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 26 | Berlin, Sonnabend den 28. Juni 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

Die Reihenhäuser in Dahlem

(Architekt: **Heinrich Schweitzer**)

Vortrag gehalten bei einer Besichtigung der Siedelung durch den A.V.B. vom Regierungsbaumeister **Ahrends**

Meine Damen und Herren! In vielen deutschen Städten sehen wir die Gartenstadtbewegung, zu der uns die Engländer das Beispiel gegeben haben, Boden gewinnen und wachsen. Nicht die spekulative Gartenstadtbewegung, die inmitten der Städte durch kärgliche Grasflächen und Blumenbeete sogenannte „Gartenstädte" schafft und damit nur die Mietpreise erhöhen will, sondern die ideale Gartenstadtbewegung, der darum zu tun ist, die Städter aus dem Lärm und Staub, der Unruhe der Großstädte herauszubringen, die Kinder in freier Natur aufwachsen und die Familie wieder der Freude am eignen Haus, am eignen Garten teilhaftig werden zu lassen.

Leider geht das noch viel zu langsam und nicht jede neu gegründete Siedlung erweist sich als zweckmäßig. Denn bei den Großstädten und zumal bei Berlin muß der Vorort, um den es sich doch nur handeln kann, mancherlei Bedingungen erfüllen, wenn er für die Bewohner wirklich ein Aufenthalt werden soll, in dem die Vorteile, die er bietet, nicht durch ebenso große Nachteile aufgehoben werden.

Vor allem sind es drei Bedingungen, denen er genügen muß. Er muß gute Schulen besitzen, denn wenn die Kinder stundenlang bis zur nächsten Schule mit der Bahn fahren müssen, dann verlängert sich die schon lange Schulzeit um den langen Schulweg, und wenn dieser Schulweg im Winter in überheizten, im Sommer schlecht gelüfteten Eisenbahnwagen zurückzulegen ist, dann wird es für die heranwachsende Jugend zu anstrengend. Der Vorort muß ferner gute Läden in erreichbarer Nähe haben, da sonst wieder für die Hausfrau das Wirtschaften zu umständlich ist. Auch muß er mit der Großstadt durch eine gute Schnellbahn verbunden sein, denn sonst schwindet die Möglichkeit, geselligen Verkehr mit den Städtern zu pflegen und des Abends Konzerte und dergleichen zu besuchen.

Vororte, die solche Bedingungen erfüllen, gibt es nun in der Nähe Berlins in einer ganzen Zahl, aber in diesen Vororten sind die Wohnpreise, die Bodenpreise schon so hoch, daß der Erwerb eines eignen freistehenden Hauses mit eignem Garten für die Mehrzahl der Angehörigen des gebildeten Standes zur Unmöglichkeit wird.

Wenn das Eigenhaus mit der Mietskaserne erfolgreich in Wettbewerb treten will, dann muß im Eigenhause die Zahl und die Größe der Zimmer annähernd denen der Etagenwohnung gleichkommen. Solange aber in Groß-Berlin die sogenannte „offene Bauweise" mit freistehenden Häusern und damit verbundenen verhältnismäßig großen Gärten die allein herrschende war, wurden die Kosten für Haus und Grund und Boden zu hoch. Erst der Reihenhausbau, der seit dem Jahre 1911 in den Vororten Berlins zulässig ist, gab die Möglichkeit, die Kosten für das Haus und den Grund und Boden erheblich herabzusetzen.

Ich darf das Prinzip des Reihenhausbaues und seinen Unterschied gegen die offene Bauweise als bekannt voraussetzen. Sie wissen, daß in der offenen Bauweise im allgemeinen rechts und links ein „Bauwich" von 4 m verlangt wird und daß die Häuser von der hinteren Grenze mindestens 6 m Abstand halten

Abb. 226. „Im Gehege" Gartenansicht

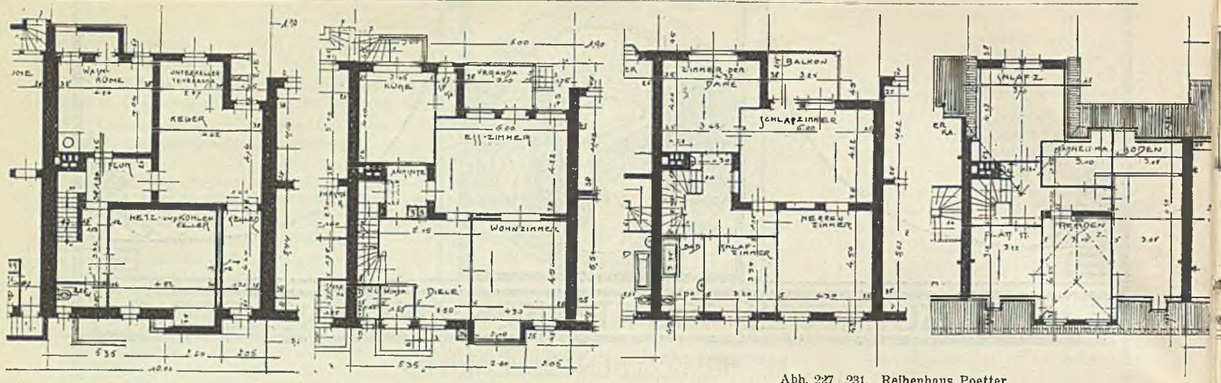


Abb. 227—231. Reihenhaus Poetter

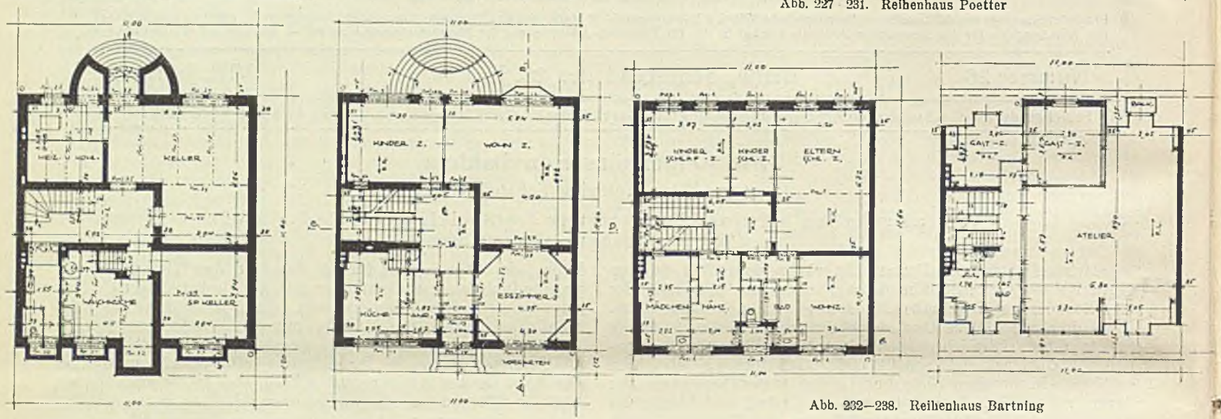


Abb. 232—238. Reihenhaus Bartning

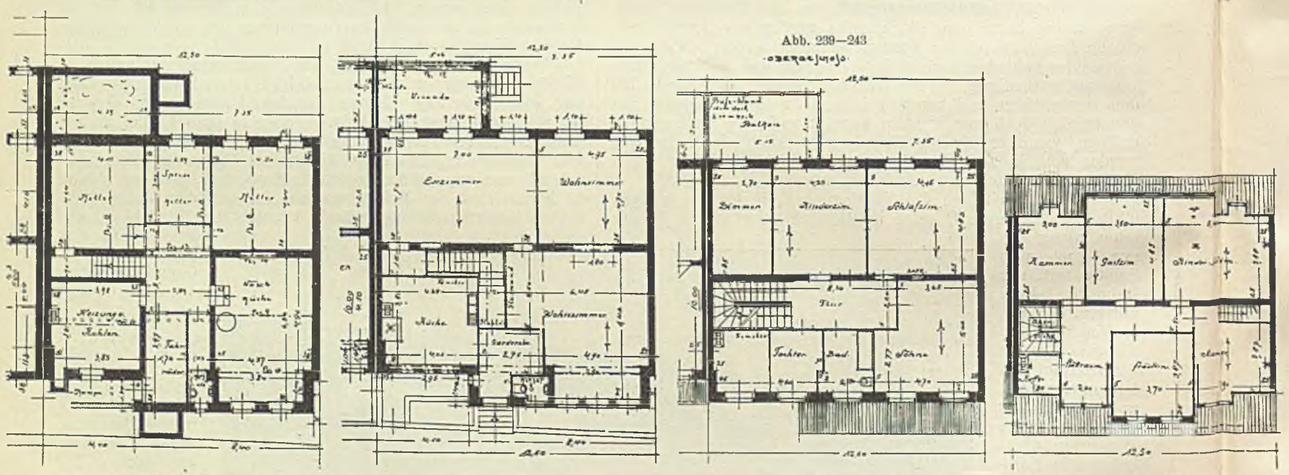


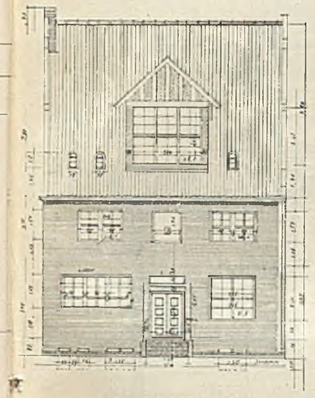
Abb. 239—243

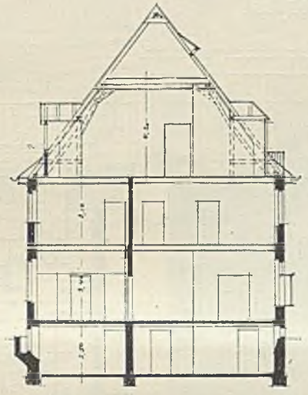
müssen. Des weiteren wird ein Vorgarten von 4 m Tiefe verlangt, der in den meisten Vororten durch Sonderbestimmungen eine Verbreiterung auf 7 bis 8 m erhält (in Dahlem sind es 7,50 m).

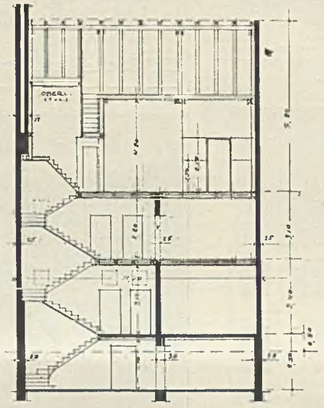
Hieraus ergibt sich, daß, wenn ich diese rechts und links und vor und hinter dem Haus unbedingt frei zu lassenden Flächen addiere, daß dann ein ganz richtiges kleines Grundstück von zweimal $4 = 8$ m und $6 + 7^1/_2 = 13^1/_2$ m, zusammen 110 qm, herauskommt. Bei dem in Dahlem durchschnittlich verlangten Grundstückspreise von 25 bis 30 M. für 1 qm würde eine solche Fläche von 110 qm 3000 M. kosten und ich würde damit ein Stück Land erhalten, das sich aus lauter frei zu lassenden Flächen zusammensetzt, auf dem ich daher kein noch so kleines Haus, ja nicht einmal einen Telegraphenpfahl errichten darf; oder aber, wenn ich ein normales Wohnhaus in den üblichen Größen, wie sie die gebildeten Klassen erfordern und dabei noch hinter dem Haus einen Garten mit einer Tiefe von zirka 25 m haben will, so muß ich in diesem Fall allein für dieses Grundstück mit Steuern und sonstigen Stempelkosten und dergleichen 30 000 M. anwenden. Wenn ich für die Kosten des Hauses ebenfalls 25—30 000 M. ansetze, so ergibt sich ein Grundstückspreis, der mit dem des Hauses verglichen über-

mäßig hoch erscheint, und die Gesamtkosten überschreiten dann bei weitem die Mittel, die dem Beamten und dem in gleichen Vermögens- und Einkommensverhältnissen Lebenden zur Verfügung stehen.

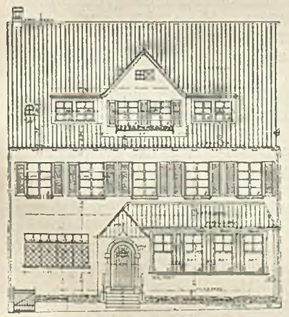
Diese Summen lassen sich nur durch den Reihenhausbau herabmindern und sehen Sie hier das Ergebnis des ersten Versuchs. Die vorgenannten Wohnbedingungen treffen für Dahlem in jeder Beziehung zu. Gymnasium und Höhere Mädchenschule sind vorhanden, Schmargendorf und Steglitz bieten der Hausfrau die Möglichkeit, bequem zu wirtschaften, die nahezu fertiggestellte Schnellbahn Dahlem-Wittenbergplatz schafft für Dahlem eine gute Verbindung mit Theatern und sonstigen Bildungsanstalten, und zudem







geben die bereits fertigen Kaiser-Wilhelm-Institute und die projektierten Museumsbauten die Gewißheit, daß Dahlem gerade für Beamte und Akademiker als Wohnort erwünscht sein wird. Auch die für Dahlem zuständigen Behörden unterstützten das Projekt in jeder Weise, so daß hier vor Jahresfrist die ersten Bauversuche für den Reihenhausbau nach den neuen Bestimmungen entstehen konnten.



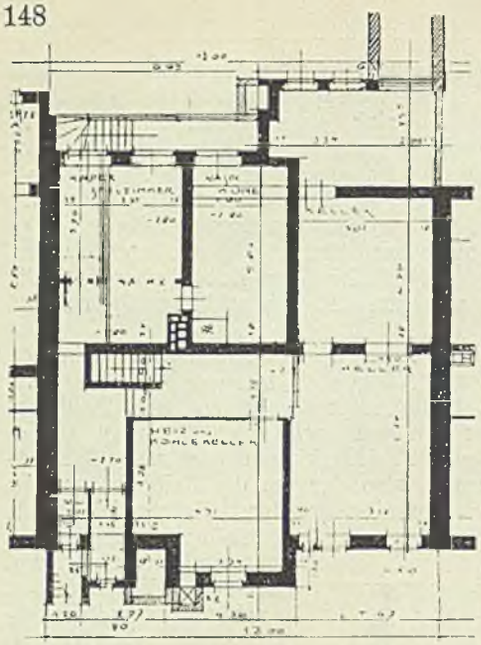
Wir haben unsern Block so geschnitten, daß die Grundstücke hinter dem Haus einen Garten von mindestens 25 m Tiefe vorsehen. Wir benötigen dann für das vorerwähnte Haus von acht Zimmern zum Preise von 30 000 M. mit 10 m Breite und 14 m Tiefe eine Grundstücksfläche von 400 qm, und diese 400 qm erfordern eine Ausgabe von 10 000 M. Es ergibt sich daher beim Ankaufe des Grundstücks gegen das für das freistehende Haus erforderliche Grundstück bereits eine Ersparnis von 20 000 M. Weiterhin stellen sich auch die Baukosten beim Reihenhaus etwas billiger als beim freistehenden Hause, da die Ausbildung zweier Fassaden in Fortfall gelangt, da ferner ein eingebautes Haus weniger Heizung erfordert und die Kosten der Einfriedigung erheblich geringer werden. Besonders aber werden die jährlichen Kosten der Heizung und die Unterhaltung des Reihenhauses selbst bedeutend billiger als die des gleich großen freistehenden Hauses.

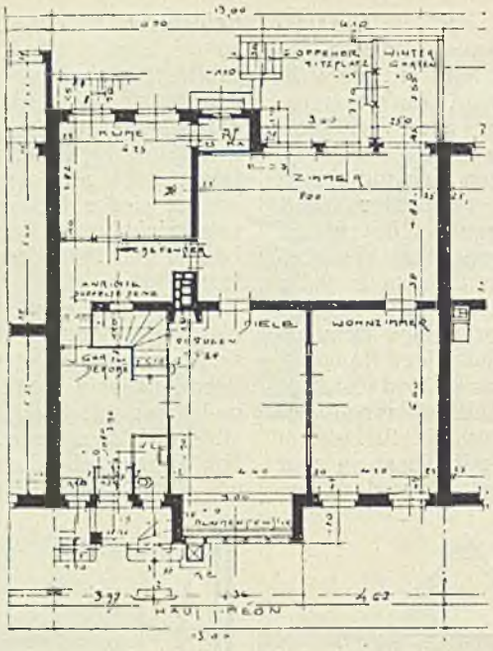
Sie sehen aus dem Lageplan, in welcher Weise die Aufteilung des Blockes erfolgt ist. Wir haben keineswegs mit dem Reihenhausbau ein vollständiges Zubauen eines ganzen Blockes beabsichtigt, sondern wir haben Gruppen von 70 bis 90 m Länge gebildet, zwischen welche sich stets Gärten der nächsten Gruppe schieben, so daß für gute Durchlüftung bei allen vorkommenden Winden gesorgt ist. Auch verschwindet bei dieser Aufteilung für den Bewohner, welcher von den Bahnhöfen nach Hause geht, niemals der Charakter der Gartensiedlung, da er immer wieder Gelegenheit hat, über die Zäune und Mauern, zwar nicht in die Gärten direkt hineinzublicken, aber doch die Bäume und Sträucher zu sehen und sich an ihrem Grün zu erfreuen.

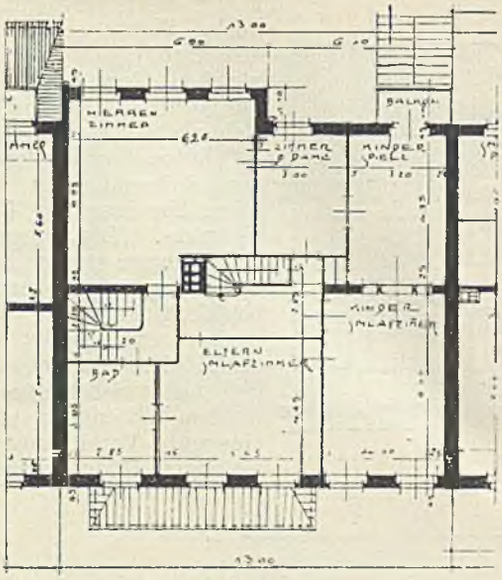
Leider ist es nicht gelungen, bei den zuständigen Behörden die Einschränkung der Straßenbreite in dem Maße durchzusetzen, wie es zuerst beabsichtigt war. Der neue Dahlemer Bebauungsplan stammt von den Architekten Hermann Jansen und Heinrich Schweitzer, der Teil Dahlems zwischen der Cäcilienallee und dem Grunewald, also der um die Reihenhäuser, ist von Herrn Schweitzer bearbeitet worden. Es wurde damals mit einer strengen Trennung von Verkehrs- und Wohnstraßen gerechnet. Leider sind auch die Wohnstraßen nachher bei der Durcharbeitung durch den Wegebauer fast durchweg 12 m breit angenommen worden, und es ist ebenso fast durchweg ein äußerst kostspieliges Pflaster mit granitnen Bordschwellen und breiten Bürgersteigen zur Ausführung gelangt. Man muß dies lebhaft bedauern, denn gerade durch die Breite der Straße wird der Preis des baureifen Landes ein so hoher, und ein jeder Quadratmeter Straßenfläche weniger ermöglicht es dem verkaufenden Fiskus, der verkaufenden Gemeinde, der verkaufenden Terraingesellschaft, das baureife Land zu erheblich billigeren Preisen abzugeben. Man rechnet aber immer noch mit zu großen Häusern und vergißt, daß die Höhe des Einfamilienhauses doch über das Maß von 7,50 m bis Hauptgesims nicht hinausgehen wird, so daß auch bei der 9 m breiten Straße das Verhältnis Straßenbreite gleich Höhe des Hauses erreicht wird. Man bedenkt auch viel zu wenig, daß der Besitzer eines Reihenhauses höchst selten mit einem Auto nach Hause fahren wird, und daß die Wohnstraßen, an denen die Reihenhäuser doch liegen, keinen Durchgangsverkehr haben und auch nicht haben sollen.

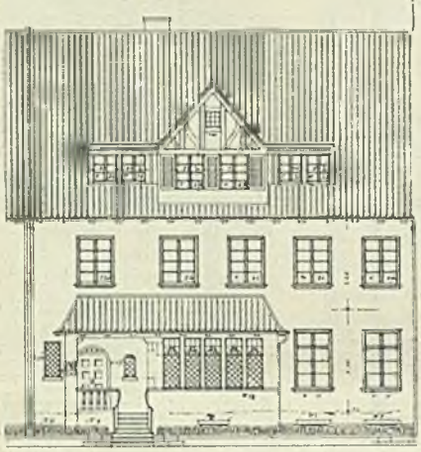
Ich habe im vergangenen Herbst Gelegenheit gehabt, in Westdeutschland die Kruppschen Siedlungen und ferner die Gartenstadt Berg.-Gladbach und dergleichen zu sehen und habe da immer wieder gefunden, daß man auf die scharfe Trennung von Fahrdamm und zwei Bürgersteigen überhaupt verzichten sollte und daß man besser e i n e n breiten, gut geschotterten Weg anlegt; das ist viel billiger und wirkt ästhetisch unendlich viel besser.

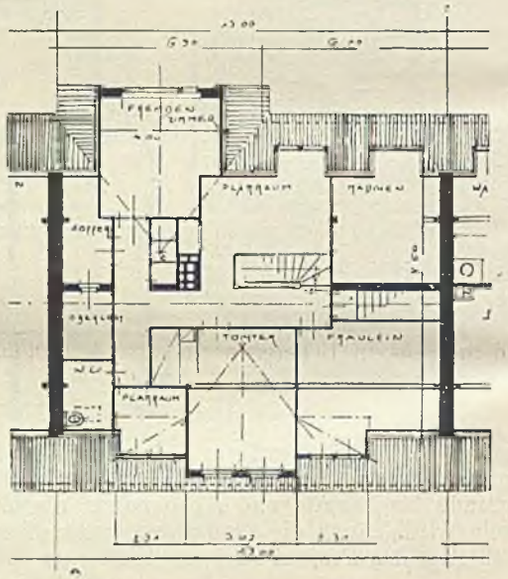
Wir hatten aber nun mit der genannten Straßenbreite von 12 m zu rechnen und dies führte dazu, an der überaus großen Vorgartenbreite nach Möglichkeit zu sparen. So sehr berechtigt es sein kann, für das freistehende Haus mit großem Garten einen gewissen Abstand dieses Hauses von der Straße zu fordern, ebensowenig erfüllt beim Reihenhaus ein 4 m breiter Vorgarten die praktischen und ästhetischen Bedingungen. Denken Sie sich ein 10 m breites Reihenhaus mit in der Mitte liegendem Eingang und diesen Eingang ungefähr 2 m breit, so ergeben sich „Gartenflächen“ von viermal 4 m, die mit dem üblichen, womöglich noch eisernen Gitter eingefaßt, doch sehr an die Grabstellen eines Friedhofs erinnern. Wir haben daher bei den vorliegenden Projekten den Vorgarten erheblich eingeschränkt und bei einigen Häusern sogar ganz fortgelassen. Des weiteren wurde uns auf dem Dispenswege genehmigt, auch die Gitter fortfallen zu lassen. Der Vorgarten ist nun 30 cm hoch über das Straßen-











niveau gelegt, gegen die Straße mit einer kleinen Mauer aus Sandstein abgeschlossen, und an die Mauer wurde für den ganzen Block gleichmäßig eine Ligusterhecke gepflanzt, hinter der sich noch ein Rasenstreifen mit genügend Platz für die Stauden, Sommerblumen und die Berankung des Hauses mit Efeu oder dergleichen bietet. Der Vorgarten soll ja nicht als Aufenthaltsplatz für die Familie dienen, dafür ist der hinter dem Hause liegende Garten da, welcher wind- und staubgeschützter ist und das Leben der Bewohner den Blicken der Vorübergehenden entzieht. Das durch Einschränkung des Vorgartens gewonnene Land kommt dem hinter dem Hause liegenden Garten zugute, und es ergeben sich nun durch das Heranrücken der Häuser an die Straße Abstände zwischen den Hinterfronten der Häuser, die im mindesten 54 m betragen, d. h. mehr wie die Straße „Unter den Linden" in Berlin breit ist, und mehr, als im allgemeinen die Abstände der freistehenden Häuser in Dahlem beim sogenannten „Villenbau" betragen.

Sie sehen dann ferner im Innern des Blockes durchgehende Wege, die wir „Wirtschaftswege" nannten und die von den Gärten durch freitragende massive Mauern getrennt sind. Diese Wirtschaftswege sollen eben zu wirtschaftlichen Zwecken dienen, d. h. die Müllabfuhr regeln, den für den Garten notwendigen Dung und die Erde herbeischaffen lassen, ohne daß man erst durch das Haus hindurch muß; sollen dem Nachtwächter die Möglichkeit geben, die Gärten zu kontrollieren, ohne das Haus zu betreten und dergleichen. Des weiteren aber waren für die Einfassung mit massiven Mauern auch noch andere Gesichtspunkte maßgebend, denn es erschien zweckmäßig, die Gärten an der Hintergrenze zu trennen und sie durch Mauern gegen Windanfall geschützter zu machen.

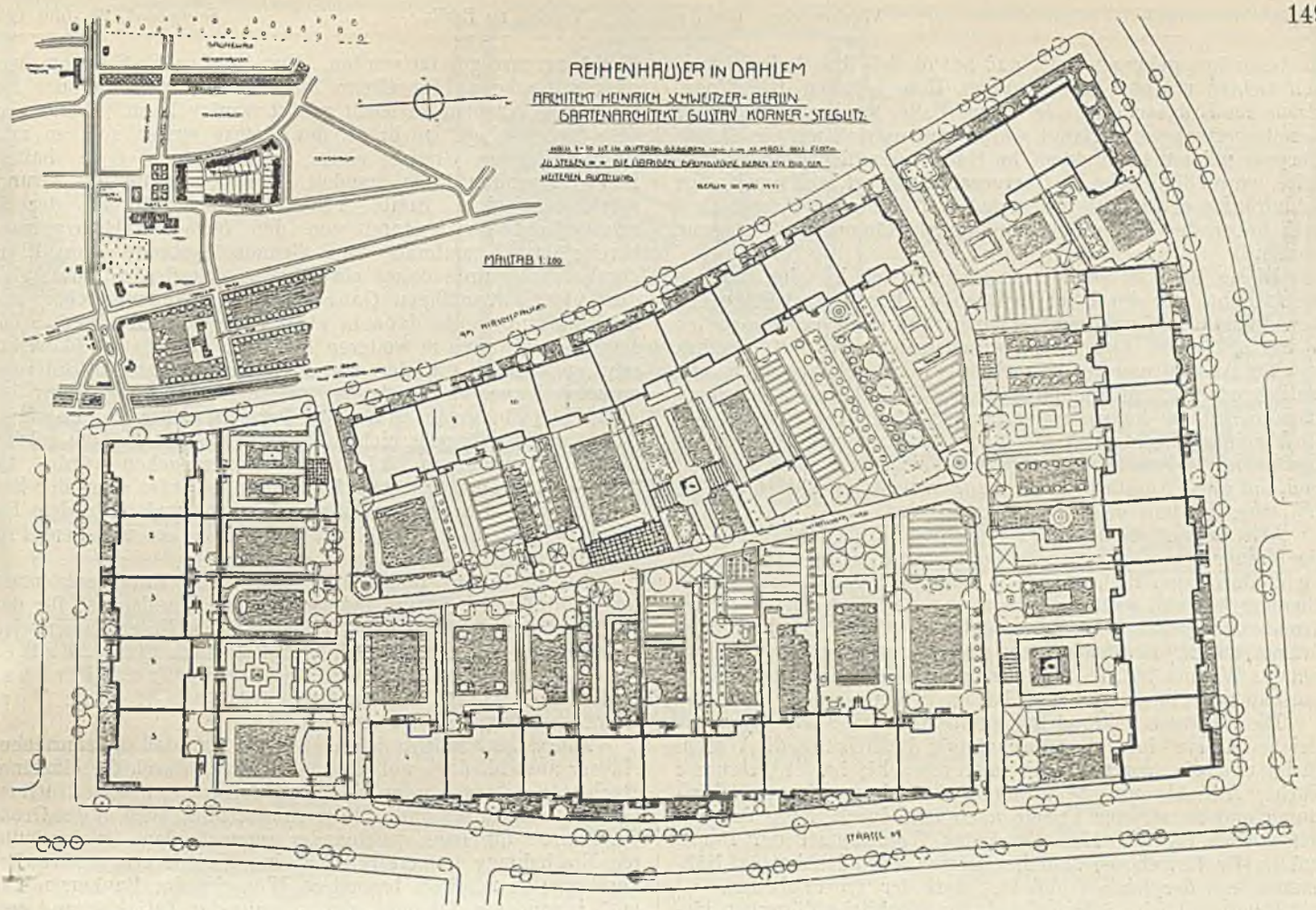
Die Wirtschaftswege sind anteilig an die einzelnen Grundstücksbesitzer mitverkauft worden. Sie sind keine öffentlichen Wege.

Soviel über die Aufteilung des Blockes im allgemeinen. Wenn ich noch einige Zahlen nennen darf, so beträgt die Größe des Blockes 17 500 qm; falls auf dem Blocke 30 Häuser erbaut werden, so werden etwa 5000 qm überbaut, so daß eine Fläche von 12 500 qm dauernd für Grünflächen frei bleibt.

Ueber die ästhetischen Seiten des Reihenhausbaues gehen die Meinungen, besonders bei der älteren Generation noch stark auseinander; auch das Selbständigkeitsgefühl des einzelnen Bauherrn sträubt sich häufig gegen den Zwang, den er sich beim Bau eines Reihenhauses durch die Rücksicht auf die beiden Nachbarn gefallen lassen muß. Mir will scheinen, daß vom Reihenhausbau eine zu große Einförmigkeit nicht zu befürchten ist, denn wir brauchen auch in unseren Vororten etwas mehr Einheit und etwas mehr Rücksicht auf die Nachbarn, als dort bisher vorhanden ist.

Wir haben ja, auch besonders in Dahlem, eine ganze Zahl von recht guten Landhausbauten, aber bei der Mehrzahl wird der gute Eindruck dadurch vernichtet, daß in 8 m Entfernung schon wieder ein neues Gebäude anfängt, das in Höhe, Farbengebung und in seiner architektonischen Gestaltung so gar nicht zum ersten paßt und es oft in seiner Wirkung zunichte macht.

Die Freude des einzelnen Bauherrn bringt ihn und seinen Architekten leicht dazu, dem freistehenden Hause den Charakter eines kleinen Schlößchens oder eines Gutshauses zu geben; beiden schwebt vielleicht beim Projektieren ein solches Gutshaus auf dem Lande vor, und beide vergessen, daß die gute Wirkung eines solchen Hauses erst durch die großen Rasenflächen oder durch eine lange Allee zustande kommt, und daß sie bei den kleinen Verhältnissen in den großstädtischen Vororten nicht in der Lage sind, die gärtnerische Umgebung mit



dem Haus in Uebereinstimmung zu bringen. Schlimmer aber wird es, wenn ein wirklich in die Landschaft hineinkomponiertes Haus plötzlich durch einen Neubau, den irgendein Maurermeister aufführt, in seiner Wirkung gänzlich vernichtet wird. Sie brauchen hier nur hinauszusehen auf das Straumersche Pfarrhaus in seiner vornehmen, schlichten Backsteinarchitektur, und nun den danebenstehenden weißen Kasten, der in diesem Jahre entstanden ist, und der mit seinen protzigen mißverstandenen Formen das uns liebgewordene Pfarrhaus in seiner Wirkung so schwer schädigt. Man kann zwar über den Geschmack verschiedener Ansicht sein, aber ich meine, daß es auch hier eine Grenze gibt, und solche Gebäude, wie das neben dem Pfarrhause stehende oder wie das dort am Waldrande „Im Dol" liegende, mit seinen Spitzbogen und seiner Ausmalung allerschlimmster Art, ich meine, solche Gebäude sind dem Streit über die verschiedenen Geschmacksrichtungen entrückt, solche Häuser verschandeln die Gegend und unterliegen dem Verunstaltungsgesetze.

Muß nun schon bei der offenen Bauweise ein Zusammenstimmen der nebeneinanderliegenden Häuser erstrebt werden, so ist dies beim Reihenhausbau in erhöhtem Maße der Fall, und besonders erschien es notwendig, bei diesem ersten Versuche des Reihenhausbaues die Bebauung in eine Hand zu legen. Der Weg, dies zu erreichen, war der, daß dem Architekten auch die alleinige Verfügung über den Grund und Boden überlassen wurde. Hierzu zwangen außer ästhetischen Gründen auch noch rein praktische Gründe. Die Breite eines Reihenhausgrundstücks richtet sich ja nach der Breite des Reihenhauses, und da wir immer und immer wieder erfahren mußten, daß die Räume des Hauses gegen die ersten Skizzen sich vergrößerten, so konnte die Breite eines Grundstücks erst nach vollständiger Fertigstellung des ganzen Projekts festgesetzt werden. Wenn also der Architekt eine Anzahl von Reihenhäusern gleichzeitig projektiert, so muß er in der Lage sein, die Grundstücksbreiten noch während des Projektierens zu ändern, d. h. der Verkauf des Grund und Bodens und vor allem die Auflassung darf erst dann erfolgen, wenn das Projekt vollständig durchgearbeitet und zur Baueingabe reif ist.

Diese Gesichtspunkte hat der Fiskus anerkannt und uns daher den gesamten Block zur Aufteilung überlassen. Selbstverständlich wurde, und hierauf habe ich selbst besonderen Wert gelegt, in den Verträgen mit dem Fiskus eine Bestimmung mit hineingenommen, die uns als Verkäufer von dem Verdacht freimacht, mit dem Grund und Boden irgendwie spekulieren zu können. Es wurde der von den einzelnen Bauherren an uns zu zahlende Preis genau festgelegt, und zwar mit 25 M. für jeden Quadratmeter. Diese Summe entspricht den in Dahlem sonst für die offene Bauweise geforderten Preisen, und wir selbst haben vom Fiskus das Land nur um soviel billiger bekommen, daß die durch die doppelte Auflassung und durch die Hypothekenzinsen entstehenden Unkosten uns nicht schädigen.

Es hat daher der Bauherr für das Bauland trotz des zweimaligen Wechsels nicht mehr zu zahlen, als wenn er vom Fiskus direkt gekauft hätte und auch der Fiskus kommt nicht zu kurz, da ihm ja das Geld durch die Stempelkosten, die Umsatzsteuer usw., wenn auch auf etwas anderem Wege, wieder zufließt.

Als wir nun an das Projektieren gingen, nahmen wir an, daß die Häuser mit einer Breite von 6 bis 10 m genügen würden. Diese Annahme war irrig. Es stellte sich heraus, daß die Dahlemer Verhältnisse für Wohnungen mit fünf bis sechs Zimmern und einer bebauten Fläche unter 100 qm nicht geeignet waren. Unsere kleinsten Häuser haben 117 qm Grundfläche bei einer Breite der Häuser von 10 m und enthalten mindestens acht Zimmer. Von da ab geht es aufwärts bis zu einer Hausbreite von $14^1/_2$ m und einer Zahl von zwölf Zimmern. Auch die Zimmer wurden im allgemeinen größer gewünscht als wir angenommen hatten, da die Bewohner auf größere Geselligkeit nicht zu verzichten zu dürfen glaubten.

Eine besondere Schwierigkeit war die stets wiederholte Forderung nach drei Gesellschaftsräumen im Erdgeschosse. Das Erdgeschoß ist überhaupt der schwierige Punkt im Reihenhausbau.

Da die Küche grundsätzlich im Kellergeschosse n i c h t angelegt werden sollte, mußte das Erdgeschoß neben den Wohnräumen Küche, Anrichte, Eingang und Garderobe aufnehmen, und daraus ergab sich, daß bei den kleinen Häusern sich nur zwei Zimmer und eine kleine Diele anlegen ließen. Die deutsche Hausfrau will aber auf ihren „Salon" nicht verzichten, und so wurden die Häuser größer, mit Ausnahme von zwei Häusern, dem Hause Poetter und Marquardsen, die ich gerade aus diesem Grunde

für besonders gelungen halte und auf die ich Ihre Aufmerksamkeit richten möchte. Die größeren Häuser haben drei Wohnräume im Erdgeschosse. In einem Falle, wo besonders große Gesellschaftsräume verlangt waren und es sich um ein älteres Ehepaar mit nur noch einem, im Hause befindlichen Sohne handelte, wurde die Küche ins Obergeschoß verlegt, weil nur wenige Schlafräume erwünscht waren und weil daher im Obergeschoß auch neben der Küche noch hinlänglich Räume zur Verfügung standen.

Dieses Haus ist bereits seit längerer Zeit bewohnt, und da die Anrichte vor der Küche mit einer kleinen Anrichte neben dem Eßzimmer durch einen kleinen Fahrstuhl verbunden ist, so hat sich diese Einrichtung anscheinend recht gut bewährt.

Die Ausstattung der Häuser ist, wie Sie sehen werden, vermutlich erheblich aufwendiger, als Sie es sich bei den Reihenhäusern gedacht haben, und zwar ergibt sich dies daraus, daß die Familien, die lange Jahre in der Stadt gewohnt haben und dort an reiche Ausstattung und ziemlich große Räume gewöhnt sind, auf diese Ausstattung auch zugunsten eines eignen Hauses und eines Gartens nicht verzichten wollen.

Wir können daher nicht behaupten, besonders billige Häuser geschaffen zu haben, aber wir können sagen, daß wir es durch den Reihenhausbau ermöglicht haben, bei gleicher Zimmergröße und gleicher Ausstattung den Preis für Haus und Grundstück gegen die bisher übliche „Villa" erheblich (um zirka 25 000 M.) herabzumindern und so einer Anzahl von Familien das Wohnen im Freien zu ermöglichen, die ohne den Reihenhausbau nicht in einen Vorort hätten ziehen können.

Die allgemeine Grundrißdisposition ist bei allen Typen die gleiche. Es sind im Keller durchgängig die Heizung, die Waschküche und die Vorratsräume untergebracht; im Erdgeschosse Küche, Anrichte und Wohnräume, im Obergeschosse Schlafräume und zu unserer Freude auch fast durchgängig das Arbeitszimmer für den Herrn und das Wohnzimmer der Dame, und im Dachgeschosse Mädchenzimmer, Fremdenzimmer, Nähzimmer und dergleichen und fast stets der Trockenboden.

Eine erhebliche Schwierigkeit für glückliche Lösungen bieten die zurzeit herrschenden baupolizeilichen Bestimmungen, obwohl diese eigentlich auf Grund unserer ersten Reihenhausprojekte erlassen wurden.

Es findet sich z. B. die Bestimmung, daß Lichthöfe gänzlich verboten sind und daß die Häuser nur eine Tiefe von 14 m haben dürfen, und zwar einschließlich aller Veranden und sonstigen Vorbauten. Warum die Anlage eines Lichthofs in einem 7 m hohen Hause schädlich sein soll, ist nicht ersichtlich. Bei einem Lichthofe mit einer Fläche von 10 qm und so geringer Höhe ist doch jedes Stagnieren von Luft ausgeschlossen und besonders, wenn man zwei Lichthöfe von zusammen 20 qm Fläche aneinanderlegen könnte, so würde an diesen Lichthöfen unbedenklich die Anlage von Badezimmern und vor allen Dingen Treppenhäusern möglich sein und es würden diese Nebenräume von den Fassaden verschwinden, so daß die an den Fassaden liegenden Zimmer größer und besser belichtet sein könnten.

Die Grundstückskosten für einen solchen Lichthof würden sich auf 250 M. stellen, an Baukosten kämen noch weitere zirka 250 M. hinzu und diese Kosten würden von den Bauherren sicherlich gern getragen werden, wenn der Grundriß dadurch verbessert würde.

Viel einschneidender aber ist die Bestimmung, daß die Häuser, einschließlich der Vorbauten, nur 14 m Tiefe haben dürfen. Diese 14 m lassen sich beim Kleinhause wohl einhalten, nicht aber bei Häusern in der vorliegenden Größe mit Zimmerbreiten von 5 m, denn es lassen sich bestenfalls Veranden bis zu 2 m Breite ausführen und diese sind für den Aufenthalt einer ganzen Familie unbenutzbar.

Es ist schon bei den vorliegenden Häusern fast stets erforderlich gewesen, dieses Maß zu überschreiten und es hat große Mühe gekostet, die Genehmigung hierzu im Dispenswege, und zwar für jeden einzelnen Fall besonders, zu erlangen.

Ich muß betonen, daß uns alle Behörden das größte Entgegenkommen gezeigt haben. Die Schwierigkeiten liegen in dem ganzen Verwaltungsapparat selbst und hierfür bietet der Bau einer kleinen Laube (Holzlaube) ein markantes Beispiel.

Nach der Bauordnung sind auch beim Reihenhausbau Nebenanlagen zulässig, so daß der Errichtung einer Laube an und für sich nichts im Wege steht, nur muß die Laube an die Nachbargrenze gesetzt werden. Nun ist aber die Stellung einer offenen Laube an der Grenze ungeeignet, weil dann der Besitzer vom Nachbar zu leicht gehört werden kann. Wenn aber die „Nebenanlage" nicht an der Grenze stehen soll, so muß sie von jeder Grenze einen Abstand von 6 m halten. Im vorliegenden Falle handelt es sich nun um ein Grundstück von einer Breite von 10,50 m, während der je erforderliche 6-m-Abstand von den beiden Nachbargrenzen bereits das Gesamtmaß einer Grundstücksbreite von 12 m ergab. Es wurde daher ein Dispens erforderlich, der ging den vorschriftsmäßigen Gang über den Amtsvorsteher und Landrat und wurde dann in etwa fünf Wochen erteilt. Die Laube wurde dann in weiteren 14 Tagen aufgebaut und wirkte sehr gut. Nun trat der eine Nachbar mit der Aufforderung an mich heran, ihm auch eine solche Laube unter genau den gleichen Bedingungen zu bauen. Doch da mußte ich ihm sagen, daß dies ohne Dispens nicht möglich wäre und daß ein solcher mindestens wiederum fünf Wochen beanspruchen würde. Da aber der Garten bereits angelegt wurde, so wäre dann der Bau der Laube in den Sommer hineingekommen und hätte dem Besitzer seinen Garten zerstört, und so nahm er von dem Projekt Abstand.

Sie sehen also, daß selbst bei größtem Entgegenkommen der Behörden die jetzige Behandlung der Baudispense für den Bauherrn das Bauen erschwert und für den Unternehmer wirtschaftliche Nachteile mit sich bringt und ich glaube, daß es Sache der Architektenvereine wäre, hierüber bei den zuständigen Instanzen auf eine Vereinfachung zu drängen.

Zum Schluß möchte ich noch bemerken, daß die sämtlichen Häuser ausschließlich auf direkten Auftrag durch die einzelnen Bauherren erbaut worden sind, und daß sie sich daher in ihrer Grundrißdisposition und in ihrer Ausstattung, auch in der Größe der Zimmer durchaus voneinander unterscheiden. In der äußeren Erscheinung ist naturgemäß eine Einheit erstrebt vorden, doch war es möglich, besondere Wünsche der Bauherren und auch besonderen Schmuck, der sich aus der Tätigkeit und dem Namen der einzelnen Bauherren herleitete, anzubringen. Jedenfalls ist aber jedes Schema vollkommen vermieden worden und hierdurch unterscheiden sich unsere Reihenhausbauten von denen, welche durch gemeinnützige Bauvereine, Beamtenwohnungsvereine und dergleichen hergestellt werden. Während dort der Verein Besitzer des Grund und Bodens bleibt, das Haus mit den Mitteln des Vereins errichtet und dann vermietet, oder auch ein fertiges Haus verkauft, erwirbt hier der einzelne Bauherr von vornherein seinen Grund und Boden und bleibt dem Architekten gegenüber Bauherr, genau ebenso wie beim freistehenden Hause. Für den Architekten ist eine derartige Behandlung der Bauten natürlich mit erheblich größerer Arbeit verbunden, als wenn die Häuser sich gleichen oder ähneln. Es sind in jedem einzelnen Falle die vorhandenen Möbel gleich im Anfang aufgemessen und die Maße bei den Raumgrößen der Zimmer und bei der Lage der Türen mit berücksichtigt worden. Es sind auf diese Weise auch wirklich Eigenheime entstanden, bei denen der Besitzer nicht mehr den Eindruck der Mietswohnung hat.

Die genauen Preise kann ich Ihnen heute noch nicht nennen, da die Abrechnung der einzelnen Bauten noch nicht fertiggestellt ist. Jedoch sind die Kostenanschläge im allgemeinen eingehalten und nur durch einige besondere Wünsche der Bauherren, wie Holzpaneele, bessere Fußböden, Malereien, überschritten worden. Die kleinen Häuser mit 400 qm Grund und Boden und mit acht Wohnräumen auf 117 qm bebauter Fläche stellen einschließlich Erwerbskosten für den Grund und Boden, Architektenhonorar, Einfriedigung und Gartenanlagen einen Wert von 47 000 bis 48 000 M. dar, und diese Beträge steigern sich mit der Größe der Häuser und Grundstücke bis zu einer Summe von 75 000 bis 80 000 M. bei den größten Häusern mit 12 Zimmern und 180 qm bebauter Grundfläche. Wenn ich den Mietpreis der eignen Wohnung durch die $5^1/_2$ prozentige Verzinsung des Anlagekapitals errechne, so ergeben sich Mietpreise für die kleinen Häuser von 2600 M., bis zu 4000 M. bei großen Häusern, und hiermit dürfte die geplante Absicht, nämlich das Eigenhaus mit der Mietskaserne in Wettbewerb treten zu lassen, erreicht sein.

Für die Schriftleitung verantwortlich: Baurat M. Guth in Berlin W. 57, Bülowstr. 35
Carl Heymanns Verlag in Berlin W. 8, Mauerstr. 43/44 — Gedruckt von Julius Sittenfeld, Hofbuchdrucker., Berlin W. 8, Mauerstr. 43/44 Nr. 26