

hörde und neben der Behörde. Zu diesen Leistungen neben der Behörde für Wohnungspflege gehören nicht nur die Sanierungsarbeiten und das eben erwähnte Gesetz, auf dessen Grund verschiedene größere Komplexe von Kleinwohnungen erbaut sind, sondern auch die Tätigkeit des blühenden Bau- und Sparvereins, der, nachdem er im Jahre 1894 die ersten 14 Wohnungen eröffnet hatte, jetzt schon deren 666 fertiggestellt und weitere 137 im Bau hat, ferner der Bau kleiner Wohnungen von verschiedenen privaten Stiftern. So regen sich vielerlei treibende Kräfte, die im Wettstreit mit den Leistungen in anderen deutschen Städten für die Verbesserung des Wohnungswesens in Hamburg tätig sind und von Jahr zu Jahr an Einfluß gewinnen.

Kleinwohnungsbau und Mietkaserne.

Von Baumeister Lilienthal (Groß-Lichterfelde).

Ueber die Vorzüge des Wohnens in Einfamilienhäusern gegenüber der Unterkunft in Massenquartieren in diesen Blättern Worte zu verlieren ist wohl überflüssig. Es kann nur die Frage erhoben werden, ob beim Wohnen in Einfamilienhäusern ohne Herabsetzung der Ansprüche an Dauerhaftigkeit, Gesundheit und Komfort die Kosten größer werden als für eine gleiche Wohnung im Massenquartier.

Viele Umstände sprechen für die größere Billigkeit des Massenquartiers. In erster Linie kommt hierbei die Be- und Entwässerung in Betracht. Wo der Anschluß an eine Wasserleitung nicht möglich ist, bietet die Anlage von Brunnen in der norddeutschen Ebene meistens keine besonderen Schwierigkeiten. Das Gelände, welches z. B. die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ in Tegel bei Berlin in Bebauung genommen hat, liefert bei 20 m Tiefe sehr gutes Trinkwasser. Für je zwei Häuser ist ein Abessinierbrunnen mit zwei Pumpenanschlüssen angelegt. Bei den etwas größeren Häusern ist auch noch eine Flügelpumpe in der Küche an diesen Brunnen angeschlossen. Die Kosten der Brunnenanlage betragen für jedes Haus ca. 250 M. Das Wasser ist also bei einer Verzinsung von 6% billiger als Leitungswasser.

Der Anschluß an eine öffentliche Kanalisation war bei den betreffenden Grundstücken bisher nicht zu ermöglichen. Die Abwässer werden daher in einer wasserdichten, mit Wellblech und Erdschüttung abgedeckten Grube gesammelt, um mit Hilfe einer Faulerpumpe auf den etwa 400 qm großen Gartengrundstücken Verwendung zu finden. Die Erfahrung hat gelehrt, daß von einem leichten Boden bei intensivem Gemüsebau die zur Verfügung stehende Jauche bequem absorbiert werden kann. Die Klosetts sind als Torfstreuklosetts System „Victoria“ von Grevenberg & Co. in Hemelingen ausgeführt. Diese einfache Konstruktion hat sich gut bewährt, und die Ventilationsrohre, welche im Mauerwerk angelegt sind, halten die Räume völlig geruchfrei. Das Streumaterial wird den einzelnen Häusern von der Genossenschaft geliefert. Die Abfallstoffe werden in einer Grube gesammelt und mit den Küchenabfällen und dem Hausmüll zu Kompost verarbeitet, um ebenfalls im Garten verwendet zu werden. Wäre eine Kanalisation vorhanden, so würde die Bedüngung der Gärten den Bewohnern erhebliche Unkosten verursachen, abgesehen von den direkten Kosten, welche der Kanalisationsanschluß verursacht, denn bei einer Straßenfront von 12 bis 15 m für ein aus zwei Stuben bestehendes Häu-

chen würde ein unverhältnismäßig hoher Betrag zu zahlen sein.

Der Bodenpreis für Einfamilienhäuser darf nur etwa $\frac{1}{3}$ des Bodenpreises für Massenquartiere betragen, da im gegebenen Falle die Grundstücke nur bis zu 4 m an die Nachbargrenze heran bebaut werden dürfen und 5 m Vorgarten erhalten müssen. Das Einfamilienhaus hat außer dem Erdgeschoß nur noch ein Dachgeschoß, wogegen im großen Hause fünf volle Stockwerke angelegt werden können. Die „Freie Scholle“ hat für 1 qm Land einschließlich der Straßenpflasterungskosten 2 Mark bezahlt; für das große Wohnhaus würden demnach etwa 16 M. bezahlt werden dürfen, ein Preis, welcher in denjenigen Straßen der Berliner Vororte, in denen Hochbau gestattet ist, sehr gering sein würde und in der Regel bei weitem überschritten wird. Eine Verteuerung ist also bei diesen Preisen für das kleine Haus nicht eingetreten.

Bezüglich der Bauausführung war sich der Vorstand von vornherein bewußt, daß die Herstellung von Einfamilienhäusern gegenüber Fünfstöckigen Mehrkosten ergeben mußte, wenn die gleiche Dauerhaftigkeit und Bequemlichkeit geboten werden sollte. Das ebenerdige Haus erfordert fünfmal so viel Fundamente und Dach; die Kosten der Rohrleitungen, der Waschküche und auch der Treppe, welche nicht ganz vermieden werden kann, belasten das kleine Haus gegenüber dem großen ganz erheblich. Es war als Norm angenommen, daß alle heizbaren Räume Doppelfenster erhalten sollten. Die Klosetts sollten nicht direkt, sondern mit einem Vorraum an den Flur grenzen und jedes Haus möglichst eine Veranda und einen Stall für Kleinvieh erhalten. Alle balkentragenden Wände sollten massiv hergestellt werden, die Zwischenwände nicht aus Brettern, sondern aus vollen Gipsdielen bestehen, um ein Einnisten von Ungeziefer nach Möglichkeit zu verhindern. Unter diesen erschwerenden Umständen hat sich die von der Terrast-Baugesellschaft in Berlin eingeführte Bauweise als ein Anknüpfungsmittel erwiesen. Diese Bauweise besteht darin, daß aus einer Mischung von 4 Teilen Sand und 1 Teil Zement mittels eiserner Formen hohle Quadern von verschiedener Größe hergestellt werden. Diese Bauweise, von den Baubehörden zur Ausführung von Landhausbauten genehmigt, hat sich seit mehreren Jahren vollkommen bewährt. Da auf der Baustelle in Tegel guter Kies vorhanden war, so ergab diese Bauweise eine Ersparnis von 20% gegenüber Ziegelmauerwerk. Zur Herstellung der Steine brauchen keine gelehrten Handwerker verwendet zu werden, und da die Genossenschaft die Bauten in eigener Regie ausführt, so konnten vielfach arbeitslos gewordene Genossen mit der Herstellung des Baumaterials beschäftigt werden.

Um die nichtunterkellerten Partieräume möglichst fußwarm und dennoch schwammsicher zu gestalten, wurde von der Verwendung von Holz völlig abgesehen und statt dessen Terrastkonstruktion (eisenarmerter Zementestrich) über massiven Auflagern ausgeführt. Hierbei ist unter dem Fußboden eine Luftschicht gebildet, während die Unterlagen aus Beton gegen die aufsteigende Erdfeuchtigkeit durch Isolierpappe geschützt sind. Sämtliche Fußböden, auch die der oberen Räume, sind mit Linoleum belegt; die Balken sind ebenfalls mit Terrastkonstruktion bedeckt, wodurch die Stakung der Decken in Fortfall kommt. Die Decken sind so nicht allein von oben feuersicher, sondern auch im Innern völlig frei von Bauschutt. Die Küchen erhielten teils eiserne Herde und Grudeöfen, teils Gaskocher und Kachelbratöfen. Die größeren Häuser haben Badeeinrichtung erhalten.

Trotz dieser den hygienischen Grundsätzen ent-

sprechenden Bauweise wurde erreicht, daß die Kosten für 1 cbm umbauten Raumes sehr wohl mit dem Massenwohnhaue konkurrieren können. Der Preis stellte sich einschließlich der Umwahrung der Brunnen und Abwässergruben auf 15 M. für 1 cbm. Ein Teil der auf diese Weise hergestellten Bauten ist seit dem Frühjahr 1900 bewohnt, und es haben sich keinerlei Mißstände gezeigt.

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ besteht seit 1896, begann mit dem Bauen 1899, und hat bis jetzt 10 Doppelhäuser hergestellt; zwei weitere sind im Bau begriffen. Die Genossenschaft zählt ca. 300 Mitglieder. Der Geschäftsanteil beträgt 50 M., zahlbar in Raten von 30 Pf. wöchentlich. Ein Geschäftsanteil gibt Anwartschaft auf ein Grundstück im Werte von 5000 M., jeder weitere Geschäftsanteil berechtigt zur Uebnahme eines um 1000 M. teureren Grundstücks. Die Reihenfolge der Berechtigung richtet sich nach dem Datum der Vollzahlung der Geschäftsanteile. Das Geschäftslokal der Genossenschaft befindet sich in Berlin, Elsasserstr. 39.

Kongress- und Vereinsberichte.

XXVIII. Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege.

Dresden, 16.—18. September 1903.

(Schluß aus No. 3.)

Geb. Baurat Stübgen (Köln) als Korreferent leitet sein unter Zugrundelegung der Leitsätze 4 bis 8 zu erstattendes Referat mit einigen allgemeinen Bemerkungen ein. Die gesundheitliche Beschaffung von Wohnungen ist, so führt er aus, nicht durch die Bauordnung allein zu ermöglichen, es kann dies nur geschehen auf dem Boden der Wirklichkeit stehend unter Berücksichtigung der volkswirtschaftlichen und der privatwirtschaftlichen Verhältnisse.

Hierbei steht die gesundheitliche Forderung der Beschaffung von genügend Luft und Licht sowie ausreichender Besonnung für alle Wohnungen, Straßen und Plätze oben an, dann folgt die Forderung der Herabminderung der Zahl der in einem Gebäude enthaltenen Wohnungen. Bekanntlich unterscheidet man die zwei Haupttypen: Eigenhaus und gemeinschaftliches Miethaus. Es herrscht das Eigenhaus vor in England, Belgien, Nordfrankreich und dem nordwestlichen Deutschland, während östlich einer Grenze, die man bilden kann durch einen von Amsterdam aus über Bremen, Koblenz und Amiens gezogenen Kreis, das Miethaus vorherrscht. Während in holländischen Städten jeder Arbeiter sein eigenes Haus besitzt und im Eigenhause nur 6—8 Personen wohnen, sind in Miethäusern, die sich oft zu Mietkasernen ausgestalten, durchschnittlich 60—80 Personen untergebracht. Der Vorzug des Eigenhauses bedarf wohl keiner Begründung.

Der große Aufschwung, welchen die deutschen Städte in der zweiten Hälfte des verflorbenen Jahrhunderts genommen haben, hat viel Gutes geschaffen, aber auch einen ungünstigen Einfluß ausgeübt, besonders bezüglich der Wohnungsverhältnisse, da der Mietraum sich verkleinert hat, der Mietzins gestiegen und vielfach das Miethaus zu einem Massenhause geworden ist. Letzteres ist, wie mehrfach bewiesen wurde, nur eine Folge der künstlichen Bodenspekulation und führt nicht zu einer Herabminderung der Mietpreise, selbst bei räumlicher Beschränkung.

Die Bodenspekulation an sich will Referent nicht ganz verwerfen, da sie das Ackerland in Bauland umwandelt und so das Bauen ermöglicht, bezw. die Baulust steigert. Den verdammswerten Auswüchsen der künstlichen Bodenspekulation sollte

durch Bebauungsplan, Bauordnungen oder besondere Verwaltungsmaßregeln und Gesetze allerwärts energisch entgegengetreten werden.

Es läßt sich nicht allgemein feststellen, wo der Begriff der Mietkaserne anfängt; nach den Verhältnissen der einzelnen Orte muß dies verschieden angenommen werden. Jedenfalls kommt es darauf an, immer mehr die gesundheitlichen Verhältnisse des kleinen Hauses und des mittelgroßen Wohnhauses (mit etwa 4—10 Wohnungen) zu verbessern, die Mietkasernen aber zu beseitigen, mindestens auf dem jungfräulichen Boden an der Peripherie der Großstädte, wo sie keine wirtschaftliche Notwendigkeit sind, sondern nur der Erhöhung der Bodenwerte dienen.

Vielfach hat die vorgeschlagene Abstufung der Bauordnungen noch mit Mißverständnissen zu kämpfen, und geht deshalb das Referat auf eine Begründung der aufgestellten Leitsätze 4 bis 8 ein, wobei viele wertvolle Zahlenangaben gemacht werden. Referent beginnt mit der Erörterung der Anforderungen allgemeiner Art (Leitsatz 8) und behandelt dann eingehend die dem Grade nach veränderlichen, in die Bauordnungen aufzunehmenden Anforderungen, worunter als wichtigste mit Bezug auf die Luft- und Lichtversorgung die Beziehungen zwischen Gebäudehöhe und Gebäudeabstand an Straßen und in Höfen erscheinen und eingehend besprochen werden. Für die Bestimmung der Hofgröße wird als Beispiel erwähnt, daß in Frankfurt a. M. 15—20 qm Hoffläche für jede Familie verlangt werden.

Die Vorteile der ganz oder halboffenen Bauweise werden eingehend erörtert und die Vorschläge einer Abstufung der Bauordnungen in dem Sinne empfohlen, daß Belichtung und Besonnung ebenso wie Luftzuführung immer mehr begünstigt werden. Noch wird in dem Referat darauf hingewiesen, daß nicht selten, besonders für alte Stadtteile und das Stadtinnere, Anlagen genehmigt und geduldet werden müssen, welche den aufgestellten gesundheitlichen Anforderungen kaum noch entsprechen, ja fast als gesundheitsschädlich bezeichnet werden müssen, so z. B. erscheint die Anlage von Kellerwohnungen in Posen nicht unbedenklich, doch lassen sich dieselben als ortsberechtigte Gewohnheit für Grünwarenläden usw. nicht ganz beseitigen.

Zum Schluß kommt der Referent auf das Ergebnis der deutschen Städteausstellung bezüglich der Gruppe Baupolizei und Stadterweiterung zu sprechen und stellt fest, daß von den 128 beteiligten Städten nur 20 Baupläne ausgestellt hatten, davon 6 (Breslau, Dortmund, Dresden, Hannover, Mannheim und Wiesbaden) Ortspläne mit Verteilung der Bauplätze und einige interessante Modelle zur Veranschaulichung der Licht- und Luftversorgung nach alten und neueren Vorschriften. Die geringe Zahl der ausgelegten Bauordnungen kann nicht verwundern, da ihr Studium auf einer Ausstellung nicht möglich, die Beurteilung auch ungemein schwierig ist, da sie von eingehend zu studierenden schwerwiegenden Ortsverhältnissen ausgehen muß.

Das neue sächsische Baugesetz erscheint als ein gutes Muster, allerdings verlangt es (wie in Württemberg) Vereinbarung von Ortsgrenzen (durch Magistrat und Stadtverordnete mit ministerieller Genehmigung), wozu in Preußen einfache Ortspolizeiverordnungen als ausreichend erachtet werden. Da die Handhabung der Baupolizei aber recht verschieden ist und der Gefahr bürokratischer Einseitigkeit unterliegt, so erscheint die Bildung von Baupolizeikommissionen unter Mitwirkung von Aerzten und Bautechnikern als beratendes Organ gewiß angezeigt. In den meisten Städten bestehen sie jetzt schon und hindern die schnelle Erledigung der Baugesuche nicht.

In der an die Referate sich anschließenden län-