

DIE WOHNUNG DES KLEINEN MANNES.

EIN KAPITEL AUS DER GEMEINNÜTZIGEN BAUTÄTIGKEIT GROSS-BERLINS.

Die Sorge, die in Frankreich schon seit Jahrzehnten die nationalen Gemüter immer bedenklicher stimmt, der Geburtenrückgang, beginnt sich auch bei uns bemerkbar zu machen. Da erscheint nun die Wohnungsfürsorge als ein wesentlicher Faktor der Maßnahmen, die berufen sind, dem Geburtenrückgang zu steuern, da bessere Wohnverhältnisse sowohl einer Vermehrung der Kinderzahl als auch der Abnahme der Sterblichkeitsquote günstig sind. Von dieser Erkenntnis ausgehend, wirkt es besonders erschütternd, wenn durch die Presse Nachrichten gehen, von denen eine der traurigsten vor einigen Wochen lautete: „Der 37 Jahre alte Arbeiter Thyssen warf sich aus Verzweiflung darüber, daß seine Frau und sieben Kinder obdachlos seien, vor einen D-Zug und wurde getötet.“

Es soll nun aus dieser Notiz kein Anlaß genommen werden, gegen den Hausbesitzer zu polemisieren, der zu wenig menschenfreundlichen Maßnahmen greift, um sein Haus ruhig und möglichst unbeschädigt zu erhalten, und nur Familien aufnimmt, die möglichst gar keine oder nur ein bis zwei Kinder besitzen. Wir müssen bedenken, um der Situation gerecht zu werden, daß durch das Eindringen der Mietskaserne sich ein Hausbesitzerstand gebildet hat, dem ein Objekt aufgebürdet ist, das er durch seine bescheidene Finanzkraft nur in den seltensten Fällen ohne Rigorosität zu verwalten vermag. Denn der Hausbesitzerstand großstädtischer Mietskasernen, der sich im allgemeinen aus Leuten zusammensetzt, die über ein ganz kleines Kapital von kaum 10 bis 15000 Mk. verfügen und die ein Haus erstehen, das oft das dreißigfache ihrer Anzahlungen übersteigt, ist nun gezwungen, mit seiner geringen Anzahlung von 5% für die übrigen 95% dieses Hauses den Hüter zu spielen und muß sich der Verwaltung eines Hauses mit Kleinwohnungen unterziehen, einer Aufgabe, wie sie undankbarer kaum gedacht werden kann, zumal nach Städten wie Berlin ein ständiger Zustrom von Menschen stattfindet, deren Wohnsitten die denkbar schlechtesten sind. Sie bewirken eine starke Abnutzung der Wohnungen und bedingen dadurch ein besonders hohes Reparaturbedürfnis. Es ist kein Wunder, daß sich das private Kapital und der private Unternehmer von dem unwirtschaftlichen Bau von Kleinwohnungen immer mehr zurückziehen, besonders noch in Zeiten, in denen

durch eine Geldkrise und durch die Unsicherheit, der der Darleiher der zweiten Hypothek ausgesetzt ist, eine Beleihung so schwer möglich ist. Es liegt auf der Hand, daß diese Zustände ungesund sind und daß sie so nicht zu sein brauchen. Es ist hier nicht am Platze, auf diese Fragen näher einzugehen, sondern es soll gezeigt werden, was auf dem Gebiete des Kleinwohnungsbaus geleistet werden kann.

Am leistungsfähigsten ist in hygienischer und künstlerischer Beziehung die gemeinnützige Bautätigkeit gewesen, weil sie durch einen Verzicht auf Gewinn in der Lage ist, dem Wohnungsbedürfnis der Mieter am meisten entgegenzukommen. Anders der Unternehmer, den die eherne Notwendigkeit des Verdienstes bei teuren Bodenpreisen, hoch zu verzinsendem Baugeld und unsicherer Hypothekenbeschaffung zwingt, den Hausbau so billig wie nur möglich zu gestalten, den Boden bis auf den letzten Quadratcentimeter auszunutzen.

Die schon oben geschilderten Zustände und das Risiko, für ein solches Haus einen Käufer zu finden, der sich der Mühe der Verwaltung unterzieht, haben in der letzten Zeit den Unternehmer immer mehr zurückgeschreckt, sich diesem wichtigen Zweige der Wohnungsproduktion in nur annähernd genügendem Maße zu widmen. Da mußte die gemeinnützige Bautätigkeit einspringen, wengleich sie gar nicht in der Lage ist, das Wohnungsbedürfnis auch nur einigermaßen zu befriedigen, wie denn höchstens 1% sämtlicher Bauten von ihr errichtet werden. Wo dieser Prozentsatz größer ist — wie z. B. in Charlottenburg —, da liegen ganz besondere Gründe vor. So sind nach dem amtlichen Berichte des Polizeipräsidenten in den letzten beiden Jahren in Charlottenburg Wohnungen von ein bis zwei Zimmern nur von der gemeinnützigen Bautätigkeit, dem Berliner Spar- und Bauverein, errichtet worden.

Wenn auch der erste Versuch einer gemeinnützigen Bautätigkeit in Berlin schon in der im Jahre 1848 erfolgten Gründung der Berliner Gemeinnützigen Baugesellschaft zu suchen ist, so stehen doch die Erfolge auf diesem Gebiete weit hinter den im Rheinland und in Westfalen erzielten zurück. Auch hat es in Groß-Berlin bisher an einer Zentralstelle gefehlt, die die Interessen der gemeinnützigen Bautätigkeit kräftig fördert, ihre Bestrebungen zusammenfaßt, Anregun-

gen gibt, eine Überproduktion verhindert und durch Bauberatung auch einen kulturellen Einfluß auszuüben sucht. Diesem Umstande ist es — abgesehen von der kommunalen Zerrissenheit Groß-Berlins — wohl am wesentlichsten zuzuschreiben, daß hier eine so große Entwicklung und ein so großer Aufschwung der gemeinnützigen Bautätigkeit wie in den westlichen Provinzen, wo schon seit 15 Jahren Vereine zur Förderung des Kleinwohnungswesens segensreich wirken, bisher nicht erfolgen konnte. Für Groß-Berlin ist durch die Initiative des verstorbenen Oberpräsidenten von Conrad im Mai 1913 der Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen gegründet worden, der sich die Förderung all dieser Bestrebungen zur Aufgabe gemacht hat, ebenso aber auch bemüht ist, die Produktion von Kleinwohnungen von privater Unternehmenseite zu unterstützen.

Die allgemeine Aufgabe der Erstellung von Kleinwohnungen ist von den zahlreichen, meist auf genossenschaftlicher Grundlage errichteten Bauunternehmungen nun in sehr verschiedener Weise zu lösen versucht worden. An der Spitze aller Erwägungen mußte immer das finanzielle Exempel stehen. Aber auch die künstlerische Gestaltung ist niemals ganz aus dem Auge gelassen worden. Die allgemein geltenden baukünstlerischen Anschauungen spiegeln sich naturgemäß auch in diesem Teil der Wohnungsproduktion wieder. Das Bild der in der Gründerzeit und den neunziger Jahren, selbst mancher bis heute noch entstandenen Bauten ist großenteils ebenso unerfreulich, wie es die von privater Hand errichteten geben.

Es genügt aber, zwei Namen zu nennen, die in der Bewegung eine große Rolle gespielt haben, um zu erkennen, daß auch einige unserer Besten sich intensiv mit diesem Problem beschäftigt haben und mit großer Liebe versuchten, auch künstlerische Werte zu schaffen. Es sind dies Messel und Mebes.

Für den Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen, ebenso für den größten in Deutschland bestehenden „Spar- und Bauverein“ hat Messel intensiv gearbeitet. Zeugnis davon legen seine Schöpfungen in der Proskauer Straße, die seinerzeit in diesen Blättern veröffentlicht wurden, ferner dem großen Baublock der Weisbachstraße im Nordosten Berlins ab, desgleichen die erste Siedelung des „Spar- und Bauvereins“ in Westend und in der Sickingenstraße. Das Problem war zu neu, als daß es selbst Messel gelang, etwas restlos Vollkommenes zu geben. Aber schon die Aufteilung des riesigen Baublocks in eine hohe Randbebauung mit einem großen Innenpark, ebenso die Straßenführung zeigen, wie sehr er sich bemühte, den Anforderungen nach Luft und Licht gerecht zu werden. Die Architektur wird nicht alle befriedigen. Sie ist auch eines der frühen Werke von Messel,

der dann an sich immer mehr arbeitete, um auch auf diesem Gebiet reformierend und bahnbrechend zu wirken.

Regierungsbaumeister Paul Mebes hat hauptsächlich für den im Jahre 1900 gegründeten „Beamten-Wohnungs-Verein“, der die gering besoldeten und mittleren Beamten des Reichs, des Staats und der Kommunen umfaßt, gebaut.

Wie groß die Bautätigkeit dieses Vereins ist, geht vielleicht daraus hervor, daß er heute über fast 7000 Mitglieder verfügt und etwa 40 Millionen Mk. in Gebäuden mit Grund und Boden investiert hat. Er ist der erste Verein in Berlin gewesen, der ein eigenes technisches Büro in größerem Umfange unterhielt und jahrelang Mebes an sich zu fesseln verstand. Dadurch, daß er auch auf das ästhetische Moment Wert legt, hat er über die einfache Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses hinaus kulturelle Werte geschaffen. Denn die gemeinnützige Bautätigkeit kann erst dadurch ihre Aufgabe, als Kulturträger und Pionier voranzumarschieren, ganz erfüllen, wenn sie das Reifste und Beste in Grundrißlösung und in der Architektur gerade gut genug sein läßt und zur Lösung ihrer Bauten einen Künstler sucht, der, die wirtschaftlichen Momente beherrschend, darüber hinaus kraft seines Talentes den Aufbau auch in schönheitlichem Sinne zu meistern sucht.

Die Bauten des Beamten-Wohnungs-Vereins in Steglitz, dann in Hohenschönhausen, welche ebenfalls in dieser Zeitschrift veröffentlicht wurden, dann in Johannisthal, zu denen Mebes vorzugsweise den Backstein verwendet hat, sind den meisten bekannt. Dem Zuge der Zeit entsprechend, ging der Beamten-Wohnungs-Verein an das Problem heran, auch das Kleinhaus für den Mittelstand und die minder bemittelten Klassen in Reihenhausform mit Gärten zu erstellen, denn die früheren Bauten waren ebenso wie die meisten anderen der gemeinnützigen Bautätigkeit als Miethäuser mit drei bis fünf Geschossen errichtet, da der Grund- und Bodenpreis keine andere wirtschaftliche Möglichkeit zu bieten schien. — Doch war die gemeinnützige Bautätigkeit auch bei dem mehrgeschossigen großen Miethaus immer bemüht, möglichst große Geländeflächen in ihren Besitz zu bringen und sie einheitlich zu bebauen, so daß durch das Zusammenlegen der sonst üblichen Kleinhöfe eine große Freifläche entsteht, die noch dadurch an Umfang gewinnt, daß auf die prozentual höchst zulässige Ausnutzung verzichtet wird. — Gewissermaßen in der Mitte zwischen diesen Bestrebungen — dem hohen Miethause und dem Kleinhaus — steht in Groß-Berlin Britz, das an der Peripherie der Großstadt ein Gelände für einen Preis von etwa 21 Mk. netto erworben hat und nun versucht, die neuen städtebaukünstlerischen Ideen — die hohe Randbebauung und die

flache Innenbebauung — in die Wirklichkeit zu übersetzen. Die Einzelhäuschen, die im Innern des Baublocks liegen, bieten für eine durchschnittliche Miete von etwa 39,50 Mk. monatlich drei Zimmer, Küche und Bad, dazu kommt noch eine 50–60 qm große Gartenfläche. Wie es gelungen ist, hierbei auch künstlerischen Anforderungen zu genügen, ergeben unsere Abbildungen.

Die Reihenhaus-Form, wie sie der Beamten-Wohnungs-Verein (Reg.-Baumeister Mebes) für die Kolonie Zehlendorf wählte, ist nicht nur wirtschaftlich die günstigste Form des Kleinhauses, sondern sie bietet auch in städtebaukünstlerischer Beziehung die beste Gelegenheit, reizvolle raumkünstlerische Lösungen zu schaffen.

Diese Zehlendorfer Kolonie bringt den Beweis, daß es sehr gut möglich ist, auch in solcher Nähe Einfamilienhäuser zu schaffen, die auch noch für den Mittelstand erschwinglich sind. In dem 28 Morgen großen Gelände in Zehlendorf mitten in der Kamphausenstraße kostete der regulierte Quadratmeter etwa 12 Mk. Die einzelnen Häuser enthalten meist Drei- bis Vierzimmerwohnungen mit Kammer, Küche, Bad, Waschküche und einer Hauslaube nach dem Garten zu, der im allgemeinen etwa 300 qm und mehr Fläche einnimmt. Die Häuser werden zur Miete abgegeben, wobei sich für den Wohnraum ein Preis von etwa 250 Mk. ergibt, so daß eine Dreizimmerwohnung 750 Mk. kostet.

Architektonisch präsentiert sich diese Gruppe recht gefällig. Manche Einzelheiten scheinen noch nicht so völlig geglückt. Trotzdem macht das Ganze durch die ruhige Dachfläche und durch die Gesamtgruppierung, die Gärten, die Zaunanlage einen sehr erfreulichen und harmonischen Eindruck.

Für Einkommensverhältnisse, für die derartige Mietspreise nicht erschwinglich sind, hat die Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft in ihrer Kolonie Falkenberg gesorgt, in der sie schon für 470 Mk. Einfamilienhäuser mit Garten zur Miete vergibt. Hier hat der bekannte Berliner Architekt Bruno Taut für das 300 Morgen große Gelände einen Bebauungsplan aufgestellt, der auf die starken Niveauunterschiede die gebührende Rücksicht nimmt. Er war mit Erfolg bestrebt, auch raumkünstlerisch durch Anlage von Wohnhöfen, in der Straßenführung usw. trotz aller Einfachheit Ansprechendes zu schaffen.

Der Quadratmeter des baureifen Geländes stellte sich bei der ersten Bauperiode auf 4 Mk., bei der neuen, zweiten, die in diesem Jahre in Angriff genommen ist, auf ungefähr 6–7 Mk., da die erhöhten Aufwendungen für die Anlage einer teuren Straße mit in Betracht zu ziehen sind.

Die Typen sind mit großer Sorgfalt durchgearbeitet und entsprechen dem Wohnbedürfnis der Mieter dieser Klassen. Man fängt allmählich an, sich auch in Berlin an die niedrigeren und kleineren Zimmer zu

gewöhnen und sieht ein, daß es besser ist, mehr Räume, wenn auch von geringeren Dimensionen, zu haben, als wenige große.

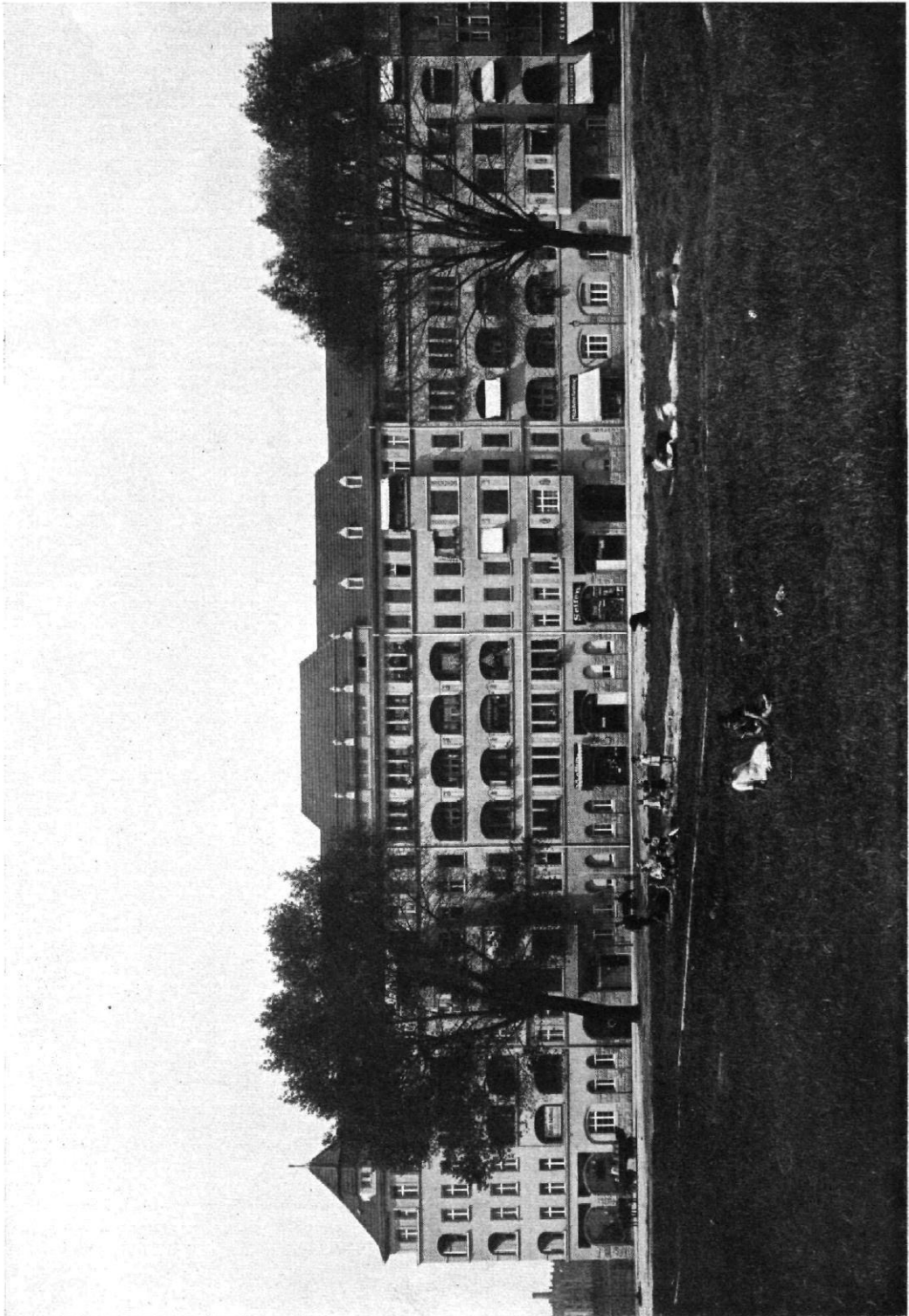
Die Type I mit einer bebauten Fläche von 41 und einer nutzbaren Fläche von 61 qm ist im Obergeschoß mit Kniestock ausgebildet worden, eine Konstruktion, die wirtschaftlich gerechtfertigt war und die man auch äußerlich so zu gestalten versucht hat, daß das Odium, das dieser Baukonstruktion nun einmal anhaftet, ihr möglichst genommen ist. Zu den Wohnungen gehört ein 200 qm großer Garten, der in dem Mietpreis von 470 Mk. mit inbegriffen ist.

Bemerkt muß allerdings noch werden, daß der Mietpreis nicht das Wassergeld und die Innenreparaturen einschließt; letzteres nicht, um dadurch das selbstverständlich in tadellosem Zustande dem Mieter übergebene Haus möglichst schonen zu lassen.

Daß sich die Sehnsucht nach der Natur bei dem Großstädter immer mehr Bahn bricht, beweist die stürmische Nachfrage nach den Kleinhäusern in Falkenberg. Es ist vielleicht auch noch angebracht zu bemerken, daß in Kürze nach dem Plane von Architekt Heinrich Straumer in Rahnsdorf eine großzügige Siedelung für die minderbemittelten Klassen entstehen und daß die Stadt Lichtenberg ein Gelände in der Wuhlheide bald ähnlich erschließen wird.

Die Beleihung dieser Bauten, die bisher fast ausschließlich aus Geldern der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte oder der Landesversicherungsanstalten erfolgte, wird wohl bald auch von privater Seite kommen, denn die Hypothekenbanken erwägen, ob es nicht zweckmäßiger ist, ihre Gelder in derartigen Siedelungen anzulegen, statt in Mietskasernen, von denen ja bekanntlich in den letzten zwei Jahren in Groß-Berlin die Hälfte unter den Hammer kamen und wobei durchschnittlich jedes Jahr die Bauhandwerker zehn Millionen einbüßten.

Und auch das Terraingewerbe sieht allmählich ein, daß es vielleicht nicht schlecht dabei wekommt, wenn es — wie bei der weiträumigen Siedelung — größere Mengen von Gelände zu einem billigeren Preis abstößt, als daß es durch einen hohen Preis bei Mietshausbebauung sich selbst durch die darin untergebrachte Menge Menschen den Weg versperrt, das übrige Gelände in absehbarer Zeit abzustoßen. Denn es kommt ihm ja auf eine möglichst schnelle Unterbringung des Terrains an, da Zinsen und Steuern usw. die Rentabilität immer schwieriger machen und ein weiteres Heraufschrauben des Geländepreises — bei dem zurzeit unglaublichen Angebot um Groß-Berlin, das über 20 Millionen Menschen Platz bieten kann — glücklicherweise nicht mehr möglich ist. So ist zu erwarten, daß die Zukunft des Kleinwohnungswesens — auch ohne Optimismus betrachtet — ein wesentlich freundlicheres Bild bieten wird als die Gegenwart. Dipl.-Ing. Erich Leyser.



ARCH.: BERTHOLD BLEIER
GRUNDRISSE UND AUS- □
FÜHRUNG: AD. MATTHEUS

WOHNHÄUSERGRUPPE IN DER
DREIBUNDSTRASSE FÜR DEN
BEAMTEN-WOHNUNGS-VEREIN



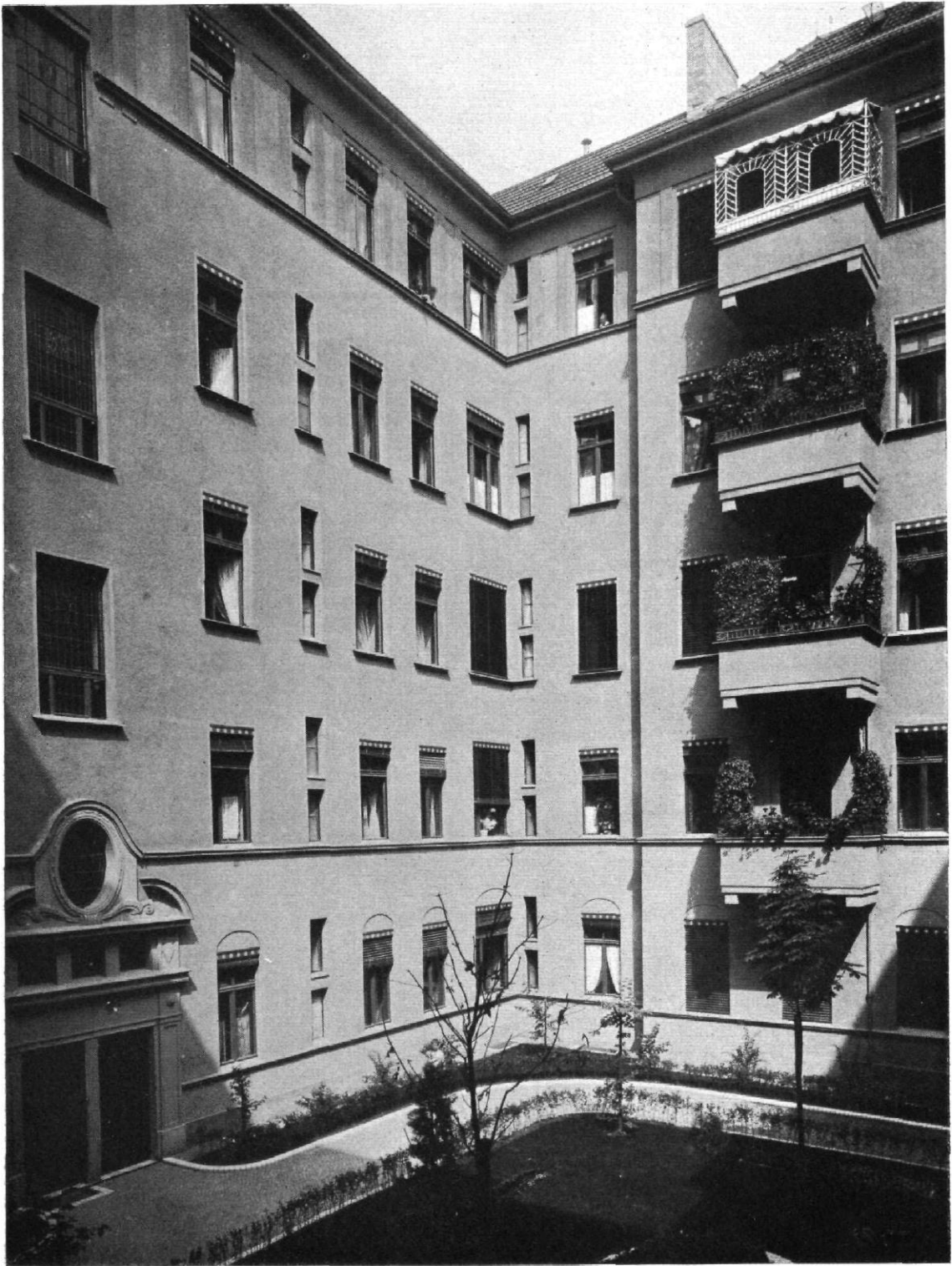
WOHNHÄUSERGRUPPE IN DER
DREIBUNDSTRASSE □ □

□ □ □ □ ARCH.: BERTHOLD BLEIER
GRUNDRISSE UND AUSFÜHRUNG: AD. MATTHEUS



ARCH.: BERTHOLD BLEIER □ □ □ □
 GRUNDRISS UND AUSFÜHRUNG: AD. MATTHEUS

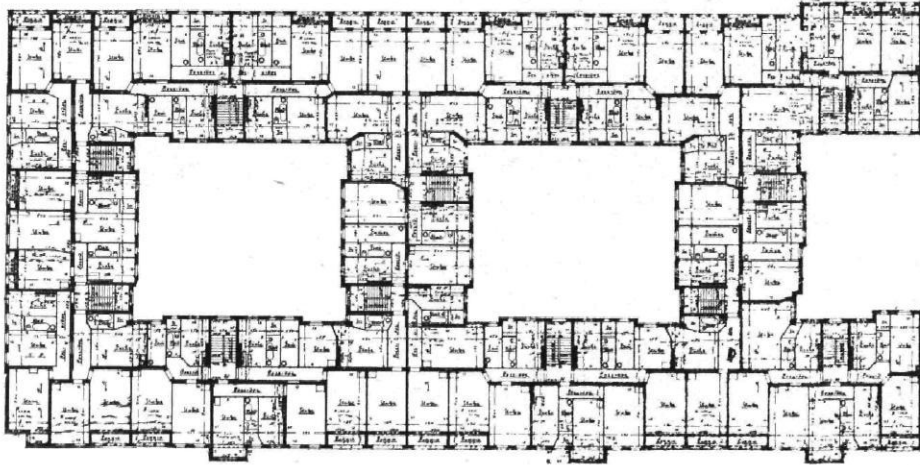
WOHNHÄUSERGRUPPE IN DER
 □ □ DREIBUNDSTRASSE



HOFANSICHT

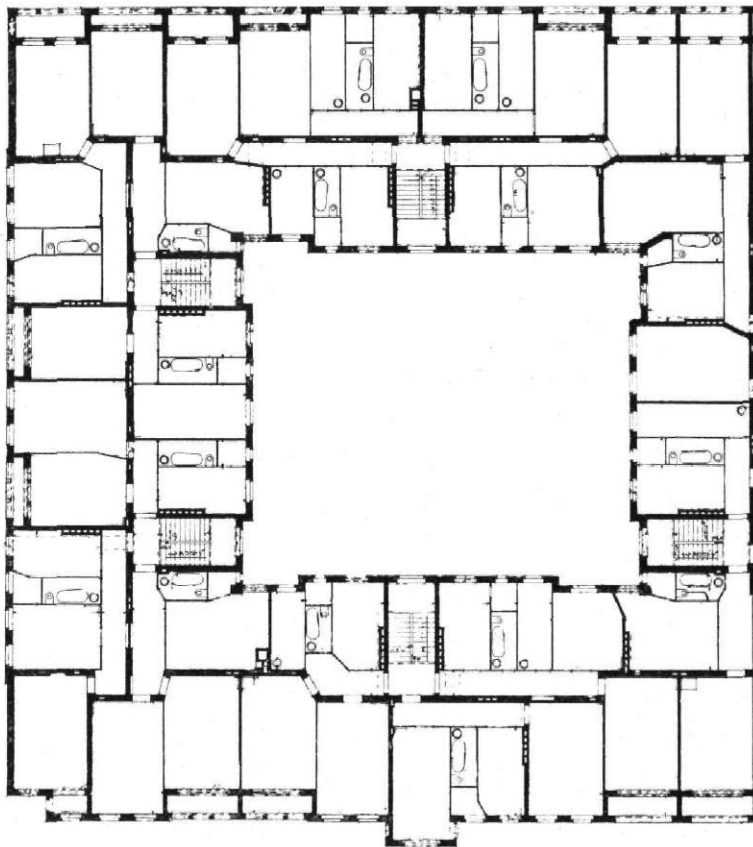
WOHNHÄUSERGRUPPE IN DER
DREIBUNDSTRASSE □ □

□ ARCH.: BERTHOLD BLEIER
AUSFÜHRUNG: AD. MATTHEUS



M. 1 : 750

GRUNDRISS DER GESAMTANLAGE



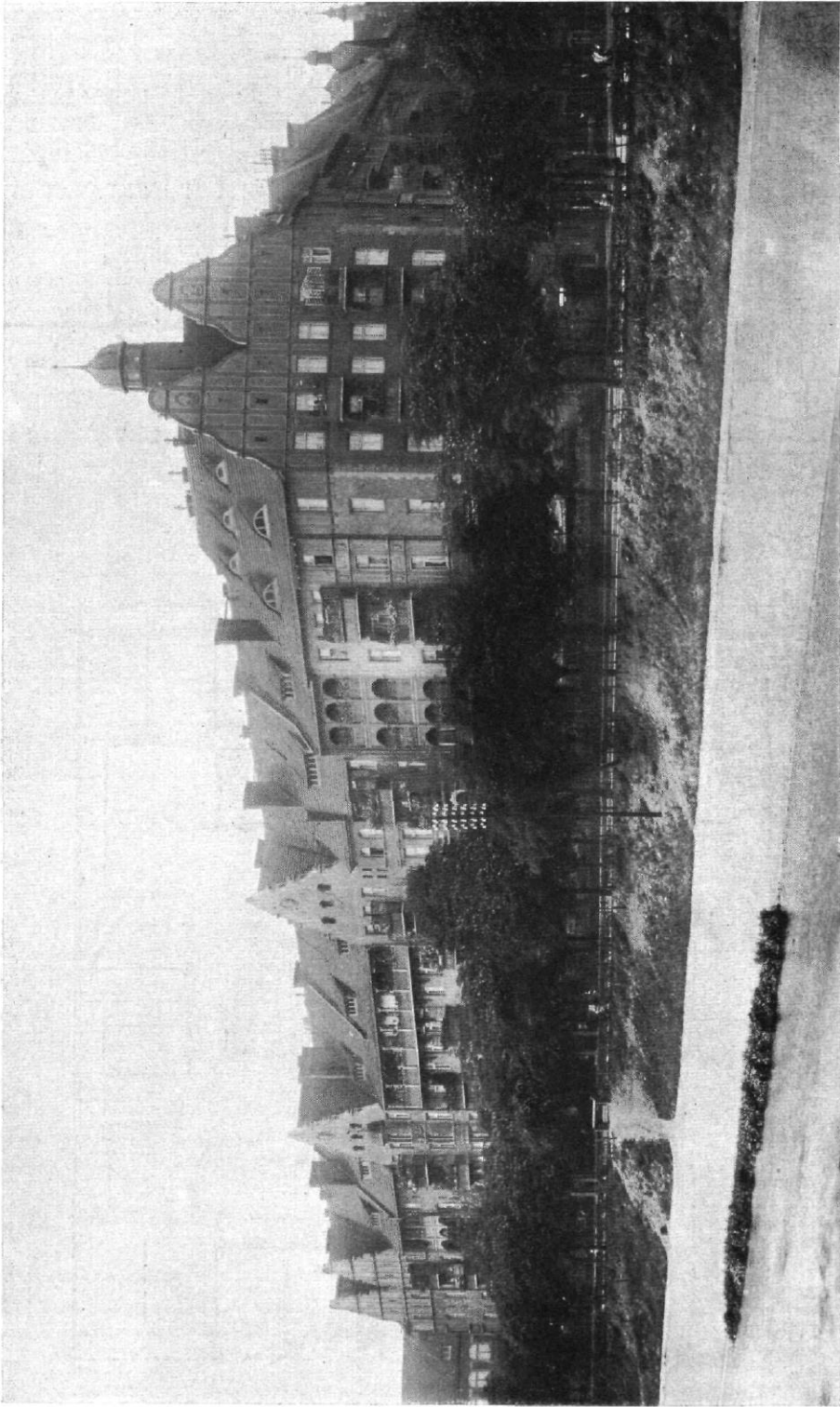
M. 1 : 400

GRUNDRISS DES LINKEN FLÜGELS

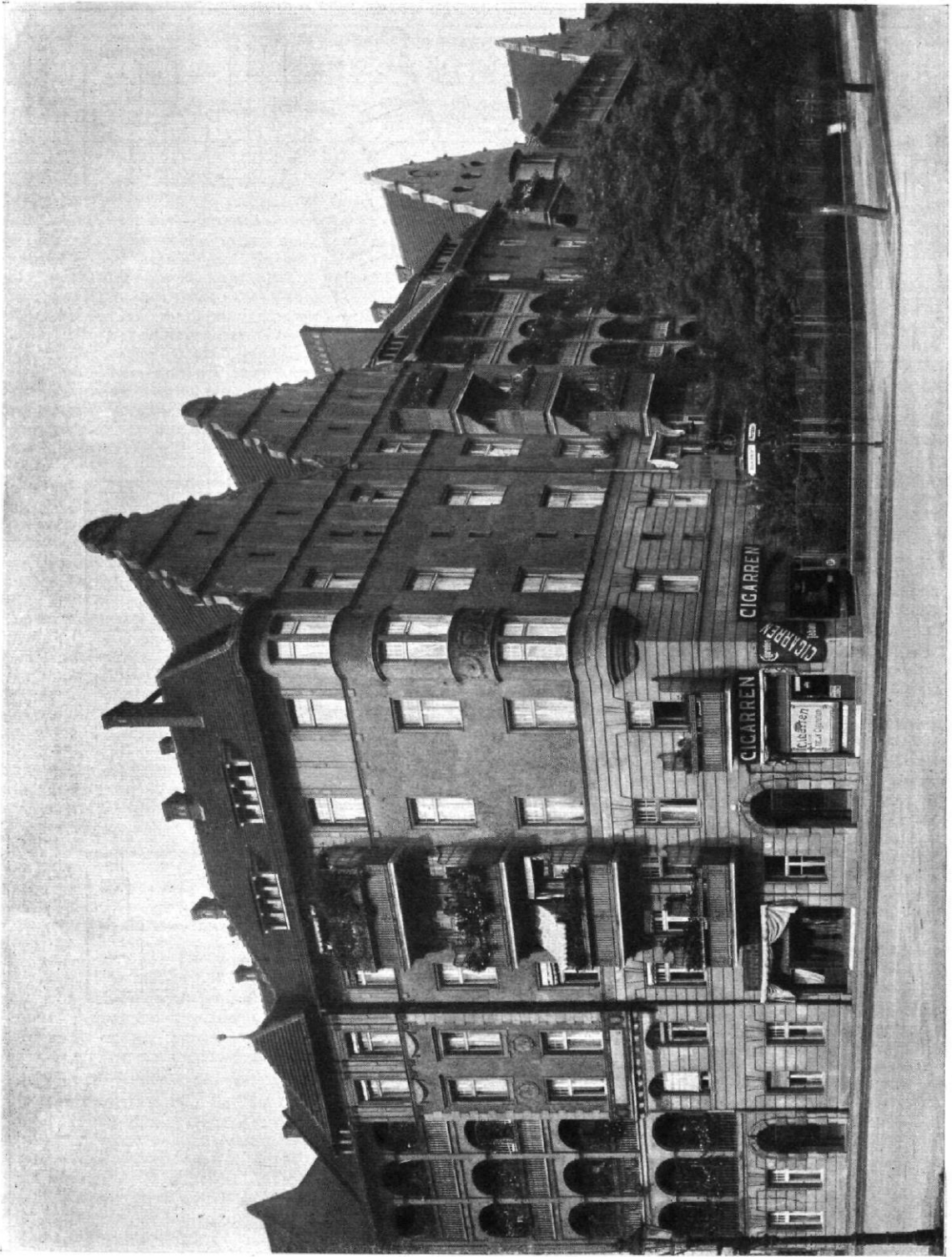
GRUNDRISSE DES 3. UND 4. STOCKWERKES

GRUNDRISSE UND AUSFÜHRUNG
AD. MATTHEUS □ □ □ □

WOHNHÄUSERGRUPPE IN DER DREIBUNDSTRASSE
□ □ FÜR DEN BEAMTEN-WOHNUNGS-VEREIN



WOHNUNGSSIEDELUNG AM NORDUFER, ECKE BUCH- UND FEHMARNSTRASSE. ARCH.: PAUL KOLB
BERLINER SPAR- UND BAUVEREIN □ □ □ BERLIN

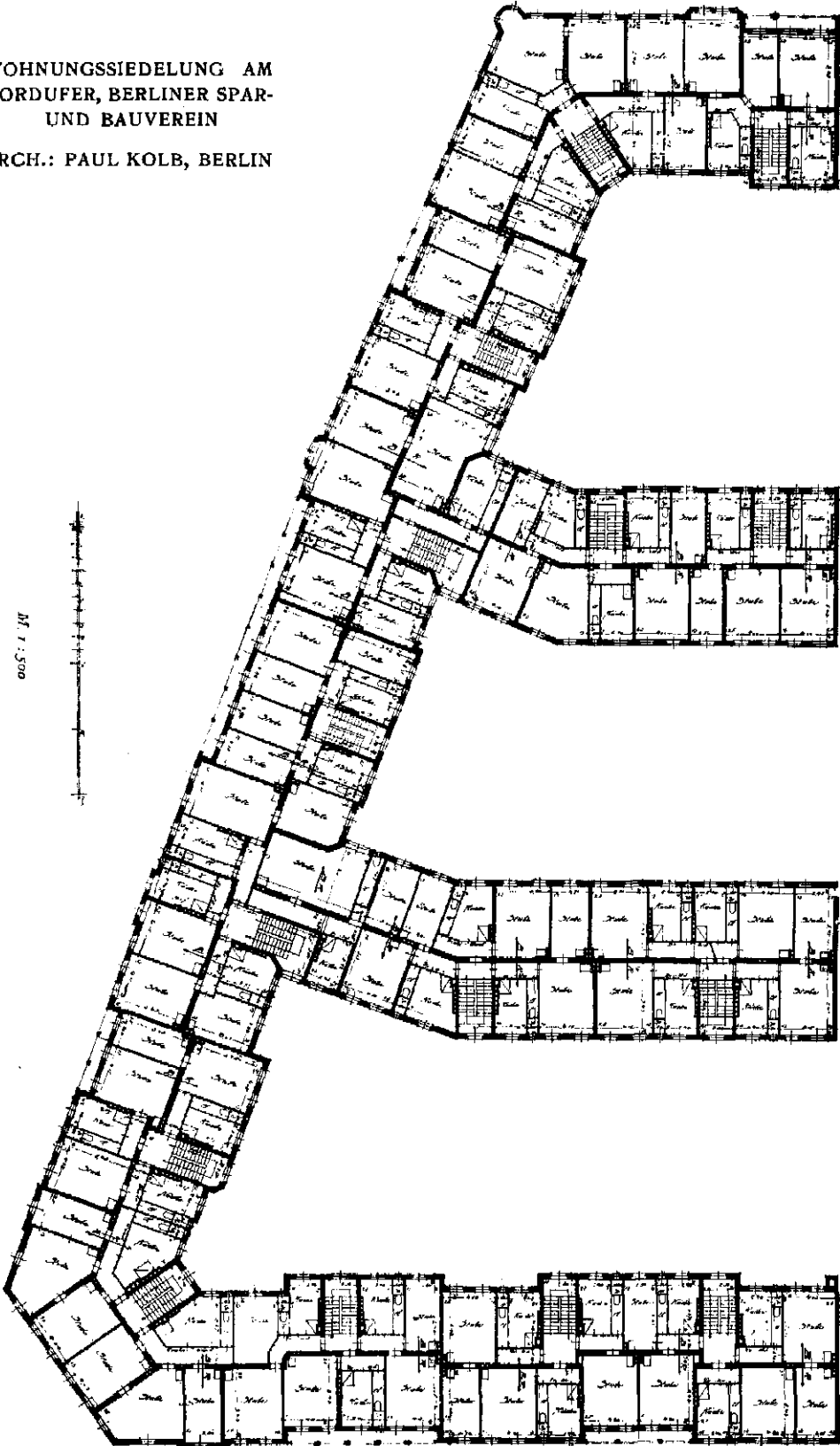


ARCH.: PAUL KOLB
BERLIN □ □ □

WOHNUNGSSIEDELUNG AM NORDUFER, ECKE BUCH- UND
FEHMARNSTRASSE, BERLINER SPAR- UND BAUVEREIN

WOHNUNGSSIEDELUNG AM
NORDUFER, BERLINER SPAR-
UND BAUVEREIN

ARCH.: PAUL KOLB, BERLIN



GRUNDRISS VOM 3. UND 4. OBERGESCHOSS