



WOCHENSCHRIFT DES ARCHITEKTEN-VEREINS ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN VOM VEREINE

Erscheint Sonnabends u. Mittwochs. — Bezugspreis halbjährl. 4 Mark, postfrei 5,30 Mark, einzelne Nummer von gewönl. Umfange 90 Pf., stärkere entspr. teurer
Der Anzeigenpreis für die 4gespaltene Petitzelle beträgt 50 Pf., für Behörden-Anzeigen und für Familien-Anzeigen 30 Pf. — Nachlaß auf Wiederholungen

Nummer 15

Berlin, Sonnabend den 12. April 1913

VIII. Jahrgang

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

Alle Rechte vorbehalten

Der Einfluß des Privatkapitals auf die bauliche Entwicklung Groß-Berlins

Vortrag, gehalten im Architekten-Verein zu Berlin, vom Kommerzienrat Georg Haberland mit anschließender Besprechung

Um den Einfluß des Privatkapitals auf die bauliche Entwicklung Groß-Berlins zu schildern, ist es zunächst wünschenswert, zu prüfen, in welcher Form sich das Privatkapital bei der baulichen Entwicklung Groß-Berlins betätigt. Man kann diese Betätigung in vier bestimmte Kategorien teilen:

1. die Erschließungstätigkeit für die unbebauten Ländereien,
2. die Tätigkeit der baugewerblichen Betriebe bzw. des Unternehmertums,
3. der Hausbesitz,
4. der Hypothekarkredit.

Ich will jede dieser vier Kategorien einer kurzen Betrachtung unterziehen und mich nur auf das Wesentlichste beschränken, da ein Eingehen auf die Einzelheiten, wie beispielsweise die Hypothekennot, die Mißstände des Baugewerbes, steuerliche Ueberlastungen und dergleichen, im Rahmen dieses Vortrags nicht möglich ist.

Ich beginne mit dem Hypothekarkredit, weil dieser in gewissem Umfange die Grundlage für die Entwicklung der Städte gewesen ist. In früheren Zeiten war der Grundbesitz in den Städten bezüglich der hypothekarischen Beleihung im wesentlichen auf das Privatkapital einzelner Kapitalisten und auf die Stiftungen angewiesen. Erst Ende der 50er Jahre des vorigen Jahrhunderts haben sich zur Befriedigung des Hypothekarkredits besondere Institute in Form von Aktiengesellschaften gebildet, die Hypothekenbanken. Ihre Gründung resultierte zum großen Teil aus dem Umstande, daß durch die Vermehrung der Staatsanleihen sich das Privatpublikum nicht mehr in gleichem Maße der Anlage seines Kapitals in Hypotheken zuwandte. Die Hypothekenbanken befriedigen das Bedürfnis des Hypothekarkredits im wesentlichen durch die Ausgabe von Pfandbriefen. Sie haben von den Einzelstaaten, in denen sie ihren Wohnsitz haben, die Berechtigung, Pfandbriefe auszugeben, für welche die gewährten Hypotheken als Unterlage dienen. Sie dürfen die Ausgabe der Pfandbriefe in bestimmtem Verhältnis zum Betrage des eingezahlten Aktienkapitals bewirken. Sie gewähren erste Hypotheken auf städtischen und ländlichen Grundbesitz in Höhe der ihnen von den Staaten, in welchen sie ihren Wohnsitz haben, vorgeschriebenen Norm. Durch das Reichshypothekenbankgesetz sind die Verhältnisse später einheitlich geregelt worden. Die Pfandbriefe werden an der Börse gehandelt, sie bilden eine beliebte Anlage, namentlich für kleinere Sparer. In vielen Teilen Deutschlands pflegen die Bauern nach der Ernte ihre Ersparnisse in Pfandbriefen anzulegen. Welchen Umfang diese Art der Kreditwährung angenommen hat, und

welch ungeheure Bedeutung sie für die Entwicklung unserer Städte hat, geht daraus hervor, daß zurzeit etwa $10^{1,2}$ Milliarden Hypotheken von den Hypothekenbanken auf städtischen Grundbesitz ausgeliehen sind. Außer den Hypothekenbanken dienen auch die Versicherungsgesellschaften der Befriedigung des Hypothekarkredits. Diese Gesellschaften legen ihre Prämienreserven teils in Wertpapieren, teils hypothekarisch an. Sie hatten etwa 2,4 Milliarden am 1. Januar 1911 auf städtischen Grundbesitz ausgeliehen. Neben der Institution der ersten Hypothek hat sich in den Großstädten auch die Geflogenheit gebildet, zweite Hypotheken auf den Grundstücken aufzunehmen. Für die Gewährung dieser zweiten Hypotheken gibt es bisher keine Kreditinstitute. Sie werden fast ausschließlich vom Privatpublikum ausgeliehen. Während die ersten Hypotheken je nach der Lage des Goldmarktes der Regel nach zu 4 bis $4\frac{1}{2}\%$ erhältlich sind, beträgt der Zinssatz für zweite Hypotheken 5 bis 6% , und gerade diese höhere Verzinsung ist es, welche in regulären Zeiten die zweite Hypothek für weite Kreise zu einer beliebten Kapitalanlage gemacht hat.

Ich wende mich nun zu der Betätigung des Privatkapitals bei der Erschließung für die unbebauten Ländereien. Die Ländereien, welche für die Schaffung von Bauplätzen für das wachsende Wohnungsbedürfnis in Frage kamen, befanden sich fast ausschließlich in den Händen von Ackerbürgern und Gärtnern. Sie bestanden aus einer großen Anzahl nicht selbständig verwertbarer Geländestreifen. Die Eigentümer haben sich niemals damit beschäftigt, durch Zusammenlegung ihrer Grundstücke und durch Zahlung der Straßenkosten ihre Gelände selbst der Bebauung zu erschließen. Vielfach sind sie dazu auch finanziell nicht in der Lage gewesen, sie waren zwar reiche Leute, aber ihr Reichtum bestand nur in ihrem Grundbesitz. Die Gemeinden, in deren Weichbild die Ländereien lagen, waren Dörfer in der Umgebung Berlins mit geringer Bevölkerung und geringer Steuerkraft. Sie waren nicht einmal in der Lage, Betriebe mit einem Monopolcharakter, wie die Versorgung der Gemeinden mit Gas und Wasser, allein für sich oder in Gemeinschaft mit andern zu bewirken. Sie waren zu jener Zeit glücklich, daß private Gas- und Wasserversorgungsgesellschaften den Ort mit Gas und Wasser versorgten und gaben auf 100 Jahre hinaus solchen Gesellschaften das Monopol für die Lieferung von Gas und Wasser in ihrer Gemeinde. Die Kommunen kamen ihrerseits für eine Erschließungstätigkeit nicht in Frage, es bedurfte eines Zwischengliedes, um die notwendigen Bauplätze für das stetig wachsende Wohnungsbedürfnis zu schaffen. Diese Zwischenglieder sind die grundstücksgewerblichen Betriebe,

die Terraingesellschaften geworden. Die Aufgabe dieser Gesellschaften war es, die rohen Ländereien durch Ankauf zu einem Ganzen zu vereinigen, die Aufstellung der Bebauungspläne herbeizuführen, die Anlage von Straßen und Plätzen zu bewirken, kurz Bauplätze zu schaffen, welche für das Wohnungsbedürfnis früher oder später notwendig sind. In den Lichtbildern, die ich Ihnen später vorführen werde, will ich Ihnen einmal die Besitz- und Bebauungsplanverhältnisse einer Gemeinde darstellen, bevor die Ländereien in der Hand des Grundstücksgewerbes vereinigt waren. Die Erschließungstätigkeit der grundstücksgewerblichen Betriebe beschränkt sich nicht nur auf die Herstellung von Straßen und Plätzen und auf die Schaffung zum Bau von Wohnhäusern geeigneter Bauparzellen. Vielfach haben solche Gesellschaften auch, da sie naturgemäß ein dringendes Interesse an der Entwicklung des von ihnen zu erschließenden Gebietes haben, selbst die notwendigen Verkehrsverbindungen geschaffen, bzw. haben sie an der Schaffung dieser Verkehrsverbindungen sich in erheblichem Umfange finanziell beteiligt und andere die Entwicklung fördernde Maßnahmen getroffen. Die grundstücksgewerblichen Betriebe sind ein wesentlicher Faktor für die Entwicklung der Städte gewesen, sie waren für dieselben angesichts der geschilderten Verhältnisse eine wichtige, wirtschaftliche Notwendigkeit.

Man pflegt diese grundstücksgewerbliche Tätigkeit im allgemeinen mit dem Sammelnamen „Spekulation“ zu bezeichnen. Man tut dies mit Recht, wenn man jede auf Erwerb gerichtete Tätigkeit, auf welchem Gebiete sie auch sei, als eine Spekulation ansieht, und man tut es mit Unrecht, wenn man die Spekulation nach der wirklichen Bedeutung ihres Begriffes mit der gewerblichen Terrainerschließung identifiziert. Die Terrainspekulation unterscheidet sich von dem Gewerbe dadurch, daß die Eigentümer ihr Gelände, ohne irgendwelche Aufwendungen dafür zu machen, solange vom Verkauf zurückhalten, bis die fortschreitende Entwicklung der Stadt die Erschließung des Terrains notwendig macht und dadurch den Verkauf zu höherem Preise ermöglicht. Die grundstücksgewerbliche Tätigkeit ist darauf gerichtet, rohes Bauland zu erwerben, es durch Aufstellung von Bebauungsplänen und durch Anlage der Straßen in baureifes Gelände umzuwandeln und dies entweder in Blocks oder in Parzellen denjenigen zur Verfügung zu stellen, welche einer baureifen Parzelle zur Errichtung eines Hauses bedürfen.

Die Erschließungsgesellschaft verkauft nun die Parzelle an den Baugewerbetreibenden oder den Bauunternehmer, welcher auf derselben ein Haus errichtet, um es seinerseits an denjenigen zu veräußern, welcher die Anlage seines Kapitals in Hausbesitz erstrebt. Diejenigen Kreise, welche sich mit der Errichtung derartiger Bauten beschäftigen, gehören beim soliden Baugewerbe zu den Architekten, Maurermeistern und den Angehörigen aller möglichen Zweige des Bauhandwerkes.

Die Unternehmer veräußern ihrerseits die von ihnen erbauten Häuser an diejenigen, welche die Anlage ihres Kapitals in Hausbesitz erstreben. Der Kreis dieser Leute ist in Groß-Berlin weit größer, als man im allgemeinen glaubt. Er setzt sich zusammen aus kleinen Rentiers, welche durch die Arbeit eines Lebensalters ein mäßiges Kapital erworben haben, aus Beamten, welche etwas Vermögen besitzen oder erspart haben, aus Aerzten, Anwälten, kurz aus vielen, die für ihr verhältnismäßig nicht großes Vermögen eine bessere Verzinsung erstreben, als sie ihnen die Anlage ihres Kapitals in Anleihenwerten ergeben würde. Trotz aller mißlichen Verhältnisse ist für den Mittelstand der Hausbesitz immer noch bei solider und verständiger Wirtschaft eine gute und sichere Kapitalanlage.

Es haben sich für den Erwerb eines Hauses in Groß-Berlin bestimmte Normen gebildet. Der Erwerber eines Hauses verlangt für die von ihm geleistete Anzahlung eine 5⁰/₁₀ige Verzinsung und daneben einen Ueberschuß von 1⁰/₁₀ der Kaufsumme. Wenn also z. B. jemand ein Haus für den Preis von 350 000 M. mit 50 000 M. Anzahlung erwirbt, so verlangt er einen Ertrag von 2500 M. für das Kapital der 50 000 M. zuzüglich 3500 M. als 1⁰/₁₀ Ueberschuß des Hauses, insgesamt also 6000 M. Das ist eine Verzinsung von etwa 12⁰/₁₀. Nun ist die Verwaltung eines Hauses mit Arbeit und einem nicht unbedeutenden Risiko verbunden. Leerstehende Wohnungen, Erneuerung von Hypotheken und viele andere Umstände schmälern den Ueberschuß des Hauses. Bei sachgemäßer Verwaltung und der nötigen Reservestellung für etwaige Ausfälle gewährt indessen der Hausbesitz demjenigen, welcher sein Haus selbst bewirtschaftet und in demselben wohnt, immer noch eine angemessene Verzinsung seines Kapitals.

Dies ist in kurzem der Aufbau des Hypothekarkredits, der grundstücks- und baugewerblichen Betriebe, sowie des Hausbesitzes. An der Entwicklung Groß-Berlins ist also, wie aus meinen Schilderungen hervorgeht, das Großkapital beteiligt, einmal in Form des Hypothekarkredits, ein anderes Mal als gewerbliche Erschließungstätigkeit für die unbebauten Ländereien, das Privatkapital des Mittelstandes durch Gewährung zweiter Hypotheken und durch Anlage seines Kapitals im Hausbesitz, das Kapital der baugewerblichen Betriebe und des Handwerkerstandes bei der Errichtung der Häuser, deren Erwerb vom Hausbesitz erstrebt wird.

Die Betätigung des Privatkapitals in den von mir geschilderten Formen hat in größerem Umfang erst nach dem Jahre 1871 eingesetzt. Mit der Gründung der Hypothekenbanken war die Bautätigkeit eine lebhaftere geworden. Solange indessen das Kapital der Privaten und der Sparkassen die einzige Kreditquelle des Grundbesitzes gewesen ist, war diese Entwicklung eine ganz außerordentlich langsame. Während der früheren Jahrhunderte ist eine Bautätigkeit größeren Stils ohne fremde Unterstützung überhaupt nicht möglich gewesen. Es ist interessant, die einzelnen Abschnitte dieser Entwicklung zu beobachten. Berlin und Köln entstanden im Jahre 1230. Ihr Grundriß war das Normalschema, ein rechtwinkeliges Straßennetz mit einer rund bzw. oval verlaufenden Befestigung. Zu jener Zeit erhielten die Kolonisten nicht bloß Feld und Baustellen umsonst, sie erhielten sogar freies Bauholz für ihre Häuser. Die Stadt war an Kalkbrüchen bei Rüdersdorf beteiligt, von wo die Baumaterialien zu Wasser herangeschafft wurden. Sie hatte eigene Kalk- und Ziegelbrennereien im Betriebe. Ende des 14. Jahrhunderts zählte man in Berlin und Köln bereits 10 000 Einwohner. Nach dem Dreißigjährigen Kriege hat sich die Zahl der Einwohner auf 6000 bis 8000 verringert. Unter der Regierung des Großen Kurfürsten entstand neues Leben. Er gliederte das südlich gelegene Neu-Köln und das westliche Werder an die Stadt an und umgab sie mit einer neuen starken Befestigung, und wie Berlin damals aussah, zeigen Ihnen die folgenden Bilder*):

Ein besonderes Verdienst um die Entwicklung Berlins hatte König Friedrich I. Er hat nach Nehrings Plänen die Friedrichstadt geschaffen. Auch unter ihm erhielten die Ansiedler Holz, Kalk und Steine geschenkt, und 15⁰/₁₀ der entstandenen Baukosten wurden aus der Akzisekasse erstattet. So hatte Berlin 1709 55 000 Einwohner, Friedrich der Große förderte in energischer Weise Berlins bauliche Entwicklung, er setzte Bauprämien aus und gewährte freie Baumaterialien. Die Stadt vergrößerte sich schnell und hatte bereits 1732/34 den Umfang, welchen das folgende Bild zeigt.

Bis zu jener Zeit gab es nur Kleinbauten in Berlin. Eine Wohnungsnot entstand, und Friedrich der Große war es, der den Abriß der alten Häuser veranlaßte und 300 drei- bis vierstöckige Häuser bauen ließ, die sogenannten Immediatbauten. Die Eigentümer wurden zwangsweise dazu angehalten, auch ihrerseits die alten Bauten durch neue zu ersetzen, und vielfach geschah es, daß ihnen die alten Häuser weggenommen wurden und sie statt dessen höhere Etagenhäuser wiederbekamen. Beim Tode Friedrichs des Großen zählte Berlin innerhalb und außerhalb der Ringmauer 150 000 Einwohner. Friedrich Wilhelm II. setzte diese Baupolitik in erster Zeit fort, dann erreichte indessen die Königliche Bautätigkeit ihr Ende, und die private Bautätigkeit trat an ihre Stelle.

Nach dem Kriege 1813 hat sich dann Berlin nur allmählich entwickelt. Seine Einwohnerzahl stieg in den einzelnen Jahren nur langsam, und so ging jene Entwicklung weiter, bis sie später durch den Aufschwung Deutschlands, durch seine industrielle Entwicklung und durch die Vereinigung des Privatkapitals zu kapitalkräftigen Aktiengesellschaften in andere Bahnen gelenkt wurde.

Im Jahre 1871 hatte Berlin 820 000 Einwohner, die gesamten Vororte, welche für den Begriff Groß-Berlin in Frage kamen, etwa 50 000 Einwohner. Nach der letzten Volkszählung betrug die Einwohnerzahl Groß-Berlins für das Gebiet des heutigen Zweckverbandes etwa 4 Millionen. Die gesamte bauliche Entwicklung für das stetig wachsende Wohnungsbedürfnis war in diesem Zeitraum mit Ausnahme der für den Wohnungsmarkt nicht nennenswert in Betracht kommenden Wirksamkeit der Baugenossenschaften das Werk des Privatkapitals. Das Privatkapital insbesondere, das zu Aktiengesellschaften vereinigte

*) Die Abbildungen sind sämtlich in dem Sonderdruck des Vortrages wiedergegeben, der in Carl Heymanns Verlag erschienen ist.



Abb. 160

Privatkapital der Terraingesellschaften hat den größten Teil des jetzt bebauten Groß-Berlins der Bebauung erschlossen. Es hat seine Betätigung sowohl dem Etagenhausbau wie dem Villenbau, als auch der Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für die sich stetig entwickelnde Industrie gewidmet.

Der vorstehende Plan stellt einen Teil, und zwar namentlich den nach Westen gelegenen Teil der Entwicklung Groß-Berlins dar. Die in dem Plan angelegten Ländereien sind sämtlich von Terraingesellschaften erschlossen worden.

Da ich nicht die Tätigkeit aller Gesellschaften darstellen kann, begnüge ich mich mit der Vorführung einiger Beispiele aus dem Gebiete des Hochbaus, des Villenbaus und der Erschließung von Industriegelände.

Im Hochbau möchte ich Ihnen zunächst ein Bild zeigen, welches einen Teil der Gemarkung Schönebergs darstellt, das Gebiet des jetzigen bayerischen Viertels. In meiner allgemeinen Erläuterung erwähnte ich, daß die Grenzen der einzelnen Besitztümer derart waren, daß eine selbständige Bebauung der Grundstücke, wenn man die Straßen auch noch so sehr den Besitzverhältnissen anpaßte, nicht möglich war.

Dieser Plan ist ein typisches Beispiel dafür, er stellt die Eigentumsverhältnisse der Gemarkung Schönebergs dar. Sämtliche Ländereien gehörten acht Bauern- und neun Kossätenfamilien bzw. deren Erben. Die großen Streifen stellen Besitztümer der acht Bauernfamilien, die schmalen Streifen diejenigen der neun Kossätenfamilien dar. Daß man bei dieser Lage der Grundstücke keinen einheitlichen Bebauungsplan aufstellen konnte, ist einleuchtend. In dem alten Schöneberger Bebauungsplan hat man denn auch versucht, den Eigentumsverhältnissen wenigstens einigermaßen gerecht zu werden. Es ist derjenige, den das nachfolgende Bild zeigt.

Die Bebauungspläne wurden zu jener Zeit allgemein von Landmessern aufgestellt. Eine Städtebaukunst, wie sie uns die spätere Zeit gebracht hat, kannte man damals nicht. Erst später sind die Lehren von Stübgen, Goecke, Genzmer, Möhring und anderen Männern, welche neue Grundsätze für den Städtebau aufstellten, beherzigt worden. Man kam allgemein dazu, die bestehenden Bebauungspläne zu ändern und den neuzeitlichen Anforderungen anzupassen. Diese Maßnahme war jedoch erst durchführbar, nachdem das Privatkapital die Ländereien in einer Hand vereinigt hatte.

Der vorstehende Plan zeigt einen Teil des neuen Schöneberger Bebauungsplanes vom bayerischen Viertel. Seine Durchführung wurde möglich durch die Vereinigung aller Ländereien in einer gewerblichen Hand. Wie der Plan die einzelnen Besitztümer durchschneidet, zeigt Ihnen dieses Bild. Ein treffendes Beispiel für den Einfluß des Privatkapitals auf die bauliche Entwicklung Groß-Berlins finden Sie in folgenden Bildern.

Der Plan, welchen ich Ihnen hier vorführe, zeigt den alten Bebauungsplan der Gemarkung Wilmersdorf jenseits der Ringbahn. Auch hier war man bemüht, den Lehren der Neuzeit entsprechend eine Aenderung herbeizuführen und hatte den Plan projektiert, den das folgende Bild zeigt.

Das Gebiet grenzte nach keiner Seite an die Bebauung. Seine Zugänge waren nur schmale, nicht völlig ausgebaute Straßen. Unmittelbar an dieses Gelände grenzte die Gemarkung Friedenau, die in jenem Teil erst teilweise bebaut war. Ihr Bebauungsplan ist aus dem folgenden Bilde ersichtlich.



Abb. 161

Die Eigentümerin des Wilmersdorfer Gebietes vereinigte durch Ankauf zur Verwertung und besseren Aufschließung des Geländes ihr Besitztum mit dem Friedenauer Gebiet und führte nunmehr die Aufstellung eines einheitlichen Bebauungsplanes herbei.

Es entstand dieser Plan, der eine ganz wesentliche Verbesserung der Verkehrs- und Bebauungsverhältnisse des ganzen Südwesten darstellt. Die Kaiserallee bringt durch den Südwestkorso die Domäne Dahlem und die dort entstehende Besiedlung in direkte Verbindung mit der inneren Stadt. Die Erschließung dieses Gebiets bedingte in erster Linie die Schaffung von Verkehrsverbindungen. Die Ringbahn genügte nicht, um die Aufschließung des Geländes herbeizuführen. Das gleiche Interesse an der Schaffung von Verkehrsverbindungen hatte die Domäne Dahlem und die übrigen Adjazenten dieses Gebiets. Sie vereinigten sich alle zu einer Gemeinschaft und führten durch Verhandlungen mit den Gemeinden Schöneberg und Wilmersdorf einen Vertrag herbei, durch welchen gegen einen Zuschuß von zirka fünf Millionen die Gemeinde Wilmersdorf sich verpflichtete, die Untergrundbahn bis zu einem bestimmten Zeitpunkt in das Gebiet zu führen. So entstand die Wilmersdorf-Dahlemer Untergrundbahn, welche am 1. September d. J. eröffnet wird. Die Bebauung mit Bauwuch, die sogenannte Bauklasse A, schuf unschöne Straßenbilder, und man war bestrebt, den neuen Stadtgebieten einen besonderen Reiz zu verleihen.

Dies führte zu dem aus der Abb. 160 erkennbaren Projekt der Gartenterassen, die bisher an der Landauer Straße ausgeführt sind und die sich auf den ganzen, südlich der Stadtbahn belegenen Stadtteil ausdehnen sollen. In diesem Gebiet ist eine einheitliche Architektur der Straßen durchgeführt. Dieselbe wird dadurch erreicht, daß die Fassadengestaltung der einzelnen Straßenseiten „einem“ Architekten übertragen wurde.

Sie sehen auf Abb. 161, daß die Dachfirste und Hauptgesimse völlig einheitlich durchgeführt sind. Die Kapitalien, welche zur Herbeiführung dieses einheitlichen Bebauungsplanes notwendig waren, belaufen sich auf etwa sechs Millionen für Zukauf des Friedenauer Terrains, bei welchem durch die Aenderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit einer gewinnbringenden Veräußerung kaum gegeben war, und sechs Millionen für Kosten der Straßen- und Platzanlagen. Eine derartig einheitliche Bebauungsplangestaltung über das Weichbild zweier Gemeinden wäre ohne die private Erschließungstätigkeit nicht möglich gewesen. Aus den Gebieten des Villenbaues will ich ein Beispiel aus älterer und neuerer Zeit wählen, die Kolonie Grunewald und die Gartenstadt Frohnau.

Die Kolonie Grunewald, deren Bebauungsplan vorstehendes Bild zeigt, ist ein Werk der Kurfürstendammgesellschaft. Die ein-

zelenen Seen waren früher nur ein Fenn. Sie wurden ausgebaggert und haben dadurch ihre heutige Gestalt erhalten. Alle Straßen, alle Anpflanzungen sind von der Kurfürstendammgesellschaft bewirkt worden. Auch hier fehlte es an Verkehrsverbindungen und die Kurfürstendammgesellschaft war es, welche seinerzeit die ersten Dampfbahnen einrichtete, die von der Kolonie Grunewald erst bis zum Zoologischen Garten, dann bis zum Nollendorfplatz weiter führten. Sie hat zu gleicher Zeit den Kurfürstendamm in seiner jetzigen Form angelegt als große Zugangsstraße der dem Weichbilde Berlins zunächst gelegenen Villenkolonie. Sie hat ihrerseits die Versorgung mit Gas und Wasser durch zweckentsprechende Verträge bewirkt und hat auch solange für die sonstigen Bedürfnisse der Bevölkerung an Schulen und dergleichen Sorge getragen, bis die Gemeinde ein selbständiger Kommunalbezirk geworden ist. Die Entwicklung der Kolonie Grunewald ist eine geradezu glänzende gewesen. Das staatliche Einkommensteuersoll auf den Kopf der Bevölkerung in der Kolonie Grunewald betrug 1910 200 M., während es in Schöneberg 24,67 M., in Charlottenburg 36,28 M., in Wilmersdorf 38,45 M. betragen hat. Eine der neuesten Kolonien ist die Gartenstadt Frohnau im Norden Berlins, deren Bebauungsplan Sie auf diesem Bilde sehen.

Frohnau ist ein selbständiger Gutsbezirk. Es liegt also der Erschließungsgesellschaft die Schaffung aller derjenigen Einrichtungen ob, welche sonst die Gemeinden für sich selbst machen müßten. Die Gesellschaft hat bis jetzt 36 km Straßen gebaut. Sie mußte zur Herbeiführung der Besiedlung für den Verkehr sorgen und hat dies durch Schaffung des hier eingezeichneten Bahnhofs nebst seiner Nebenanlagen getan. Sie hat Wohngebäude für Arbeiter und die Beamten in der Nähe des Bahnhofs errichtet. Die Kanalisation des Geländes bewirkte die Gesellschaft dadurch, daß sie die Regenwässer in die Havel und in einen an der Grenze des Geländes langgehenden Bach führt, während sie für die Beseitigung der Schmutzwässer ein Rieselfeld, das Gut „Feldheim“, erworben hat. Neben den Straßenanlagen hat sie große Erholungsplätze und Sport- und Spielplätze angelegt, die Sie in dem Plane eingezeichnet finden. Auch für das Schulbedürfnis ist gleichfalls durch mehrere Bauten gesorgt. Die Aufwendungen, welche bisher seitens der Kolonie Frohnau gemacht worden sind, betragen schon heute 6—7 Millionen Mark. Die Parzellen werden in Frohnau zum Preise von 105 M. bis 170 M. pro Quadratruß an fertigen Straßen verkauft. Von dem Preis entfällt etwa die Hälfte auf das Land, die Hälfte auf die Straßenkosten und die Lasten der Erschließung.

Für die Erschließungstätigkeit von Industriegelände gibt das zu Oberschöneweide gehörige Gut „Wilhelminenhof“ ein typisches Beispiel. Das Gut ist an der Spree gelegen. Die Grundrentengesellschaft war es, welche es erwarb und für Industriezwecke aptierte. Sie sehen die Lage auf diesem Bilde. Die Gesellschaft mußte die hier eingezeichnete Brücke über die Spree bauen, um den Bahnanschluß an die Güterbahn zu ermöglichen. Es entstand dadurch die Gleisanlage, welche sich noch heute in Oberschöneweide befindet. und welche die Gesellschaft auf ihre Kosten errichtete. Von dieser Gleisanlage führen Schienenstränge in die einzelnen Grundstücke derart hinein, daß aus jeder Fabrik ein direkter Bahnanschluß möglich ist. Die Grundstücke liegen sämtlich am Wasser, so daß die angesiedelten Betriebe ihre Materialien und ihre Produkte sowohl per Bahn wie per Wasser in bequemer Weise beziehen und befördern können. Die Besiedlung des Gebietes ist eine muster-gültige. Sie sehen hier das Kabelwerk der AEG, die Berliner Elektrizitätswerke und viele bekannte Industriebetriebe, welche die stetig fortschreitende Entwicklung der Stadt in die Außenbezirke drängte.

Auch neuerdings ist eine Kolonie entstanden, die, wenn auch etwas entfernt von Berlin, doch geradezu ein muster-gültiges Bild privater Erschließungstätigkeit gibt. Es ist dies die Kolonie der Landbank am Scharmützelsee. Auch dort sind alle Einrichtungen getroffen, Straßen und Plätze in reichem gärtnerischen Schmuck angelegt, ein Kasino errichtet, Bahnverbindungen geschaffen, um eine Besiedlung des Geländes zu ermöglichen.

Hand in Hand mit der Vergrößerung Berlins wurde die Innenstadt immer mehr zur City. Die alten Häuser machten Banken, Geschäftshäusern, Bierpalästen, Warenhäusern und Theatern Platz. Die Tätigkeit des Privatkapitals hat sich hier nicht in der gleichen Form betätigt wie bei den vorher geschilderten Erschließungen. Zwar sind einzelne Unternehmungen, ich erinnere an die Beuthstraße, an die Kaiser-

Wilhelm-Straße, auch an die Rosenstraße, von Aktiengesellschaften getätigt worden, das gewerbliche Unternehmertum war jedoch nur in geringem Umfange bei der Errichtung der neuen Gebäude tätig. Bei den Banken, Warenhäusern und Bierpalästen waren es die späteren Eigentümer selbst, welche die Häuser erbauen ließen, bei den Geschäftshäusern meist diejenigen, welche das ganze Haus oder einen Teil desselben für ihre eigenen gewerblichen Zwecke benötigten.

Die private Erschließungstätigkeit hat sich naturgemäß den Gesetzen und Bedingungen anpassen müssen, welche für ihre Betätigung gegeben waren, d. h. den Bauordnungen, welche für die einzelnen Bezirke in Kraft waren. Eine erste, allgemeine Bauordnung ist im Jahre 1853 für Berlin erlassen worden. Diese beschränkte nicht die Anzahl der Etagen, sie begnügte sich mit der Bestimmung, daß die Häuser nicht höher sein durften, als die Straßen breit sind. Für die Größe der Höfe genügte, unabhängig von der Höhe der Häuser, ein Maß von 5,34 m in der Länge und Breite. Im Jahre 1887 erfuhr die Bauordnung eine Aenderung. Von da ab wurde die Höhe der Häuser nunmehr auf maximum 22 m und die Anzahl der Etagen auf 5 bewohnbare Geschosse beschränkt. Auch die Höfe mußten eine Minimalgröße von 60 qm haben. Später, am 15. August 1897, ist dann für Berlin die Bauordnung erlassen worden, welche für die Stadt und die Bezirke innerhalb der Ringbahn noch heute in Kraft ist, und welche vor allen Dingen insofern von der alten Bauordnung verschieden ist, als sie die Höfe auf 80 qm Minimalmaß vergrößert. Die Bauordnung beschränkt auch die Höhe der Hintergebäude je nach der Breite des Hofes und gibt Vergünstigungen durch Einführung von Hofgemeinschaften, d. h. für die Zusammenlegung von Höfen verschiedener Grundstücke.

Das Fundament der Erschließungs- und baugewerblichen Tätigkeit sind, wie schon vorher bemerkt, die Bauordnungen. Es ist neuerdings üblich geworden, das Privatkapital und den Hausbesitz für die Mißstände verantwortlich zu machen, welche im Etagenbau nach Meinung weiter Kreise bezüglich des Wohnungswesens in Erscheinung getreten sind. Es geht diese Meinung natürlich von einer völligen Verkennung der tatsächlichen Verhältnisse aus. Die gewerbliche Tätigkeit hat ihrerseits nicht die Bauordnungen geschaffen, sie hat ihre Wirksamkeit den bestehenden Bauordnungen anpassen müssen. Ganz abgesehen indessen davon muß man einmal die Frage prüfen, welche Erwägungen für den Erlaß der Bauordnungen maßgebend gewesen sind. Der Grundgedanke jener Bauordnung war zweifellos derjenige, die Bevölkerung derart zu behausen, daß jeder möglichst schnell an seine Arbeitsstätte gelangen konnte. Es gab in Berlin im Jahre 1853 weder die Stadtbahn noch sonst irgendwelche Verkehrsmittel, welche die Bevölkerung von den Vor- und Außenbezirken in die Stadt befördern konnten, und ein Wohnsitz in einer gewissen Entfernung von der Stadt war mit den Berufspflichten schwer vereinbar. Um sich ein Bild zu machen, welchen Umfang Berlin haben würde, wenn an Stelle des Hochbaues ein allgemeiner Flachbau und, wie es jetzt vielfach erstrebt wird, der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern nur zugelassen worden wäre, muß man etwa folgende Berechnung aufstellen:

Die Dichtigkeit der Besiedlung ist je nach den Wohnungsgattungen, welche ein Haus hat, eine verschiedene. In einem Hause mit kleinen Wohnungen wohnen natürlich mehr Personen, als in einem solchen mit großen. Man kann die Besiedlung unter Berücksichtigung dieses Umstandes für 1000 qm Bauland durchschnittlich auf etwa 100 Personen, also für 1 ha Bauland auf etwa 1000 Menschen annehmen, da etwa $\frac{1}{3}$ der Gesamtfläche Straßen- und Platzland ist, für 1 ha Bruttoland auf 660 Personen. Im Kleinhaus- und Villenbau dagegen ist die Besiedlung für 1 ha Bruttoland auf etwa 100 Personen anzunehmen. Berlin hatte im Jahre 1853 bei Erlaß der Bauordnung rund 422000 Einwohner. Die Bevölkerung Groß-Berlins, also des Gebietes, welches der Zweckverband umfaßt, beträgt jetzt etwa 4 Millionen Einwohner. Es wäre also die Besiedlungsfläche für ungefähr $3\frac{1}{2}$ Millionen Menschen zu berechnen. Da 100 Personen auf den Hektar kommen, so wären rund 35000 ha für eine Besiedlung mit Kleinhäusern notwendig gewesen. Nun vergrößert sich ja eine Stadt nicht nach allen Richtungen in gleicher Weise. Berlin speziell hat, wie viele andere Städte, seine Hauptausdehnung nach Westen genommen. In dem nun folgenden Plan ist dieser Ausdehnung zwar nicht in vollem Umfange, wohl aber im wesentlichen Rechnung getragen worden.

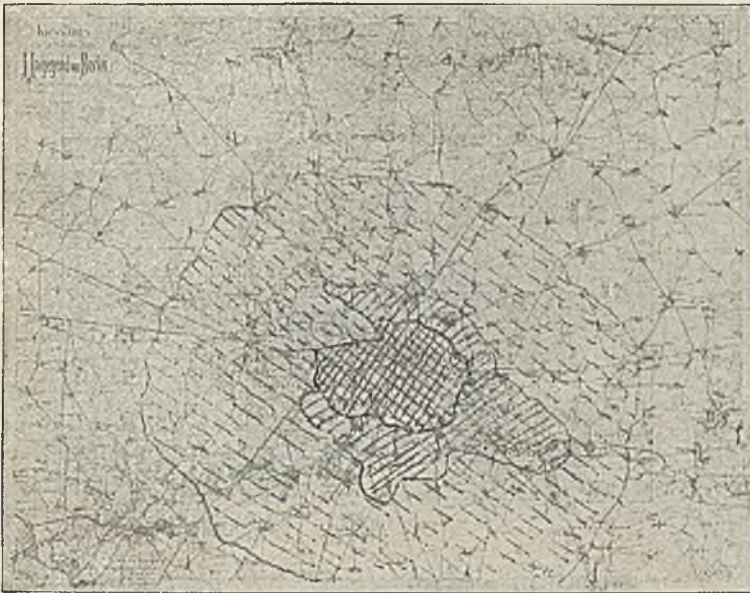


Abb. 162

Es sind in diesem Plane die Waldflächen als von der Besiedlung ausgeschlossen eingezeichnet, und da sehen Sie, daß Berlin und Potsdam eine Stadt geworden sind, daß die Bebauung jenseits Spandau hinausgeht usw. Wenn Sie den Potsdamer Platz als Zentrum betrachten, beträgt die Entfernung der letzten besiedelten Fläche über 30 km vom Zentrum der Stadt. Eine Besiedlung Groß-Berlins in dieser Weise hätte naturgemäß zur Voraussetzung gehabt, daß alle jene der Bebauung erschlossenen Gegenden von Schnellbahnen nach allen Richtungen hin durchzogen werden müßten, und daß ganz andere Aufwendungen für Straßenbau und Straßenunterhaltung, für die Kanalisation, für die Bewässerung und Beleuchtung notwendig gewesen wären; denn naturgemäß wäre die Vorbedingung dieser Bebauung die Regulierung von Hunderten von Kilometern mehr Straßen gewesen, als wir sie jetzt haben. In den Bezirken, in denen die minderbemittelte Bevölkerung ihren Wohnsitz genommen hätte, wäre wohl kaum eine Gemeinde in der Lage gewesen, die Lasten, welche mit Unterhaltung einer so ausgedehnten Fläche verbunden sind, auf sich zu nehmen. Berlin wäre niemals das geworden, wozu es sich nach der Bauordnung vom Jahre 1853 mit all ihren Mängeln entfaltet hat.

Wir finden übrigens nicht nur in Berlin, sondern in allen Weltstädten sowohl den Etagenbau, als auch den Kleinhausbau. Die Bebauung ist meist abgestuft, je nach der Entfernung der einzelnen Teile von der inneren Stadt. Es ist auch ganz unrichtig, zu behaupten, daß Groß-Berlin nur den Mietskasernenbau hätte, und wenn man, wie es vielfach geschieht, die Höfe der Häuser von hinten photographiert und ihnen in einem andern Bilde den Vorort Hampstead in London gegenüberstellt, so entstellt man die Tatsachen. Hampstead liegt zum Zentrum von London etwa ebenso wie die Kolonie Grunewald zu Berlin, und eine Photographie dieser Kolonie kann den Vergleich mit Hampstead nach jeder Richtung hin aufnehmen. Groß-Berlin ist nicht nur dem Mietskasernenbau vorbehalten. Nach der jetzt bestehenden Bauordnung ist die fernere bauliche Entwicklung Groß-Berlins eine abgestufte.

Dieses Bild (Abb. 162) zeigt Ihnen in drei Schraffierungen, wie die Bauordnung in Groß-Berlin abgestuft ist.

Die dunklen Flächen stellen die Gebiete dar, in denen die Bauordnung fünfgeschossige Häuser gestattet, und in denen die Baudichtigkeit nach den einzelnen Zonen berechnet wird. Die hellere Fläche gestattet nur den Bau von viergeschossigen Häusern mit geringer Ausnutzungsmöglichkeit. Es dürfen in diesen Gebieten nur 50 % für Frontgrundstücke, 60 % für Eckgrundstücke von der Gesamtfläche bebaut werden. Die ganz hell schraffierte Fläche ist dem Flachbau in den verschiedensten Kategorien vorbehalten. Im Rahmen der dunklen Fläche, also dem fünfgeschossigen Bau können nach Berechnungen, die ich angestellt, im ganzen etwa noch 1 250 000 Menschen wohnen. Diese verteilen sich einzeln gerechnet mit etwa 500 000 auf Berlin, mit 220 000 auf Charlottenburg, mit 200 000 auf Wilmsdorf, mit 30 000 auf Schöneberg, mit 250 000 auf Neukölln und mit 50 000 auf Tempelhof, wobei der unverkaufte Teil des Tempelhofer Feldes

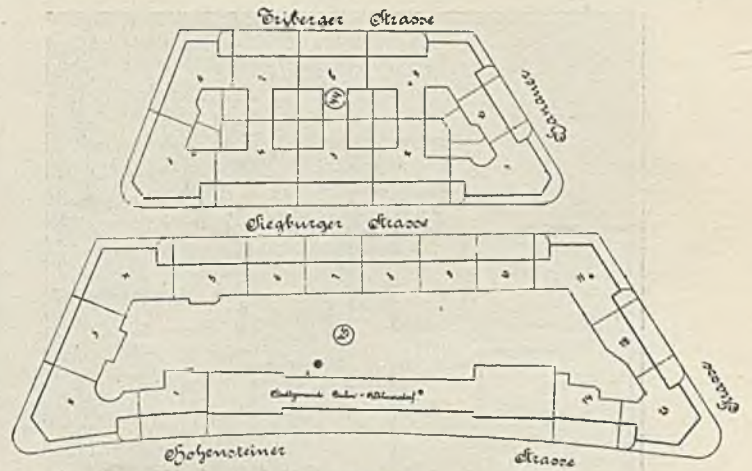


Abb. 163

als unbebaut angenommen ist. Wenn die jetzige Entwicklung Groß-Berlins sich in der gleichen Weise weiter vollzieht, wie es bisher der Fall gewesen ist, dann wird in 15 bis 20 Jahren der Bau von fünfgeschossigen Häusern in Groß-Berlin überhaupt erschöpft sein. Die Bebauungsart der helleren Fläche kann man nun nicht als Mietskasernensystem bezeichnen. Die Bebauungsart entspricht dem System, wie es im Gartenterrassenbezirke des Rheingaus in Wilmsdorf vorgesehen ist, von welchem ich Ihnen die Hofgestaltung auf dem nachfolgenden Bild (Abb. 163) zeige.

Es ist nun unrichtig, jedes Etagenhaus als Mietskaserno zu bezeichnen. Ein Gebäude, in welchem sich in jeder Etage ein oder zwei Wohnungen befinden, ist keine Mietskaserno. Unter einer solchen versteht man die in früherer Zeit übliche Errichtung von Quergebäuden auf den Höfen. Seit einer Reihe von Jahren haben sich auf dem Gebiete grundlegende Änderungen vollzogen. Man stellt nirgends mehr Bebauungspläne auf, welche tiefe Blocks enthalten. Die Tiefe der Baublocks wird überall derart bemessen, daß die Errichtung von Quergebäuden nicht mehr möglich ist. Dieser Fortschritt ist deutlich an Beispielen ersichtlich, welche im Rahmen der fünfgeschossigen Bauweise verschiedenen Stadtgegenden entnommen sind.

Dieses Bild zeigt die Höfe aus einer älteren Stadtgegend Berlins.

Dieses Bild stellt die Höfe aus einem in den achtziger Jahren erschlossenen Baublocke dar.

Hier sehen Sie die Höfe aus einem Block im bayerischen Viertel.

Für diese Anlage war die Bauordnung vom Jahre 1897 maßgebend. Die Hofgemeinschaften sind derart verwertet, daß möglichst vier Höfe aneinandergrenzen. Die Höfe sind gärtnerisch angelegt und nur durch Drahtgitter voneinander getrennt; auf ihnen gedeihen die Pflanzungen ganz vorzüglich.

Die von hinten im Rohbau photographierten Höfe auf dem Tempelhofer Felde erhalten in Wirklichkeit die Gestaltung, welche das obige Bild zeigt, sie werden nach demselben Prinzip angelegt wie im bayerischen Viertel.

Man begegnet neuerdings allgemein der Meinung, daß die Straßen zu breit und die Höfe zu eng sind, daß sich hinter den prunkvollen Fassaden an den Straßen unhygienische Hofflächen verbergen, an denen die Bevölkerung wohnt. Man vergißt dabei völlig, daß Luft und Licht in gleicher Weise von den Straßen den Wohnungen zugeführt werden wie von den Höfen, und daß bei den flachen Blocks, welche jetzt allgemein üblich sind, namentlich bei größeren Wohnungen, viele Wohnräume, bei den Ecken bei weitem sogar die meisten Räume an den Straßen liegen. Die folgenden Bilder zeigen der Wirklichkeit entnommene Beispiele aus verschiedenen Bauklassen.

Dieses Haus (Abb. 164) enthält im ganzen 15 Zimmer in der Etage, von ihnen befinden sich zwölf an der Straße und drei nach dem Hofe.

Dieses Haus (Abb. 165) hat zwei Wohnungen von je sechs Zimmern, von den zwölf Zimmern befinden sich sechs an der Straße und sechs an den Höfen. Im Rahmen des Reihenhausbaues (in der Bauklasse 1) ist das Verhältnis für die Frontparzellen etwa folgendes:

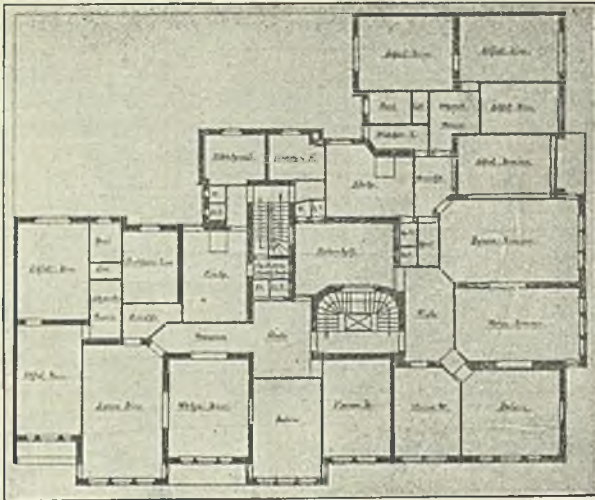


Abb. 164

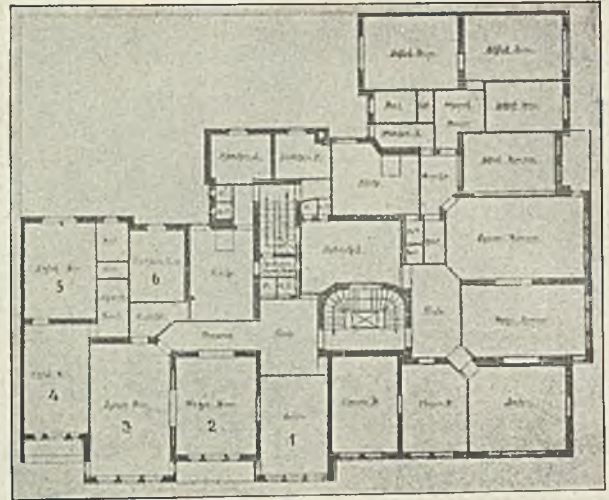


Abb. 167

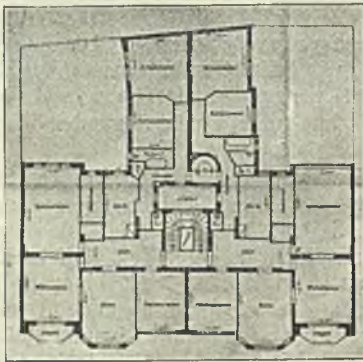


Abb. 165

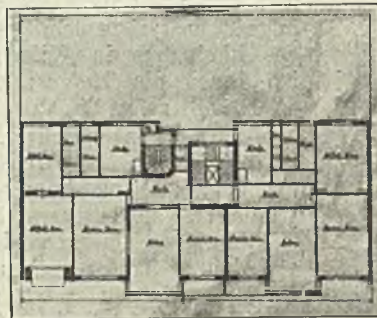


Abb. 166



Abb. 168

Dieses Haus (Abb. 166) enthält zwei Wohnungen von vier und fünf Zimmern, also insgesamt neun Zimmer in der Etage, von denen sieben nach der Straße und zwei nach dem Hofe gelegen sind.

Die Breite der Straßen muß sich nach der Höhe der Häuser richten; bei derselben muß man in Berücksichtigung ziehen, daß die Groß-Berliner Bevölkerung allgemein Erker, Loggien und Balkons an den Wohnungen verlangt. Eine besondere und hochehrwürdige Eigenart Berlins ist die mit Liebe und Sorgfalt hergestellte und gepflegte gärtnerische Ausgestaltung der Balkons, namentlich in den Stadtgegenden, in welchen die minderbemittelte Bevölkerung ihren Wohnsitz hat. Neben dieser erfreulichen Wirkung haben die Erker und Balkons die unangenehme Eigenart, daß sie die Fassaden unruhig gestalten, und es ist durchaus begreiflich, daß unsere Architekten ihnen vielfach abhold sind. Ich erinnere mich da eines Falles aus meiner Praxis:

Der von uns allen hochverehrte, leider zu früh verstorbene Professor Messel hat das Lettehaus und die dazu gehörigen Wohnhäuser erbaut. Ich war damals in der Baukommission vom Letteverein. Das Wohnhaus in der Neuen Bayreuther Straße wurde zur Schaffung einer würdigen Fassadengestaltung ohne Balkons errichtet. Die Wohnungen fanden tatsächlich zufolge dieses Umstandes keinen Mieter, und Herr Professor Messel hat sechs Monate nach Fertigstellung nachträglich das Haus mit Balkons versehen müssen.

Natürlich verschmälern die Balkons den Eindruck der Straßenbreite, und man muß den Straßenanlagen auch diesbezüglich Rechnung tragen. Die Praxis hat ergeben, daß die Straßen etwa 4 bis 6 m breiter sein müssen, als die Häuser hoch sind, daß Wohnungen an schmalen Straßen sich schwer vermieten. Natürlich spielt die Länge der Straßen eine gewisse Rolle dabei; nach meinen Erfahrungen bedingen Straßen von über 200 m Länge bei fünfgeschossigen Häusern eine Breite von 26 m zwischen den Baufluchten.

Wenn wir in eine andere Stadt kommen, dann zeigt man uns mit Stolz die breiten Straßen; wir bewundern mit Recht die Pariser Boulevards, die schönen Ringstraßen in Wien. Da-

bei haben die Pariser Boulevards nur eine Breite von 35 m, während unsere Linden, die Bülowstraße, Kleiststraße, der Kurfürstendamm, der Kaiserdamm und viele andere etwa 50 bis 60 m breit sind. Die Höfe der an den Prachtstraßen gelegenen Gebäude pflegt man nicht zu besichtigen. Gestatten Sie mir, Sie heute auf diese Höfe zu führen.

Dieses Bild zeigt die Höfe eines Blocks am Boulevard des Italiens in Paris; es ist einem Sektionsplane der Stadt Paris entnommen und kann an Hunderten von Beispielen wiedergegeben werden. Die Häuser, die den Hof umgeben, haben nicht fünf, sondern sieben Etagen.

Eine andere Hofgestaltung aus demselben Stadtteil.

Hier sehen Sie die beiden wundervollen Prachtavenüen, Avenue de la grande armée und Avenue du bois de Boulogne, dazwischen die Häuserblocks mit ihren kleinen Höfen.

Dieses Bild zeigt die Höfe aus einem älteren Stadtteil in Wien.

Dies ist eine Neuanlage aus Wien.

Dieses Bild ist einem Sektionsplan von London entnommen und zwar der City dicht bei Holborn Viaduct.

Dieses Bild zeigt die Höfe eines älteren Stadtteiles mit Kleinhäusern in der Nähe von Bethnel Green.

Wenn Sie die aus Berlin vorgeführten Höfe mit diesen Bildern vergleichen, so sind unsere Verhältnisse doch bei weitem bessere. Sie sind es nicht nur bezüglich der Hofgestaltungen, sie sind es in noch erhöhtem Maße in bezug auf die Wohnungsverhältnisse im allgemeinen. Man kann ohne Uebertreibung behaupten, daß man angenehmer und besser wie in Berlin in keiner Großstadt, jedenfalls in keiner Hauptstadt des Kontinents wohnt.

Die Wohnung, welche Sie auf diesem Bilde (Abb. 167) sehen, ist eine Sechszimmerwohnung mit Warmwasserheizung und Warmwasserbereitung in der Nähe des Bayerischen Platzes; ihr Mietpreis beträgt 2400 bis 2600 M.



Abb. 169

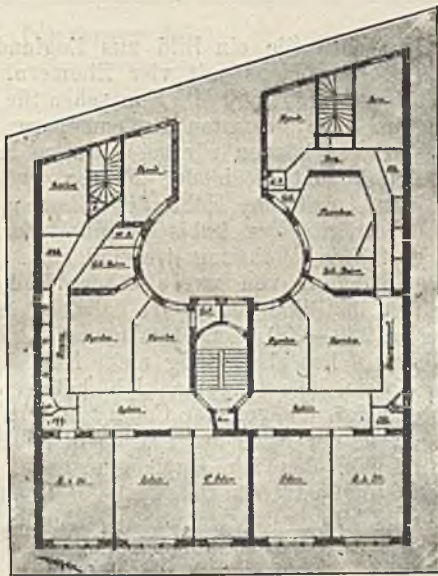


Abb. 171

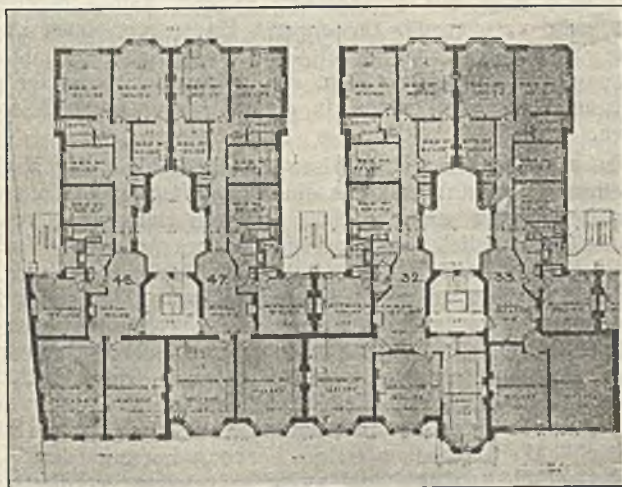


Abb. 173

A LOUER
GRANDS APPARTEMENTS
77, Boulevard de Montmorency, 77

En face de l'arrêt d'Albatros et dominant sur le Bois de Boulogne

Grands Appartements composés de :
 1 chambre, salle à manger, salon,
 2 chambres,
 1 salle de bain avec une toilette, baignoire, cabinet, miroir, glaces,
 Soudure, glacière et placards,
 Water, évier de toilette, louchette de descente,
 1 chambre de bébé = 3 pièces.

Grands Appartements
 Prix : 6.000 et 8.000 francs

Rez-de-Chaussée
 Composé de : Grand hall, bureau, salle grande, grand salon, salle à manger,
 1 chambre à coucher,
 1 salle de bain avec une toilette, baignoire, miroir, glaces,
 Water, évier de toilette, louchette de descente,
 Soudure, glacière et placards,
 1 chambre de bébé = 3 pièces.

Pour la location, s'adresser : rue Drouot, n° 2, M. BERTH, propriétaire, au Palais National, au 2^e étage, Agence de Location.

Abb. 170



Abb. 172

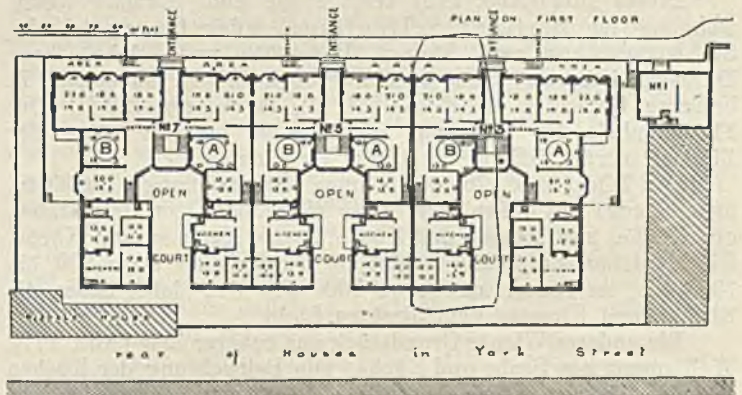


Abb. 174

Die auf diesen beiden Bildern (Abb. 168 u. 169) dargestellten Wohnungen entstammen Stadtteilen Wiens, die etwa dem bayerischen Viertel gleichwertig sind, sie sind in ihrem quadratischen Inhalte kleiner und kosten 6000 Kr.; sie haben keine Nebentreppen, die Mädchenzimmer und Küchen liegen am Lichthof. Im Preis ist keine Heizung einbegriffen.

Diese Appartements (Abb. 170) befinden sich in einem etwa gleichartigen Stadtteil in Paris. Ihr Preis ist 6000 Fres. Sie sehen auf dem Bilde sogar die Vermietungsanzeige in französischer Sprache, das Haus hat 8 bewohnbare Etagen.

Hier (Abb. 171) eine andere Sechszimmerwohnung aus Paris, die ebenfalls 1000 Fres. für ein Zimmer kostet.

Man verweist uns immer auf London. Das Eigenartige ist: Bei uns möchten weite Kreise gern den Flachbau haben, dort drüben möchten weite Kreise ihn gern abschaffen. —

Sie sehen auf diesen Bildern (Abb. 172 u. 173) den Grundriß und die Fassade eines Etagenhauses in London. Die Höfe sind hier ganz ungewöhnlich klein, die Wohnung kostet für ein Zimmer etwa 1000 M. Sie liegt allerdings in sehr guter Lage, direkt gegenüber dem schönen Regentpark.

Andere Wohnungen in weniger guter Lage zeigt Ihnen dieses Bild (Abb. 174). Hier kosten die Wohnungen etwa 800 M. für ein Zimmer.

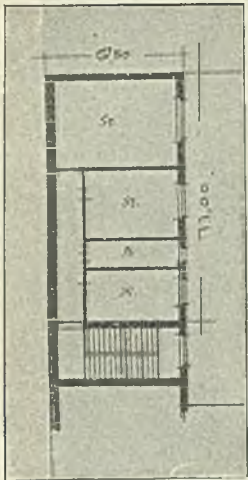


Abb. 175

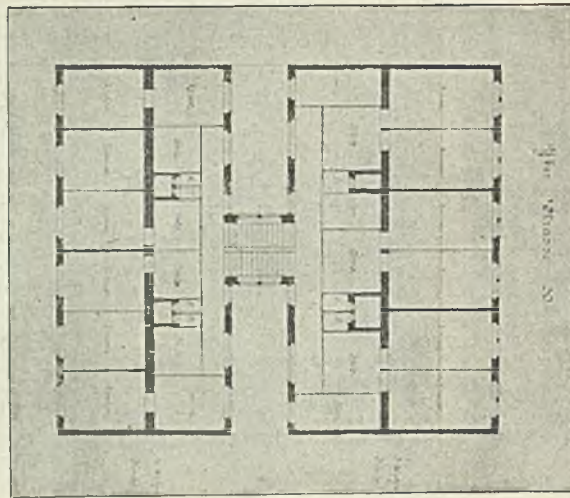


Abb. 176

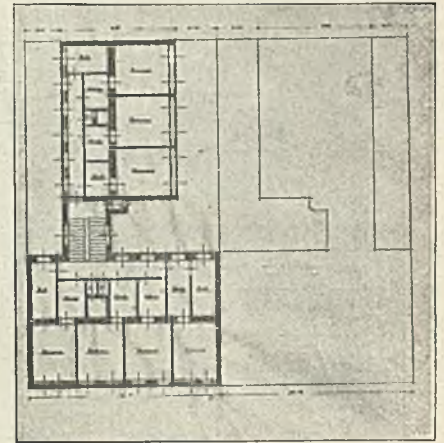


Abb. 177

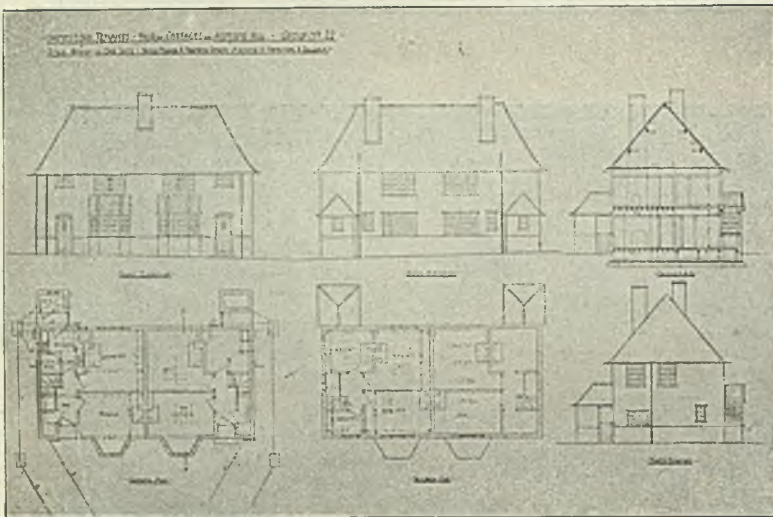


Abb. 178

Ich komme nunmehr zu den Kleinwohnungen.

Dieses Bild (Abb. 175) zeigt Ihnen eine normale Kleinwohnung im Berliner Seitenflügel oder Quergebäude. Sie besteht aus zwei Stuben, Badestube und Küche, ihren Durchschnittspreis kann man auf etwa 450 M. annehmen, in besseren Gegenden kostet sie 500 M., in anderen 420 M. Der Flächeninhalt der Wohnung ist etwa 66 qm, die Höhe der Zimmer beträgt 3,30 m bis 3,50 m im Lichten.

Das Bild (Abb. 176) zeigt Ihnen Kleinwohnungen in einem neuen Hause von Wien, und zwar Wohnungen von drei Stuben und Küche, zwei Stuben und Küche, Stube, Kammer und Küche. Die Zweizimmerwohnung kostet im Vorderhause etwa 900 bis 1000 Kr., im Hinterhause etwa 700–800 Kr., dabei haben die Küchen und Klosetts kein direktes Licht.

Ein anderes Wiener Grundstück aus neuerer Zeit (Abb. 177), Wohnungen von Stube und Küche. Die Beleuchtung der Küchen und der Klosetts ist eine indirekte. Der Korridor, welcher vor den Räumen liegt, befindet sich an einem kleinen Hofe. Der Preis dieser Wohnung ist 450–500 Kr.

In Paris kostet die Kleinwohnung etwa 10 Frcs. für ein Quadratmeter Flächeninhalt der Wohnung. Dieser Preis wird da bezahlt, wo die gemeinnützige Bautätigkeit an der Vermietung beteiligt ist. Der kubische Inhalt der Räume ist wesentlich geringer als bei uns, da die Zimmer eine Höhe von 2,70 m kaum überschreiten. In der privaten Bautätigkeit kostet der Quadratmeter der Kleinwohnung etwa 12 Frcs. Ich habe zu diesem Vortrage die Grundrisse der Wohnungen nicht erhalten können, ich komme in einem Nachtrage ausführlicher auf die Pariser Verhältnisse zurück.

England ist das Land des Kleinhauses. Die dortigen Verhältnisse werden uns stets vorgeführt, um zu zeigen, wie viel besser dort die minderbemittelte Bevölkerung wohnt.

Hier (Abb. 178) sehen Sie ein Bild aus England im Kleinhausbau. Es ist ein Haus mit vier Zimmern, der Mietpreis dieses Hauses beträgt 560 M. Nun sehen Sie sich einmal die Wände an. Die gesamten Außenmauern sind nur einen Stein stark, so können wir bei unserem Klima kaum bauen. Dazu kommt noch der Faktor, welcher immer vergessen wird, daß die Höhe der Zimmer nur 2,50 m im Lichten beträgt. Der kubische Inhalt der auf diesem Bilde dargestellten Wohnung ist 250 cbm. Die Berliner Seitenflügelwohnung von zwei Stuben, Bad und Küche, die ich Ihnen im Bilde vorgeführt habe, hat einen Rauminhalt von etwa 220–230 cbm. Das ganze englische Haus von vier Zimmern hat also wenig mehr Kubikinhalte wie eine Berliner Zweizimmerwohnung. Ich habe einmal die Wohnungen besichtigt, die von der County erbaut sind und sich in London in der Nähe des Parlamentsgebäudes befinden. Der Eindruck, den ich empfangen habe, war damals ein durchaus ungünstiger. Dabei ist der Preis der Wohnungen keinesfalls billiger als bei uns. Ich beschränke mich im Rahmen dieses Vortrags auf diese Beispiele und werde Gelegenheit finden, an geeigneter Stelle noch näher auf die Materie einzugehen.

Angenehmer wie im Etagenhaus, gleichviel, ob man es mit Mietkaserne oder mit irgendeinem anderen Namen bezeichnet, wohnt man naturgemäß im eigenen Hause mit einem kleinen Garten, und es ist begreiflich, daß weite Schichten der Bevölkerung das Bestreben haben, ein kleines Besitztum ihr eigen zu nennen oder wenigstens in einem Häuschen zur Miete zu wohnen.

Es steht andererseits dieser Annehmlichkeit der Nachteil gegenüber, daß naturgemäß in einer Großstadt das Wohnen in Einfamilienhäusern nur in einer größeren Entfernung von der Arbeitsstätte möglich ist, und daß unsere gesamten Verhältnisse vielfach eine täglich viermalige Zurücklegung des Weges zwischen Arbeitsstätte und Wohnung bedingen. Es soll keineswegs geleugnet werden, daß Mißstände im Wohnungswesen vorhanden sind, die im wesentlichen in der Uebervölkerung der kleinen Wohnungen ihre Ursache haben. Diese Mißstände finden sich indessen in gleicher Weise im Etagen- wie im Kleinhausbau. Es geht dies aus den vergleichenden Zahlen der Sterblichkeit zwischen Orten hervor, die nur dem Kleinhausbau vorbehalten sind und zwischen solchen, in denen ausschließlich Etagenhäuser vorhanden sind. So betrug die Sterblichkeit in Neukölln, welche Stadt nur das Mietkasernensystem hat, 11,8 pro Mille und da, wo fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden sind, in Aachen, 17,6 pro Mille

Die Zahlen sind angefochten worden, weil in Neukölln das Krankenhaus sich außerhalb des städtischen Weichbildes befindet; die dadurch eintretende Differenz übt einen kaum bemerkenswerten Einfluß aus. Aachen ist zugleich ein Kurort, doch wird dadurch die Sterblichkeit nicht derart vermehrt, daß dies irgendwie in Betracht kommen kann.

(Fortsetzung folgt)