

DEUTSCHE BAUZEITUNG

Herausgeber: Regierungsbaumeister Dr. Ing. E. h. Fritz Eiselen

Berlin SW 48

Regierungsbaurat Rudolf Stegemann

19. April 1933

Organ des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen

Heft 16

DIE GROSSE FORM DER KLEINSIEDLUNG

Reg.-Baumstr. a. D. Gustav Langen, Berlin, Leiter d. Deutsch. Archivs f. Siedlungswesen u. des Landesplanungsverbandes Brandenburg-Mitte / 3 Abbildungen

Eine große Form für die Kleinsiedlung hat es in Deutschland bisher nur auf dem Papier gegeben. Die Wirklichkeit der Kleinsiedlungsgebiete, wie sie für wenigstens 120 000 Familien um Berlin entstanden sind, ist unorganisch, entweder formlos gehäuft oder zersplittert, ein Ausdruck verantwortungsloser Bodenausbeutung oder unbekümmerten Strebens nach dem eigenen Heim, gleichgültig wie solche Siedlungsgebiete später einmal im ganzen aussehen oder sich sonst für Wirtschaft und Volksleben bewähren könnten. Kein Wunder, daß Behörden und Kleinsiedler sich in nun bereits jahrzehntelangem Kampf gegenseitig das Leben schwer gemacht haben. Die bisher erbauten großzügigen Massensiedlungen von Kleinhäusern mit Kleingärten städtischen Charakters entsprechen nicht der heutigen Notwendigkeit ernsthafter Selbstversorgung. Man hat dabei entweder die Form der alten Kleinstadt mit ihren Baublöcken aufgenommen oder die neue Form des Zeilenbaues, langer paralleler Hausreihen, angewandt. Für die eigentliche Kleinsiedlung mit Nutzgärten nicht unter 500—600 qm ist die große Form bisher nicht gefunden. Sie kann nur aus einer Grundeinstellung gewonnen werden, die nicht dem städt. Vorbild folgt, sondern aus dem Dorf entwickelt wird.

Ebenso wie im Dorf eine Lebensgemeinschaft von etwa zehn bis fünfzig Höfen ihre klassische Form gefunden hat, so muß auch der Leitgedanke der Lebensgemeinschaft in der neuzeitlichen Kleinsiedlung zum Ausdruck kommen. Im Dorf eint der grüne, baumbestandene Anger als gemeinsamer Lebensraum die Bauernschaft. Der Anger dient der Arbeit, der Geselligkeit, dem Schutz vor Wind und Wetter. Um ihn lagern sich die Wohnhäuser und Einfahrten, dahinter die Höfe, dahinter ein Kranz von Gärten, diese umschließend eine windschützende Baum- und Heckenwand. Dann beginnen die kleinen Hausfelder mit intensiven Kulturen oder Viehkoppeln. Um diese liegen die weiten Flächen der Felder. Nur diese letzteren fallen bei der Nutzgarten-Kleinsiedlung fort. Alles andere einschließlich der kleinen Ergänzungsfelder hinter den Hausgärten bleibt. So rücken also diese Dorfanger bei der Kleinsiedlung nahe aneinander, bilden Angergruppen und schließen die Nachbarschaften zur größeren Gemeinde zusammen.

Die große Form verlangt nun folgerichtig eine klare Gruppierung der Anger, die sich am besten an das feste Rückgrat eines Hauptangers seitlich ansetzen. So entsteht etwa die Figur eines gefiederten Blattes, ähnlich dem Akazienblatt, wobei die Blätter die Gartengebiete um einen Seitenanger darstellen, während die Zwischenräume durch Ergänzungsland für landbedürftige Familien und etwa gemeinsam bearbeitete Kulturen ausgefüllt werden. In einer solchen Angergruppe können bereits einige tau-

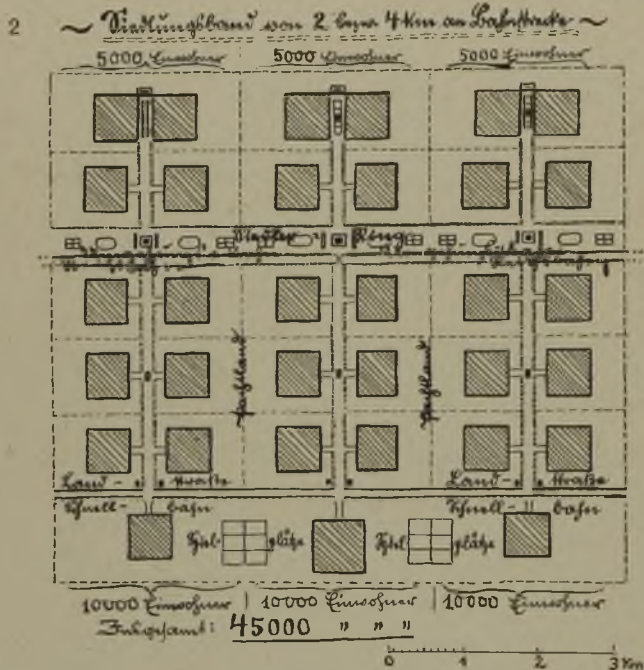
send Siedlerstellen in klarem, schönem Aufbau organisch vereinigt werden. Aber auch damit ist die große Form noch nicht erschöpft. Wie die gefiederten Akazienblätter wieder an schlanken Zweigen regelmäßig sitzen, kann ein breites, grün umpflanztes Verkehrsband das Rückgrat bilden. Ein Höhenrücken, ein Kanal, aber auch ein Talgrund oder der breite Schutzstreifen einer Hochspannungsleitung kann unter Umständen die große Linie bilden, von der die Siedlungsgruppen abzweigen. Eine Regel aber muß noch betont werden: Der moderne Schnellverkehr darf diese Siedlungen, diese Angergruppen und grünen Gesellschaftsräume eines neuen Volkslebens nicht durchtoben. Es ist von außen um diese Siedlungen herum — und von außen an geeigneten Stellen hineinzuführen. Nur wenn die große Mittellinie eine Verkehrslinie ist, empfiehlt es sich, an den Ansatzpunkten der Hauptanger Haltestellen einzurichten.

Eine praktische Möglichkeit, für viele Tausende von Siedlungen die große Form zu finden, sei im folgenden als Beispiel gegeben (Abb. 1—3 f. Seite):

Der Landesplanungsverband Brandenburg-Mitte verfolgt einen Gedanken, der geeignet ist, den Siedlungen um Berlin einen festen, planungsmäßigen Rückhalt zu geben. Im Zuge einer seit langem vorbereiteten Güterumgehungsbahn soll ein etwa 50 m breiter Siedlerring entstehen, der dadurch leicht und vorteilhaft ausführbar ist, daß auf dem größten Teil der Strecke das Bahngelände mit Einschnitt und Auftrag bereits in erheblicher Breite (25—55 m) gesichert ist. Dieser Siedlerring durchschneidet also nicht die anliegenden Grundstücke von sich aus, sondern erfordert lediglich ein Zurücktreten der an der Bahn gelegenen Grundstücke um einige Meter. Es bildet also dieser Ring einen Schutzstreifen gegen die Geräusche der Bahn und für das Auge ein großes durchgehendes Landschaftsmotiv, wenn etwa eine stattliche doppelte Pappelreihe das 50—80 m breite Band bildet, an dem sich die einzelnen Siedlungen wie Perlen an der Schnur aufreihen. Schutzgebüsch, zugleich Schall-, Staub- und Windfänger, Ziersträucher und Vogelniststätten können beiderseits die Grenze zur Bahn und zu den anliegenden Grundstücken bilden, die somit eine besonders schöne Lage im Grünen erhalten. Der Siedlerring selbst ist seinem ländlichen Charakter entsprechend nicht für Schnellverkehr gedacht, der auf dem vorhandenen Straßennetz genug Fahrgelegenheit hat und an den Kreuzungsstellen des Siedlerringes Schwierigkeiten machen würde, sondern es sollen lediglich ländliche Fahren, Fußgänger-, Radfahrwege und Feldbahnen in diesem Verkehrs- und Grünband zusammengefaßt werden, entsprechend der besonderen Bestimmung des Siedlerringes, die Kleinsiedlungsgebiete, Gartengebiete und landwirtschaftlichen Flächen mitein-

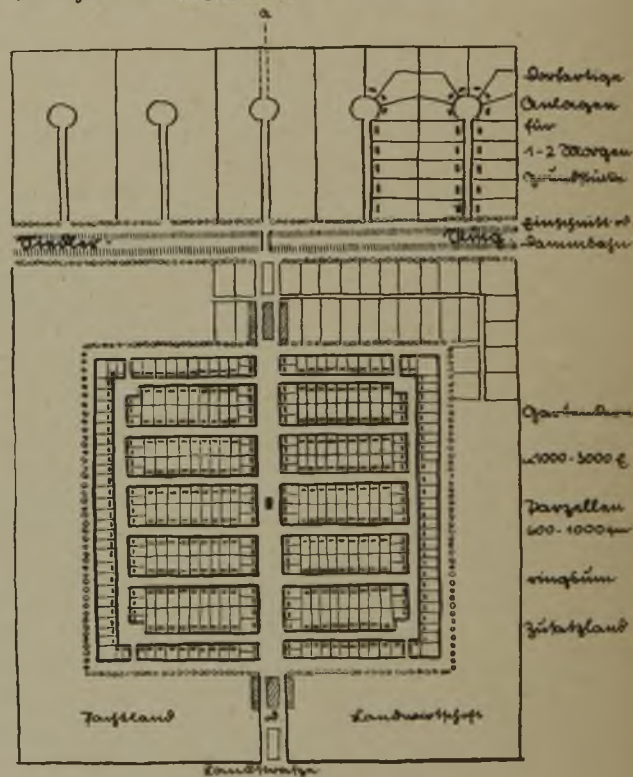


Teil des geplanten Siedlerringes. Einmündung bei Grünau



Besondere
nurs Birkengarten mit Zusatzland
mittig unter Bahnhöfen.

3



ander und mit den naheliegenden Industriegebieten produktiv zu verbinden. Es kann also hier, ungestört vom Großstadtverkehr, auch aus entlegeneren Gebieten der Bauer zu Feld oder in die größeren Vororte zum Markt fahren, der Arbeiter auf dem Fahrrad zum Werk oder zu den Arbeits- und Baugebieten der neuen Siedlungen. Die einzelnen Siedlungsgebiete erhalten einen ungestörten Verbindungsweg untereinander, der auch als Schulweg Bedeutung hat, und der mit der Zeit sich zu einem schattigen Spazierweg auswachsen wird. Besonders wertvoll aber ist der Gedanke einer Feldbahnanlage, mit der, abgesehen von sonstigen Zwecken, z. B. Baumaterialverkehr, auch die erheblichen Massenverschiebungen von Moorerde, von Kompost, Mergel und anderen Bodenverbesserungsmaterialien den einzelnen Gartensiedlungen zugeführt werden können. Genaue Bodenuntersuchungen haben bereits die Möglichkeit und den wirtschaftlichen Nutzen von Bodenverbesserungen bewiesen, die zugleich ein wirtschaftliches Programm für einen Arbeitsdienst großen Stils darstellen. Die doppelreihige Ausbildung des Siedlerringes längs der Bahnstrecke gestattet es, Fuhrwerks- und Feldbahnverkehr vom Radfahr- und Fußgängerverkehr zu trennen oder eine andere Gruppierung vorzunehmen. Überführungen und Unterführungen dieses Leichtverkehrs an den großen Verkehrsstraßenkreuzungen sind mit einem Bruchteil der Kosten sonstiger ähnlicher Anlagen möglich. Sie können zunächst auch ganz eingesparrt werden. Da auf dieses Grünband auch die

öffentlichen Grünflächen vom Innern Berlins und aus der weiteren Umgebung auftreten, so ist es besonders für den Rad- und Fußwanderverkehr möglich, leicht von einer auf die andere Grünzunge ohne Berührung von Ortschaften hinüberzuwechseln. Wo die Durchstoßung vorhandener Siedlungsgebiete nur noch für die Güterbahn selbst möglich ist, werden die Ortschaften durch den grünen Ring umgangen.

Will man sich eine Vorstellung von dem durchgreifenden ordnenden Einfluß machen, den dieser Siedlerring auf eine einheitliche Siedlungsgestaltung um Berlin ausüben wird, so braucht man sich bloß vorzustellen, daß die einzelnen Siedlungsgebiete an diesem Ring wie Trauben am Weinstock sitzen, mit ihren großen Mittelängern rechtwinklig vom Ring abgehen bis zur Berührung mit der

nächsten größeren Verkehrsstraße, und daß die einzelnen Parzellengruppen vom Haupttanger mit ihren kleineren Nachbarschaftsangern abzweigen, die ihrerseits in Nebenverkehrsstraßen einmünden. So haben wir vom großen Verkehr völlig ungestörte, übersichtliche Angersysteme, auf denen sich ein neues, frisches Volksleben entfalten kann. Wenn sich dann noch an diesem Siedlerring neben den Trauben der Siedlungsgebiete die wohlgegliederten Flächen der Kleingarten- oder der Pachtlandparzellengebiete und dazwischen die Fluren landwirtschaftlicher Gebiete aneinanderreihen, dann haben wir das Idealbild einer neuen Ordnung, wie sie um alle großen Städte herum praktisch, sparsam, produktiv und sozial entstehen sollte. Gleichzeitig wäre es möglich, der Umgebung unserer Städte eine neue Großzügigkeit und Schönheit zu verleihen, in der sowohl die Bedingungen der Großstadtwirtschaft wie des ländlichen Lebens ihren angemessenen Ausdruck finden. Für eine solche Gesamtanlage bedeutet der Ausbau eines Siedlerringes um Berlin in Anlehnung an die bereits vorbereitete Umgebungsbahn einen ersten entscheidenden Schritt. Andere große Siedlungsgebiete werden auch strahlenförmig von der Großstadt ausgehen und sich beiderseits längs den Hauptbahnlinien hinziehen, unterbrochen von weiten, strahlenförmig in die Großstadtzonen hineinragenden landwirtschaftlichen Gebieten. Diese werden, mit ihren freien weiten Flächen um die mit der Zeit doch stark zuwachsenden Gartengebiete herum sich breitend, für deren Bewohner und die Bewohner der

eigentlichen Großstadt noch unentbehrlicher werden, als sie es schon heute sind.

So wirkt die große Form der Kleinsiedlung, wenn es gelingt, sie den auseinanderstrebenden privaten Interessen gegenüber durchzusetzen, daraufhin, auch die weitesten Gebiete in der Umgebung unserer Großstädte klar zu gliedern, die landschaftlich-heimatliche Wirkung zu steigern und für künftige Zeiten den Wirtschafts- und Lebensraum der Bevölkerung zweckvoll und schön zu gestalten. Vielleicht geben die Umstellungen der neuesten Zeit Gelegenheit, auch innerhalb der Verwaltung der Stadt Berlin diejenigen organisatorischen Maßnahmen zu treffen, die notwendig erscheinen, um auch das innerhalb der Stadtgrenzen liegende Außengebiet mit mehr Sorgfalt und Liebe zu betreuen, als dies bisher geschehen ist. Daß dies auch im Interesse der Berliner Gesamtentwicklung läge, geht schon daraus hervor, daß bereits seit dem Jahre 1918 der bekannte Berliner Städtebauer Martin Mächler auf die Wichtigkeit einer großzügigen Gestaltung auch des Außengebiets der Großstadt aufmerksam gemacht hat*) und daß auch der von Mächler stadtbau-lich geleitete City-Ausschuß den Gedanken einer sorgfältigen Behandlung der Außengebiete außerhalb und innerhalb der Stadtgrenze im Umkreis von 50 km als Ergänzung zur Pflege der City seit Jahren vertritt.

*) Vgl. „Die Großsiedlung in ihrer weltpolitischen Bedeutung“, sowie „Deutscher Lebensraum“, Deutsche Bauzeitung G. m. b. H., Berlin.

DAS ÜBERHOLTE UND WIDERSINNLICHE LICHTRECHT

Nach neuerer Reichsgerichtsentscheidung

Architekt Max Jahn, Dortmund / 3 Abb.

Allgemeines

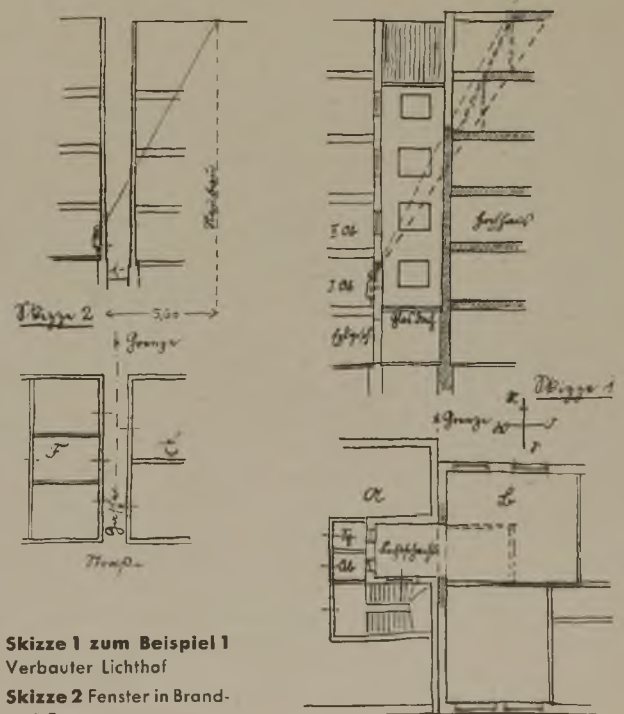
Nach den §§ 142, 143 I 8 ALR. sind für Preußen privatrechtliche Beschränkungen zur Wahrung des Lichtrechtes gegeben, insoweit als der Eigentümer eines Grundstücks, wenn auf dem Nachbargrundstück seit mehr als zehn Jahren Fenster bestehen, die nur von dieser Seite her Licht erhalten, mit einem Neubau soweit zurückbleiben muß, daß ein mittelgroßer Mensch in ungezwungener Haltung aus dem ungeöffneten Fenster des unteren Stockwerks den Himmel erblicken kann. Wenn der Raum noch von einer anderen Seite Licht erhält, braucht der Neubau nur soweit zurückgesetzt zu werden, daß der Nachbar vom zweiten Geschoß den Himmel erblicken kann.

Diese Auslegung ist auf Grund mehrerer Reichsgerichtsentscheidungen gefunden worden, die ergänzend noch ausführen, daß der Himmel in gerader Richtung (lotrecht) — also ohne Kopfwendung — sichtbar sein muß. Es genügt, wenn der Himmel nur durch eine Scheibe des Fensters gesehen werden kann.

In letzter Zeit sind wiederholt Entscheidungen bekannt geworden, die diese Auslegungen erneut bestätigt haben, und zwar in einer Weise, die heute unverständlich erscheint. Selbst der Hinweis auf die neuzeitliche großstädtische Bauweise (Hochhäuser) und die öffentlich-rechtliche Behandlung der Grenzabstände haben nicht vermocht, die Urteile abzuvändern — weil die §§ 142, 143 I 8 ALR. durch das EinfGes. zum BGB. ausdrücklich als privatrechtliche Bestimmung Geltung behalten haben.

Der Richter hält nun an dieser Rechtsbestimmung und dem strengen Wortlaut der Paragraphen fest. Freilich hätten die Auslegungen der älteren Reichsgerichtsentscheidungen

mit Rücksicht auf die Entwicklung des Baurechts, der Technik und des Städtebaues auch ohne Gefahr eines Rechtsbruchs anders aufgefaßt werden können, denn die zeitgemäße Anschauung und die gegenwärtigen Zustände müssen immer die Rechtsauslegung leiten, sonst verdient



der Richter den Vorwurf der Rückständigkeit und der Paragraphenreiterei.

Die fast mittelalterliche Rechtsauffassung zur Zeit der Schaffung des ALR. kann heute nicht mehr Geltung haben. Ob bei der Abfassung des BGB. die Tragweite des Lichtrechts erkannt worden ist oder nicht, mag dahingestellt bleiben. Jedenfalls hat sich aber auch seit 1901 — dem Inkrafttreten des BGB. — besonders im öffentlichen Baurecht eine große Wandlung vollzogen, die berücksichtigt werden sollte.

Beispiel (vgl. Skizze 1). Der Eigentümer des Hauses A fühlte sich durch den Neubau B, der den nach Osten offenen Lichtschacht abschloß (an dem nur Aborte und Speisekammern liegen), in seinem Lichtrecht beeinträchtigt. Er behauptete einen Mehrverbrauch an elektrischem Strom zu haben, weil der Neubau die betreffenden Räume so verdunkelte, daß er auf künstliche Beleuchtung angewiesen sei. Das RG.-Urteil (vom 25. November 1931 — V 53/1931) lautete dahin, daß die Kosten für die Beleuchtung zu erstatten seien und daß der Eigentümer des Neubaus B solche Vorkehrungen zu treffen habe, daß „ein mittelgroßer Mensch in ungezwungener Haltung noch aus den ungeöffneten, im ersten Stockwerk (über einem das Erdgeschoß abschließenden Glasdach) gelegenen Fenstern des Aborts und der Speisekammer in vertikaler Richtung den Himmel erblicken könne“.

Da der Neubau längst fertiggestellt und in Benutzung genommen war, ergab sich ein kostspieliger Umbau dergestalt, daß durch zwei Geschosse des Hochhauses ein keilförmig verlaufender Lichtschacht in Anpassung der Sehlinie (um den Himmel zu erblicken) angelegt werden mußte. (Vgl. die punktierten Linien im Grundriß und Schnitt.)

Bezüglich des nördlich befindlichen Fensters des Treppenhauses, das reichliches Seitenlicht durch den offenen Lichtschacht erhalten hatte und nun ebenfalls erheblich verdunkelt worden war, wurde die Klage abgewiesen, weil der Neubau diesen Fenstern nicht gegenüberliegt.

Auswirkung des Lichtrechts nach der Entscheidung des RG.

Die folg. Darstellungen sind der Praxis und vorgekommenen Streiffällen entlehnt; zu einem entscheidenden höchstrichterlichen Urteil kam es bisher m. W. nicht.

a) Fenster in Brand- oder Feuergassen.

Nach dem ALR. mußten neuerrichtete Gebäude von älteren schon vorhandenen Gebäuden des angrenzenden

Nachbarn, wenn nicht besondere Polizeigesetze ein anderes vorschreiben, wenigstens drei Werkschuh*) zurücktreten (§ 139 I 8 ALR.).

Fast durchweg enthalten diese Umfassungsmauern — meist Fachwerkwände — beiderseits Öffnungen. Diese damals öffentlich-rechtlich zulässigen Lichtöffnungen können niemals auch nur annähernd mit § 142 I 8 ALR. in Übereinstimmung gebracht werden. Selbst aus dem Giebelfenster wird oft kaum der Himmel sichtbar sein. (Vgl. Skizze 2.) Bei einem geplanten Neubau würde nach Ansicht des RG. dieser soweit zurückbleiben müssen, daß u. U. die Bebauung des Grundstücks in Frage gestellt würde. Im vorliegenden Fall würde der Abstand des Neubaus etwa 6 m betragen müssen.

Also zur Zeit der Errichtung der Häuser genügte für die Belichtung ein Abstand von rd. 1 m; auch öffentlich-rechtlich. Nach Auffassung des RG. müßten ungeachtet der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen solche Abstände geschaffen werden, wie solche niemals in Betracht kommen konnten. Unzählige Gebäude bestehen heute, die von Nachbargebäuden einen Abstand von 0,40 m bis 2 m haben und deren Räume auch nur von dieser Seite spärliches Licht erhalten.

Es ist ein Unding, die Baufreiheit neben dem öffentlichen Recht soweit zu beschränken und gleichsam der nachbarlichen Willkür oder Schikane Vorschub zu leisten. Polizeiwidrige Bauten, wie das vorhandene, vielleicht auffällige Gebäude mit dem geringen Grenzabstand und der Feuergefährlichkeit sollten nicht für eine Baubeeinträchtigung, Verunstaltung des Straßenbildes und wirtschaftliche Schädigung der Nachbarn dann Veranlassung geben, wenn durch den Neubau die zur Zeit bestehenden Lichtverhältnisse nicht so sehr verschlechtert werden.

b) Fenster an Höfen.

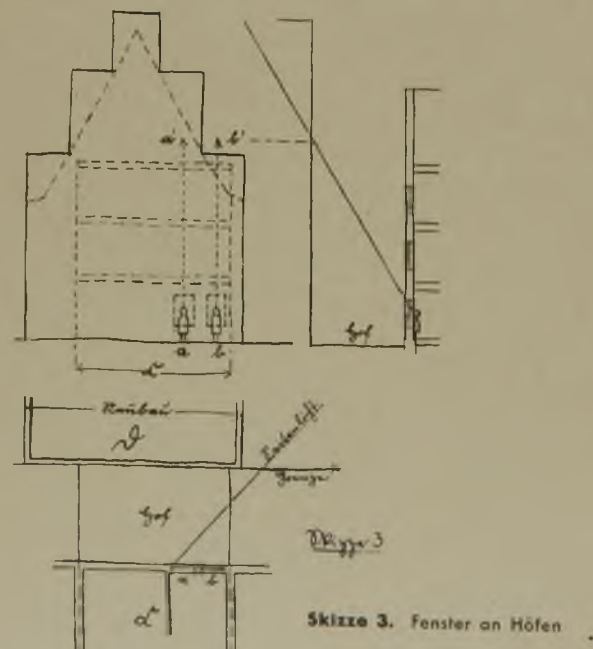
Das Baurecht läßt heute Mindesthofbreiten vor Fensteröffnungen von im allgemeinen 5 m zu ohne Rücksicht auf die Bebauung des Nachbargrundstücks. In einer Zeit der höchsten Entwicklung des Städtebaues und der Sorge für Licht, Luft und Sonne heißt das: Bei einer Hofbreite von 5 m erhält ein Wohnraum noch ausreichende Belichtung. Hierbei hat auch der Grundsatz Beachtung gefunden, daß jedes Gebäude vom eigenen Grundstück ausreichend Licht und Luft erhalten soll. Diese Bestimmung hat schon in den ältesten Bauordnungen Geltung gefunden.

Nach Auffassung des RG. müßte ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück soweit zurücktreten, daß von jedem Fenster des Erdgeschosses der Himmel erblickt werden kann, wie eingangs dargelegt. Ungeachtet der ausdrücklichen Baugenehmigung des Gebäudes an dem 5 m breiten Hofraum könnte der Eigentümer fordern, daß der auf dem Nachbargrundstück zu errichtende Neubau gem. Skizze 3 beispielsweise auf etwa 9 m zurückgesetzt oder niedriger gebaut werden muß, ungeachtet dessen, daß ausreichende Seitenbelichtung vorhanden ist. (Voraussetzung ist natürlich, daß der Neubau in der Höhe öffentlich-rechtlich zulässig ist.)

Rechtliche Hinweise

Zur Wahrung des Lichtrechts und Vermeidung von schweren wirtschaftlichen Schäden (des Bauenden) steht dem Nachbarn das Einspruchsrecht gegen einen schädigenden Neubau zur Seite. Das Recht geht verloren, wenn dem Bau nicht sofort nach Erhaltener Kenntnis davon, daß das Lichtrecht beeinträchtigt wird, widersprochen wird.

*) 1 Werkschuh = 1 Fuß = 12 Zoll = 0,3138 m



KLEINERE POSTBAUTEN IN BAYERN

Aus dem Schaffen der bayerischen Postbauverwaltung bringen wir mit der Natur besonders glücklich verbundene Bauten, die für das Gesamtbild einer Ortschaft oder Landschaft als Vorbild anzusehen sind. Die Vielfältigkeit der baulichen Auffassungen aller deutschen Gaue, der Städte und Dörfer, in ihren besten Bauten zu zeigen, ist uns zu allen Zeiten als eine der wichtigsten unserer Aufgaben erschienen. Die Schriftleitung



Postdienstgebäude in Rottach. Die Übernahme des reinen Bauernhaustypes auf ein Postdienstgebäude war ein Versuch, der aber in wirtschaftlicher (notwendige Breite — großer Holzverbrauch) und hygienischer Hinsicht (ungünstige Besonnung von Wohnungsteilen im Obergeschoß) nicht vorteilhaft war



Postdienstgebäude in Bärnau (Oberpf.)
Verständnisvolle Ein-
fügung in das Orts-
bild trotz mutiger
Abweichung vom
heimischen Flachbau
mit ausgebautem
Dach; dafür freiwilli-
ges Zurückgehen
hinter die Baulinie
und Rücksicht auf das
benachb. Kirchlein



Postdienstgebäude in Thurnau. Geschmackvolle Unterordnung unter ein wertvolles Bauwerk aus früherer Zeit, bewußte Abweichung vom Bauernhaustyp mit Steildach, das die benachbarte Kapelle erdrückt hätte



Posteigenes Mietwohngebäude in Regensburg. Einfachste, aber handwerklich gute Durchbildung, glückliche Überleitung zur umgebenden Natur (Glastüre des Gartenzimmers, Laube, Bepflanzung)

Postdienstgebäude in Steingaden. Behandlung von Putz, Mauer, Gartentüre und Vergitterung verrät eine anständige handwerkliche Gesinnung ohne künstlerische Großmannssucht



Posthauseingang in Warmensteinach. Bei aller Einfachheit des Baues Betonung des Einganges und liebevolle handwerkliche Durchbildung





Erholungsheim in Brannenburg. Bewußtes Abweichen v. Bauernhaustyp entsprechend einer anderen Zweckbestimmung; kein weit vorspringendes Dach, um jedem Fremdenzimmer viel Licht und Sonne zu geben



Postdienstgebäude in Ortenburg. Einfachste, aber liebevolle Behandlung auch des Kleinen und Nebensächlichen

Postdienstgebäude in Pfronten-Ried. Der Not der Zeit entsprechend einfachste Gestaltung, aber gediegen handwerklich und nicht lieblos ohne Beziehung (verbindende Mauern und Zäune) in die Umgegend gestellt



Posthauseingang in Pfronten-Ried. Bei aller Einfachheit des Baues Betonung des Einganges und liebevolle handwerkliche Durchbildung

Mietwohngebäude in Starnberg. Einfachste Gestaltung, im Plan oft nüchtern wirkend, in Verbindung mit der umgebenden Natur und einer handwerksgerechten Ausführung sehr reizvoll



Postdienstgebäude in Seeshaupt. Bei einfachster Gestaltung Betonung des Einganges und Überleitung in die Umgebung durch verbindende Mauern und Bepflanzung



Postdienstgebäude in Pfarrkirchen. Ungezwungene Einfügung in das Landschaftsbild, Überleitung der Bauten in die Landschaft mittels verbindender Mauern, breiter Stufenanlage und Bepflanzung



Postdienstgebäude in Grassau (Oberbayern). Bewußtes Abweichen vom Bauernhaustyp, der wegen der geringen Breite und Tiefe des Hauses nicht gewählt werden konnte, ohne dem Gebäude etwas Kindisches zu geben; dafür Erhöhung mittels Kniestock, um dem Gebäude als Amtsbäude Geltung zu verschaffen



Fernsprechdienstgebäude in Memmingen. Zweck des Gebäudes (hohe Fenster des Obergeschoßsaales und weite Fenster des Erdgeschosses) und Verwendung neuzeitlicher Baustoffe (hauptsächlich Verwendung von Eisenbeton) geben dem Bau sein Gepräge



Postdienstgebäude in Schönberg (Niederbayern). Bewußtes Abweichen vom Bauernhaustyp, jedoch Wiederaufnahme eines heimischen Motivs (Pultdach). Kein rücksichtsloses Hineinstellen in die Landschaft, sondern Überleitung in die umgebende Natur durch Wartehalle und ausklingendes Mäuerchen



Posthauseingang in Michelau. Bei aller Einfachheit des Baues Betonung des Einganges und liebevolle handwerkliche Durchbildung

Außer dem Eigentümer des lichtberechtigten Grundstücks ist auch der dinglich Berechtigte — also der Pächter oder auch der Mieter — zur Klage berechtigt.

Dem Entstehen eines Lichtrechts kann nur vorgebeugt werden, wenn der Nachbar vor Ablauf der Bestandsdauer eines Fensters (zehn Jahre) das Licht verbaut. Das Lichtrecht ist nach der ständigen Rechtsprechung eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung und daher nicht eintragungsfähig. Wohl kann (nach Meißner-Stern) das Recht des Nachbarn, die Fenster auch nach Ablauf der Zehnjahresfrist zu verbauen, als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden.

Rechtliche und sachliche Widersprüche

Das ALR. enthielt neben den jetzt noch zum Teil gültigen privatrechtlichen Bestimmungen auch solche öffentlich-rechtlicher Art — z. B. über die Abstände der neuen Gebäude von Gebäuden der Grenznachbarn und von ungebauten Grundstücken —, die nach Auffassung der Juristen heute auch noch Geltung haben, aber praktisch gar nicht irgendwelche Bedeutung erlangen (s. §§ 139, 140 I 8 ALR.). Diese Bestimmungen haben durch das EinfGes. zum BGB. in Verbindung mit Art. 89 Ziff. 1 b des Preuß. AusfGes. ihre öffentlich-rechtliche Gültigkeit verloren, ohne daß das BGB. neue Vorschriften über Grenzabstände aufstellte. Infolge der Lösung der Bestimmungen aus diesem Zusammenhang und der Trennung des Privat- oder Nachbarrechts von dem öffentlichen Recht haben sich diese Mißhelligkeiten und Widersprüche ergeben. Wenn der Richter seiner Einstellung gemäß an dem Wortlaut der §§ 142, 143 I 8 ALR. unverrückbar festhalten will, dann sollte er aber auch nicht weiter gehen, als der Gesetzgeber wollte, und Sinn und Zweck der Vorschrift beachten.

Bei der Frage, ob ein Lichtrecht beeinträchtigt wird, müßten von Fall zu Fall die Verhältnisse vor der Errichtung des Neubaus berücksichtigt werden. Das Urteil dürfte in der Zuerkennung des Lichteinfalls nicht weiter gehen, als vorher an Lichtrecht erlassen war. Wenn z. B. bei der 1 m breiten Gasse der Himmel nicht erblickt werden kann, dürfte auch bei einem Neubau diese Forderung nicht gestellt werden.

Das Gesetz spricht ferner weder von der Körpergröße, Kopfhaltung und Stellung des maßgeblichen, am Fenster stehenden Mannes. Diese Auslegung ist frei von einem früheren Richterkollegium konstruiert und nicht von einer gesetzgebenden Körperschaft festgelegt worden.

Die Widersinnigkeit der Vorschrift und die Unhaltbarkeit der Auslegung geht besonders aus zwei Punkten hervor:

1. Hat ein Behältnis (Raum) zwei Fenster, die dem Neubau gegenüberliegen, und es kann aus einem dieser Fenster der Himmel nicht erblickt werden, dann müßte das Gericht trotzdem bei seiner obigen Entscheidung bleiben, selbst wenn das zweite Fenster dem Raum genügend Licht spenden würde. (Vgl. Skizze 3, Fenster a und b.) Die Bestimmung des § 142 a. a. O. lautet: „... und haben die Behältnisse nur von dieser Seite her Licht ...“ und § 143 „... hat das Gebäude, in welchem die Fenster sich befinden, noch von einer anderen Seite Licht ...“. Nach Strieth. Arch. Bd. 65 S. 256; 79 S. 113 ist eine andere Seite nicht die dem Bau zugekehrte Seite.

2. Bisher ist stets von dem Lichtrecht die Rede gewesen. Irrtümlicherweise wird das Lichtrecht häufig mit dem Fensterrecht verwechselt. Sinngemäß verbindet man mit dem Begriff der Lichtzuführung auch die Auffassung der Luftzufuhr, die sicherlich noch bedeutsamer ist. Davon handelt aber der vielumstrittene § 142 I 8 ALR. nicht. So

hat denn auch das OLG. Posen am 17. Februar 1911 erkannt, daß ein Anspruch auf Zuführung von Luft privatrechtlich nach § 142 überhaupt nicht zusteht, da lediglich durch diese Bestimmung bezweckt wird, daß dem Nachbarn Licht zur Erhellung des bisher mit einem Fenster versehenen Raumes zugeführt wird.

„Daß das Tageslicht unvermittelt zugeführt wird, verlangt das Gesetz nicht, es genügt, wenn eine Erhellung des Zimmers möglich wird. Oberdies ist es auch allgemein üblich, einen Lichtschacht mit einer Glasbedachung zu versehen, denn ohne diese würde eine Verunreinigung des Schachtes herbeigeführt werden, die nur schwer zu beseitigen wäre. Allerdings ist eine Beeinträchtigung der Lichtzuführung durch das Glasdach insofern möglich, als bei Schnee- und Regenwetter eine Verdunkelung des einfallenden Lichtes eintreten kann. Eine Beeinträchtigung der Erhellung von Räumen durch Tageslicht tritt aber bei trübem Wetter ganz allgemein ein, und das muß sich auch der Kläger gefallen lassen. Ein Lichtschacht an sich verdunkelt ja das Licht stets in gewissem Maße, er kann nach dem Gesetz jedoch nicht verboten werden. Sollte das Glasdach etwa ständig verunreinigt sein, so würde der Kläger gegen den Beklagten einen Anspruch auf Beseitigung der Verunreinigung haben; die Beseitigung des Glasdaches kann er indessen nicht ohne weiteres verlangen.“

So das Urteil. Deutlicher kann der Widersinn des § 142, wenigstens nach der möglichen Auslegung, nicht bewiesen werden. Wo bleibt denn hier der Himmel, der doch unbedingt sichtbar sein soll? Wohin sollte es z. B. führen, wenn zur Vermeidung von Beeinträchtigungen jeder Nachbar, um die Entstehung eines Fensterrechts zu verhindern, Grenzanlagen zur Verbauung des Lichtes vornehmen würde?

Vorschläge

Während in den letzten Jahrzehnten verhältnismäßig selten das Lichtrecht geltend gemacht worden ist, führt in neuerer Zeit das Bestreben vieler dahin, nicht nur ängstlich die vermeintlichen Rechte auszunutzen, sondern möglichst Kapital hieraus zu schlagen. Der Gewinn auf der einen Seite bedeutet natürlich einen Verlust auf der anderen Seite, und zwar einen Verlust, der für den Haus- und Grundbesitzer besonders hart empfunden wird. Deswegen ist es notwendig, eine Klärung der Frage herbeizuführen, denn nach den vorstehenden Ausführungen ist der Widerspruch der Rechtsauslegung mit dem allgemeinen Rechtsempfinden doch allzu offensichtlich.

Weiterungen lassen sich zum Teil vermeiden, wenn vor Erteilung der Baugenehmigung der Nachbar bei einem nur vermuteten Fenster- oder Lichtrecht gehört wird. In den meisten Fällen wird es möglich sein, eventuell unter geschickter Andeutung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eine Einigung zu erzielen. Auch muß bei ungebauten Nachbargrundstücken die Entstehung eines Lichtrechts bei der Genehmigung eines Neubaus vermieden werden. So z. B. wäre die RG.-Entscheidung vom 25. November 1931 (s. Skizze 1) nicht gezeitigt worden, wenn bei der Genehmigung des Gebäudes A vorgeschrieben worden wäre, daß der Lichtschacht an der Nachbargrenze durch keine Mauern abzuschließen ist. Auch bei Umbauten sollte nach Möglichkeit auf die Beseitigung eines polizeiwidrigen Zustandes (Fensteröffnungen in geringerer Entfernung als zulässig vom Nachbargrundstück) hingewirkt werden.

Bezüglich der Änderung der Rechtsauffassung sind oben bereits Vorschläge gemacht worden. Zu berücksichtigen wäre ferner, ob der betreffende Raum, für den das Lichtrecht beansprucht wird, auf Licht vom Nachbarn her allein angewiesen ist, wie in Skizze 3 gezeigt wurde, oder ob das Seitenlicht ausreicht.

Anzustreben ist darüber hinaus eine größere Rechtsklarheit und ein einheitliches Baurecht nach öffentlichem und Privatrecht.

MONTAGE-HOLZHAUSBAU IN SCHWEDEN

Dr.-Ing. Hans Reichow, Reg.-Baumstr. a. D., Dresden / 15 Abbildungen*)

Das bauliche Schaffen in Deutschland stand im letzten Jahre im Zeichen eines vielseitigen Ringens um die Probleme des Kleinhausbaues. Dabei waren die Anstrengungen vornehmlich auf zwei Ziele gerichtet: Den Montagebau und den Selbsthilfebau. Während letzterer bei der Ansiedlung Erwerbsloser zum Zwecke der Bauverbilligung erstrebenswert schien, wurde ersterer namentlich in Berlin gefördert, wobei man den Fragen der Bauzeitverkürzung, Bauverbilligung und Überwindung der Winterruhe im Baugewerbe beikommen zu können hoffte.

Ein kurzer Einblick in das Gebiet des schwedischen, insbesondere des Stockholmer Kleinhausbaues, mag zeigen, wie weitgehend hier beide Ziele in glücklicher Vereinigung erreicht sind. Nimmt man das Wagnersche Montagehaus auf der letzten Berliner Sommerausstellung als typisches Ergebnis ersterer Zielsetzung und stellt seinen Bauvorgang dem der Stockholmer Kleinhausbauten gegenüber, so wird schon rein äußerlich überraschen, wie hier organische Entwicklung aus dem heimischen und überlieferten Holzhausbau und dort bewußte Zielsetzung zu recht ähnlichen Ergebnissen geführt haben (Abb. 1 u. 2). Andererseits ist hervorzuheben, daß bei dem Stockholmer Siedlungsgelände weitgehend hier auch schon die Selbsthilfe der Siedler wirksam geworden ist.

Will man den Stockholmer Kleinhausbau in seinen volkswirtschaftlichen Zusammenhängen verstehen, so wird man sich mit der allgemeinen Lage des Stockholmer Wohnungswesens einigermaßen vertraut machen müssen. Bei steigender Zahl der Leerwohnungen besteht in Stockholm gewiß kein Wohnungsmangel. Auch verwahrloste, sanierungsbedürftige Wohnviertel gibt es kaum. Dennoch kann von einer Lösung der Kleinwohnungsfrage, die auch hier drei Viertel des gesamten Wohnungsbedarfs umfaßt, nicht gesprochen werden. Wohnungen von einem Zimmer und Küche kosten 1300—1500 Kr., von 2 Zimmern und Küche 1800—2400 Kr. Jahresmiete. Setzt man dazu den durchschnittlichen Jahreslohn des Handarbeiters, der in guten Wirtschaftsjahren, wie 1927, 3769 Kr. betrug, in Beziehung, so wird man die anhaltend starke Nachfrage nach billigen Kleinwohnungen verständlich finden.

In den letzten Jahren haben die baupolizeilichen Ansprüche manche Erleichterung erfahren. Während Bad und W.C. im Gegensatz zu deutschen Verhältnissen schon immer ohne Tageslicht von der Baupolizei zugelassen wurden, werden nunmehr auch Küchen mit nur indirektem

Tageslicht für unbedenklich erklärt. Da außerdem gute Entlüftungsanlagen die übliche Querlüftung entbehrlich machen, und neuerdings sogar acht bis zehn Wohnungen je Treppenpodest zugelassen werden, sind Haustiefen von 15—16 m allgemein üblich. Dennoch vermochten all diese Zugeständnisse wenig zur Verbilligung des Kleinwohnungsbaues beizutragen, der nach wie vor an den außergewöhnlich hohen Bauarbeiterlöhnen krankt. Nur das in den letzten Jahren entfaltete genossenschaftliche Bauen — 380 Baugenossenschaften zählt man heute in Stockholm — hat eine Minderung der genannten Mieten um 20 v. H. zuwege gebracht. Schließlich hat die Stadt durch Bereitstellung von Boden, Baudarlehen und 2. Hypotheken eine Senkung der Miete von 27—37 Kr. auf 20—30 Kr./qm Bruttowohnfläche erreicht. Wie sehr auch dieses Ergebnis verbesserungsbedürftig bleibt, wird daraus ersichtlich, daß die durchschnittliche Mietbelastung der kleinen Einkommen immer noch 28 v. H. beträgt.

Soweit die Ergebnisse des Miethausbaues! Dem mögen die Ergebnisse des seit einigen Jahren planmäßig durch die Stadt geförderten Kleinhausbaues in einem bezeichnenden Vergleich (Abb. 3 u. 4 a. f. S.) gegenübergestellt werden.

Im Jahre 1926 begann der Direktor des städt. Grundstücksamtes, Axel Dahlberg, im Anschluß an die im Süden (Enskede) und Westen (Ängby und Bromma) der Stadt entstandenen Gartenstädte mit typisiertem Kleinhausbau. Seitdem hat die Zahl der jährlich errichteten Häuser ständig zugenommen. Sie stieg 1931 auf 400. Auch jetzt ist die Nachfrage immer noch im Steigen, zumal die Kleinhäuser bisher die billigsten Wohnungen der Stadt geblieben sind.

Die städt. Fürsorge ist allerdings recht weitgehend. Der Boden wird den Baulustigen auf 60 Jahre im Erbbaurecht überlassen. Zur Finanzierung der kleinen Typenhäuser, deren Baukosten zwischen 9300 Kr. und 11 500 Kr. liegen, gibt eine unter städt. Führung stehende Beleihungskasse A.G. Baudarlehen bis zu 90 v. H. der Bausumme. Die übrigen 10 v. H. füllt das durch Selbsthilfe erarbeitete „Eigenkapital“ des Siedlers. Die Tilgung erstreckt sich auf 40 Jahre, in den ersten fünf Jahren mit höherer Rate als in den folgenden. Da sich die jährliche Gesamtbelastung, einschl. Brandversicherung, Wasser, Zins, Tilgung, Pacht usw., zwischen 790 Kr. und 950 Kr. bewegt, so wird das genannte Durchschnittseinkommen des Handarbeiters für den Besitz der Heimstätte mit etwa 20—25 v. H. beansprucht.

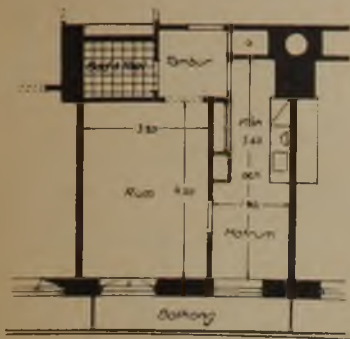
Zur Ausführung gelangen fünf Standardtypen mit 66 bis



1 Montage Holzhaus Dr. M. Wagner, Berlin



2 Kleinhaus der Stadt Stockholm im Bau



3 Wohnungsgrundriß in Mietwohnungen

1 Raum mit Küche usw.

24,4 qm freie Bodenfläche

4 Wohnungsgrundriß in Kleinwohnungen

1 Raum mit Küche usw.

36 qm freie Bodenfläche



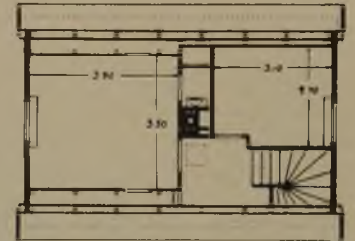
Dachgeschoß

1 Dachkammer u. Anteil am Trockenboden, 2 qm freie Bodenfläche

Dachgeschoß

2 Wohnräume

26 qm freie Bodenfläche



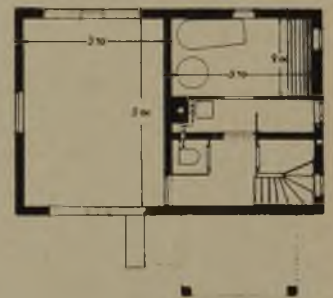
Kellergeschoß

Vorratskeller u. Anteil an der Waschküche, 2 qm freie Bodenfläche

Kellergeschoß

Bad, Waschküche u. Vorratskeller, Werkstatt od. Garage usw.

35 qm freie Bodenfläche



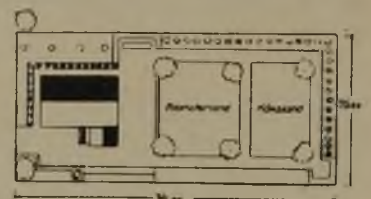
Maßstab der Grundrisse 1 : 200

Gartenplan

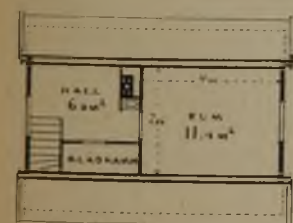
Gelegentlich kommt nur ein Bruchteil des gemeinsamen Hofraumes in Frage

Gartenplan

rd. 500 qm freies Gartengrundstück



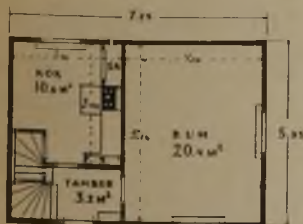
3 u. 4 Welchen Raum erhält man für denselben Jahresaufwand in Mietwohnungen und im Kleinhausbau?



Obergeschoß



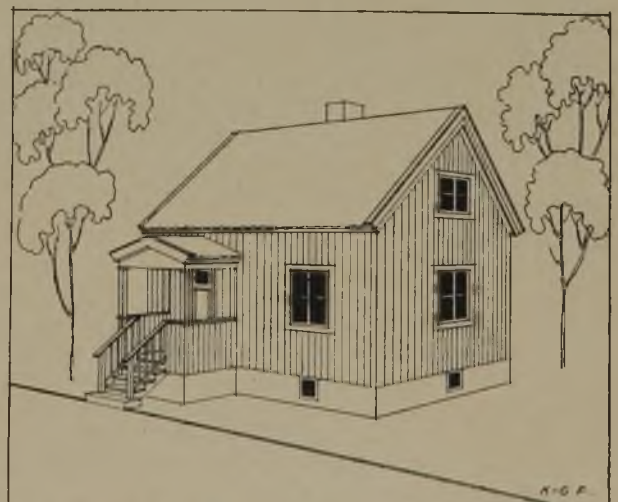
Kellergeschoß



Erdgeschoß

Grundrisse 1 : 200

Erklärung: Rum = Zimmer, Kök = Küche, Tambour = Entree, Kläd-kam. = Garderobe, Wässhstuga = Waschküche, Pannr. = Heizraum, Kol = Kohlenraum, Mat. = Vorratsraum

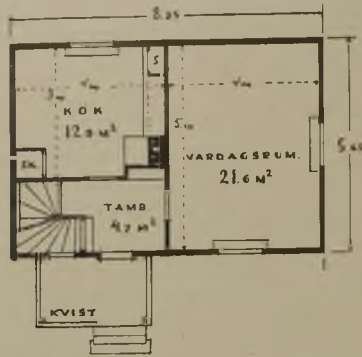


5 u. 6 Stockholmer Kleinhaustyp I

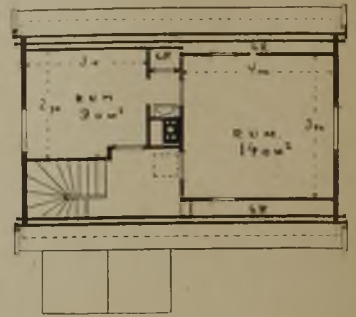
Montage-Holzhausbau in Schweden



Kellergeschoß



Erdgeschoß



Obergeschoß

7 Stockholmer Kleinhaustyp III. Grundriß 1:200



9 Aufbau der Schornstein-elemente aus Gasbeton

8 (links) Fertiges Haus des Typs III



10 Kleinhausiedlung Enskedefältets
Stand Winter 1931/32



11 Kleinhausiedlung Areshov
Stand Sommer 1930

103 qm Wohnfläche. Die gefragtesten und bisher am meisten ausgeführten Typen I und III (Abb. 5 u. 6, ferner 7 u. 8) haben 80 und 96 qm Nutzfläche. Sämtliche Typen enthalten Bad und W.C. sowie im Kellergeschoß neben Vorratsräumen meist einen größeren verfügbaren Raum. 61 v. H. aller 1931 in Ängby und Enskede Angesiedelten haben diesen bereits zur Garage gemacht.

Besonderer Wert ist bei allgemein neuzeitlicher Ausstattung auf die Einrichtung der Küchen mit Tisch und Einbauschränken gelegt, ein Zeichen für die recht hohen Wohnansprüche auch des „kleinen Mannes“ in Stockholm.

Die Baukosten erscheinen uns dem Nennbetrage nach zunächst vielleicht hoch. Setzt man sie aber wieder in Beziehung zum Durchschnittseinkommen der Arbeiter, so wird sich wohl kaum in anderen Ländern eine ähnliche Leistung nachweisen lassen.

Es verlohnt sich daher schon, auch die Organisation und die Konstruktionsmethoden dieser Kleinhausindustrie einer kurzen Betrachtung zu unterziehen: Der Direktor des Stockholmer Grundstücksamtes gründete 1926 für den damals begonnenen Kleinhausbau ein besonderes Siedlungsamt. Es gliedert sich nach seinem endgültigen Aus-

eine möglichst vereinfachte, durch Laien leicht auszuführende Montage, nach den ersten Erfahrungen der größte Wert gelegt werden mußte. „Mußte“, weil die Maurer- und Bauarbeiterlöhne in keinem anderen Lande so ungewöhnlich hoch sind, wie in Schweden. Durch ihre weitgehende Ausschaltung war vielleicht am ehesten zu einer Verbilligung des Kleinhausbaues zu gelangen. Außerdem kam der Baustoff, den der Holzreichtum Schwedens nahelegte, dieser Entwicklung sehr entgegen. Im ersten Baujahr war das Material nur fertig zugeschnitten angeliefert worden. Beim Aufbau zeigte sich, daß das Sortieren und Zusammensetzen durch ungeübte Hände recht mühevoll, besonders aber zeitraubend war. Deshalb wurden im nächsten Jahre Wandtafeln mit angeschlagenen Fenstern und Türen, ebenso Dach- und Fußboden, „decke“ in der Werkstatt montagefertig hergestellt. Auch die Schornsteine werden nunmehr, in handliche Gasbetonblöcke zerlegt, montagefertig angeliefert (Abb. 9).

Mit dieser weitgehenden Industrialisierung des Kleinhausbaues steht Schweden vorerst einzig da. Selbst in Amerika hat man bei Holzhäusern zwar folgerichtig den überkommenen Fachwerkbau zur zapfenfreien, genagelten Skelettkonstruktion weiterentwickelt, aber grundsätzlich ist man darüber nicht hinausgekommen. Der konservative amerikanische Individualismus und die straffe Organisation des Stockholmer Kleinhausbaues finden in den gegensätzlichen Konstruktionsprinzipien ihren sinngemäßen Ausdruck. Beide Bauverfahren dürfen heute in ihrer Art als Spitzenleistungen betrachtet werden. Den bereits mehrfach veröffentlichten¹⁾ amerikanischen Holzskelettbauweisen sollen daher hier die verschiedenen Systeme des schwedischen Holztafelbaues gegenübergestellt werden:

1. Bausystem „lbo“ (Abb. 12). Die Außenwände bestehen aus zwei Lagen einzölliger, gespundeter Bretter auf 2·6zölligen Rahmhölzern. Zwischenfüllung von gepreßten Maschinenhobelspänen, Sperrpappen liegen zwischen dieser Füllmasse und innerer Schalung, ferner auf der äußeren waagerechten Schalung, über der dann noch eine zweite äußere Schalung senkrecht und mit Fugendeckleisten angebracht wird. Das Ganze ist, wie aus dem Horizontalschnitt ersichtlich, in montagefertige Wandplatten mit fertig angeschlagenen Fenstern zusammengefaßt. Die Stoßfugen dieser Wandplatten werden mit Riegeln, Pappe und Deckbrettern gedichtet. Die

Zwischenwände gleichen den Außenwänden, nur fehlt bei ihnen die senkrechte Außenschalung.

2. Bausystem „Knivsta“ (Abb. 13). Die Außenwand wird wiederum in fertigen Tafeln von wechselnder Breite geliefert. Der Horizontalschnitt zeigt von innen nach außen: zwei zöllige, glatte Bohlen, 2·3zöllige Riegel mit Zwischenfüllung von stark gepreßten Hobelspänen, eine ¾zöllige gespundete Schalung, Asphalt-pappe und zuäußerst nochmals eine einzöllige gefalzte Schalung mit Zwischenlatten. Die Bohlen haben zickzackförmige Falze, die mit Hanfstricken gedichtet sind. Die tragenden Zwischenwände bestehen aus doppelseitiger, gespundeter Schalung von 1¼ Zoll auf 2·3zölliger Abriegelung. Die Füllung der Zwischenwände ist die gleiche wie bei Außenwänden. Nichttragende Zwischenwände erhalten auf 2·3zölliger Abriegelung in 60 cm Abstand beiderseits ein- oder ¾zöllige Schalung.

3. Bausystem „Sesam“ (Abb. 14). Die Tafeln der Außenwände bestehen aus zweizölligen, stehenden Bohlen, die außen mit 16 cm starken „Arki“-Matten — bestehend aus präpariertem Seegras zwischen zwei Lagen starken Packpapiers — bekleidet sind. Dann folgt eine einzöllige, gehobelte und gespundete Horizontalschalung, darauf Asphalt-pappe und ganz außen eine einzöllige, ungehobelte senkrechte Schalung mit profilierten Deckleisten. Die Fugen zwischen den Wandtafeln werden mit Fugendeckeln geschlossen. Die Innenwandkonstruktion entspricht der des Bausystems „Knivsta“.

4. „Städtisches Bausystem für den Kleinhausbau des Jahres 1931“ (Abb. 15). Die Außenwände werden aus Tafeln folgender Konstruktion errichtet: zweizöllige, gespundete und stehende Bohlen werden außen mit Sperrpappe bekleidet. Darauf kommen 1¼zöllige Latten, zwischen die Hobelspäne gepreßt werden, wieder eine Sperrpappe, eine Lage waagerechte, gespundete und gehobelte ¾zöllige Schalung, Asphalt-pappe und einzöllige, ungehobelte Schalung mit profilierter Deckleiste. Die Fugen zwischen den Tafeln werden mit Riegelholz, Pappe und Schalbrett geschlossen. Die Zwischenwände bestehen aus Tafeln mit Rahmen von zweizölligen Bohlen, beiderseits ¾zölliger Bekleidung und Zwischenfüllung mit Pappe und Holz- wolle.

Zum Schluß muß die hervorragende landschaftliche Lage der Kleinhaussiedlungen hervorgehoben werden (Abb. 10 und 11). Auch ihre städtebauliche Ordnung und Gestaltung wirkt vorbildlich.

AUFLOCKERUNG DER INNENBEBAUUNG VON ALTSTADT- UND VORSTADT-BAUBLÖCKEN

Eine städtebauliche Studie

Dipl.-Ing. Karl Geißler, München / 5 Abbildungen

Verschiedene in den letzten Jahren von führenden Städtebauern verfaßte Aufsätze und nicht zuletzt die auf der letzten Berliner Städtebauausstellung gezeigten Pläne über Altstadtsanierungen regten den Verfasser zur vorliegenden Arbeit an.

Einige kurze Erläuterungen zu den beigegebenen Abbildungen sollen die Absichten des Verfassers klarlegen: Die Untersuchung erstreckte sich auf die Bebauung des Innern der Baublöcke der Altstadt und eines Teiles einer östlichen Arbeitervorstadt (Haidhausen) Münchens. Sämtliche Höfe der Baublöcke wurden besichtigt, die diese begrenzenden oder innerhalb der Höfe bestehenden

Bauten hinsichtlich ihrer Geschoszahl und Art (Wohngebäude, Holzgeräteschuppen, Bürogebäude, Werkstätten usw.) geprüft und ganz besonders die Wohnungen mit reiner Nordlage festgestellt. Je ein Plan zeigt den jetzigen Bestand, wobei die Wohnhausbauten besonders kenntlich gemacht sind.

Der Verfasser stellte sich für die Altstadt die Aufgabe, zu untersuchen, inwieweit, unter Beachtung der jeweiligen besonderen und der derzeitigen Verhältnisse, eine einigermaßen den gesundheitlichen Anforderungen entsprechende und im Bereiche des Möglichen liegende, bessere Auflockerung der Bebauung eine bessere Gestaltung des Baublockinnern und eine Zusammenfassung von Höfen möglich ist. Besonderes Augenmerk legte der

¹⁾ Wasmuths Monatshefte 1930, S. 58. — Baumeister 1932, Heft 7.



1 u. 2 Auflockerung der Baublöcke der Altstadt in München. 1:10000

1 u. 2 Auflockerung der Baublöcke der Altstadt in München. 1:10000



3 u. 4 Östliche Arbeiter-Vorstadt Haidhausen in München



5 Neuzeitliche Großsiedlung in München
1:10000

Verfasser darauf, auf die Belassung der Wohnbauten mit den menschlich unwürdigen Wohnungen mit reiner Nordlage so weit als nur irgend möglich zu verzichten. Die Ergebnisse zeigt der „Vorschlagsplan“ für die „Altstadt“ (Abb. 1 u. 2).

In gleicher Weise wurden die Baublöcke eines Teiles der Vorstadt Haidhausen untersucht (Abb. 3 u. 4). Der Vorschlagsplan für die „Vorstadt“ läßt die wünschenswerte Randbebauung erkennen. Für den in diesem Teile der Vorstadt Haidhausen gelegenen noch unbebauten gemeindeeigenen Bauplatz A—B—C—D wurde eine lockere Bebauung eingezeichnet. Die Gesamtgeschoßfläche der im Innern der Baublöcke der „Vorstadt“ (s. Bestandsplan) errichteten Wohnbauten wurde mit rd. 83 500 qm ermittelt. Eine fünfgeschossige, 16 m hohe Bebauung des Bauplatzes A—B—C—D ergibt eine Gesamtgeschoßfläche von rd. 22 200 qm, womit also der Ersatz für die freigewordenen alten Wohnbauten im Innern der Baublöcke zu 22 200 qm: 83 500 qm oder zu mehr als ein Viertel gedeckt wäre. Dabei ist angenommen, daß für den nur 9 m tiefen Ost-Westbauteil des Bauplatzes A—B—C—D alle bewohnbaren Räume nach Süden gelegen sind.

Sehr lehrreich ist ein Vergleich des Geschoßflächenbedarfs von rd. 64 200 qm der alten besteh. Innenbauten der Altstadtbaublöcke mit der Gesamtgeschoßfläche von

rd. 67 000 qm einer der neuzeitlichen Münchener Großsiedlungen, der Siedlung am Walchenseepark, deren Gesamtfläche rd. ein Achzehntel der Altstadtfläche ist (Abb. 5). Es zeigt sich, daß der Bedarf der Geschoßflächen der untersuchten Innenbauten der Altstadt durch die Gesamtgeschoßfläche der Bauten der Großsiedlung „Am Walchenseepark“ vollständig gedeckt wäre. Die Frage der Durchführung der beiden „Sanierungen“ ist unter den obwaltenden schlechten Wirtschaftsverhältnissen wohl nicht spruchreif. Im Falle der „Vorstadt Haidhausen“ wäre ja die teilweise Beseitigung der größten Mißstände und der Ersatz der abzubrechenden Wohnbauten durch die besprochenen Neubauten auf dem gemeindlichen Grundstück (A—B—C—D) vom baulichen Standpunkt aus praktisch möglich. Würden die Hausbesitzer der abzubrechenden alten Wohnbauten den Gemeinschaftssinn und, wirtschaftlich gute Zeiten vorausgesetzt, auch die nötigen Barmittel haben, um zusammen mit der Stadtgemeinde die Erstellung der Neubauten auf dem Grundbesitz (A—B—C—D) der Gemeinde gegen Gewinnbeteiligung oder gute Verzinsung der abgeschätzten Geldwerte ihrer alten Bauten zu übernehmen, so wäre die Lösung des Problems auch in wirtschaftlicher Hinsicht unter Umständen zu ermöglichen.

Die gleiche oder eine ähnliche wie die oben angedeutete Lösung kommt, auch in Anbetracht der größeren Bau- und Grundwerte der Altstadtwohnbauten, für die Altstadt heute und wohl auch in nächster Zeit kaum in Frage. Trotzdem ist der Verfasser des festen Glaubens, daß, nicht nur in München, eine Bereinigung der Innenbebauung der Baublöcke der Altstädte von Großstädten, sei es aus sozial-gesundheitlichen, sozial-politischen oder auch wirtschaftlichen Gründen (Citybildung), unbedingt kommen muß und auch kommen wird, sofern nicht verkehrstechnische Gründe teilweise zu noch viel umfassenderen Umgestaltungen des Altstadttinneren zwingen.