



WOCHENSCHRIFT DES ARCHITEKTEN-VEREINS ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN VOM VEREINE

Erscheint Sonnabends u. Mittwochs. — Bezugspreis halbjährl. 4 Mark, postfrei 5,30 Mark, einzelne Nummern von gewöhn. Umfange 30 Pf., stärkere entspr. teurer
Der Anzeigenpreis für die 4gespaltene Petitzeile beträgt 50 Pf., für Behörden-Anzeigen und für Familien-Anzeigen 30 Pf. — Nachlaß auf Wiederholungen

Nummer 11

Berlin, Sonnabend den 16. März 1912

VII. Jahrgang

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen, Postämter und die Geschäftsstelle Carl Heymanns Verlag in Berlin W. 8, Mauerstr. 43.44

Alle Rechte vorbehalten

Das holländische Wohnungsgesetz

vom Regierungsbaumeister a. D. Philipp Nitze, Stadtbauinspektor in Berlin-Wilmersdorf
Reiseaufgabe des Wettbewerbes um den Strauchpreis 1911 des A.V. B.

Vorwort

Die Handhabung der Baupolizei von Wilmersdorf während der Jahre 1904 bis 1907 erforderte eine eingehende Beschäftigung mit dem Wohnungswesen Groß-Berlins in allen seinen Licht- und Schattenseiten, mit den Bestimmungen der Bauordnungen und den Mitteln und Wegen, diese zu umgehen.

Die hierbei gesammelten Erfahrungen und das lebendige Interesse an dem Wohl und Wehe der weiteren Entwicklung der altangestammten Vaterstadt Berlin verdichteten sich zum Teil in der Arbeit: Dr. Keller und Nitze: „Groß-Berlins bauliche Zukunft“¹⁾.

Im Sommer 1910 wurde für den ersten Wettbewerb um den Strauchpreis des Berliner Architekten-Vereins das Thema gestellt: „Die Entwicklung des Wohnungswesens von Groß-Berlin“. Meine Arbeit wurde mit dem ersten Preise bedacht (eine Bemerkung, die ich nach den Satzungen der Stiftung zu machen verpflichtet bin). Hierdurch wurden mir die Mittel zur Verfügung gestellt zu Reisen, „um vergleichende Studien über das Wohnungswesen und die Bauordnungen zu betreiben“.

Vor allem lockte mich hierzu Holland als Heimat eines stammverwandten Volkes, das in Wesen und Denken, durch ähnliche Lebensbedingungen und Witterungsverhältnisse uns nahesteht, das trotz der reichen Erfahrungen über See sich seine völkische Eigenart zähe bewahrt hat, und dessen alte Kultur durch den Jammer des dreißigjährigen Krieges nicht so jäh gestört war, wie die unsrige in Norddeutschland.

Außerdem erfreut sich Holland seit 1901 eines Wohnungsgesetzes, dessen Wirkungen sich jetzt wohl schon überschauen lassen mußten.

So führte mich der Herbst 1911 nach Holland. Meine Erwartungen wurden nicht getäuscht. Gestützt auf Empfehlungen der Stadt Berlin-Wilmersdorf, deren Name auch im Ausland einen guten Klang hat, und des Berliner Architekten-Vereins, wurde ich auf das liebenswürdigste von den staatlichen und städtischen Behörden empfangen, alles Sehenswerte wurde mir in bereitwilligster Weise gezeigt, die gewünschten Auskünfte umfassend gegeben, sowie reiches Material zur Verfügung gestellt. Es ist mir ein aufrichtiges Bedürfnis, bei allen diesen Stellen, insbesondere bei dem Direktor der Bau- und Wohnungsaufsicht im Haag, Herrn Stoffels, sowie dem Inspektor der gleichen Stelle in Amsterdam, Herrn Keppler, für ihre weitgehende Unterstützung mich hiermit meiner Dankspflicht zu entledigen.

Ich habe die Ueberzeugung, daß sich für die Behandlung mancher Tagesfragen bei unserm Wohnungswesen neue Gesichtspunkte aus der Kenntnis der holländischen Verhältnisse gewinnen lassen, und wenn hierzu die folgende Studie eine Anregung gibt, so ist ihr Zweck erreicht.

Berlin-Wilmersdorf, im Januar 1912

Philipp Nitze

Wohnungsfürsorge

Wesen des Wohnungsgesetzes

Das holländische Wohnungsgesetz stammt vom 22. Juni 1901.

Es unterscheidet zunächst zwei Möglichkeiten: Die Regierung gewährt den Gemeinden Vorschüsse, welche zum Zwecke der Verbesserung des Kleinwohnungswesens verwandt werden müssen, entweder, damit die Gemeinde selbst vorgeht und geeignete Schritte ergreift, oder aber, um sie instand zu setzen, ihrerseits Vorschüsse an gemeinnützige Körperschaften weiter zu vergeben, welche bestimmte Bedingungen zu erfüllen haben. Die Gemeinde tritt alsdann dem Staate gegenüber lediglich als Garantie für das Eingehen der Zahlungen auf.

Dieser zweite Weg hat sich als der bequemere und häufigere erwiesen, da es innerhalb des Betriebs einer Gemeindeverwaltung, besonders einer größeren, immerhin Schwierigkeiten

hat, wenn der komplizierte Verwaltungsmechanismus mit der Errichtung und Vermietung vieler einzelner kleiner Wohnungen sich abgeben soll.

Gemeinnützige Körperschaften, welche ausschließlich für die Verbesserung des Kleinwohnungswesens tätig sind

Es sind daher für diese Körperschaften, welche Vereine, Gesellschaften und Stiftungen sein können, sehr umfassende Bestimmungen getroffen worden. Sie müssen nämlich in die Liste der ausschließlich für die Verbesserung des Kleinwohnungswesens tätigen Körperschaften (uitsluitend in het belang van verbetering der volkshuisvesting werkzaam) aufgenommen werden. Die Zulassung erfolgt nach Anhörung des

¹⁾ Renaissance-Verlag Rob. Federn, Berlin-Grünwald 1910.

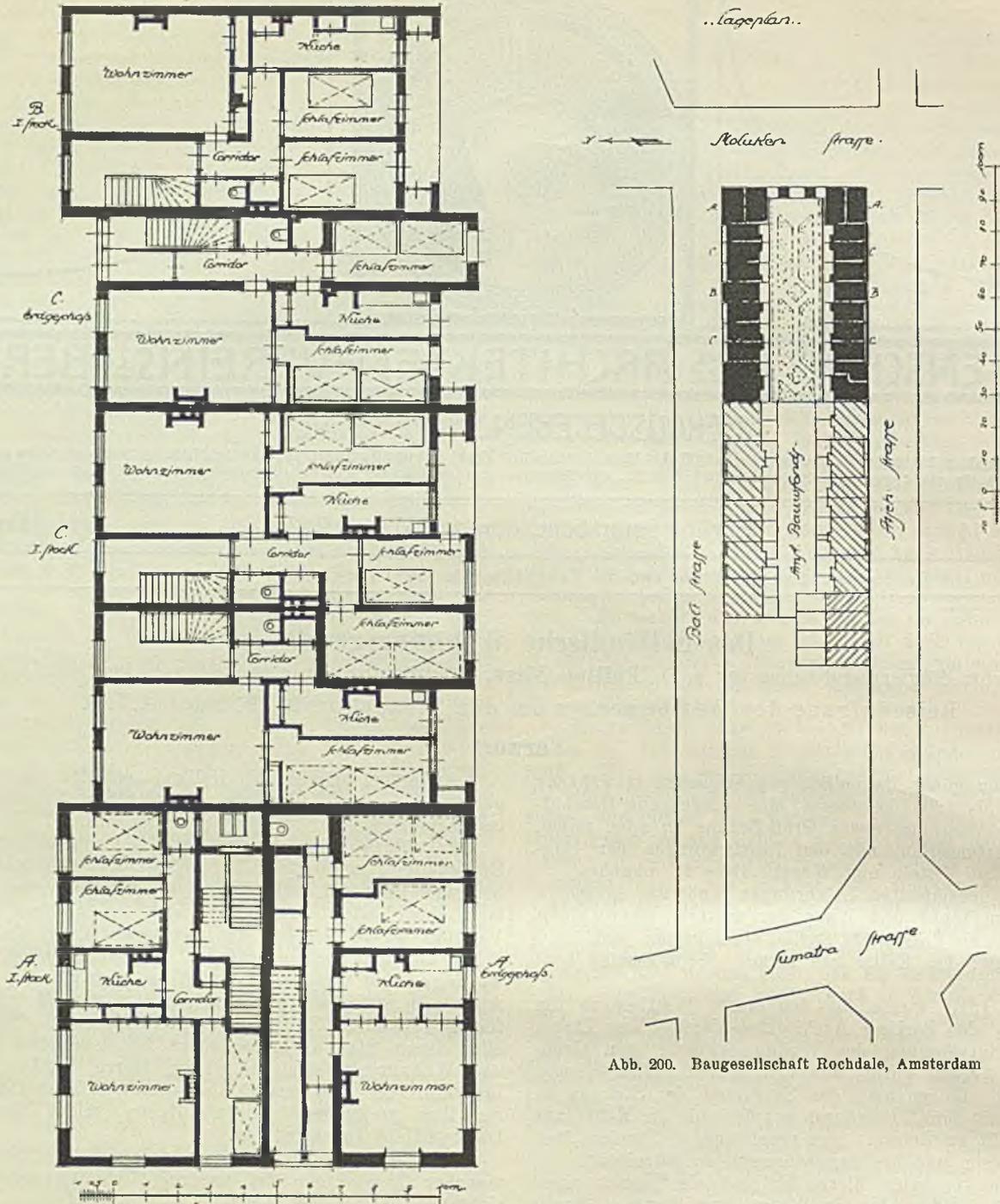


Abb. 200. Baugesellschaft Rochdale, Amsterdam

Abb 201
Baugesellschaft Rochdale
Amsterdam



Blick in die Binnenstraße
(Abb. 201)

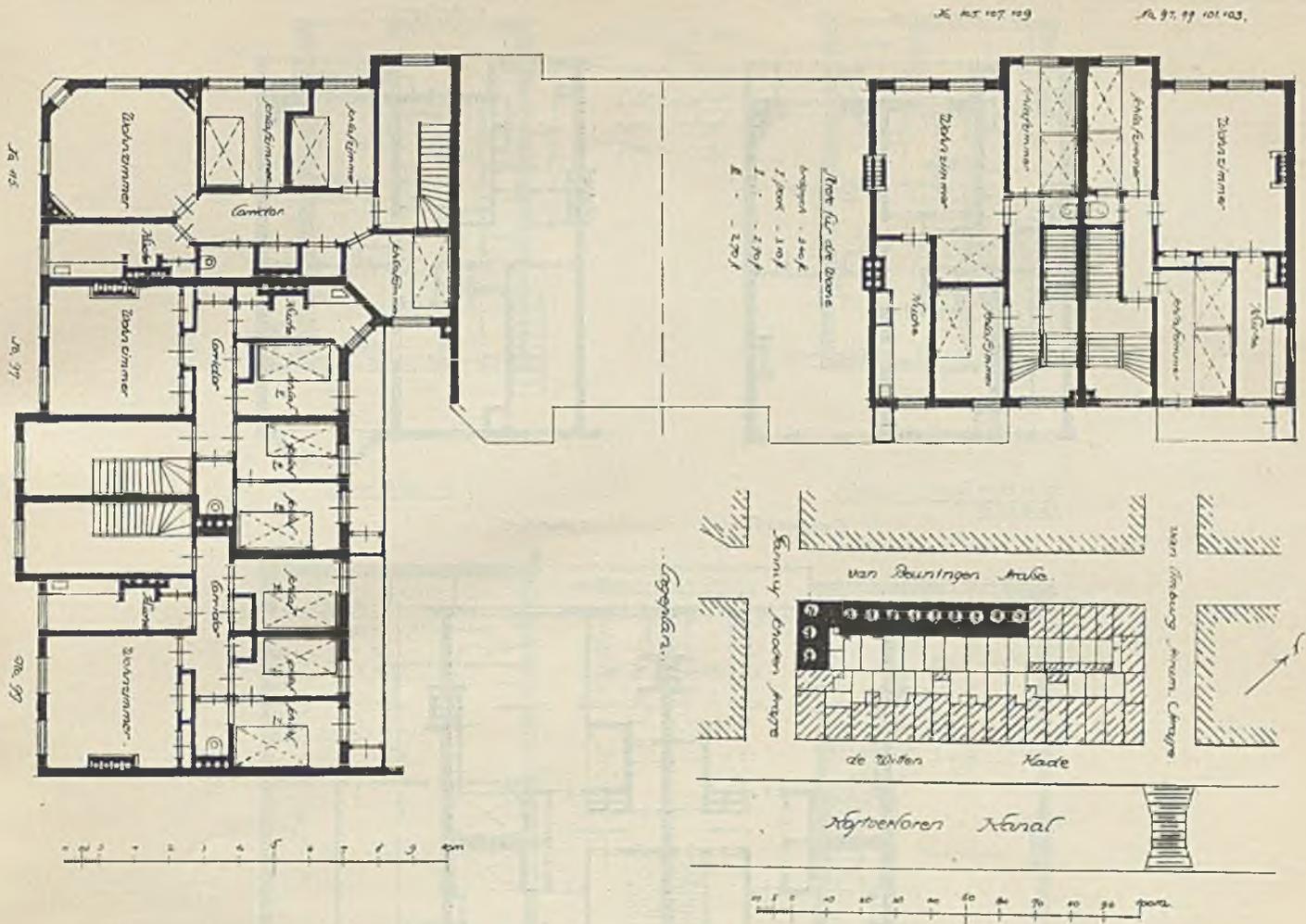


Abb. 202. Baugesellschaft Rochdale, Amsterdam

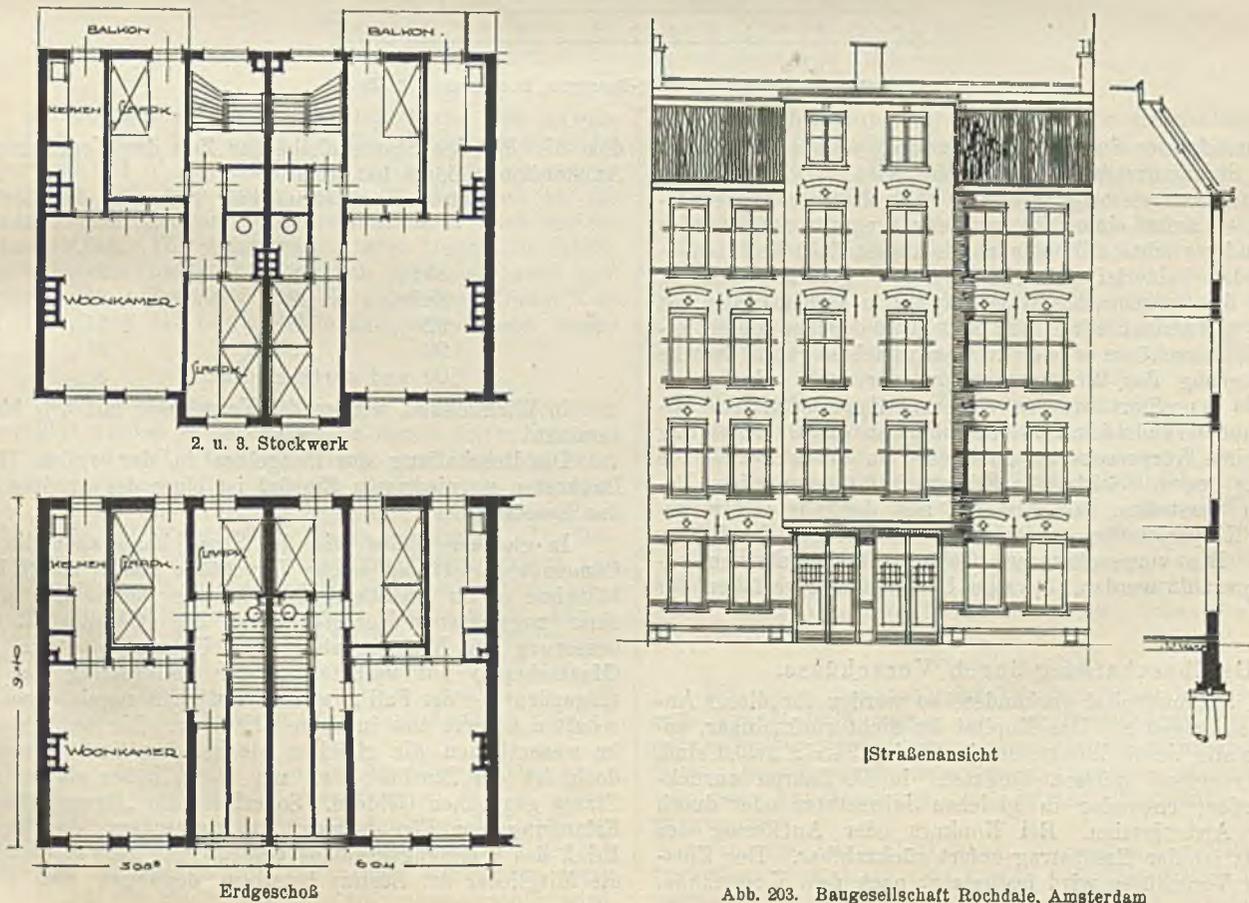
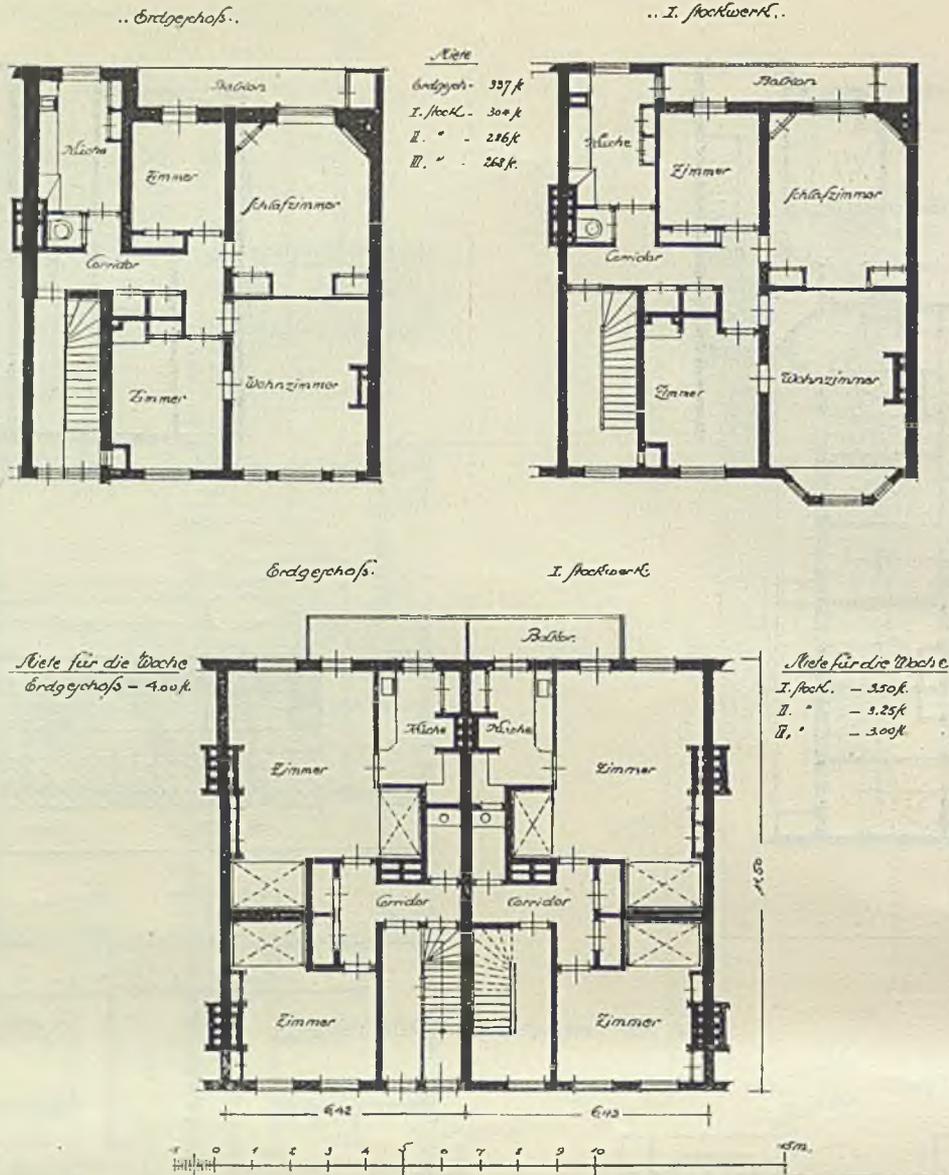


Abb. 203. Baugesellschaft Rochdale, Amsterdam



Provinzialausschusses durch Kabinettsordre, welche im Niederländischen Staatsanzeiger veröffentlicht wird. Dem Gesuche müssen die Satzungen beigelegt sein. Aus diesen muß hervorgehen, daß — außer einer billigen Vergütung für aufgewandte Tätigkeit und verrichtete Dienste an die angestellten Beamten — die Mitglieder keinerlei pekuniäre Vorteile genießen können, weiter, daß das eingebrachte Stammkapital in keinem Falle mit mehr als 4% verzinnt wird, und daß etwa darüber hinaus erwachsende Ueberschüsse wieder zu dem gleichen guten Zwecke der Verbesserung des Wohnungswesens verwandt oder einem Reservefonds zugeführt werden müssen. Hypothekarische Belastungen und Grundstücksverkäufe sind an die Genehmigung der städtischen Körperschaften gebunden, in deren Bezirk die Grundstücke liegen. Sollte die Körperschaft gegen diese Bestimmungen verstoßen, so wird sie aus der Liste der zugelassenen Körperschaften gestrichen und verfällt damit der Auflösung. Die vorgeschossenen Gelder müssen alsdann sofort zurückgezahlt werden, etwaige Ueberschüsse verfallen der Gemeinde.

Geldbeschaffung durch Vorschüsse.

Ist ein Stammkapital vorhanden, so werden für dieses Anteilscheine ausgegeben. Das Kapital ist nicht rückzahlbar, solange nicht alle Verbindlichkeiten durch den Verein gelöst sind. Die Vorschüsse müssen längstens in 50 Jahren zurückgezahlt werden, entweder in gleichen Jahresraten oder durch allmähliche Amortisation. Bei Konkurs oder Auflösung der Körperschaft ist der Restbetrag sofort rückzahlbar. Der Zinsfuß für die Vorschüsse wird festgesetzt nach dem Kursstande,

den die 3 0/10 ige Staatsanleihe zur Zeit der Vergebung an der Amsterdamer Börse hat, d. h.

steht die Staatsanleihe zwischen	und	so beträgt der Zinsfuß für den Vorschuß
85 ³ / ₄	88 ⁷ / ₈	3 ¹ / ₂
88 ¹⁵ / ₁₆	92 ¹ / ₄	3 ³ / ₈
92 ⁵ / ₁₆	95 ¹⁵ / ₁₆	3 ¹ / ₄
96	99 ¹⁵ / ₁₆	3 ¹ / ₈
100 und darüber		3

In Wirklichkeit werden die Vorschüsse mit 3³/₈ bis 3¹/₄ 0/10 verzinnt.

Die Beschaffung des Baugeldes in der vollen Höhe der Baukosten zu niedrigem Zinsfuß ist einer der größten Vorzüge des Gesetzes.

In gleicher Weise wie der Staat kann auch die einzelne Gemeinde selbständig solche Vorschüsse geben, sofern ihre Verhältnisse es ihr gestatten. Dies ist aber bisher nur einmal bei einer zugelassenen Körperschaft — der „Gesellschaft zur Verbesserung des Wohnungsbaus für Unbemittelte“ in Haarlem (Maatschappij tot verbetering der huisvesting van minvermogenden) — der Fall gewesen. Bei nicht zugelassenen Körperschaften kommt dies indessen öfter vor. Die Bedingungen sind im wesentlichen die gleichen wie bei dem Staatsvorschuß, jedoch ist der Zinsfuß etwa um 1/2 0/10 höher als bei den vom Staate gegebenen Geldern. So erhielt die „Baugesellschaft zur Erlangung von Eigenheimen“ in Amsterdam, die bereits vor Erlass des Wohnungsgesetzes bestand und nach ihren Satzungen die Mitglieder am Besitze beteiligt, deswegen also nicht „zu-

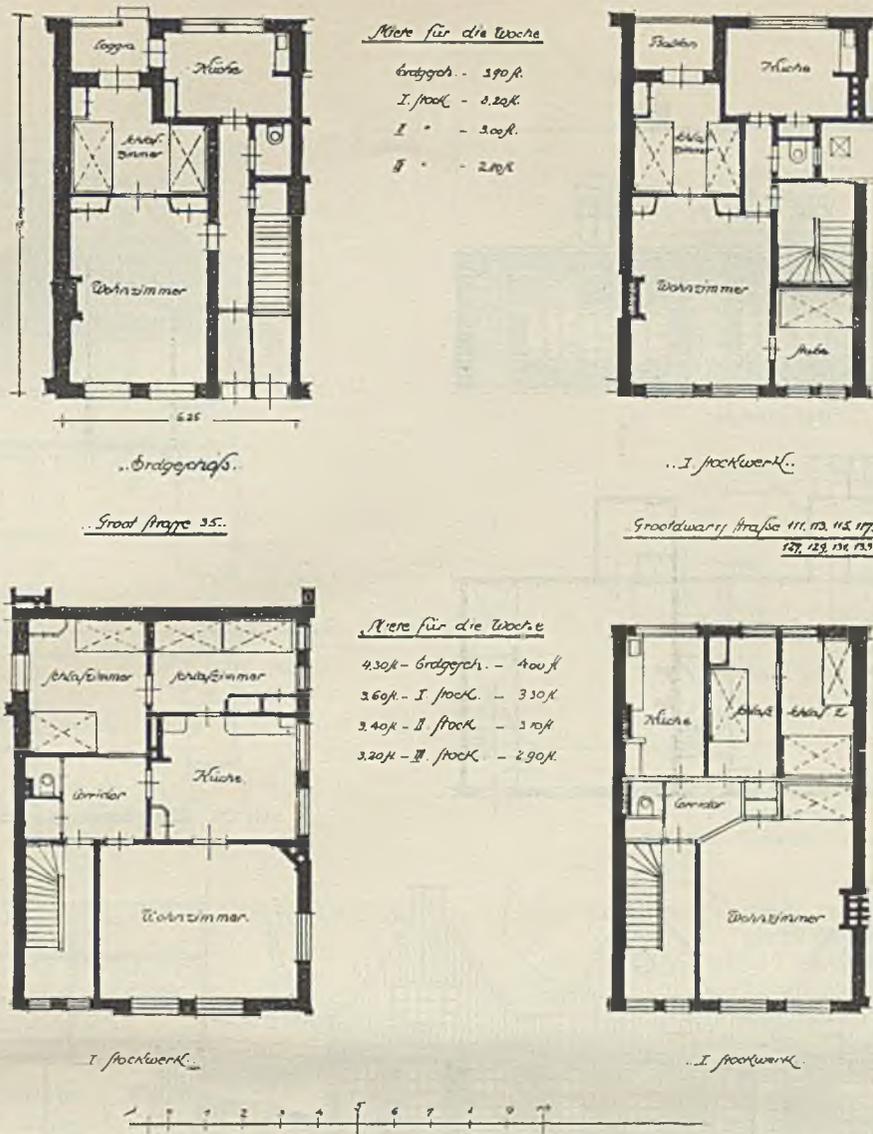


Abb. 205. Baugesellschaft zur Erlangung von Eigenheimen, Amsterdam

gelassen“ werden konnte, von der Postsparkasse eine Anleihe von 500 000 fl., unter Bürgschaft der Stadt, welche zu 97% ausgegeben und mit 3 1/2% verzinsbar in 75 Jahren zu amortisieren war. Die Gemeinde erhielt dafür eine Hypothek auf die neugebauten Wohnungen und, wenn erforderlich, auch auf die übrigen Immobilien. Die Amortisation erst binnen 75 Jahren ist für die Vereine natürlich wesentlich bequemer, auch sind die Vereine in ihrer Tätigkeit nicht so gebunden. Dieser Vorteil wird aber durch das teurere Geld andererseits wieder beeinträchtigt.

Beihilfen.

Außer diesen Vorschüssen können nun noch Beihilfen vom Staate bewilligt werden in den Fällen, in denen einem Notstand abgeholfen werden soll. Die Gewährung von Beihilfen setzt aber voraus, daß auch die Gemeinde ihr Interesse bekundet, indem sie ebenfalls eine Beihilfe gewährt, welche wenigstens die gleiche Höhe hat wie die beim Staate beantragte. Die Beihilfen bestehen in dem Erlaß der Zinsen und Tilgungsraten und sollen im allgemeinen die Hälfte des Betrages nicht übersteigen, den die Gemeinde der Regierung in jedem Jahre zahlt. Dieser Nachlaß kann während der ersten fünf Jahre für die Hälfte der Zahlungstermine, und während der weiteren Zeit nur für ein Drittel der Zahlungstermine gewährt werden. Schwierige Verhältnisse können aber auch hier größere Bewilligungen möglich machen, wie z. B.:

1. Wenn trotz des niedrigen Zinsfußes die Mieteingänge nicht ausreichen, um die jährlichen Ausgaben zu decken. (Dies kann eintreten, wenn ein außergewöhnlicher Umstand die Ausführung wesentlich verteuert, etwa wenn der Neubau gleichzeitig zur Abhilfe von vorhandenen Mißständen dient, also z. B. auf der Stelle von alten Gebäuden errichtet wird,

deren Benutzung an sich oder für die Nachbarschaft gesundheitsschädlich war, so daß die Kosten für das Grundstück unverhältnismäßig hoch werden.)

2. Wenn eine Anzahl von Familien durch Unbewohnbarkeitsklärung ihre Wohnungen verloren haben und pekuniär nicht in der Lage sind, die Mieten zu zahlen, welche zur Balancierung eingehen müßten.
3. Wenn durch örtliche Verhältnisse sich die Lohnverhältnisse derart verschlechtert haben, daß trotz sparsamer Ausführung die Mietpreise nicht so hoch gestellt werden können, um einen Fehlbetrag zu decken.
4. Wenn der örtliche Typ der Wohnungen so wenig nachahmenswert ist, daß das Prinzip: das Wohnungswesen zu verbessern, die weitere Herstellung dieses Typs verbot, die Verbesserungen aber immerhin mit Mehrkosten verknüpft waren, deren Zinsen durch eine höhere Mieteinnahme wenigstens im Anfange nicht zu bestreiten sind.

Diese Beihilfen können — je nach der Lage der Verhältnisse allmählich oder auch plötzlich — zurückgezogen werden, wenn durch irgendwelche Umstände die finanzielle Lage sich gebessert hat.

Entwicklung.

Die erste Zeit nach der Verabschiedung des Gesetzes bis zum August 1902 wurde mit der Feststellung der hierdurch notwendig werdenden Bau- und Wohnungsordnungen ausgefüllt. Diese besitzen um so mehr Interesse, als sie sämtlich aus den Anschauungen des letzten Jahrzehntes hervorgegangen sind.

Bis zum Jahre 1910 waren insgesamt 109 Körperschaften zugelassen, von denen eine wieder aufgelöst worden ist. Naturgemäß wird sich zunächst in den größeren Städten ein Feld

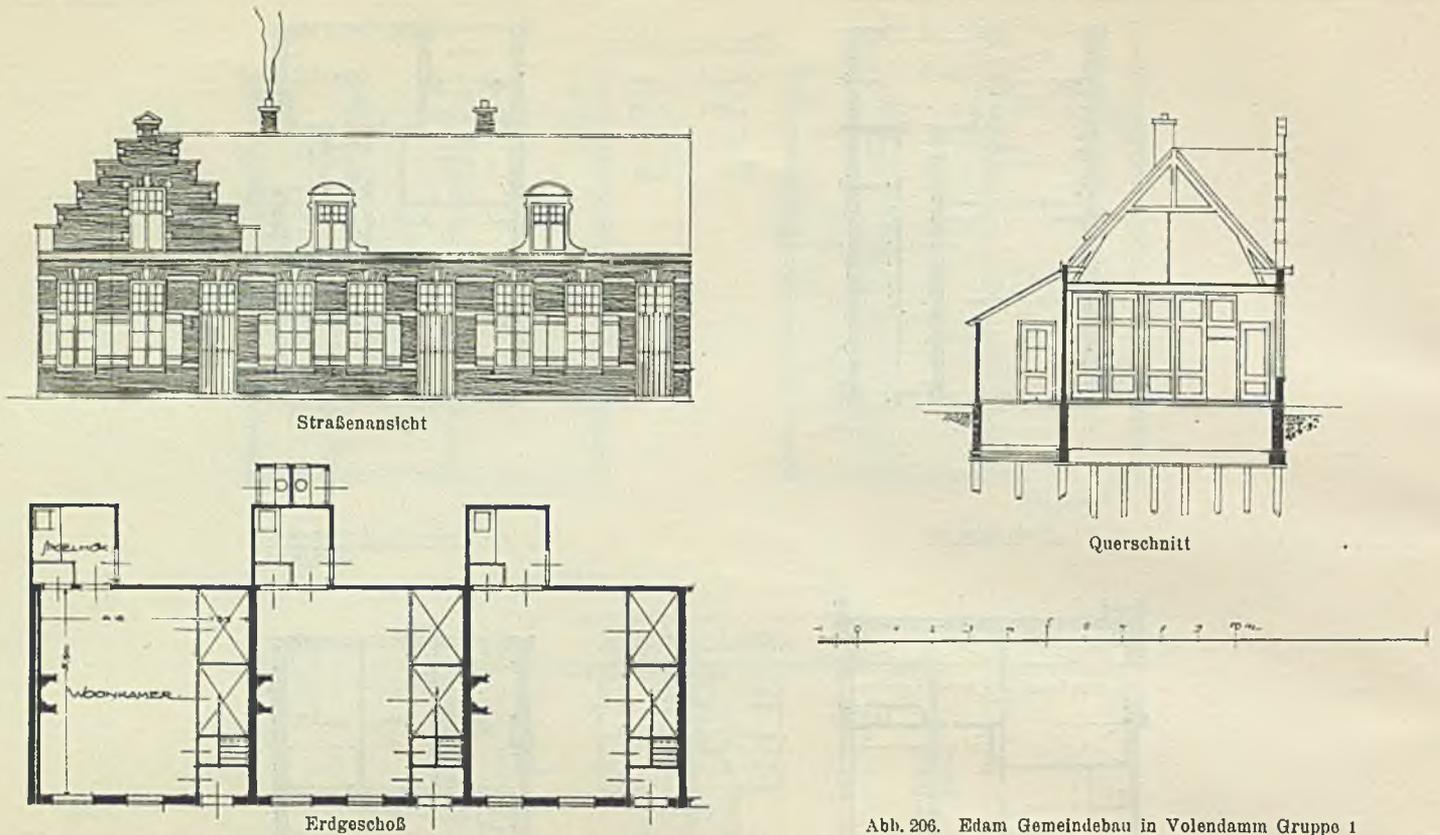


Abb. 206. Edam Gemeindebau in Volendam Gruppe 1

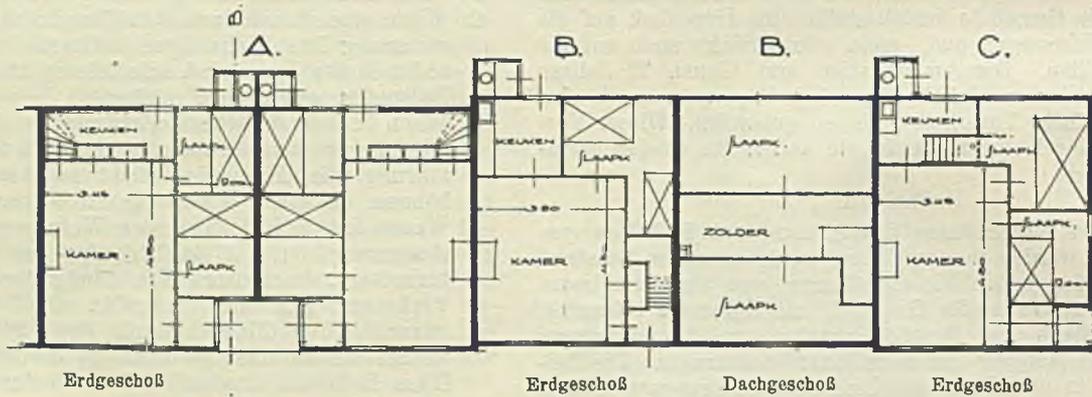
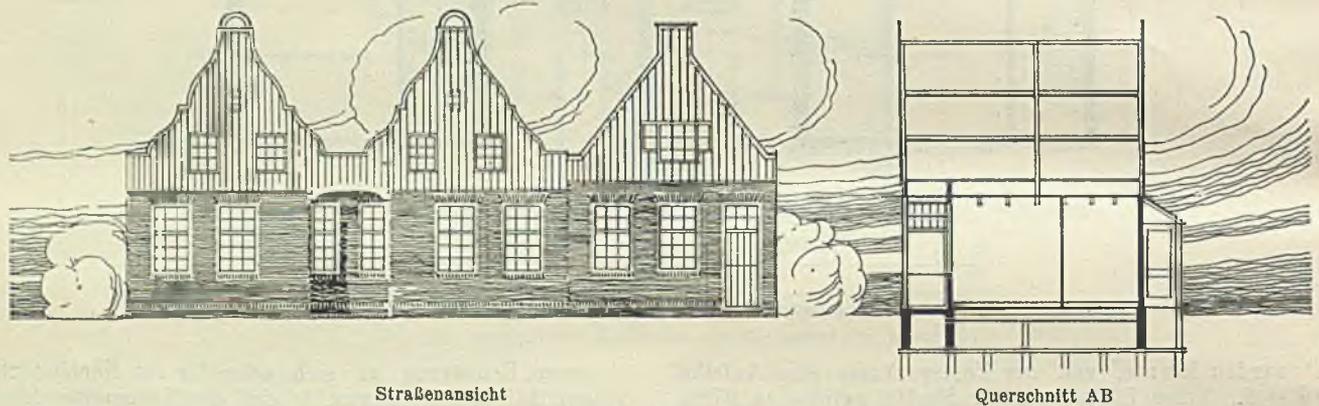


Abb. 207. Edam, Gemeindebau in Volendam Gruppe 2

für diese Art der gemeinnützigen Tätigkeit finden; so haben 40 von den 108 Körperschaften ihren Sitz in den Provinzen Nord- und Südholland, in denen die großen Städte Amsterdam (565 600 Einwohner), Rotterdam (411 600 Einwohner) und Haag (259 000 Einwohner) liegen. In Amsterdam haben allein sieben (vergl. Anlage 1, Abb. 200—205), in Rotterdam und dem Haag je vier zugelassene Körperschaften ihren Sitz.

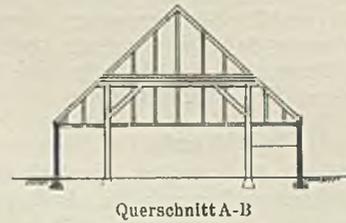
Ganz allgemein haben 42 Mittel- und Großstädten über 10 000 Einwohner 63 zugelassene Körperschaften aufzuweisen,

die Kleinstädte unter 10 000 Einwohner dagegen nur 45. Nun zeigen von ersteren 9 Mittelstädte, hauptsächlich in Friesland gelegen, noch vorwiegend ländlichen Charakter, so daß im ganzen 54 Landgemeinden 57 Körperschaften und 33 Stadtgemeinden 50 Körperschaften aufweisen.

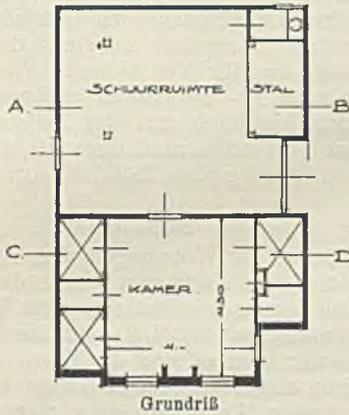
Im ganzen sind unter den 108 Körperschaften
 85 Vereine,
 12 Gesellschaften,
 11 Stiftungen.



Vorderansicht



Querschnitt A-B



Grundriß



Querschnitt C-D

Abb. 208. Gemeinde Vries

Die ersten Vorschüsse wurden erst im Jahre 1905 bewilligt, und zwar

an Edam für den Bau von 10 Wohnungen in Volendam (vergl. Anlage 3, Abb. 206 u. 207)	15 000 fl.
an Franeker für den Bau von 20 Wohnungen daselbst	30 000 „
an Vries für den Bau von 1 Wohnung in Tynaarlo (vergl. Anlage 4, Abb. 208)	600 „
Zusammen	45 600 fl.
Hiervon wurden ausgezahlt	41 600 „

Auch 1906 wurden noch nicht mehr als drei Vorschüsse vergeben, und zwar waren dies die ersten Vorschüsse, die für Bauten gegeben wurden, welche die Gemeinden selbst ausführten. Sie wurden an Schiedam und Zuidhorn in Höhe von zusammen 66 772,5 fl. für 31 Wohnungen bewilligt. Der dritte Vorschuß für Wageningen im Betrage von 4972,5 fl. wurde wieder zurückgezogen. Ausgezahlt wurden im ganzen 43 000 fl.

Das Jahr 1907 brachte bereits einen erheblichen Aufschwung. Für 793 Wohnungen wurden 1 428 526 fl. an zwölf verschiedene Stellen bewilligt, darunter allein 650 000 fl. für 332 Wohnungen an den Verein „De Volkswoning“ zu Enschede. In diesem Jahre wurde auch der erste Vorschuß bewilligt für die Sanierung einer Wohnung, nämlich an Westzaan die bescheidene Summe von 800 fl. Ausbezahlt wurden in diesem Jahre 226 927,34 fl.

Auch 1908 wurde fast der gleiche Betrag 1 128 210 fl. vergeben für 22 Vorschüsse, von denen 823 510,01 fl. zur Auszahlung gelangten.

Ebenso 1909 1 300 245 fl. für 31 Vorschüsse. Ausgezahlt wurden 1 258 722,97 fl.

Bis zum 1. April 1910 sind noch 590 259,69 fl. bewilligt worden für 13 Vorschüsse.

Von diesen ist ein Vorschuß mit 4972,50 M. zurückgezogen, so daß insgesamt 83 Vorschüsse mit 4 607 35,069 fl. bewilligt wurden.

Es ist für die holländischen Verhältnisse charakterisch, daß

20 Vorschüsse unter	10 000 fl.,
50 „	zwischen 10 000 und 100 000 fl.,
9 „	„ 100 000 und 200 000 fl.,
4 „	über 200 000 fl. betragen.

24 Vorschüsse = 29 0/0	wurden für weniger als 10 Wohnungen vergeben,
20 „	für 10 bis 20 Wohnungen,
zus. 44 „	= 58 0/0 mit 656 976,69 fl. für weniger als 20 Wohnungen.

Eine Bestätigung der oben bereits erwähnten Schwierigkeit für eine größere Gemeinde, sich mit der Herstellung und Unterhaltung kleiner Wohnungen zu befassen, ergibt sich aus der Tatsache, daß alle 16 Gemeinden, welche sich selbst mit dem Anbau von Kleinwohnungen abgaben, weniger als 10 000 Einwohner zählen. Auch diese Gemeinden sind meist nur deswegen selbst zum Bau von Wohnungen übergegangen, weil eine Wohnungsnot im Orte herrschte, zum Teil dadurch hervorgerufen, daß alte Wohnungen behördlich gesperrt wurden und für die Bewohner ein Ersatz in anderer Weise nicht zu schaffen war. Von den Bauten, welche durch Vereine hergestellt sind, stehen die Hälfte in städtischen, die andere Hälfte in ländlichen Gemeinden.

Insgesamt ist das Verhältnis der Anzahl der Vorschüsse für Stadt und Land das von 62 : 38.

Für Neubauten auf dem Lande sind aber nur kleinere Summen gefordert worden, nämlich

nur	1 042 482,69 fl.
für die Stadt dagegen	3 434 068,00 „
zus.	4 476 550,69 fl.

Dieser Unterschied zum Nachteile des platten Landes ist aber nur scheinbar. Die Bevölkerung der ländlichen Gemeinden, welchen für Wohnungsbau Gelder bewilligt sind, beträgt 254 424 Seelen, das ist für den Kopf 4,10 fl. Die betreffenden Städte dagegen haben 1 867 914 Einwohner. Es kommen hier also 1,84 fl. auf den Kopf.

Bei der Gewährung von Vorschüssen nimmt die Regierung einen anerkanntenswerten weitherzigen Standpunkt ein. Sie geht von dem Gesichtspunkt aus, daß Körperschaften, denen zuviel in ihre Entwürfe hineingeredet wird, abgeschreckt werden, und damit so das ganze Gesetz seine Volkstümlichkeit verliert, auf die es angewiesen ist, wenn es überhaupt wirksam werden soll. Infolgedessen läßt sie Entwürfe durch, auch wenn sie die Lösung nicht für mustergültig hält, wenn nur die Entwürfe der örtlichen Bauordnung genügen und im Vergleiche mit Wohnungen für gleichartige Mieter im selben Ort eine Verbesserung darstellen. Sie enthält sich auch aller Einwendungen über die

Größe und den Charakter der Wohnungen, sobald nur nachgewiesen ist, daß an der geplanten Art ein Mangel im Orte vorhanden ist. Wenn der Entwurf den allgemeinen Vorschriften genügt und ökonomisch zu rechtfertigen ist, so sieht die Regierung davon ab, den Gemeinden ihre Ansicht aufzudrängen. Der Erfolg ist, daß die Wohnungen der sachverständigen Kritik in künstlerischer und praktisch-hygienischer Hinsicht kaum immer Stand halten können, daß die Bewohner aber sich trotzdem darin glücklich fühlen und der Gedanke des Wohnungsgesetzes in immer weitere Kreise dringt.

Beihilfen

Von 83 Vorschüssen, die gewährt worden sind, ist in 38 Fällen auch eine Beihilfe bewilligt worden, also bei etwa 46 %.

Die Beihilfen sind vor allem dann am Platze, wenn die Beseitigung gesundheitsschädlicher alter Behausungen (krotten-upruiming) im Vordergrund steht, wie es im Kern der Altstadt von Amsterdam der Fall war, sodaß hier der Höchstbetrag von 50 % als Beihilfe bewilligt wurde. Weitere hohe Beihilfen sind — durch die örtlichen Verhältnisse geboten — nur in größeren Städten gewährt worden, so in Leeuwarden (36 000 Einwohner) mit 37,72 %, wo ebenfalls mit alten schlechten Quartieren aufgeräumt wurde, und in Leiden (58 000 Einwohner) mit 34,32 %, wo das Grundstück durch Abbruch erst freigemacht werden mußte (vergl. Anlage 5). In einigen Fällen, in denen für die Familien, die durch Unbewohnbarkeitserklärung ihre Behausung verloren hatten, ein Ersatz geschaffen werden mußte, da andere Wohnungen überhaupt nicht vorhanden waren, hielt sich die Beihilfe noch auf der Höhe von 35 %, im übrigen aber betrug sie nur zwischen 3 und 15 % der jährlichen Amortisationsbeträge.

Die geringeren Beihilfen kommen fast durchweg für die Schaffung eines besseren Wohnungstyps in Frage.

In einem einzigen Falle — bei einer Bauausführung durch die Gemeinde Edam — ist von der Befugnis Gebrauch gemacht, die Staatshilfe höher festzusetzen als die Beihilfe der Gemeinde. Dies war bedingt durch die außergewöhnlich ungünstige Finanzlage, in der sich die Gemeinde befand (vergl. Anlage 3, Abb. 206 u. 207).

Es ist wichtig, festzustellen, in welchem Verhältnis zu den bewilligten Vorschüssen die Beihilfen stehen, die ja als Bargeld

dem Staate verloren gehen, um in der Gesundung der Wohnverhältnisse in anderer Weise wieder auf der Haben-Seite des Staatshaushalts aufzutreten.

Bis zum 1. April 1910 sind an Beihilfen insgesamt 9866,31 fl. bewilligt worden, von diesen gehen aber noch 2497,45 fl. ab, welche ausschließlich zur Beseitigung alter zum Wohnen ungeeigneter Baracken verwendet sind. Außer den Beihilfen sind für diese Bauten Vorschüsse geleistet in Höhe von 1527398,60 fl., für welche an Zinsen und Tilgungszahlungen 63 016,97 fl. eingehen. Die Beihilfen machen also von diesen jährlich zurückfließenden Beträgen weniger als 16 % aus. Diese Beträge für sämtliche geleistete Vorschüsse belaufen sich auf rund 190 700 fl., so daß die Staatsregierung etwa 5 % dieser Eingänge als Beihilfen verliert. Von der Summe der insgesamt bewilligten Vorschüsse beträgt der Verlust nur 0,2 %.

Für die Gemeinden ist die Sachlage, besonders wenn sie selbst gebaut haben, noch günstiger. Denn da nach Ablauf der Tilgungsfrist Grundstücke und Gebäude in das freie Eigentum der Gemeinde übergehen, so stellt diese Zubeße lediglich eine Abzahlung dar für die sicheren Werte, die Grundstück und Gebäude nach 40—50 Jahren besitzen werden. Auch die Vereine werden hierdurch mit der Zeit zu sicher fundierten Körperschaften, die auf Grund ihres bis dahin erworbenen Besitzes dann selbständig ihre Tätigkeit fortsetzen und erweitern können.

Baukosten

Die Baukosten der Wohnungen sind recht verschieden. Am billigsten baute Vries, ein kleiner Ort in der Provinz Groningen, in welchem die Gemeinde selbst eine neue Wohnung in Tynaarlo herrichtete für insgesamt 624 fl. und hierfür um einen Staatsvorschuß einkam; hierbei sind die Kosten für das Grundstück allerdings nicht eingesetzt (vergl. Anlage 4).

Im allgemeinen kann man annehmen, daß die ländlichen Gemeinden 1100 bis 1300 fl., die Städte 1300 bis 1800 fl. zur Herstellung einer Wohnung aufwenden müssen. Der Durchschnittspreis für die Erstellung einer Wohnung beträgt 1408 fl. Am teuersten ist in Amsterdam gebaut worden, wo die Baukosten für die allerdings größeren Wohnungen des Lehrerbauvereins auf 3435 fl. gestiegen sind (vergl. Anlage 2b, Abb. 204).

Organisation der zugelassenen Körperschaften

Die Organe der zugelassenen Körperschaften bestehen aus der Mitgliederversammlung und einem Vorstände.

Mitgliedschaft

Mitglied kann man sein

1. durch Besitz eines oder mehrerer Anteilscheine;
2. durch Ernennung von seiten der Mitgliederversammlung, wozu Dreiviertel der abgegebenen Stimmen erforderlich sind;
3. durch Delegation von dem Magistrat für die Vorstandsmitglieder, deren Ernennung dem Magistrat als Aufsichtsbehörde zusteht, für die Dauer dieses Auftrages.

Die Mitgliedschaft wird verloren durch Tod, Austritt, Verkauf des Anteils, Ablauf des Mandats, aber auch durch Ausschluß, der alsdann durch die Hälfte der vorhandenen Mitglieder beschlossen werden muß.

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlungen werden durch den Vorstand oder auf Antrag von wenigstens zehn Mitgliedern einberufen.

Verhandelt werden nur die Gegenstände der Tagesordnung, doch können auch Fragen außerhalb der Tagesordnung behandelt werden, wenn ihre Dringlichkeit durch zwei Drittel der Anwesenden anerkannt wird. Bei Beschlüssen entscheidet einfache Majorität; über Personalfragen muß schriftlich abgestimmt werden.

Vor Mai jeden Jahres muß eine Mitgliederversammlung abgehalten werden, in welcher der Vorstand über seine Tätigkeit während des verflossenen Kalenderjahrs Bericht zu erstatten und den Kassenabschluß vorzulegen hat.

Der Mitgliederversammlung bleibt die Entscheidung wesentlicher Gegenstände vorbehalten, nämlich

1. der Beschluß über die Aufnahme von Anleihen,
2. über Kauf, Verkauf und Belastung von Liegenschaften oder Kapitalien,
3. über die Feststellung von Satzungen und von Bauplänen,

4. der Auftrag bei Verdingung größerer Bauarbeiten,
5. die Annahme von Schenkungen und Vermächtnissen.

Aenderungen und Ergänzungen der Satzungen treten aber erst in Kraft, wenn ihre Genehmigung durch die staatliche Aufsichtsbehörde erfolgt ist. Wird eine Auflösung des Vereins beschlossen vor Ablauf der durch die Amortisation begrenzten Wirkungsdauer, so bedarf diese erst nach Prüfung der Sachlage der Genehmigung des Justizministers.

Vorstand

Der Vorstand ist der Mitgliederversammlung gegenüber verantwortlich.

Die Leitung der Geschäfte hat der Vorstand. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder schwankt zwischen 7 und 11. Aus ihrer Mitte wählen sich die Vorstandsmitglieder einen ersten und zweiten Vorsitzenden, einen Säckelmeister und einen Schriftführer und verteilen die übrigen Dezerne nach ihrem Gutdünken. Ihre Tätigkeit ist ehrenamtlich, jedoch kann dem Schriftführer und dem Säckelmeister eine billige Vergütung für ihre Tätigkeit gewährt werden. Der Vorstand kann Sachverständige zu seinen Sitzungen zuziehen, deren Gutachten vergütet werden können. Zwei Vorstandsmitglieder scheidet jedes Jahr aus, sind aber wiederwählbar.

Der Verwaltungsbericht über seine Tätigkeit nebst Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, über deren Einrichtung der Minister des Innern bestimmte Vorschriften erlassen hat (vergl. Anlage 6 und 7), ist jedes Jahr den städtischen Körperschaften zur Genehmigung einzureichen.

Gemeinnützige Vereine, welche nicht zugelassen sind

Wie schon erwähnt, bestanden vor Erlaß des Wohnungsgesetzes bereits eine Reihe von Vereinen, welche sich mit der Errichtung von Kleinwohnungen beschäftigten. Einige von diesen wirken auch, ohne sich durch das Gesetz vorläufig be-

einflussen zu lassen, in dem alten Sinne fort, so die Stiftung „Verbesserung des Kleinwohnungswesens“ in Entcheuizen und die „Gesellschaft für Arbeiterwohnungen West“ in Rotterdam.

Diese warten zunächst noch ab, ob sie die Vergünstigungen des Gesetzes sich später zunutze machen sollen. Andere dagegen haben ihre Satzungen geändert und sich in die Liste der zugelassenen Körperschaften aufnehmen lassen, so die Wohnungsgesellschaft „Alt-Amsterdam“ und der Verein „Amsterdamer Baufonds“.

Einige von diesen arbeiteten bereits mit Unterstützung der Stadtgemeinde, wie der „Verein zur Beförderung des Baues von Arbeiterwohnungen“ in Leiden. Die Stadtgemeinde Leiden gewährte diesem Vereine bereits längst Zuschuß, bevor sie eine Unterstützung aus Staatsmitteln beantragte.

Staatsbeirat!

Ueber die Ausführung des Wohnungsgesetzes wacht ein staatlicher Beirat (Rijkscollege van bijstand), welcher aus drei

Mitgliedern und einem Geschäftsführer besteht, die sämtlich durch die Krone ernannt werden. Von diesen ist der Geschäftsführer besoldet, die Mitglieder erhalten nur Anwesenheits- und Reisegelder. Seinen Sitz hat der Beirat im Haag. Dieser Beirat prüft die eingehenden Anträge auf Vorschüsse und Beihilfen, stellt auch die Finanzlage der garantierenden Gemeinde fest, nachdem das Staatsamt für Volksgesundheit sein Gutachten darüber abgegeben hat, ob mit Rücksicht auf den Stand des Kleinwohnungswesens in der Gemeinde überhaupt weitere Planungen dort erwünscht sind. Außerdem äußert der Beirat sich gutachtlich über alle Fragen, die die Ausführung des Wohnungsgesetzes betreffen. Vor allem aber liegt ihm die Aufsicht ob über die Verwendung der öffentlichen Gelder, und es steht ihm frei, plötzliche Revisionen bei den Vereinen vorzunehmen und alle ihm wünschenswerten Auskünfte einzuholen. Ueber seine Tätigkeit hat der Beirat jährlich einen eingehenden Bericht zu erstatten, welcher in den allgemeinen Bericht über die Wirkung des Wohnungsgesetzes aufgenommen wird.

Baupolizei

Organisation

Die Baupolizei liegt auch in den Hauptstädten in den Händen der Gemeinde. „Gemeentelijk Bouw- en Woningstouzich“. An der Spitze steht ein Direktor, dem nach Bedürfnis eine Anzahl Inspektoren unterstellt sind.

Die Handhabung der Baupolizei erfolgt in den größeren Städten folgendermaßen:

Der Baulustige reicht seinen Entwurf, mit den erforderlichen Maßzahlen und Flächenberechnungen versehen, an Bürgermeister und Beigeordnete ein. Der Bürgermeister ist in Holland ein Beamter der Regierung. Die Bezeichnung Beigeordneter (wethouder) ist nicht ganz zutreffend und nur der ähnlichen Stellung in deutschen Verhältnissen entlehnt. Die Wethouder bilden den geschäftsführenden Ausschuß der Stadtverordnetenversammlung, aus deren Kreis sie durch Wahl hervorgehen, und haben als solche die Funktionen unserer Magistratsmitglieder. Diese müssen im allgemeinen binnen eines Monats Beschluß fassen. Von dem Bescheid werden doppelte Abschriften, von den Zeichnungen zwei Kopien hergestellt, nach Wahl des Antragstellers durch ihn selbst oder auf seine Rechnung durch die Gemeinde. Gegen den Bescheid ist Berufung möglich bei dem Plenum der Stadtverordnetenversammlung. Die Vorbereitung dieser Verhandlung wird durch einen festen Ausschuß aus drei Mitgliedern geführt, welcher im öffentlichen Verfahren den Fall untersucht, bei geschlossenen Türen berät und einen schriftlichen Bericht mit Begründung der Stadtverordnetenversammlung überreicht. Diese faßt hierauf ihren Beschluß, bei dem es sein Bewenden hat.

Ist nun eine Baugenehmigung gegeben durch den Bürgermeister und die Beigeordneten, so wird dem Direktor der Bau- und Wohnungsaufsicht die Sache überwiesen, der sie wieder einem seiner Beamten überträgt. Dieser ist der aufsichtführende Beamte (touzichhoudende ambtenaar). Dieser überwacht die sorgfältige Ausführung und trägt die einzelnen Daten in ein Formular ein, welches enthält

1. den Anfang der Bauarbeiten,
2. die Ergebnisse des Schlagens der Probepfähle und die Pfahllängen,
3. die Abnahmen der Bauausführung, wie sie in der Baugenehmigung vorgeschrieben sind,
4. die Anordnungen, soweit sie nach der Baugenehmigung noch zu treffen sind,
5. die Daten über die Vollendung von einzelnen Bauabschnitten, wie sie durch die Baugenehmigung gefordert werden,
6. die Bemerkungen, die nach Ansicht des aufsichtführenden Beamten aktenkundig gemacht und gleichzeitig zur Kenntnis des Bauherrn gebracht werden müssen,
7. die Angaben über die Erlaubnis zum Weiterbauen und zum Bezug oder ihre Verweigerung.

Bürgermeister und Beigeordnete sind mit weitgehenden Vollmachten für Erteilung von Dispensen ausgestattet. Von dieser Dispenserteilung wird auch lebhafter Gebrauch gemacht.

Eigentümlichkeiten der holländischen Bauweise

Die holländische Wohn- und Bauweise zeigt so wesentliche Abweichungen von der deutschen, daß es angebracht erscheint, auch auf deren Eigentümlichkeiten einzugehen.

Holland ist unbedingt das Land des Einzelwohnhauses. Es liegt tief im Volkscharakter eingewurzelt, daß jede Familie ihr Haus für sich hat. Bei dem Ueberwiegen der ländlichen Bevölkerung — auch Städte mit mehr als 10 000 Einwohnern haben zum großen Teil noch durchaus ländlichen Charakter — ist dies ja an sich naheliegend. Wohnt doch die Hälfte der Einwohnerschaft von ganz Holland in Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern. Wie wenig aber auch in größeren Städten ein Zusammenwohnen von mehreren Familien in einem Hause üblich ist, geht daraus hervor, daß in Gemeinden von 10—50 000 Einwohnern nur 106 Haushaltungen und in Gemeinden von 50—100 000 Einwohnern auch nur 118 Haushaltungen auf 100 Wohngebäude kommen. Selbst in den größten Städten des Landes sind die Zahlen nicht viel höher, so in

Utrecht	mit 116 800 Einwohnern	115 Haushaltungen
Haag	259 000	126
Rotterdam	411 600	195
Amsterdam	565 600	275

auf 100 Häuser.

Dabei muß berücksichtigt werden, daß in diesen beiden letzten Städten die Untergrundverhältnisse zu einem Bau von mehrstöckigen Häusern zwingen. So müssen in Amsterdam sämtliche Häuser auf Pfählen gegründet werden, da unter der Stadt auf etwa 6 m Moor ansteht. Außerdem erfordert der hohe Stand des Grundwassers eine Anschüttung des Straßlandes und Baugrundes. Diese Maßnahmen nehmen allein etwa den sechsten Teil der Baukosten eines vierstöckigen Wohnhauses in Anspruch, so daß die Baukosten für das Quadratmeter bebauter Fläche etwa betragen:

Eigentliche Baukosten für ein dreistöckiges	
Wohnhaus	130,0 fl. = 221,0 M.
Gründungskosten	23,3 „ = 39,5 „
Zinsen und Bauleitung	10,0 „ = 17,0 „
Zusammen	163,3 fl. = 277,5 M.

Dazu kommt noch der hohe Preis für Grund und Boden. der in Amsterdam auch in Außenbezirken bereits zwischen 18 und 40 fl. (30,6 bis 68 M.) für den Quadratmeter schwankt.

Da diese Gründungen auch bei dem niedrigsten Hause zur Anwendung kommen müssen, so ist hier das mehrgeschossige Wohnhaus das gebotene und damit das übliche. Vor Erlaß der Bauordnung sind auch fünfgeschossige Häuser hergestellt worden, die Ausnutzung in der Höhe ist aber durch die neue Bauordnung auf Erdgeschoß und drei Stockwerke beschränkt worden. Jetzt steigen in Städten von 50—100 000 Einwohnern die Bodenpreise ebenfalls so beträchtlich, daß der Bau von Einfamilienhäusern zurückgeht, ja für kleine Leute ganz gehemmt wird, wenn nicht geeignete Baustellen im Preise von 400 bis 600 fl. (etwa 670 bis 840 M.) vorhanden sind.

Aber auch die Häuser, welche von mehreren Familien gleichzeitig bewohnt werden, sind weit entfernt von dem Typus der deutschen Mietskaserne. Schon die Baupolizei legt einer derartigen Ausbildung unüberwindliche Schwierigkeiten entgegen. So dürfen in Amsterdam nur neun Wohnungen durch eine Haustür zugänglich sein und nicht mehr als sechs Wohnungen an einer Treppe liegen. Rotterdam erlaubt nur sechs Woh-

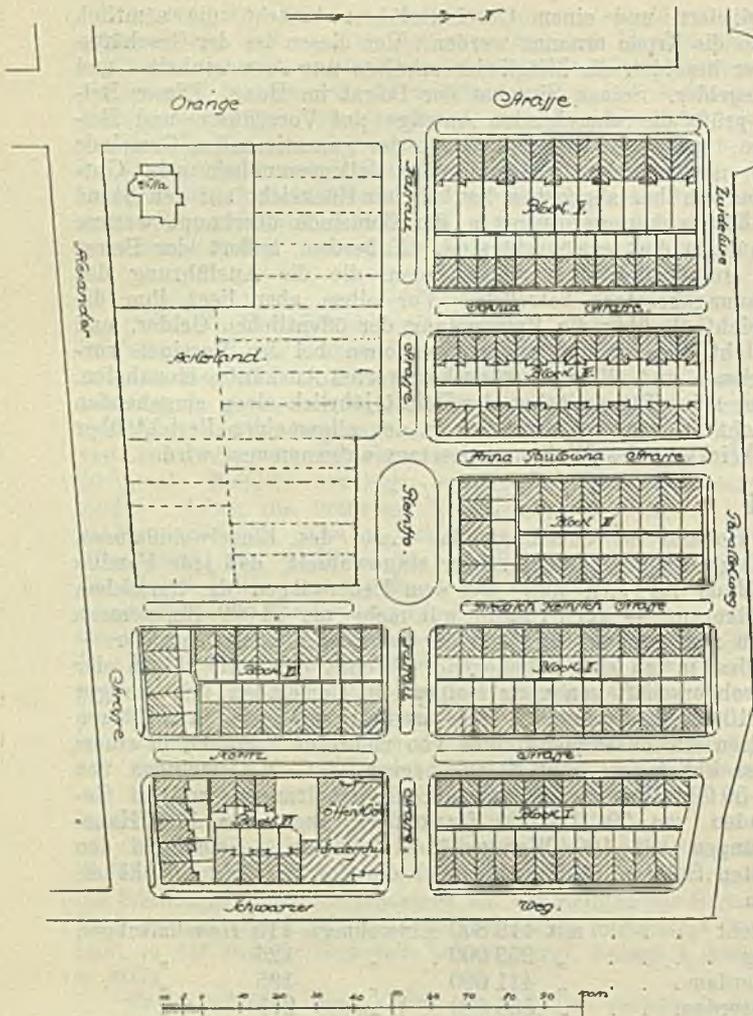


Abb. 209. Bebauungsplan des Wohnungsverein „Gemeinwohl“ (Openbaar Belang) in Arnheim

nungen für eine Haustür und Haag gar ihrer nur vier. Ausnahmen dürfen aber Bürgermeister und Beigeordnete zulassen, insbesondere wenn die Bauten gemeinnützigen Charakter tragen. Manche Gemeinden schreiben für jede Wohnung eine eigne Haustür vor.

Hierdurch charakterisiert sich die Bebauung auch in den großen Städten als eine ausgesprochene Reihenbauweise ohne Bauwich, aber auch ohne Seitenflügel und Quergebäude, sodaß ein hinreichender Zutritt von Licht und Luft für alle Räume gewährleistet ist. (Abb. 209).

Die Wohnungen nehmen deswegen im allgemeinen den Raum des ganzen Stockwerkes ein und haben damit die Möglichkeit der Querlüftung.

Ueber die Wohnungsgrößen sind ebenfalls bestimmte Vorschriften vorhanden. So soll in Amsterdam auch die kleinste Wohnung ein Zimmer von wenigstens 40 cbm oder zwei von zusammen 50 cbm Inhalt enthalten, von denen das eine heizbar sein muß, außerdem muß ein eignes Kloset vorhanden sein, sowie eine Spülbank mit Ausguß, es sei denn, daß statt eines Wohnzimmers eine Küche mit Ausguß vorhanden ist. Da fast durchweg in den Städten auf Gas gekocht wird, so erübrigt sich die platzraubende Aufstellung eines Herdes. Im allgemeinen ist als Mindestfläche für eine Wohnung 22—35 qm gefordert, jedoch muß ein Zimmer davon 14—16 qm groß sein. Für deutsche Verhältnisse entstehen hierbei unverständlich kleine Räume, nämlich Schlafräume von 4 bis 6 qm und eine Küche von 2 bis 7 qm. Die Küche beschränkt sich also nur auf den notwendigsten Platz für eine Person vor dem Gaskocher und Spülstein. In neueren Häusern in Amsterdam sind aber auch bereits Wohnküchen eingerichtet, die sich bei den Bewohnern großer Beliebtheit erfreuen.

Eine weitere holländische Eigentümlichkeit ist die Anlage der Schlafgelegenheit. Früher waren Schlafverschläge (bedstede) üblich, die fest eingebaut und tagsüber mit Türen verschlossen waren. In diesen waren auch gelegentlich die Bettstellen zu zweien übereinander angeordnet. Ueber das Bedenkliche dieser

völlig unlüftbaren Anlagen ist wohl kein Wort zu verlieren. Als Verbesserungen wurden Alkoven angelegt, bei denen wenigstens kein fester Abschluß gegen einen lüftbaren Raum möglich war. Die Gewohnheit, in solchen Räumen zu schlafen, ist auch so fest eingewurzelt, daß ein Teil der neuen Bauordnungen deren Anlage nicht verbietet, so z. B. in der zweitgrößten Stadt Hollands, in Rotterdam, wenn auch nur unter bestimmten Bedingungen. In Amsterdam sind solche Neuanlagen verboten. Da aber die Leute durch die Gewohnheit der fest eingebauten Bettladen keine Bettstellen besitzen, so werden, um die Wohnungen, die die Anschaffung dieser immerhin kostspieligen Möbelstücke erfordern, hierdurch nicht weniger begehrenswert zu machen, Bettstellen von den mit Hausbau beschäftigten Wohlfahrtsvereinen den Mietern als zur Wohnung gehöriges Inventar mitgeliefert. Die Schlafstuben mit knapp 4—6 qm Grundfläche sind nach deutschen Begriffen ja außerordentlich klein. Da sie aber zu lüften sind und die einfachen Fenster und dünnen Außenwände für Ventilation sorgen, so erfüllen sie ihren Zweck sehr gut, ermöglichen vor allem aber die Trennung der Kinder nach Geschlechtern für die Nacht.

Eine weitere Besonderheit ist die Einrichtung fest eingebauter Wandschränke. Die Hausfrau schätzt die Wohnung nicht zum geringsten Teil nach dem Platz ein, den ihr die Wandschränke bieten. Hierdurch beschränkt sich das Umzugsgut auf verhältnismäßig nur wenige Stücke.

Man findet die Erklärung für diese Eigentümlichkeiten sofort, wenn man daran denkt, daß die Holländer ein seefahrendes Volk sind. Die Anlage der Bett- und Wandschränke ist unmittelbar aus der Beschränktheit des Raumes auf dem Schiff und dem Zwange, auch den kleinsten Raum nutzbar zu machen, erklärt.

Auch weitere Anklänge lassen sich unmittelbar aus dieser Herkunft ableiten: Für Treppen ist bei graden Läufen 50°, bei gewendelten 45° gefordert; der Auftritt soll nicht mehr als 20 cm betragen. Solche Treppen sind für Binnenländer fast unverständlich, in Schiffen aber durchaus geläufig, wieder wegen des Platzmangels. Ueber diese Treppen Möbelstücke zu transportieren hat seine Schwierigkeit. In Schiffen besorgt man das Verstauen von schweren Stücken mit dem Ladekrahn. An den Häusern ist dieser auch angebracht, in der Mitte des Hauses an der Dachtraufe. Um das Einholen der Möbel in die Wohnung zu erleichtern, ist dann die Brüstung eines Fensters tiefer gelegt oder durch ein abnehmbares eisernes Gitter ersetzt. Auch die Gabe, sich durch die Geräusche seines Ueberwohners, die durch die infolge außerordentlich leichter Konstruktion unglaublich hellhörigen Decken übermittelt werden, in keiner Weise beeinflussen zu lassen, ist wohl hierauf zurückzuführen, ebenso wie die Zulässigkeit verhältnismäßig niedriger Stockwerkhöhen in den Wohnräumen, die bis auf 2,40 m herabgehen können. Im Dachgeschosse kann man sich sogar mit 2,00 m Höhe begnügen.

Bauweise

Um die im allgemeinen niedrigen Baukosten verstehen zu können, wird man auf die Konstruktion der Häuser etwas näher eingehen müssen.

Die hohe Lage des Grundwassers fordert eine sorgfältige Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Diese wird hergestellt durch den „trasraam“, einen Streifen Mauerwerk von besten Klinkern in „sterke mortel“, d. i. verlängerter Zementmörtel mit starkem Zementzusatz. Ueber die vorgeschriebenen Mischungsverhältnisse gibt folgende Zusammenstellung Auskunft:

Maßteile:

	Gelöschter Kalk	Portlandzement	Flußsand
Kalkmörtel (kalkmortel)	1	—	3
„ (Slap basterd mortel)	1	1	8
Verlängerter (Basterd mortel)	1	1	6
Zementmörtel (Sterke mortel)	1/2	1	3
Reiner Zementmörtel (Portlandcementspecie)		1	3

Das vorzügliche, unsern Eisenklinkern ähnliche Material genügt zur Herstellung einer sicheren Isolierung. Es kann überhaupt mit gutem Materiale gerechnet werden und hierauf sind auch sämtliche Mauerstärken zugeschnitten. Reiner Kalkmörtel wird nur für unbelastete Innenmauern und für Rauchrohre unter Dach verwendet, sonst wird alles in mehr oder weniger verlängertem Zementmörtel hergestellt.

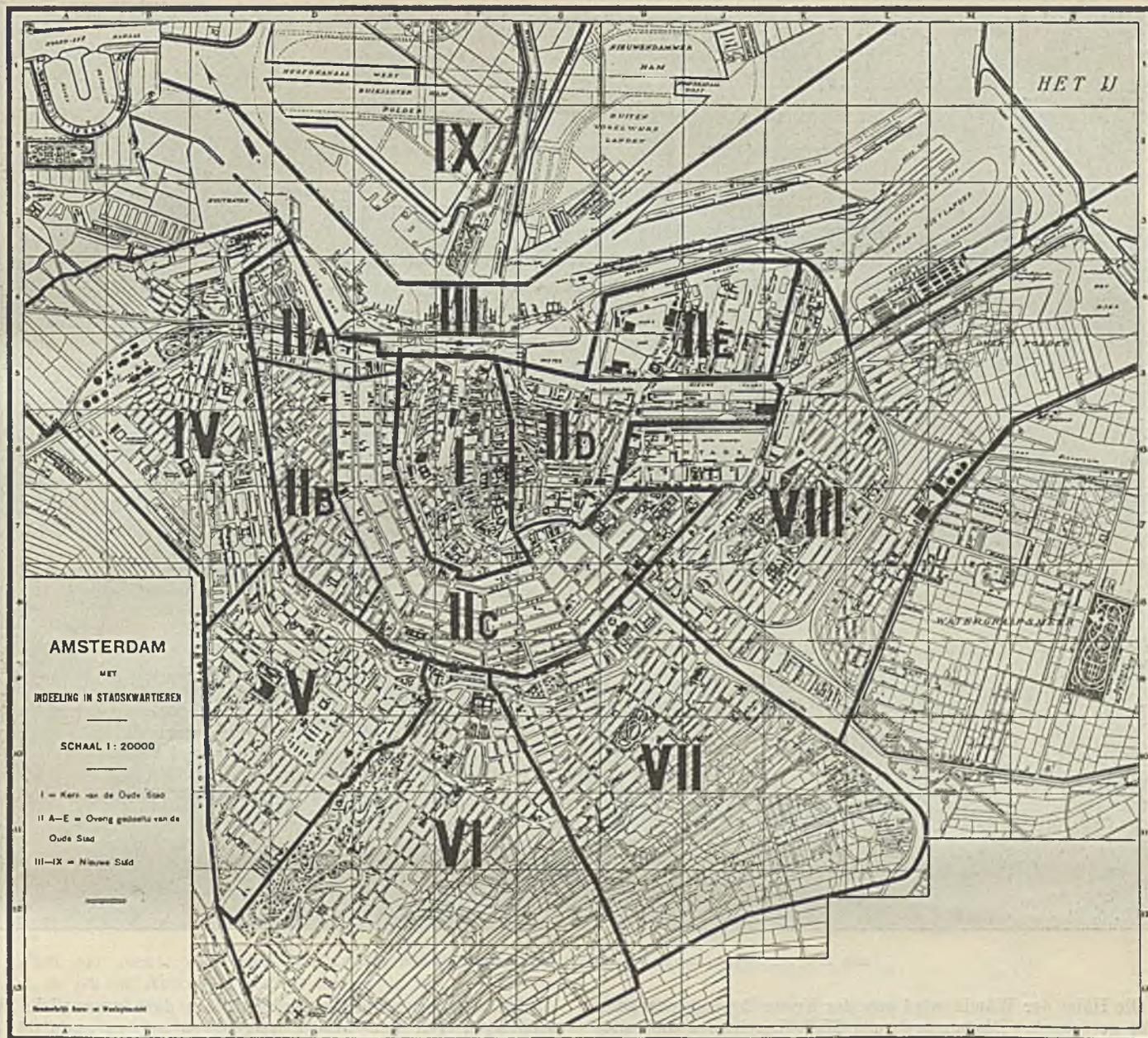


Abb. 210. Stadtplan von Amsterdam. I Kern der Altstadt. II A-E Altstadt. III-IX Neustadt und Polderstadt

Für die Steine gilt als Normalformat 5—5,5 : 10—11 : 22 cm, doch auch kleinere von 5:8—9:16—18 cm Länge kommen vor. Sie werden entweder als Klinker von braunmetallischem Glanze (zu 16—18 fl./Tsd.) oder als rote Handstrichsteine (12 bis 13 fl./Tsd.) in der Art unserer Rathenower hergestellt. Auch Kalksandsteine werden fabriziert, jedoch ist deren Verwendung für Außenmauern in manchen Gegenden verboten. Sie werden nur für Fundierungen und Trennwände zugelassen und kosten etwa 10 fl./Tsd. Die bodenständige Bauweise ist Ziegelrohbau.

Das vorzügliche Material und das milde Klima erlaubt eine Bemessung der Wandstärken, wie sie in Deutschland undenkbar wäre. Die sämtlichen Außenmauern, balken tragende Mittelwände und die gemeinschaftlichen Scheidewände zwischen zwei Wohnungen sind bis zur Höhe von 6 bis 8 m nur einen Stein stark, in ländlichen Bezirken kommen sogar Außenwände bis 4 m Höhe von einem halben Stein Stärke vor.

In Amsterdam werden durch vier Stockwerke
 balken tragende Außenwände 2 Stein stark = 44 cm,
 unbelastete Außenwände . 1 1/2 " " = 33 cm,
 balken tragende Innenwände 1 " " = 22 cm,
 unbelastete Innenwände . . 1/2 " " = 11 cm

stark hergestellt.

In Rotterdam ist eine eigentümliche Bestimmung über die Mauerstärken getroffen, welche in Wohnhäusern nach folgender Tabelle bestimmt werden:

Höhe der Mauern bis m	Scheide- und Seitenwände cm	Balken tragende Wände cm	Giebel- und Abschlußmauern cm
4	16	14	16
5	18	15	16
6	20	17	18
7	22	18	18
8	23	19	19
9	24	20	19
10	25	21	20
11	26	22	20
12	27	23	21
13	28	24	21
14	29	25	22
15	30	26	22
16	31	27	23
17	32	28	24
18	33	29	25
19	34	30	26
20	35	31	27
21	37	32	28
22	39	33	29
23	41	34	30
24	43	36	31
25	45	38	32

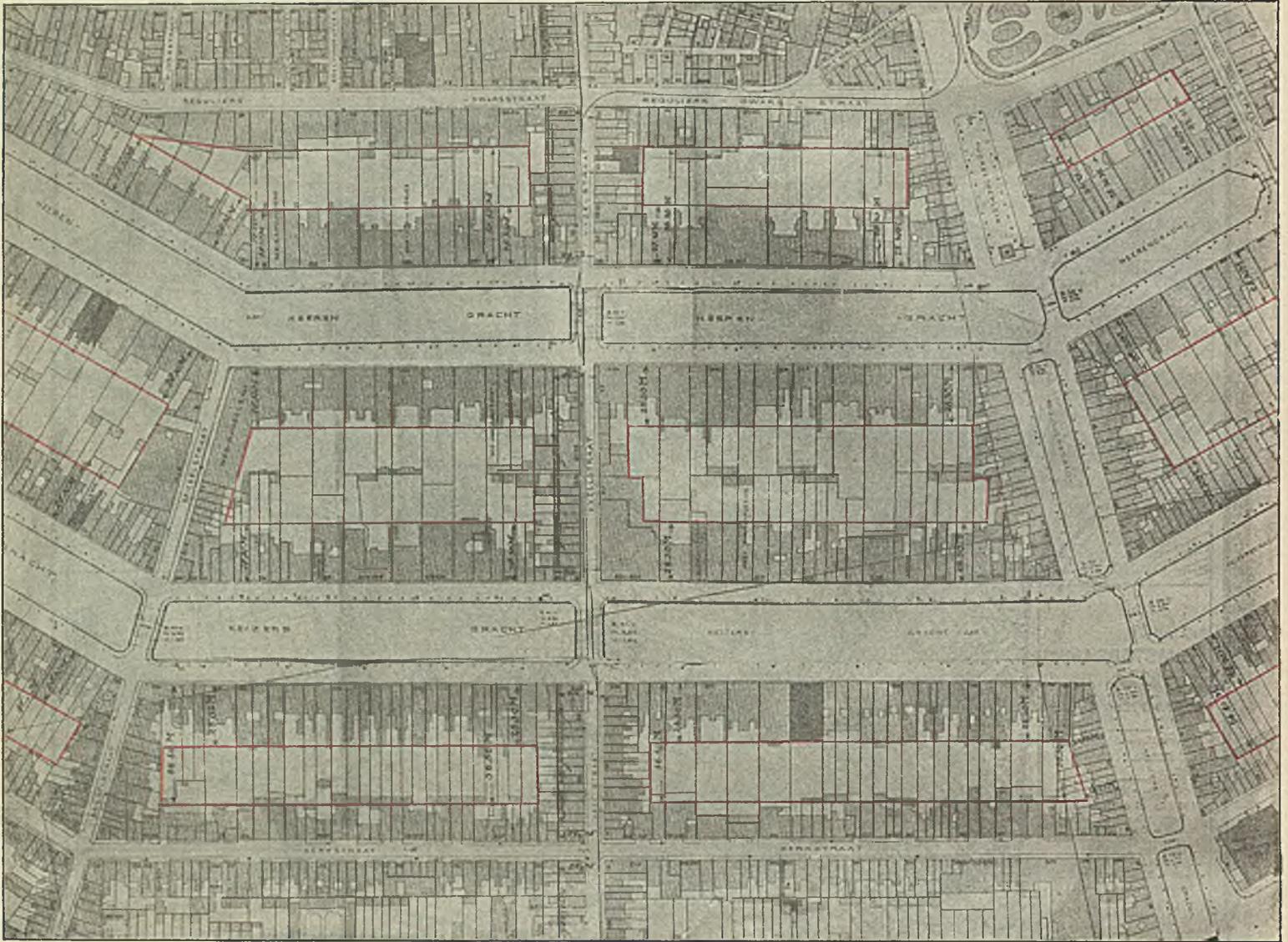


Abb. 211. Amsterdam, Bebauungsplan mit vorderer und hinterer Baufluchtlinie

Die Höhe der Wände wird von der Krone der angrenzenden Straße gerechnet. Die angegebenen Maße bezeichnen die mittlere Stärke der Wände. Auf je 7 m Höhe muß ein Mauerabsatz gemacht werden.

Die schwachen Außenwände haben allerdings auch ihre großen Mängel durch die starke Wärmedurchlässigkeit: Im Winter wird ein gewaltiges Heizmaterial verbraucht, um so mehr, als nur durch Kamine geheizt wird. Im Sommer haben die schwachen Außenwände wieder den Vorteil, daß sie sich des Nachts immer aufs neue abkühlen.

Die Güte der Steine läßt im allgemeinen einen Schlagregen nicht durchdringen trotz der geringen Wandstärke. Unterstützt wird das Abfließen des Regenwassers durch die Art zu mauern: Die Stoßfugen werden nämlich so knirsch als möglich gemacht, höchstens 5 mm, während die Lagerfuge stärker — etwa 8 mm — wird. Hierdurch wird erschwert, daß das in den Stoßfugen abfließende Regenwasser in diese eindringen kann. Trotzdem haben sich innere Isolierwände als praktisch ergeben. Hergestellt werden sie allerdings auch oft in der einfachsten und billigsten Weise, z. B. durch starkes Papier, das auf Latten aufgenagelt und dann tapeziert wird.

Die Balkenlagen werden durch hochkant gestellte Bohlen von 8 bis 10 cm Stärke ersetzt, die eine 2 cm starke Dielung tragen und unterwärts gerohrt und geputzt sind. Stakung fehlt. Hierdurch sind die Wohnungen allerdings, wie schon erwähnt, außerordentlich hellhörig. Auch die Isolierung bewohnter Dachkammern erfolgt nur durch 2 cm starke Bretter, die auf die Sparren genagelt werden. Ueberhaupt ist Holz in Innenwänden überall zugelassen und verwendet mit Ausnahme des Treppenhauses in mehrgeschossigen Häusern. Aber auch in diesen sind die Treppen selbst stets nur von Holz.

Da die Bauordnungen im einzelnen doch wesentliche Abweichungen von den unsern zeigen, so sei es gestattet, im einzelnen auf einige besonders charakteristische näher einzugehen.

Bauordnung von Amsterdam¹⁾.

Besonderes Interesse beansprucht die Amsterdamer Bauordnung durch die weitgehende Rücksicht auf die Forderungen der modernen Wohnungshygiene.

Einen Ueberblick über die Einteilung in die einzelnen Stadtteile gibt die beigelegte Karte (Abb. 210).

Der Anbau ist nur gestattet an öffentlichen Straßen, deren Abmessung und Höhenlage genehmigt sein muß. Ueber die Gründung auf Pfählen sind sorgfältige Vorschriften getroffen: Es sind Tabellen herausgegeben, aus welchen hervorgeht, wie viel die Pfähle verschiedener Länge bei bestimmtem Bärge wicht entsprechend der ihnen zugedachten Belastung in der letzten Hitze von 30 Schlägen ziehen dürfen. Das Niveau von 20 cm über dem Amsterdamer Pegel muß mit reinem Sand aufgehöhht werden. Es darf nur in der Bauflucht oder bis höchstens 10 m hinter dieser gebaut werden. Die Gebäude selbst müssen innerhalb der vorderen und hinteren Baufluchtlinie liegen, die vordere Bauflucht fällt im allgemeinen mit der Straßenflucht zusammen. Der Abstand der zwei in einem Baublock einander gegenüberliegenden hinteren Baufluchtlinien ist gleich dem Abstände der vorderen Baufluchtlinien an der schmalsten Stelle der Straße, jedoch darf der Abstand im Kern der Altstadt nicht kleiner als 6 und nicht größer als 10,5 m sein, und muß in der übrigen Altstadt 14 m, in der Neustadt und Polderstadt 21 m betragen.

¹⁾ Bauordnung von Amsterdam vom 5. 7. 1905, 1. 4. 1903, 25. 1. 1911.



Abb. 212. Rotterdam, Weißes Haus



Abb. 213. Rotterdam, Weißes Haus und Umgebung

Außerdem muß der Abstand zwischen der vorderen und hinteren Bauflucht der Maximalbauhöhe an der Straße entsprechen. Ist der Abstand zwischen den vorderen Baufluchten in einem Baublock mehr als 50 m, so wird der Abstand der dazugehörigen hinteren Baufluchten bestimmt durch das Produkt des Abstandes der beiden vorderen Baufluchten voneinander mit der Straßenbreite, dividiert durch 50.

Also bei 60 m tiefem Baublock und 21 m Straßenbreite $\frac{60 \cdot 21}{50} = 25,2$.

Bei den kurzen Seiten eines länglichen Baublocks soll der Abstand zwischen der vorderen und hinteren Bauflucht das Mittel sein zwischen den Abständen der angrenzenden Längsseiten.

Wird ein rechteckiger Baublock an einer Langseite nicht bebaut, so ist der Abstand zwischen der vorderen und hinteren Bauflucht gegenüber dieser Seite gleich der Tiefe des Baublocks weniger der Hälfte des Abstandes der vorderen Bauflucht von der Flucht der Straße, an welcher gebaut wird, und zwar im Kern der Altstadt wenigstens 3—5 m, in der übrigen Altstadt 7 m, in der Neu- und Polderstadt 10 m.

Das Bild, das durch eine derart festgesetzte Bebauung entsteht, wird durch Abb. 211 wiedergegeben.

Der Abstand der Gebäude von Grenzen, soweit sie nicht auf der Grenze selbst stehen, ist durch einen 45° Winkel bedingt, so daß die häßlichen Verhältnisse unserer Bauweise nie gebildet werden können.

So klein das Grundstück auch sein mag, ein Hof in ganzer Breite von wenigstens 3 m Tiefe muß immer gelassen werden.

Die Höhe der Gebäude ist nach den Außenbezirken in richtiger Weise abgestuft. Im Kern der Altstadt darf etwa entsprechend der vorhandenen Bebauung noch die doppelte Straßenbreite als Höhe ausgenutzt werden, jedoch nie über 21 m, aber auch nie unter 12 m, selbst wenn die Straße schmaler als 6 m ist. In der übrigen Altstadt ist noch die 1 1/2 fache Straßenbreite zugelassen, in den Neuanlagen dagegen nur die einfache Straßenbreite. Ueberall zeigt sich das Bestreben, Licht und Luft in ausreichender Weise den Wohnräumen zugänglich zu machen, vor allem aber in den neu entstehenden Gebieten, um für alle Zeiten eine gesunde Entwicklung des Wohnwesens zu sichern.

Auch die Anlage von Lichthöfen ist vorgesehen, für welche sehr gesunde Grundsätze aufgestellt sind. Ist die mittlere Höhe der den Lichthof einschließenden Mauern = H, so sind folgende Beziehungen zu beachten:

Bezeichnung der Räume, die nach dem Lichtflur zu liegen	Kleinste Grundfläche des Lichthofs	Kleinste Abmessung des Lichthofs
I. Räume, welche nicht mit einem Zimmer in Verbindung stehen, das durch ein oder mehrere Fenster zu lüften ist.		
a) Wenn keine Lüftungsrohre vorgesehen sind	1/6 H ²	1/3 H
b) Wenn solche vorgesehen sind	1/9 H ²	1/4 H
II. Räume, welche mit einem Zimmer in Verbindung stehen, das durch ein oder mehrere Fenster zu lüften ist und in einem Gebäude liegen, das Vor- und Hinterwohnräume enthält.		
a) Wenn keine Lüftungsrohre vorgesehen sind	1/9 H ²	1/4 H
b) Wenn solche vorgesehen sind	1/12 H ²	1/6 H
III. Zimmer, wie unter II., jedoch ohne Vor- und Hinterwohnräume.		
a) Wenn keine Lüftungsrohre vorgesehen sind	1/12 H ²	1/6 H
b) Wenn solche vorgesehen sind	1/18 H ²	1/8 H
IV. Geschlossene Räume anderer Art	1/24 H ²	1/10 H

Die Lüftungsrohre sollen wenigstens 0,04 qm = 20 : 20 cm groß sein und über Fußboden und unter der Decke eine Ausströmungsöffnung haben und 1 m über Dach geführt sein.

Klosets, die wenigstens 0,7 qm Grundfläche und 2 m Höhe haben sollen, müssen von außen zu lüften sein oder an einem Lichtschacht liegen, der jedoch lediglich für dies eine Kloset bestimmt ist und über Dach geführt sein muß. Als Querschnitt ist bei Klosets mit Wasserspülung 0,20 qm, bei solchen ohne diese 0,40 qm vorgeschrieben.

Abschn. 95 lautet: Ein Anbau darf nicht erfolgen, wenn dadurch, nach dem Urteil von Bürgermeister und Beigeordneten, die Lichtzufuhr zu benachbarten Gebäuden, unter welche auch die gegenüberliegenden rechnen, oder Grenzen, nach welchen Fenster angelegt werden, behindert oder beeinträchtigt oder die Schönheit der Stadt geschädigt wird.

Hier geschieht des ästhetischen Moments Erwähnung und es mag gleich hinzugefügt werden, daß Amsterdam eine Schönheitskommission eingesetzt hat, bestehend aus angesehenen Mitgliedern der Architektenvereine, die aber nur die Projekte begutachtet, einer eignen Initiative sich aber enthält, dagegen wohl dem Bauherrn den Rat erteilen kann, sein Projekt durch einen tüchtigen Architekten umarbeiten zu lassen.

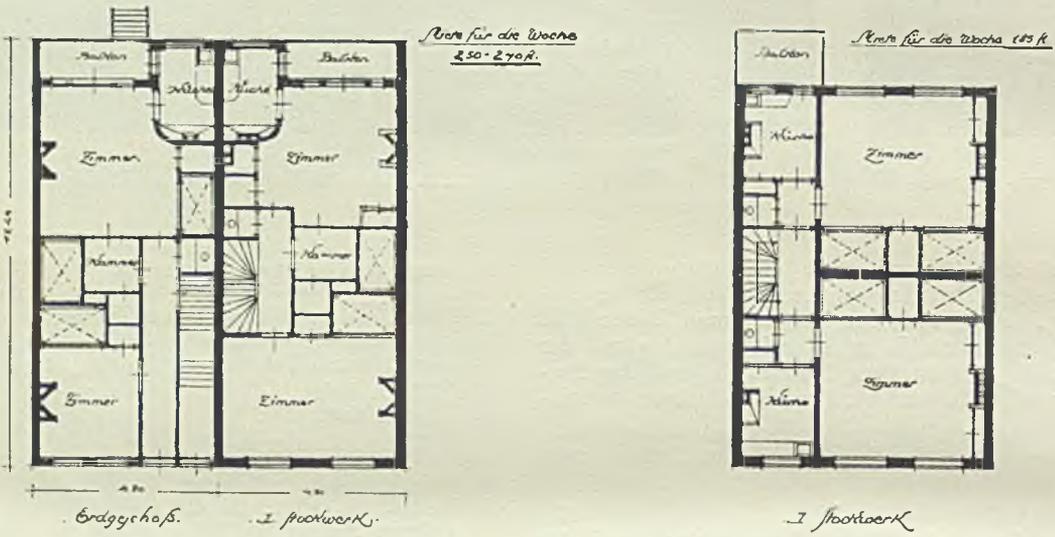
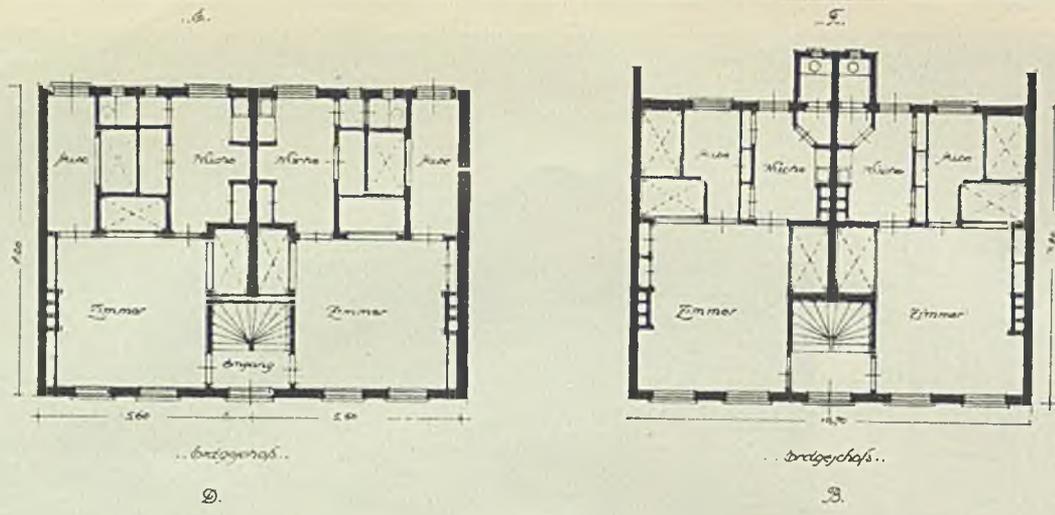


Abb. 214. Rotterdamer Arbeiterwohnungen.

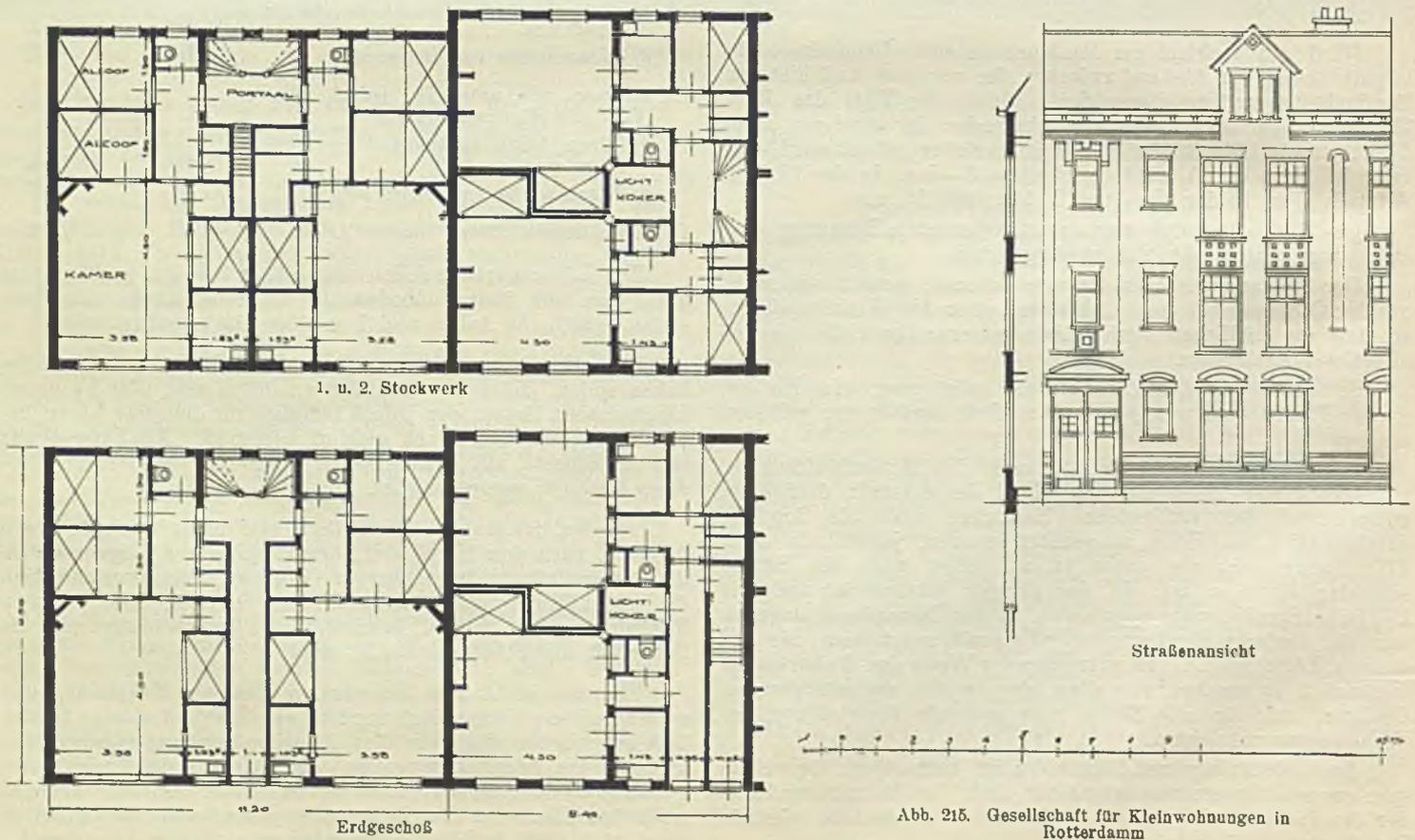


Abb. 215. Gesellschaft für Kleinwohnungen in Rotterdam



Abb. 216. Für unbewohnbar erklärte Wohnungen in der „Eulenburg“ in Amsterdam

Bauordnung von Rotterdam¹⁾

Schon in Rotterdam sind die Forderungen der Baupolizei weit geringer.

Die Hofflächen sind zum mindesten auf 1 m unter der Straßenhöhe aufzuschütten, auch hier die Folge des hohen Grundwasserstandes. Die Oberkante des Fußbodens einer Wohnung muß mindestens 40 cm über Straßenhöhe liegen. Der höchste Punkt des Daches darf nicht 25 m, die Giebelspitze die 1½fache Breite der Straße, niemals aber 20 m übersteigen, eine Maßregel, die wohl begründet ist durch die Errichtung eines Wolkenkratzers, „Weißes Haus“ genannt, dessen Wiederholung vermieden werden soll (Abb. 213). Nach dem Hofe darf so hoch wie nach der Straße gebaut werden. Ueber die bebaubare Fläche fehlt jede Bestimmung, die nicht erforderlich ist, da die Häuser nur in normaler Tiefe errichtet werden.

Jede Wohnung muß eine Fläche von 25 qm haben; davon soll ein Zimmer, das nicht im Keller oder im Dache liegen darf, 16 qm haben. Die übrigen Wohnräume sollen 3,5 qm, die Küche 2 qm nicht unterschreiten. Als Mindesthöhe ist 2,5 m festgesetzt, bei Dachzimmern soll für wenigstens 3 qm Grundfläche die Höhe nicht geringer sein als 2,25 m. Wird eine Küche auch bewohnt, so muß die Höhe wenigstens 2,85 m betragen, eine Maßregel, die deutlich darauf hinweist, daß man in Rotterdam eine saubere Scheidung zwischen Wirtschafts- und Wohnräumen erstrebt. Auch in hygienischer Beziehung ist Rotterdam weniger streng: So ist ein Kloset für zwei Wohnungen erlaubt, allerdings nur, wenn diese im gleichen Stockwerke liegen. Die Fensterfläche muß ein Sechstel der Grundfläche des Zimmers

Zeichnen sich schon die Bauordnungen durch ein besonderes Eingehen auf die Hygiene der Wohnung aus, indem sie Vorschriften über die Mindestgröße einer Wohnung enthalten, so ist diese Fürsorge auch in der Organisation der Aufsichtsbehörden weiter zu verfolgen.

Die Aufsicht über die Haltung und Benutzung der bewohnten Wohnung — die Wohnungstouzucht —, die in kleineren Städten mit der Baupolizei vereint ist, ist in den Städten

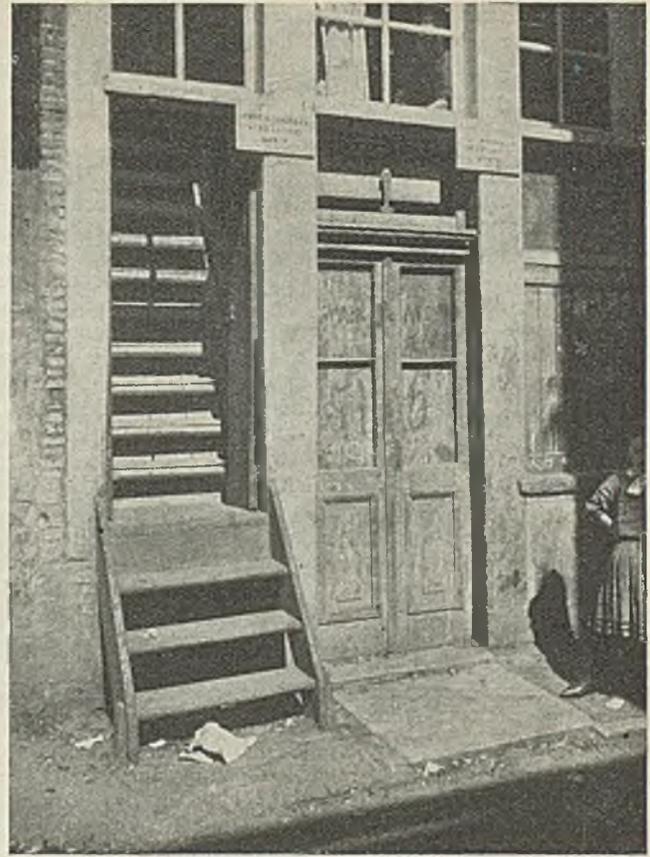


Abb. 217. Für unbewohnbar erklärte Wohnungen in der „Eulenburg“ in Amsterdam

betragen, von der Fensterfläche muß ein Zwanzigstel der Grundfläche zum Öffnen eingerichtet sein. Alkoven sind unter bestimmten Bedingungen noch zugelassen und werden auch stets ausgeführt (Abb. 214 u. 215).

Bauordnung von Haarlem

Als Beispiel für die Bauordnung einer Mittelstadt sei die von Haarlem, das 70 300 Einwohner zählt, gewählt²⁾.

Die zulässige Fläche der Straßenansicht wird ermittelt als Produkt aus der Grundstücksbreite und der Straßbreite. Eine größere Höhe ist nur gestattet, wenn das Gebäude im Winkel von 30° zurückspringt gegen die gemittelte Höhe. Auch Dachflächen dürfen diesen Winkel nicht überschreiten.

Auch hier ist für eine Wohnung als geringste Fläche 25 qm zugelassen, als geringste Breite für ein Wohnhaus 4,5 m in der Bauflucht gemessen. Das größte Zimmer muß wenigstens 15 qm, jedes weitere 5 qm betragen. Bei größeren als Zweizimmerwohnungen genügt es, wenn die Küche 5 qm aufweist. Mindesthöhe ist 2,15 m, bei Dachzimmern von 15 cbm Mindestinhalt genügen 2 m im Mittel.

Nur drei Stockwerke außer dem Dachgeschosse werden zugelassen. Scheidewände zwischen verschiedenen Wohnungen müssen 22 cm stark sein. Jede Wohnung muß ihr eigenes Kloset haben. Für Klosets genügt die Lüftung durch einen Ventilationsschacht von 400 qcm Querschnitt.

Diese Art der Entlüftung genügt auch für die noch geduldeten bedsteden, welche einen Zugang von 1,50 m Höhe und 1,60 m Breite haben müssen.

Wohnungsaufsicht

Amsterdam, Rotterdam, Haarlem, Leeuwarden, Delft und Leiden in einer besonderen Abteilung zusammengefaßt.

Diese beschäftigt sich zunächst mit den Beschwerden, welche über ungesunde und schlechte Wohnungsverhältnisse einlaufen.

Die Maßregeln, die zu treffen sind, bestehen im wesentlichen in Ausbessern und Anschließen von Abflußleitungen für Kloaken, Schmutz- und Tageswasser, in Einrichtung von

¹⁾ Gemeindeblatt v. Rotterdam 1906, Nr. 19a, 1909, Nr. 40a.

²⁾ Bauordnung v. Haarlem vom 1. Mai 1906, 18. Juli 1906, 22. Juli 1906, 29. September 1909.

Klosetts, Sicherung gegen aufsteigende Feuchtigkeit und bauliche Ausbesserungen. Die Inspektion läßt bei solchen Mängeln eine „Aufforderung“ zur Beseitigung an den Hauseigentümer ergehen, deren Nichtbefolgung die Sperrung der Wohnung für den Gebrauch nach sich ziehen kann.

Weiter aber werden durch eine Kommission, bestehend aus einem Wohnungsinspektor und einigen ehrenamtlichen Mitgliedern der Gesundheitskommission, systematisch quartierweise die Wohnungen untersucht, aufgenommen, gezählt und die Wohnungen, welche gesundheitsschädlich erscheinen und deren Zustand nicht verbesserungsfähig ist, für unbewohnbar erklärt (vor unbewohnbar verklärt). (Abb. 216 und 217.) Dieser Text wird auf einem Brett in großen Buchstaben angeschrieben und außen an der Wohnung aufgehängt. In sechs Monaten muß dann die Wohnung zu Wohnzwecken geräumt sein, kann also als Speicher weiter benutzt werden. Gegen diese Unbewohnbarkeitserklärung ist Berufung beim Staatsgesundheitsamte möglich. So wurden doch in Amsterdam im Jahre 1910 753 Wohnungen für unbewohnbar erklärt, nur in 14 Fällen mußte diese Erklärung auf Veranlassung des Staatswohnungsinspektors zurückgezogen werden. Die Stadt läßt es sich angelegen sein, in Fällen, wo ein ganzer Komplex von Häusern für unbewohnbar erklärt wird, diese zu enteignen und neue, gesunde Zustände zu schaffen. Das Enteignungsgesetz sieht in folgenden Fällen besondere Erleichterungen für die Einleitung des Enteignungsverfahrens vor. Es kann nämlich eingeleitet werden sowohl durch die Gemeinden wie durch zugelassene Körperschaften, ohne daß die gesetzgebenden Körperschaften gehört zu werden brauchen:

1. zur Räumung von Wohnungen, bei welchen eine Verbesserung der Verhältnisse infolge ungenügender Licht- und Luftzuführung oder anderer Mängel, deren Beseitigung für die Bewohnbarkeit notwendig ist, mit Rücksicht auf die Lage auf andern Wege schwer durchführbar ist;
2. zur Beseitigung von Wohnungen, bei denen eine endgültige Verbesserung mit Rücksicht auf ihre Lage zu andern Wohnungen oder Grundstücken schwer durchführbar ist;
3. zur Beseitigung von Wohnungen und Häusern, die, selbst nicht zum Bewohnen geeignet oder bestimmt, verhindern, daß angrenzende oder in der Nähe gelegene Wohnungen in bewohnbaren Zustand gebracht werden können;
4. um Verfügung über bebauete oder unbebaute Grundstücke zu erlangen, damit ein für Errichtung von Kleinwohnungen auf Grund des § 6 des Wohnungsgesetzes festgestellter Bebauungs- oder Stadterweiterungsplan ausgeführt werden kann.

Es ist z. B. der Beschluß gefaßt worden, einen Komplex in Amsterdam, der im Volksmunde die Bezeichnung Eulenburg führte, gänzlich zu enteignen, da von 908 darin enthaltenen Wohnungen 380 für unbewohnbar erklärt waren. Es ist bezeichnend, daß in 238 Fällen Berufung gegen die Unbewohnbarkeitserklärung eingelegt wurde.

Die Familien, welche auf diesem Wege ihre Wohnung verlieren, werden, wenn erforderlich, durch die Gemeinde unterstützt mit einem kleinen Betrage als Beihilfe zu der Beschaffung einer neuen Wohnung und zu den Umzugskosten. Hierfür werden in Amsterdam im Jahre 1000 bis 1500 fl. ausgegeben.

Bei den Enteignungen wird der Wert der Baulichkeiten nicht mitvergütet, sondern lediglich der Wert des Grund und Bodens. Die Preise, die in Amsterdam dafür bezahlt wurden, schwanken zwischen 10 und 30 fl.; 15 bis 25 fl. werden als das übliche anzusehen sein, jedoch ist man geneigt, gleichsam als Entschädigung einen etwas höheren Preis zu zahlen, als er im freien Verkehr erzielt wäre.

Die Stadtverordnetenversammlung hat für diese Zwecke 100 000 fl. ausgeworfen zum Ankauf solcher Grundstücke für die Gemeinde.

Schließlich wird gegen die Ueberfüllung von Wohnungen vorgegangen. Vom Einwohnermeldeamt (Bevolkingsregister) werden Familien mit sechs und mehr Köpfen der Wohnungsaufsicht mitgeteilt. In Amsterdam wurden so 1909 6648 Meldungen gemacht. Von den untersuchten Wohnungen waren 32,3 % = 146 als überfüllt anzusehen, Maßregeln zur Abhilfe sind vorläufig noch nicht getroffen, doch sind solche in Vorbereitung. In Rotterdam macht die Unterbringung in größere Wohnungen weniger Schwierigkeiten.

Für die Statistik des Wohnungswesens ist in Amsterdam eine eigne Abteilung gegründet, die sich lediglich mit der Aufstellung amtlichen Materials für alle das Wohnungswesen betreffende Fragen beschäftigt und die Ergebnisse in regelmäßig wiederkehrenden Abschnitten veröffentlicht.

Staatsgesundheitsrat

Unabhängig von obigen Gemeindebetrieben wirkt auch ein Staatsgesundheitsrat, welchem vier Obersanitätsinspektoren angehören; jedem von diesen sind vier Sanitätsinspektoren unterstellt, von denen einer Arzt, einer Chemiker und zwei Wohnungsinspektoren sind. Da diese aber ganz selbständig für sich arbeiten, so ist der Erfolg und das Ziel bei allen nicht das gleiche. So wird in einigen Bezirken recht energisch gegen die Alkoven und Bettvorschläge vorgegangen, in andern dagegen werden sie ohne weiteres zugelassen.

Gesundheitskommissionen

Ein weiteres Organ der Regierung sind die Gesundheitskommissionen, deren es 120 gibt. Die Tätigkeit der Mitglieder, die von dem Kommissar der Königin ernannt werden, ist ehrenamtlich. Wo solche schon in Gemeinden vor Erlaß des Gesetzes von diesen gebildet waren, sind sie anerkannt und belassen worden. Diese Kommissionen setzen sich aus Laien zusammen, da man dadurch einen größeren Einfluß auf die Tätigkeit der Gemeinde erwartet. Sie sind in allen Dingen, die die Volksgesundheit betreffen, also auch in Wohnungsfragen, über die der Gemeindevorstand Beschluß fassen will, zu hören. Außerdem gehört zu ihren Obliegenheiten, Anträge auf Verbesserung oder Schließung gesundheitsschädlicher Wohnungen beim Gemeindevorstand zu stellen. Bei kleineren Gemeinden macht es aus finanziellen Rücksichten oft Schwierigkeiten, diesen Kommissionen einen bezahlten Beamten beizugeben, dessen Tätigkeit im Interesse einer bewußten stetigen Verfolgung der guten Ziele fast unentbehrlich ist. Neuerlich haben sich auch wohl mehrere Gemeinden zu diesem Zwecke geeint, ein Vorgehen, das von der Regierung sehr unterstützt wird. Im allgemeinen sind die Gesundheitskommissionen darauf angewiesen, mit den kommunalen Stellen Hand in Hand zu arbeiten, wie bei der Wohnungsaufnahme. Merkwürdigerweise gehen in manchen kleinen Gemeinden die Gesundheitskommissionen aber auch ganz selbständig unter Ausschaltung der Gemeindevorstände vor und verhandeln sogar selbst unmittelbar mit dem Hauseigentümer über die vorzunehmenden Verbesserungen, doch scheint dieses Verfahren nicht im Sinne des Gesetzes zu liegen.

So viel wenigstens scheint sich zu ergeben, daß in kleinen Gemeinden die Tätigkeit der Gesundheitskommissionen schon deswegen leicht unfruchtbar ist, weil die von ihr geforderten Maßnahmen am Widerstande des Gemeindevorstandes scheitern können. Gerade in kleinen Orten bedeutet oft die Sperrung auch nur einer Wohnung für die Inhaber Obdachlosigkeit. Daß die Gemeinden selbst nur ungern zum Bau von Ersatz schreiten, ist oben bereits erwähnt.

Schlußbetrachtung

In den großen Städten ist die Wirkung des Wohnungsgesetzes mit seinen Folgen bereits jetzt dankbar anzuerkennen. Man muß ja zugeben, daß das Gesetz noch zu kurze Zeit besteht, um eine volle Entfaltung zu ermöglichen. Auch der Mangel an geeignet vorgebildeten Beamten wird empfunden, um die im Anfange naturgemäß größeren Arbeiten mit der wünschenswerten Energie und Umfang vorzunehmen. Es ist ebenso natürlich, daß das Gesetz auch gewichtige Gegner hat, die vor allem bei den Haus- und Grundstücksbesitzern sowie den Hypothekenbanken zu suchen sind. Denn ein energisches Durchdrücken der Forderungen der modernen Bau- und Wohnungsordnungen sowie die Unbewohnbarkeitserklärungen bleiben natürlich nicht ohne schädigenden Einfluß auf den Hausbesitz. Die Vertreter dieser Partei haben sich daher zu diesem Zwecke stark organisiert und sowohl in die erste Kammer, wie in die Magistrate der größeren Städte Vertreter entsandt, welche ihre Interessen wahrnehmen sollen. Für eine möglichst weitgehende Durchführung dagegen treten die linken Parteien vor allem ein. Vorläufig ist eine wesentliche Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch die gemeinnützigen Bauten, wie dies von dem Hausbesitzerstande gefürchtet wird, wohl noch kaum zu erwarten. Denn in Amsterdam betrug die Zahl der im Jahre

1908 hergestellten Wohnungen 540, wovon 32 = 6% Vereinsbauten waren, die übrigens ohne Hilfe der Gemeinde errichtet waren, 1909 waren von 770 erstellten Wohnungen nur 28 oder noch nicht 4% Vereinsbauten.

Die Vorzüge des Wohnungsgesetzes sind daher zunächst weniger in einem unmittelbaren Einfluß auf den Wohnungsmarkt zu finden, als vielmehr in dem Zwange, der auf die einzelne Gemeinde ausgeübt wurde, sich durch Verfassung der Bau- und Wohnungsordnung überhaupt mit dem Wohnungswesen eingehend zu befassen, sich klar zu werden über bestehende Mängel und an der Beseitigung dieser Mängel energisch zu arbeiten. So muß in dem wenigstens in einzelnen Gegenden rücksichtslosen Vorgehen gegen die Bettverschläge, als eine nationale, aber schädigende Eigentümlichkeit, in der Beseitigung bedenklicher Mängel bei der Kanalisation, in der systematischen Räumung ungesunder Wohnungen, wozu erst das Wohnungsgesetz eine brauchbare Handhabe bot, ein wesentlicher Vorteil für die Gesundung späterer Großstadtdurchschlechter gesehen werden. Wenn weiter durch die Herstellung gesundheitlich einwandfreier Wohnungen ein Typ geschaffen wird, der erstrebenswert ist für den Bewohner, so kann sich die Spekulation dem Einflusse des besseren Vorbildes schwerlich entziehen und wird dem nachgeben müssen.

Sehr beachtenswert ist die Hergabe der Baugelder durch den Staat in voller Höhe der Baukosten, ohne Rücksicht auf die soziale Stellung der Bewohner der neuen Häuser.

Für deutsche Verhältnisse wäre die Bereitstellung in der vollen Höhe der Baukosten kaum erforderlich; erste Hypotheken sind mit Sicherheit wohl überall erhältlich, und wenn eine sichere

Stelle die Zinsgarantie für die zweite Hypothek übernehme, würde auch diese ohne Schwierigkeit wohl auch über 75% des Wertes hergegeben werden. Der Staat oder die Stadt würde dann, falls die Baukosten nicht durch Hypotheken bereits in voller Höhe gedeckt sind, lediglich für den Rest einzutreten haben.

Vor allem liegt es nahe, die Mittel der staatlichen Kranken-, Unfall- und Altersversicherungen hierfür heranzuziehen, und es ist die Frage, ob es statt des Baues von Erholungsheimen für Lungenkranke nicht besser wäre, das Uebel vor dem Entstehen anzupacken, zuerst einmal gesunde Wohnungen zu erstellen, und so die Schwindsucht nicht erst aufkommen zu lassen und durch örtliche Trennung der kranken Familienmitglieder von den gesunden eine weitere Ansteckung zu verhüten, als die in schlechten Wohnungen entstandene und immer wieder entstehende Schwindsucht nachher auszukurieren zu versuchen.

Deutschland ist in der Verdichtung der Bevölkerung in den Großstädten durch seine größere Industrie ja schon wesentlich weiter vorgeschritten, als Holland. Die Unterbringung der großen Massen kann in unsern Großstädten mit der wesentlich dichteren Bevölkerung, mit den unglaublich hohen Behausungsziffern als hygienisch ausreichend nicht angesehen werden. Auch die jetzige Berliner Bauordnung mit ihren undurchlüftbaren Seitenflügeln an überhoch umbauten Höfen genügt vorläufig in keiner Weise den Anforderungen an Licht und Luft, die unser Kulturzustand auch den Minderbemittelten zu gewähren fordert. Auch auf diesem Gebiete bahnbrechend und vorbildlich vorzugehen, wird eine der vornehmsten Aufgaben des neuen Zweckverbandes von Großberlin sein.

In Amsterdam arbeiten nachstehende Vereine:

Anlage 1

Wohnungsbauvereine	Bewilligte Vorschüsse						Beantragte Vorschüsse	
	Fertiggestellt		Im Bau befindlich		Geplant		Anzahl der Wohnungen	Baukosten
	Anzahl der Wohnungen	Herstellungskosten	Anzahl der Wohnungen	Herstellungskosten	Anzahl der Wohnungen	Herstellungskosten		
A. Zugelassene Vereine								
Alt-Amsterdam							220 ¹⁾	416 000
Rochdale (vergl. Anlage 2a, Abb. 200—203)	28	56 170	88	250 000 ²⁾	20	44 000 ³⁾	180	460 000
Amsterdamer Baufonds	32	75 660 ⁴⁾	80	240 000 ⁵⁾				
Lehrerbauverein (vergl. Anlage 2b, Abb. 204)	48	18 140 ⁶⁾						
Bauverein Dr. Schaepman							45	120 000
Eigner Herd							160	365 000
Die Arbeiterwohnung							760	1 345 000
Allgemein. Wohnungsbauverein							180	465 000
B. Nichtzugelassene Vereine								
Baugesellschaft zur Erlangung von Eigenheimen ⁷⁾ (vergl. Abb. 205)	72	146 000	148	229 000			448	1 000 000
Gemeinsame Arbeit (Samenwerking)	33	290 000 ⁸⁾						

1) Die Bauten stehen auf einem Grundstück, das durch die Gemeinde entzogen ist.
 2) Einschließlich 45 775 fl. für Ankauf des Grundstücks.
 3) Für Aufhöhung etwa 5000 fl.
 4) Aus eignen Mitteln.
 5) Einschließlich 43 494 fl. für Ankauf des Grundstücks.
 6) Hiervon 12 150 fl. aus eignen Mitteln.
 7) Die Baugelder werden durch die Postsparkbank gegeben unter Garantie der Gemeinde Amsterdam.
 8) Aus eignen Mitteln.

Anlage 2a

Bauverein Rochdale (vergl. Abb. 200—203)

Sitz: Amsterdam (565 589 Einwohner)

Datum der Zulassung: 1. 10. 1908 Kab.-Bef. Nr. 31
 25. 10. 1909 " Nr. 56

Kapitalaufbringung

Vorschuß durch Wohnungsgesetz höchstens 306 000 fl. zur Errichtung von 36 Häusern mit 144 Wohnungen.

Tilgungsfrist: 50 Jahre

Zinsfuß: 3³/₈ %

Gebaut sind zurzeit dieser Berechnung 7 Häuser mit 28 Wohnungen an der van Beuningestraße in Amsterdam.

Architekt: J. E. v. d. Pek in Amsterdam.

Herstellungskosten für eine Wohnung

Grunderwerb (Erbpacht) —

Baukosten und Umwehrung 1937,24 fl.

Entwurf und Bauleitung 73,56 "

zusammen 2010,80 fl.

Jahresrechnung für eine Wohnung

Einnahmen		Ausgaben	
Mietertrag im Mittel	157,30 fl.	Zinsen und Tilgungsrate	83,81 fl.
(Mietertrag für eine Wohnung für die Woche		Erbpacht	24,15 "
im Erdgeschoß	3,37 ⁵ fl.	Unterhaltung nach Schätzung	15,85 "
" 1. Stockwerk	3,17 ⁵ "	Wasserleitung	13,50 "
" 2. Stockwerk	2,87 ⁵ "	Steuern nach Schätzung	14,29 "
" 3. Stockwerk	2,67 ⁵ ")	Feuerversicherung	0,70 "
		Verwaltung	5,00 "
	zusammen 157,30 fl.		zusammen 157,30 fl.

Anlage 2b

Amsterdamer Lehrerbauverein (vergl. Abb. 205)

Sitz: Amsterdam (565 589 Einwohner)

Datum der Zulassung: 1. 10. 1908 Kab.-Bef. Nr. 32

Kapitalaufbringung

Eignes Kapital 7 400 fl.

Vorschuß durch Wohnungsgesetz 175 000 „

zur Errichtung von 12 Wohnhäusern mit je 4 Wohnungen.

Tilgungsfrist: 50 Jahre

Zinsfuß: $3\frac{3}{8}\%$

Architekt: J. C. van Epen te Baarn.

Herstellungskosten für eine Wohnung im Mittel

Grunderwerb (Erbpacht) —

Baukosten einschließlich Umwehrung 3435 fl.

Entwurf und Bauleitung 159 „

zusammen 3594 fl.

Jahresrechnung für eine Wohnung nach Schätzung

Einnahmen		Ausgaben	
Erdgeschoß	325,00 fl.	Zinsen und Tilgungs-	
1. Stockwerk	300,00 „	rate	151,16 fl.
2. „	275,00 „	Erbpacht	51,00 „
3. „	250,00 „	Unterhaltung	33,64 „
		Wasserleitung	15,25 „
		Steuern	25,90 „
		Feuerversicherung	3,50 „
		Verwaltung	6,25 „
		zusammen	287,50 fl.
im Mittel	287,50 fl.		

Anlage 3

Gemeindebau der Stadt Edam

Datum der Bewilligung: 2. 3. 1905 Kab.-Bef. Nr. 14

18. 1. 1909 „ „ „ 38

Kapitalaufbringung:

A. Vorschuß durch Wohnungsgesetz 15 900 fl.

Tilgungsfrist: 50 Jahre

Zinsfuß: $3\frac{1}{4}\%$

B. Vorschuß durch Wohnungsgesetz 13 366 fl.

Tilgungsfrist: 50 Jahre

Zinsfuß: $3\frac{3}{8}\%$

Gebaut sind zweimal 10 Wohnungen in Volendam.

Architekt: J. Letzer.

Erste Gruppe (vergl. Abb. 206)

Herstellungskosten für eine Wohnung:

Grunderwerb 135,— fl.

Umwehrung 22,50 „

Baukosten 1368,— „

Entwurf und Bauleitung 64,50 „

zusammen 1590,— fl.

Jahresrechnung für eine Wohnung:

Einnahmen		Ausgaben	
Miete	65 fl.	Zinsen u. Tilgungs-	
Beihilfe durch Woh-		rate	64,76 fl.
nungsgesetz	10 „	Unterhaltung nach	
		Schätzung	30,— „
		Steuern	5,— „
		Feuerversicherung	1,60 „
		zusammen	101,36 fl.
zusammen	75 fl.		

Zweite Gruppe in drei Typen (vergl. Abb. 207)

Herstellungskosten für eine Wohnung:

Grunderwerb 61,60 fl.

Umwehrung 16,80 „

Baukosten 1213,70 „

Entwurf und Bauleitung 44,50 „

zusammen 1336,60 fl.

Jahresrechnung für eine Wohnung:

Einnahmen		Ausgaben	
Wohnungsmiete	65,— fl.	Zinsen u. Tilgungsrate	55,70 fl.
Beihilfe durch Woh-		Unterhaltung	20,— „
nungsgesetz ¹⁾	15,27 „	Steuern	4,— „
		Feuerversicherung	1,50 „
		Verwaltung	2,50 „
zusammen	80,27 fl.	zusammen	83,70 fl.

¹⁾ Mit Rücksicht auf die finanzielle Notlage der Gemeinde wird der ganze wirkliche Feblbetrag dieses zweiten Baues durch die Staatsregierung getragen.

Anlage 4

Gemeindebau der Gemeinde Vries (vergl. Abb. 208)

Provinz Groningen

Datum der Bewilligung: 10. 4. 1905 Kab.-Bef. Nr. 77

Kapitalaufbringung:

Vorschuß durch Wohnungsgesetz 600 fl.

Tilgungsfrist: 40 Jahre

Zinsfuß: $3\frac{1}{4}\%$

Gebaut ist eine Wohnung in Tynaarlo.

Architekt: H. Hajema, Gemeindevorsteher.

Herstellungskosten:

Baukosten 624,12³ fl.

Entwurf und Bauleitung 20,— „

zusammen 644,12³ fl.

Jahresrechnung für die Wohnung:

Einnahmen		Ausgaben	
Mietertrag	20,— fl.	Zinsen u. Tilgungsrate	27,— fl.
Zuschuß	4,30 „	Unterhaltung	6,— „
		Steuern	2,10 „
		Feuerversicherung	1,— „
zusammen	24,30 fl.	zusammen	36,10 fl.

Anlage 5

Verein zur Beförderung des Baues von Handwerker-

wohnungen in Leiden (57 919 Einwohner)

Datum der Zulassung: 27. 7. 1908 Kab.-Bef. Nr. 41

Kapitalaufbringung:

Eigenes Kapital 18 000 fl.

Vorschuß durch Wohnungsgesetz 149 500 „

zusammen 167 500 fl.

Das Gelände wurde erst durch Abriß alter Gebäude freigemacht und ein Bebauungsplan für den Block Levendaal-Zijdgracht-Geeregracht in einer Fläche von rd. 3900 qm aufgestellt, von denen etwa 1900 qm für Straßenland verwendet wurden.

Gebaut sind 18 Ober- und Unterwohnungen, 4 Eckhäuser mit Oberwohnungen, 1 kleines Eckhaus, 1 Packhaus und 3 kleine Ober- und Unterwohnungen.

Architekt: W. C. Mulder in Leiden.

Herstellungskosten für eine Ober- und Unterwohnung:

Grunderwerb rd. 78 qm 965 fl.

Baukosten 3353 „

Entwurf und Bauleitung 157 „

zusammen 4475 fl.

Jahresrechnung für eine Ober- und Unterwohnung:

Einnahmen		Ausgaben	
Mietertrag	187,20 fl.	Zinsen u. Tilgungs-	
(für die Woche		rate f. 3995 fl.	166,52 fl.
für eine Ober-		Zinsen f. eigenes Ka-	
wohnung 1,90 fl.		pital v. 480 fl.	19,20 „
für eine Unter-		Unterhaltung	42,92 „
wohnung 1,70 fl.)		Wasserleitung	9,— „
Zuschuß durch Woh-		Steuern	18,— „
nungsgesetz	113,42 „	Feuerversicherung	5,— „
		Verwaltung u. Reser-	
		ve für Mietsausfall	20,— „
zusammen	300,62 fl.	zusammen	300,62 fl.

M u s t e r 1
Bilanz, Abschluß am 31. Dezember 190 .

Anlage 6

Laufende Nummer	H a b e n	Ende des Berichtsjahres fl.	Ende des vorigen Jahres fl.		Laufende Nummer	S o l l	Ende des Berichtsjahres fl.	Ende des vorigen Jahres fl.
1.	Auf nicht eingezahlte Anteile ¹⁾				1.	Anteilkonto		
2.	Gebäudekonto mit Grundstücken (nach der Abschreibung, die in der Gewinn- und Verlustrechnung angenommen ist. ²⁾ : A. straße Nr. B. straße Nr. zus.				2.	Reservefonds (ohne die Vermehrung oder Verminderung infolge der Ergebnisse des Ertragsjahres)		
3.	Grundstückkonto ³⁾ : A. Grundstück an der straße Nr. B. Grundstück an der straße Nr. zus.				3.	Fonds für Unterhaltung und Ausbesserung ⁴⁾		
4.	Effektenkonto, im einzelnen aufgeführt ⁵⁾				4.	Schuld an die Gemeinde: A. Vorschuß für den Bau des Blocks ⁶⁾ fl. B. Vorschuß für den Bau des Blocks zus. fl.		
5.	Debitorenkonto: A. Mietsaußenstände, soweit nicht uneintreibbar ⁷⁾ B. Andere Schuldner zus.				5.	Obligationsanleihen ⁸⁾ : A. Anleihe vom Jahre fl. B. Anleihe vom Jahre zus. fl.		
6.	Kassakonto: A. An Bankdepots B. An Bargeld zus.				6.	Verschiedene Schuldner		
7.	Gewinn- und Verlustrechnung an Saldo-verlust				7.	Gewinn- und Verlustrechnung für Gewinnsaldo		
	zus.					zus.		

¹⁾ Dieser Betrag kommt nur in Frage, wenn die Anteile nicht voll eingezahlt sind.
²⁾ In der Erläuterung ist für jeden Block besonders anzugeben, wieviel die Gebäude zu Anfang gekostet haben (für sich und mit Einschluß des Grund und Bodens) und wieviel darauf abgeschrieben ist.
³⁾ Wenn das Grundstück mit einem andern Betrag in die Aufstellung eingesetzt wird, wie ursprünglich dafür gegeben ist, so ist in der Erläuterung der ursprüngliche Betrag anzugeben.
⁴⁾ Mit „im einzelnen“ wird gemeint, die Anführung der einzelnen auf verschiedene Weise angelegten Geldbeträge.
⁵⁾ Vergl. Anm. 4 bei dem Muster der Gewinn- und Verlustrechnung.
⁶⁾ Diese Beträge schließen sich gegenseitig aus.
⁷⁾ Dieser Betrag kommt nur vor, wenn er als Reserve für alle oder für außergewöhnliche Unterhaltungs- und Ausbesserungsarbeiten zurückgelegt wird.
⁸⁾ In der Erläuterung ist von jedem Vorschuß einzeln anzugeben, wieviel er ursprünglich betragen hat und wieviel zurückgezahlt ist.
⁹⁾ In der Erläuterung ist von jeder Obligationsanleihe der ursprüngliche Betrag und der Betrag, der zurückgezahlt ist, anzugeben.

M u s t e r 2
Gewinn- und Verlustrechnung

Anlage 7

Laufende Nummer	V e r l u s t	fl.		Laufende Nummer	G e w i n n	fl.
1.	Verlustsaldo vom vorigen Jahr ¹⁾			1.	Mietsertag ³⁾ : A. Block an der straße Nr. fl. B. Block an der straße Nr. zus. fl.	
2.	Unterhaltung der Grundstücke (nach Schätzung für den Fonds für Ausbesserung und Unterhaltung)			2.	Zinsen der Anleihen und der angelegten Kassengelder	
3.	Abschreibung auf die Grundstücke: A. Auf den Baublock fl. B. Auf die Besitzungen an zus. fl.			3.	Beihilfe der Gemeinde durch Erlaß von Tilgungsraten für zinslose Vorschüsse gemäß Abschnitt 30 des Wohnungsgesetzes: A. Betr. den Vorschuß für den Bau von fl. B. Betr. den Vorschuß für den Bau von zus. fl.	
4.	Zinsen an die Gemeinde bezahlt ²⁾ : A. Auf den Vorschuß für den Bau auf Block fl. B. Auf den Vorschuß für zus. fl.			4.	Kursgewinn an Effekten	
5.	Zinsen auf Obligationen und andere Schulden an Mitglieder: A. Auf die Anleihe vom Jahre fl. B. Auf die Anleihe vom Jahre C. Für aufgenommenes Kassengeld j zus. fl.			5.	Verschiedene Einnahmen ⁴⁾	
	zus. fl.				zus. fl.	
	Summa 				Summa 	

¹⁾ Dieser Betrag kommt nur in Frage, wenn der Verlust vom vorigen Jahre nicht aus den Rücklagen gedeckt werden kann.
²⁾ Wenn Zinsen und Tilgungsraten in einer Amortisationszahlung vereinigt sind, muß hier der Zinsbetrag gebucht werden, der im Berichtsjahre in die Amortisationszahlung einbezogen ist.
³⁾ Unter diesem Betrag ist der Betrag der Mietsertäge zu buchen, die über das Berichtsjahr hinaus schuldig geblieben waren, im einzelnen aufzuführen nach den verschiedenen Baublöcken. Unter dem Verlustbetrage (Nr. 6) wird gebucht, was zum Ende des Berichtsjahres für uneintreibbar gehalten wird. Die für noch eintreibbar erachteten, aber noch nicht erhaltenen Gelder müssen in der Bilanz unter verschiedenen Schuldner (Nr. 5 der Habenseite) genannt werden.
⁴⁾ In der Erläuterung muß für jeden Block angegeben werden, wieviel im Berichtsjahre durch Leerstehen von Wohnungen verloren ist.
⁵⁾ In der Erläuterung sind die verschiedenen Einnahmen möglichst zu spezifizieren; hierunter sind auch die Mietseingänge zu buchen, die als uneintreibbar bereits auf der Verlustseite aufgeführt sind, aber doch noch eingehen werden.

