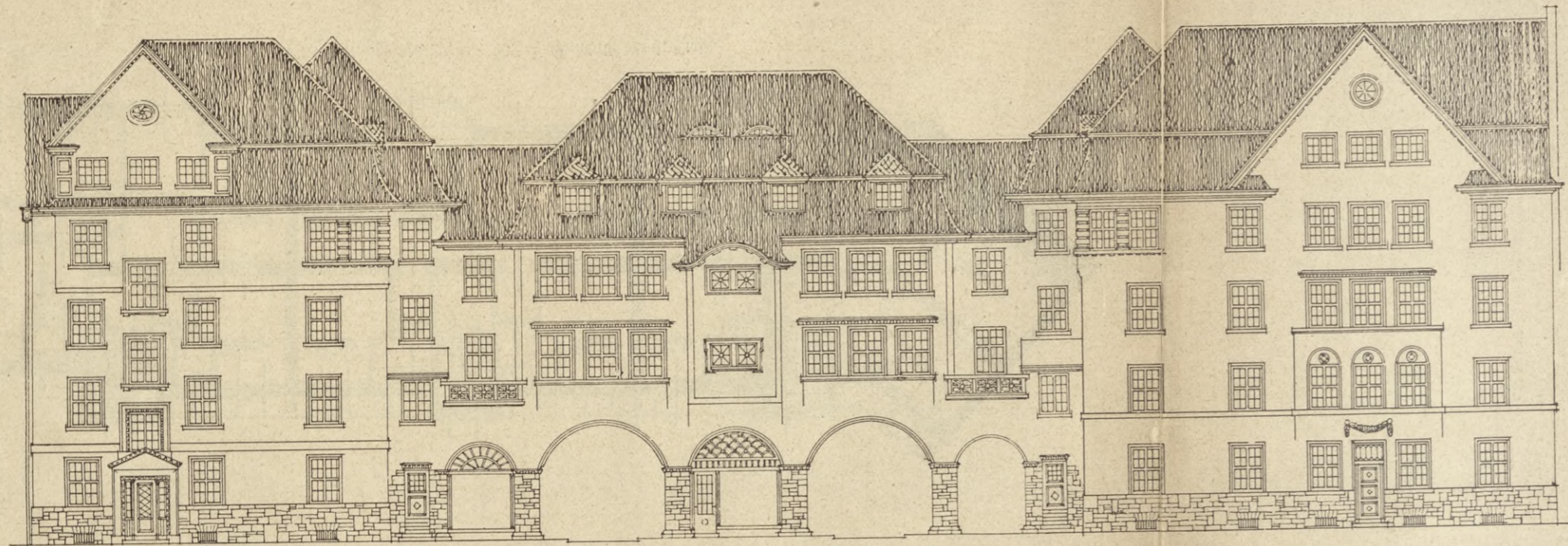
Glockenstraße Nr. 1, 3. — Vorderfront. Architekt B. D. N. Reg.-Baumeister Fischer.



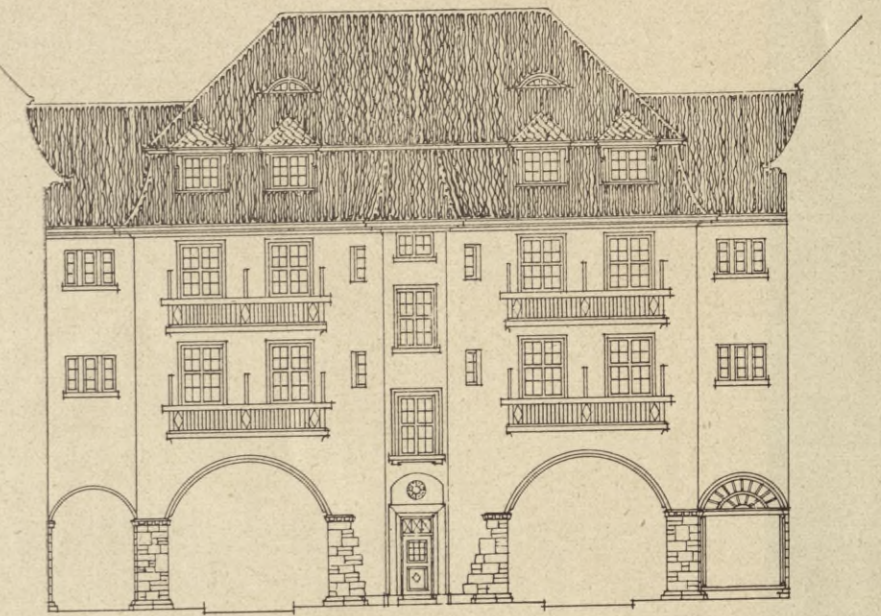
Cöllnischstraße Nr. 65. — Vorderfront. Architekt B. D. N. Reg.-Baumeister Fischer.



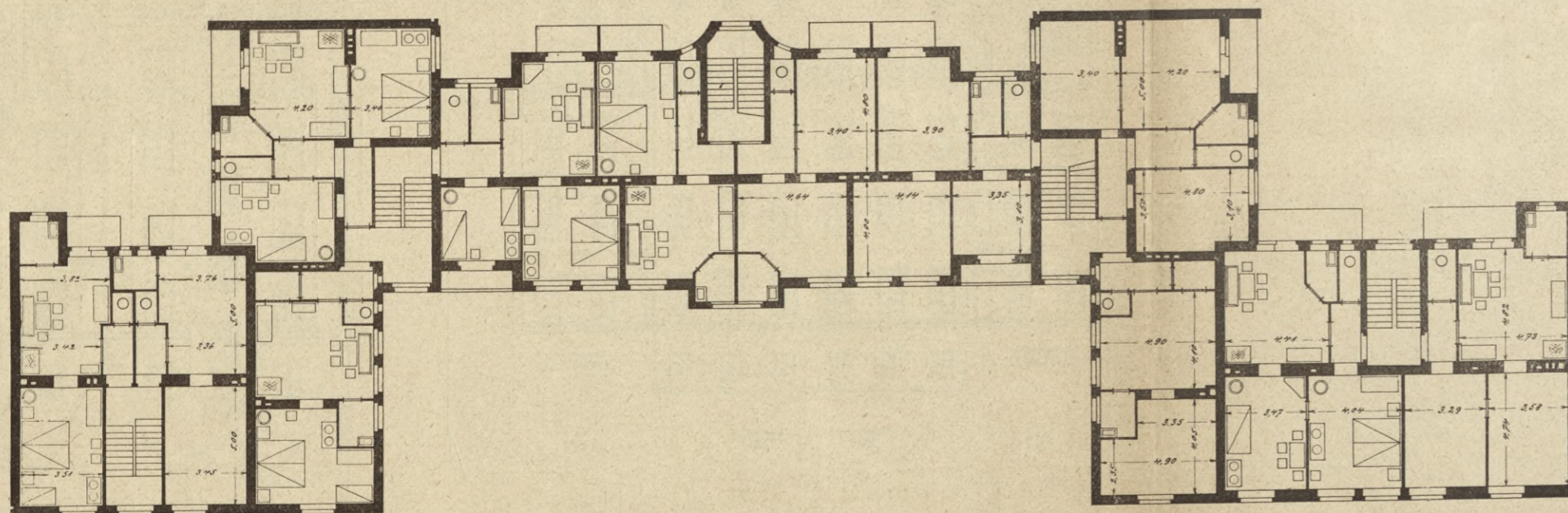
Maßstab 1:250. Grundriß der I. Etage zu nebenstehender Gruppe.



Collenbachstraße Nr. 53, 55, 57, 59, 61. — Vorderfront. Architekt B. D. U. Hofmeister.

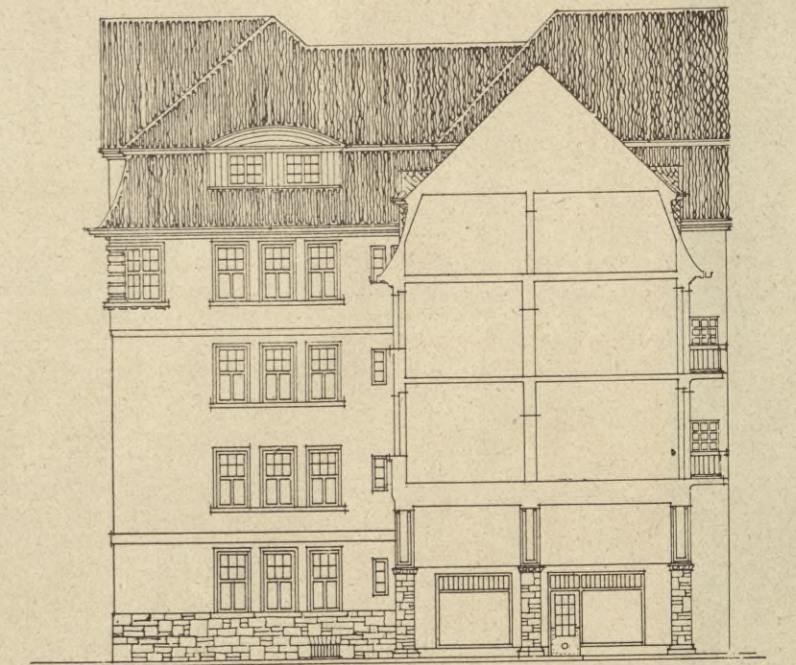


Torhaus, Front zur Essenerstraße.

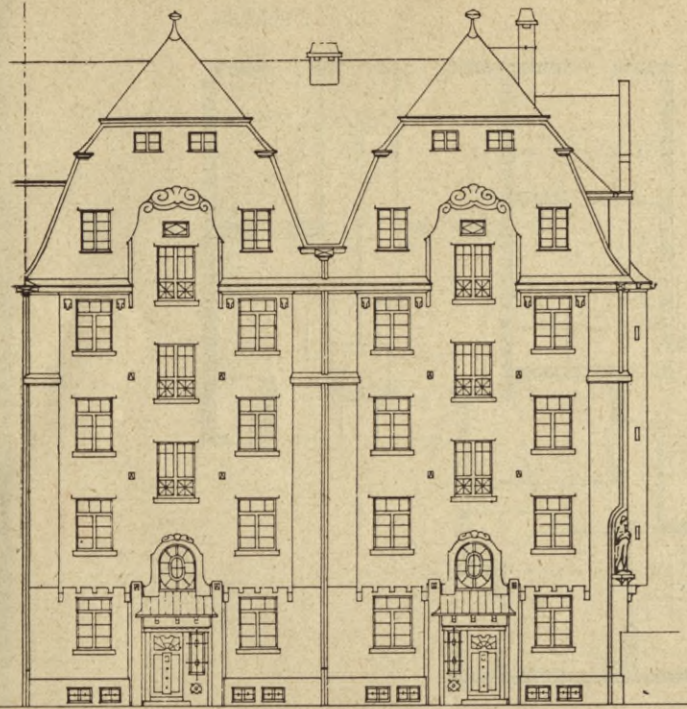


Maßstab 1 : 250.

Collenbachstraße Nr. 53, 55, 57, 59, 61. — Grundriß der I. Etage.



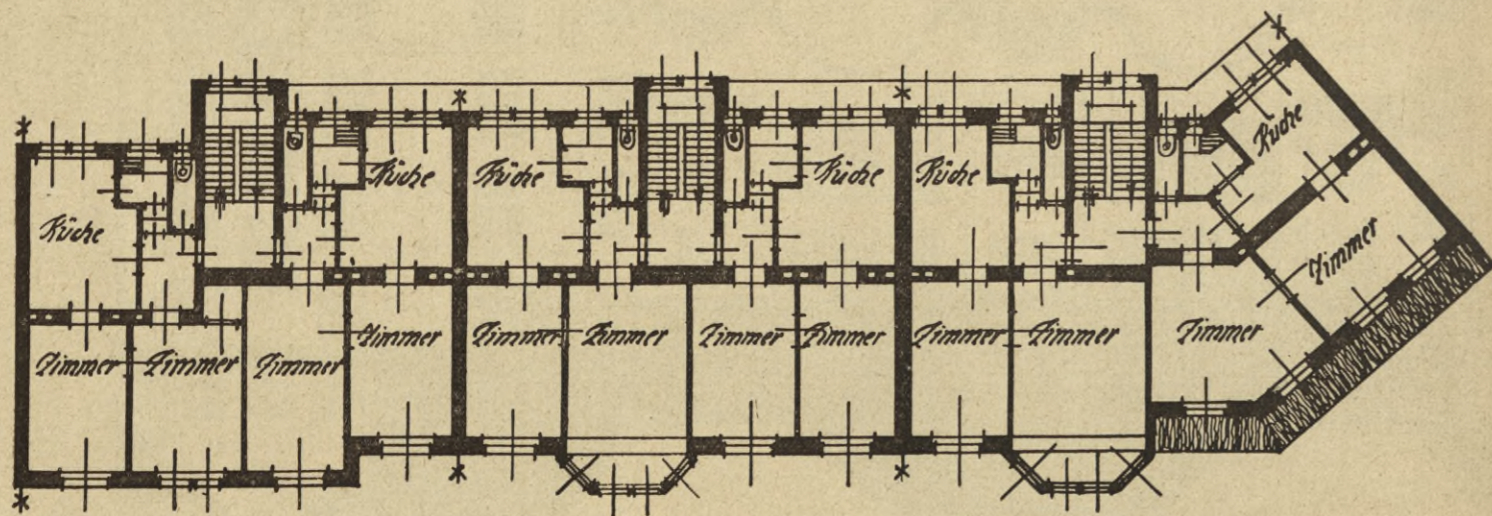
Schnitt des Torhauses.



Essenerstraße Nr. 29, 27. — Vorderfront. Architekt B. D. A. Goerte.



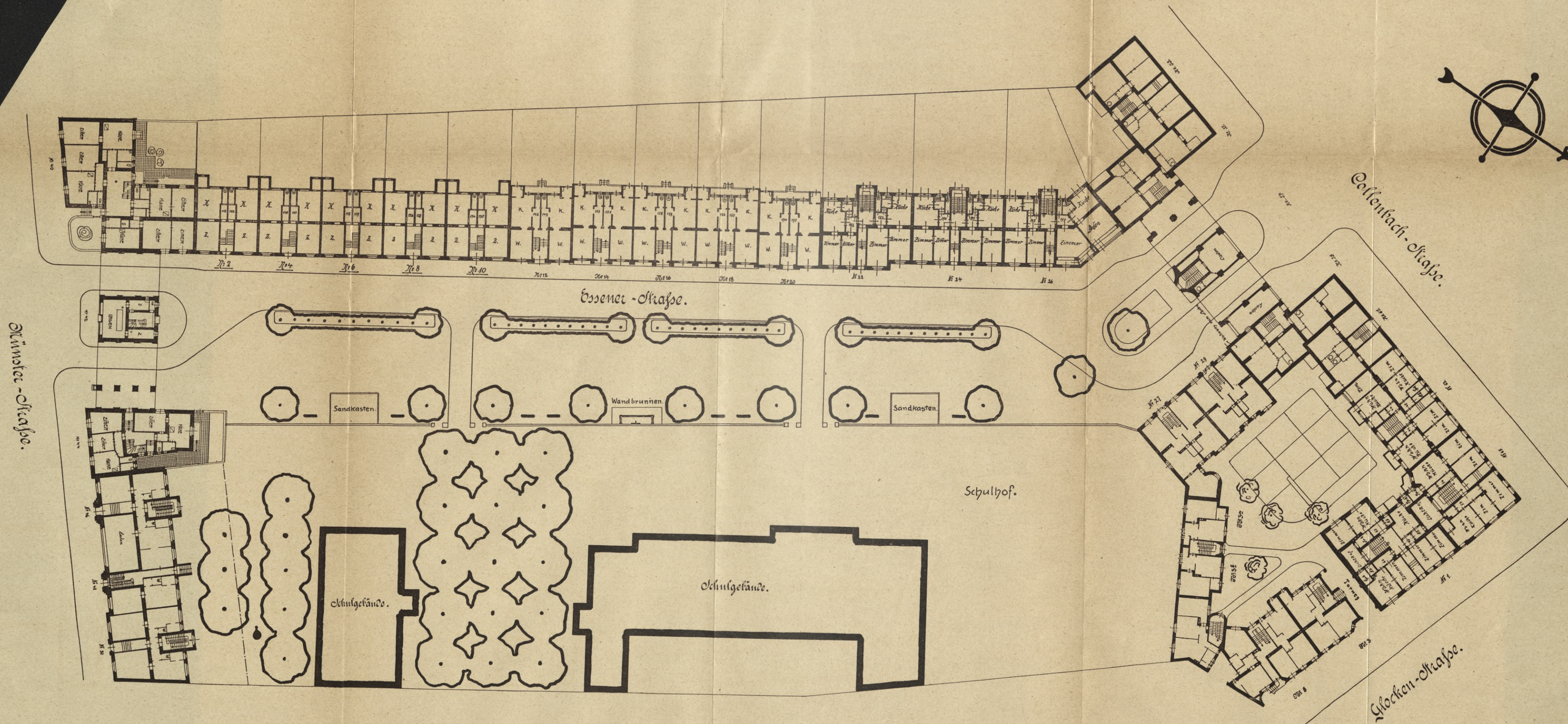
Glockenstraße Nr. 5, 3. — Vorderfront. Architekt B. D. A. Goerte.



Maßstab 1:250.

Essenerstraße Nr. 22, 24, 26. — Grundriß der I. Etage.

Lageplan mit Erdgeschoß-Grundrissen.



Stimmer-Ostasse.

Essener-Ostasse.

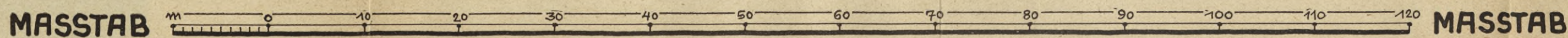
Cellenbach-Strasse.

Schulhof.

Schulgelände.

Schulgelände.

Glocken-Ostasse.



S. 61

BIBLIOTEKA GŁÓWNA



L. inw.

31096

Kdn., Czapskich 4 — 678. 1. XII. 52. 10.000

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



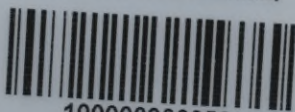
10000300053

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



II-31096

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000300053