Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 55/56 (1910)
Heft: 25

Artikel: Die Gartenstadt München-Perlach
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-28821

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

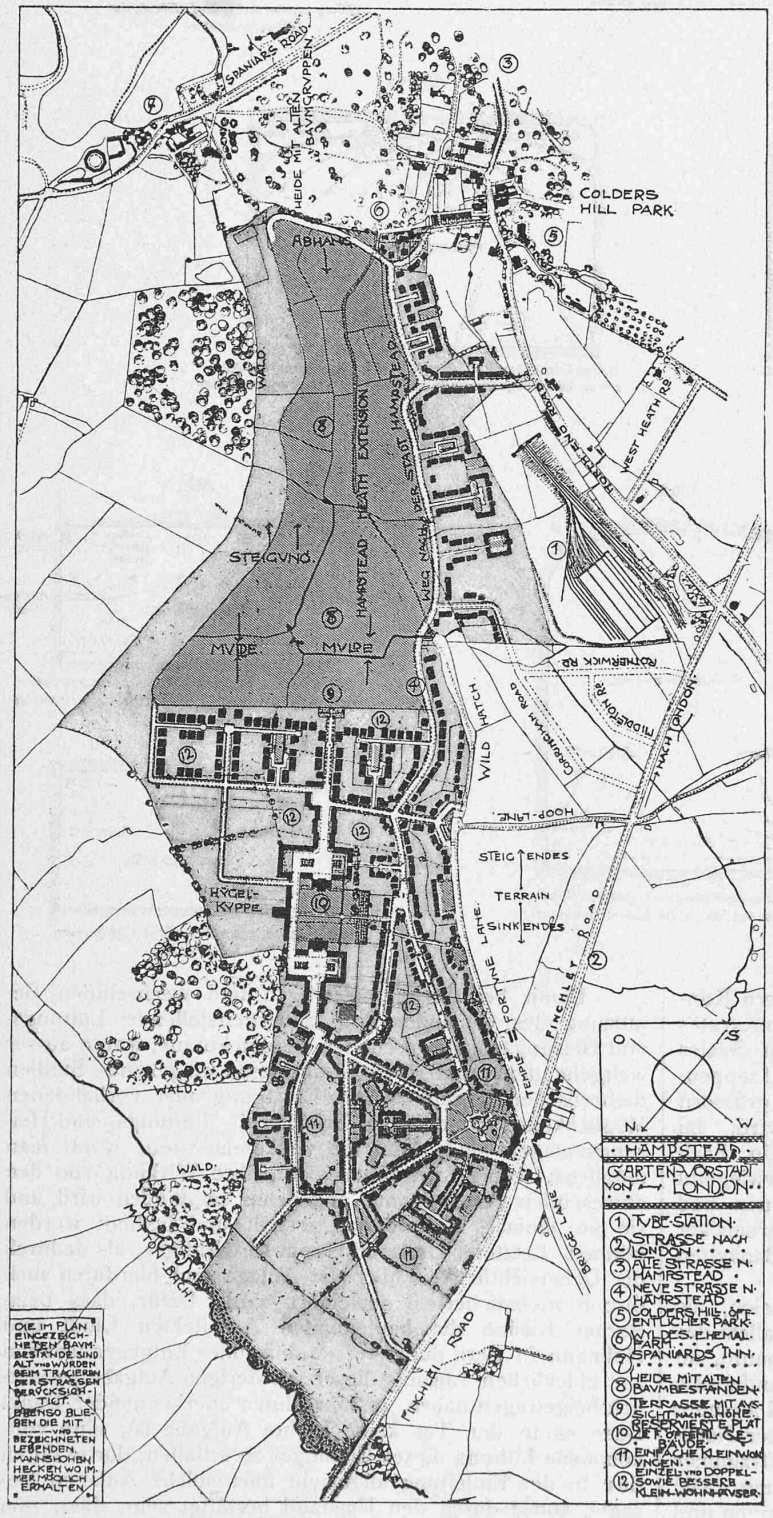
Untüchtigkeit der ausführenden Firmen oder andern Gründen eine Reihe von Anlagen in Betrieb stehen, bei denen Gerüche, Geräusche, Zugerscheinungen und alle möglichen andern vermeidbaren Widerwärtigkeiten zu bemerken sind. Bisweilen sind diese allerdings in gewissem Grade auch bei an und für sich vorzüglichen, aber noch neuen, unausprobierten Anlagen zu bemerken, alsdann jedoch nur auf Bedienungsfehler zurückzuführen, zu denen beispielweise zu rechnen sind: ungenügende Erwärmung der Zuluft, falsche Klappenstellung u. a. m. Solche Erscheinungen sind jedoch durch richtige Instruktion eines zuverlässigen Wärters zu heben. (Forts. folgt.)

Die Gartenstadt München-Perlach.

Im Süden Münchens und unweit der Stadt dehnt sich stundenweit der staatliche Perlacher Forst, gegen Westen durch das grüne Isartal begrenzt und durch radiale Strassen und Bahnen mit München gut verbunden. Hierhin in diesen grossen Waldkomplex haben die Architekten *H. E. Berlepsch-Valendàs* und *Hansen* zwei Gartenstadtsiedelungen projektiert; zur Bekanntmachung des Planes haben sie ihre Entwürfe in einer kleinen Werbeschrift veröffentlicht, zu der Berlepsch den Text geschrieben hat [1]). Was nun das Buch aus dem Rahmen einer Propagandaschrift heraus hebt und ihm allgemeinen Wert verleiht, ist der Umstand, dass Berlepsch, der gründliche Kenner englischer Wohnverhältnisse, als Einleitung zu dem Buche eine Schilderung der bekannten englischen Gartenstadtkolonien anhand vieler Pläne und Bilder und namentlich wertvoller Zahlen bringt, was in hohem Masse geeignet erscheint, die vielfach noch unrichtigen Vorstellungen über den Begriff „Gartenstadt" zu klären. Vorangestellt ist den Einzelausführungen eine warm empfundene und temperamentvoll geschriebene Einleitung, in der Berlepsch-Valendàs, gestützt auf wenige aber eindrucksvolle statistische Zahlen über die stete Verschiebung des Bevölkerungsschwerpunkts vom Lande nach den Städten die daraus erwachsenden Misstände schildert, zu denen er hernach die englischen Wohnverhältnisse in wirkungsvollen Gegensatz bringt, um schliesslich die Nutzanwendung für München, bezw. eben die Gartenstadt München-Perlach zu zeigen. Eine kleine Textprobe aus der Einleitung möge sowohl den Gegenstand wie seine Behandlung kennzeichnen. So schreibt Berlepsch von der Notwendigkeit der Wohnungsreform u. a. was folgt:

„Wie der ganze Charakter der Bevölkerungs-Struktur, so hat sich dadurch auch die Wohnweise des überwiegend grossen Teiles der Bevölkerung geändert. Besitzlose Städter gab es immer. Bekannt ist, wie es nach dieser Seite in Rom und andern antiken Grossstädten aussah zu einer Zeit, als das Land durch Mangel an Bauern verödete, die Städte aber mit herumlungernden, grösstenteils arbeitsscheuem Gesindel sich füllten. Zweifellos hat auch der mittelalterliche Zuzug ländlicher Elemente nach den Städten viele Mittellose umfasst. Der Beweglichkeit des Einzelnen waren indes doch engere Grenzen gezogen als heute. Mobilität ist eines der wesentlichen Merkmale des kapitalistischen Zeitalters. Stabilität kennzeichnet das Wesen einzelner Perioden vergangener Kultur-Epochen. Besitzlose Erwerbstätige aller Berufskreise, Arbeiter in erster Linie, hat keine frühere Zeit in städtischen Niederlassungen so enggedrängt als Masse beisammen gesehen wie die heutige. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung beträgt bis zu 92 % (Berlin). Ein Rückgang ist kaum zu erwarten. Die in den Städten zunehmende Ansammlung von Volksmassen ist ein weiteres Charakteristikum des kapitalistischen Zeitalters.

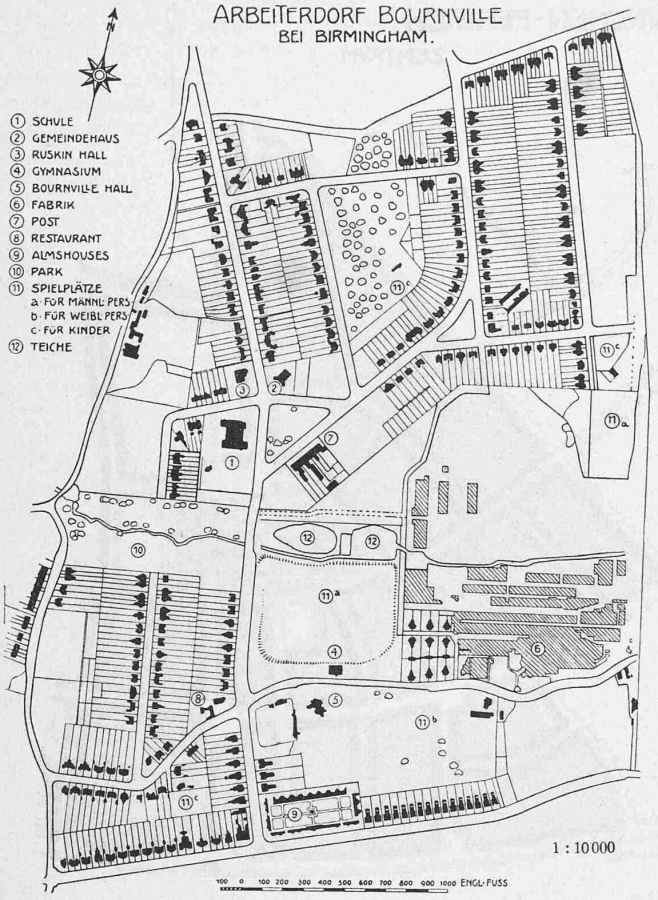
Der ständige Zuzug besteht nur einem verschwindend kleinen Teile nach aus Wohlhabenden. Die weitaus grössere Zahl neuer städtischer Ansiedler tritt ohne ausgiebige Existenzmittel als Arbeits-Suchende in den Kreis der städtischen Einwohnerschaft. Unter ihnen wiederum nimmt durchschnittlich der gelernte Handwerker, der bei geeigneter Leistungsfähigkeit mit ziemlicher Sicherheit auf ein bestimmtes Durchschnittseinkommen zu rechnen hat, den kleinern Prozentsatz ein. Die ungelernten Arbeitskräfte überwiegen. Ab-



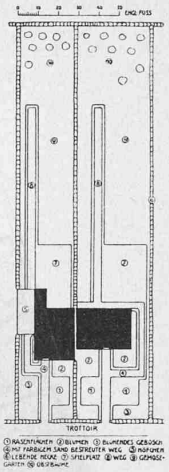
Gartenstadt Hampstead, entworfen von Barry Parker und Raymond Unwin.

[1]) Siehe unter „Literatur" in diesem Heft, Seite 345.

Aus: „Die Gartenstadt München-Perlach“
von *Berlepsch-Valendàs* und *Hansen*.

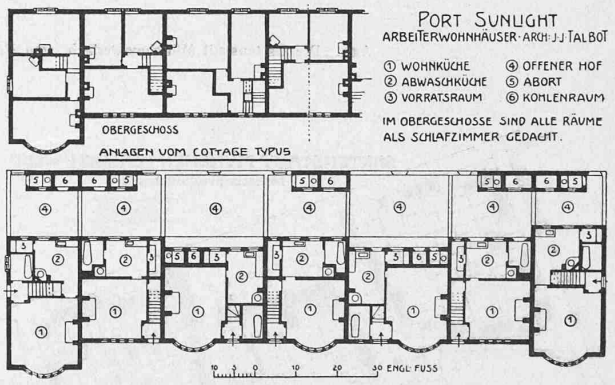


gesehen von der Zunahme der Bevölkerung an solchen Elementen ist auch die Zahl der kleinen Beamten, der in städtischen, staatlichen oder privaten Betrieben bureaumässig Tätigen, endlich auch die Zahl der mittellosen, geistig frei Arbeitenden gegen früher um ein Bedeutendes gewachsen. Der alte städtische Kern, früher in zentralen Lagen von den Wohlhabenden und Reichen, in peripherischen von den weniger Begüterten und Armen bewohnt, vermochte ebensowenig wie die vorhandenen Vorstädte, selbst nachdem sich, sehr zum Schaden gesundheitlicher Zustände, das Verhältnis zwischen überbauter und freigebliebener Fläche stark im Sinne der Abnahme der letztern verschob, Raum für alle neuhinzukommenden Einwanderer zu bieten. Zunahme der Einwohnerziffer und Zahl der disponiblen Wohnungen kamen trotz starker Bautätigkeit ausser das richtige Verhältnis. Wo industrieller Grossbetrieb Platz für seine Anlagen brauchte, war ohnehin die Inanspruchnahme peripherischer Lagen das einzige Auskunftmittel. Die ältern Städte enthielten, nachdem der im Mittelalter stattgehabte Zuzug aufgehört hatte, also 100 bis 200 oder mehr Jahre vor ihrem in der Neuzeit abermals eingetretenen Wachstum, wohl vielfach die nötige Zahl von Kleinwohnungen für Minderbemittelte. Das waren aber Zeiten des Stillstandes. Mit der Mehrung der Zuwanderung trat sehr rasch mehr Nachfrage als Angebot an passenden Unterkunftsstätten ein. Grosse industrielle Anlagen bildeten sich gleichzeitig mit neuen Wohnvierteln; der Bodenpreis schnellte durch die sofort einsetzende Spekulation alsbald in einem unglaublichen Crescendo empor.

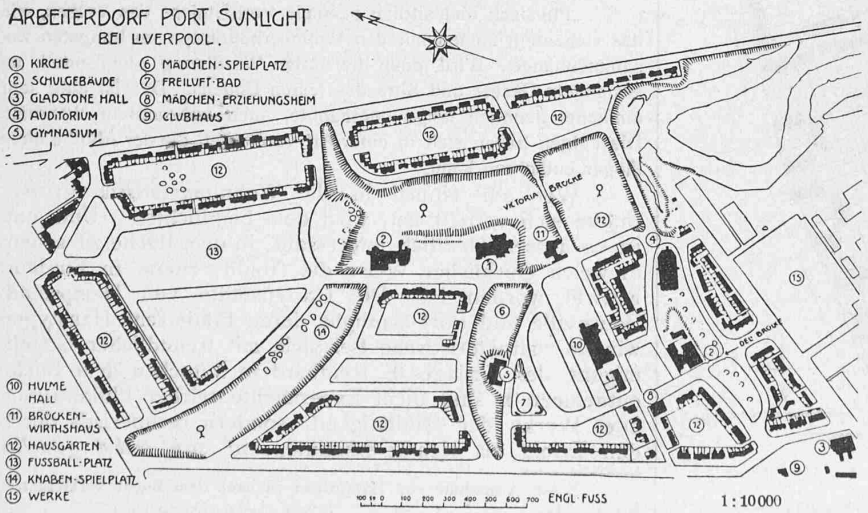


Doppelhaus-Typen
aus Bournville.
Masstab 1 : 1000.

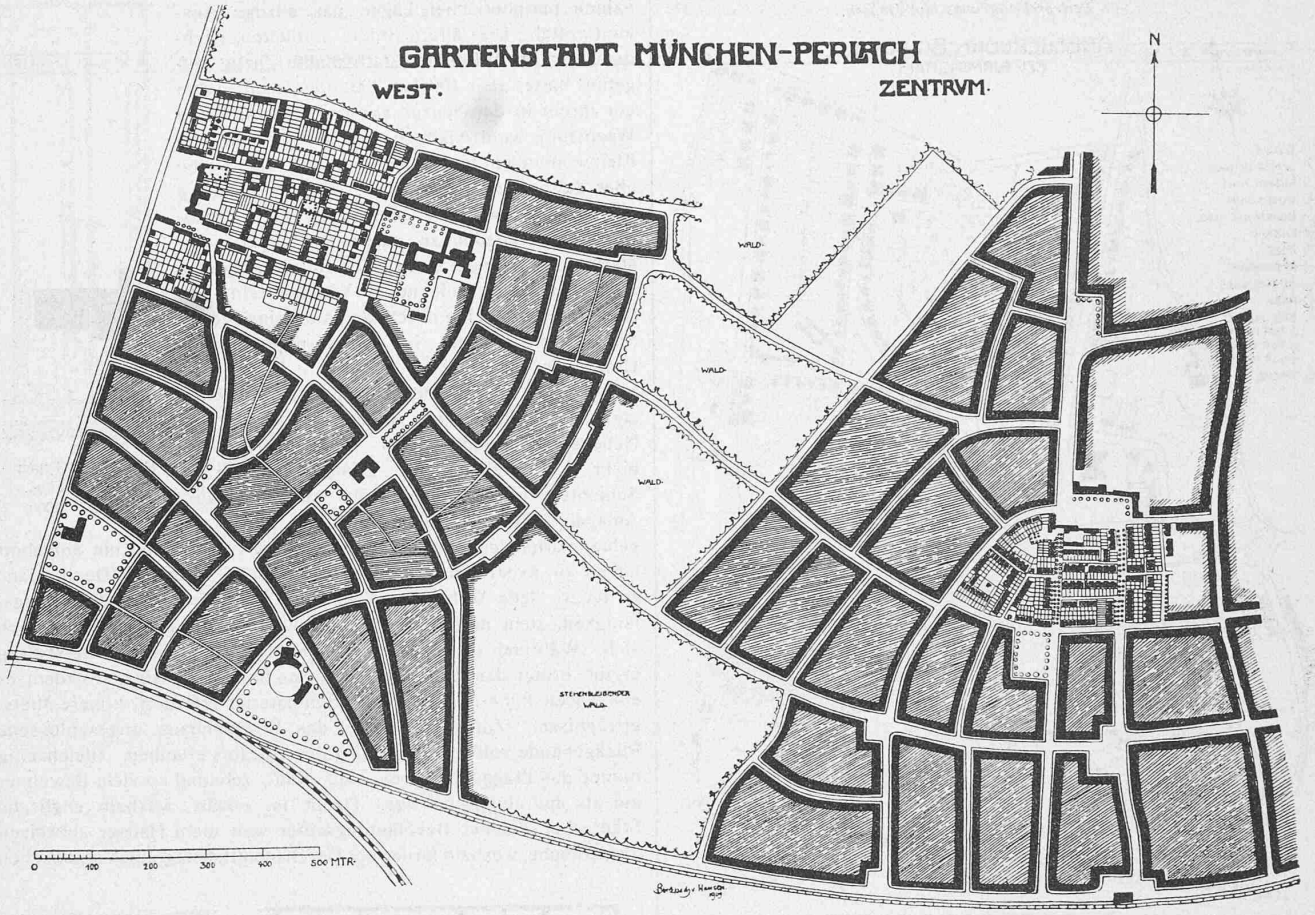
Um die nötige Rente des Anlagekapitals bei steigendem Bodenwert zu sichern, konnte die Nebeneinander-Anlage der Wohngelegenheiten nicht fortbestehen. Sie erfolgte deshalb in Schichten übereinander. Für Kleinwohnhaus-Anlagen, wie sie früher zahlreich im Stadtgebiet vorhanden waren, wie sie weiter in England nie aufgehört haben zu existieren, wurde der städtische Boden in Deutschland zu teuer. Jede Wohnschicht bedeutet eine Erhöhung der Ertragsfähigkeit, zieht mithin eine Höherbewertung des Bodenpreises nach sich. Während das eingeschossige Haus blos einen Mietsbetrag ergibt, bringt das drei-, das vier-, das fünfgeschossige, trotzdem es einen weit höhern Aufwand an Baumaterial erfordert, höhere Mietserträgnisse. Zumal wenn an das Strassenhaus angeschlossene Rückgebäude vollste Ausnützung des Terrains erlauben. Gleichzeitig nimmt das Etagenhaus drei-, vier-, fünf-, zehnmal so viele Bewohner auf als das eingeschossige. Damit ist erklärt, weshalb englische Städte bei gleicher Bevölkerungsziffer weit mehr Häuser aufweisen als deutsche, weshalb ferner der Durchschnittsbelag eines städtischen



Arbeiterhäuser in Port Sunlight. — Masstab 1 : 500.



Hauses in England weit geringer ist (in London acht, in andern englischen Städten fünf Einwohner) als da, wo die Schichtung den herrschenden Wohn-Typus bildet (Deutsche Städte 18 bis 77 Einwohner). Es entstand also die Mietskaserne, d. h. jener Typ von Wohngelegenheiten, die äusserlich schon jedes individuellen Zuges bar, im Innern diese Tendenz in gesteigertem Mass zeigt. Sie dient nur dem Zwecke, möglichst viele, im Familienverband oder ausserhalb desselben lebende Gruppen von Individuen ohne Rücksicht auf eine Menge zur Wohnkultur gehörender Faktoren zu beherbergen. Eines der Haupt-Charakteristika unserer fortschrittlichen Zeit. Ihre in die Augen fallenden öffentlichen, immer auf Kosten der Allgemeinheit gehenden Repräsentations-Schöpfungen können auf die Dauer den Mangel an Erfüllung wichtiger sozialer Forderungen nicht verdecken.



Aus: „Die Gartenstadt München-Perlach" von *Berlepsch-Valendàs* und *Hansen*. — Gesamtplan 1 : 12000.

Parzellierungsplan für „West". — Masstab 1 : 5000.

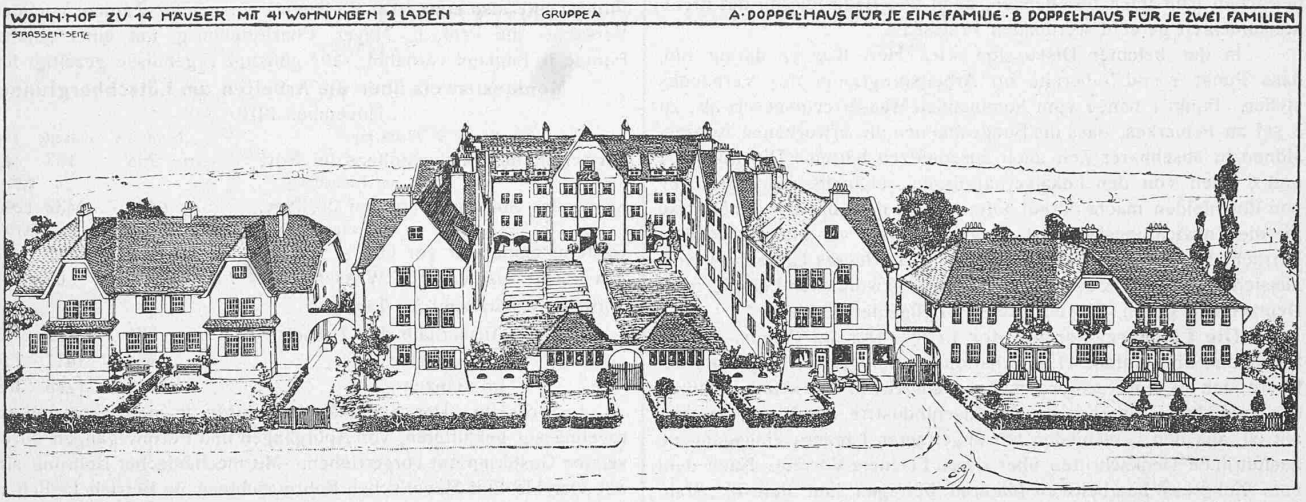
In den durch diese Sorte von Massenquartieren vorzugsweise beanspruchten Lagen ist überall ein bedenkliches Anschwellen des Wohnungsbelages zu konstatieren. Mehr und mehr hat er sich zu einer Gefahr entwickelt, in physiologischer Hinsicht für die Gesundheit der dort lebenden, insbesondere der kommenden Generationen, in ethischer für alle Verhältnisse, deren Einhaltung Staat und Gesellschaft fordern müssen. Wo Menschen dicht gedrängt und allen möglichen Erwerbsbedingungen, guten wie schlechten, unterworfen, zusammen wohnen, da ist die Scheidewand zwischen Tugend und Laster heillos dünn und rasch durchbrochen. Verschärfung der gesetzlichen Bestimmungen haben sich solchen Verhältnissen gegenüber, ebenso wie Ermahnungen anderer Art, von jeher als unzureichend erwiesen. Darauf Hoffnungen setzen, heisst die ganze Sachlage verkennen."

„Physisch und sittlich gesunde Verhältnisse des Volkes, wie das Gegenteil, stehen mit den Wohnverhältnissen im innigsten Zusammenhange. Wird ihnen die nötige Würdigung nicht zuteil, so ermangeln Gesetz und Sitte des festen Bodens. Das ist eine sehr einfache, dennoch lange unerkannte, auch unbeachtete Wahrheit. Die Folgen haben sich in einer Art verdichtet, die der Abhilfe nicht länger entbehren kann."

Wer nur einmal in die Wohnungstatistik grosser Städte sich vertieft hat, wird dem beipflichten. Und nun ist es ausserordentlich interessant, in dem Buche zu sehen, in welch glücklicher Weise die Abhilfe zuerst in England bewirkt worden ist. Die Gartenstädte von Hampstead, Bournville und Port Sunlight, deren Pläne samt Haustypen wir als charakteristische Beispiele mit freundlicher Genehmigung des Verlages E. Reinhard in München dem Buche entnehmen [1]), sind nicht Experimente reicher Philantropen oder Werke der Mildtätigkeit, sondern rechnerisch durch den Erfolg als richtig erkannte, *auf sich selbst gestellte*

[1]) Mit Ausnahme von Hampstead in nach dem Buche verkleinerter Wiedergabe.

Aus: „Die Gartenstadt München-Perlach" von *Berlepsch-Valendàs* und *Hansen;* Verlag von E. Reinhard in München.



Unternehmungen grossen Stils, geleitet von weitblickender Überlegung und unterstützt von den tüchtigsten Köpfen der Nation.

In den Lageplänen auf S. 340 und 341 ist die verschiedenartige Parzellierung und Gebäudegruppierung zu beachten. So ist für Hampstead die Bildung von Wohnhöfen charakterisch, die durch ruhige, *nicht* durchgehende Wohnstrassen mit der Verkehrstrasse in Verbindung stehen, während in Bournville und Port Sunlight durch Zusammenrücken der Häuschen zu Paaren und Gruppen längs der Strasse grosse zusammenhängende Gartenflächen und weite Abstände der Häuserreihen gewonnen werden. Bei letztern beiden ist noch ein Unterschied in der Parzellierung zu erkennen. Bilder aus diesen und andern englischen Gartenstadtkolonien haben wir ebenfalls anhand einer Publikation von Berlepsch-Valendàs vor drei Jahren gezeigt[2]); es möge als Ergänzung zu den Plänen auf jene verwiesen sein. Vor allem aber sei allen Interessenten das hier besprochene neue Werk des unermüdlichen Vorkämpfers für rationellen Kleinwohnungsbau, das auch viele Ansichten enthält, angelegentlich zum Studium empfohlen. In einem besondern Abschnitt werden sodann die Wirkungen der Wohnraumzahl auf die körperliche Entwicklung der Jugend und der Einfluss der Wohnung in erzieherischer Hinsicht erläutert, wieder unter Beiziehung wertvollen statistischen Materials, und endlich folgt aus der Erkenntniss alles Vorausgegangenen die Notwendigkeit einer bessern Versorgung Münchens mit kleinen Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, die Berlepsch-Valendàs und Hansen in der Gartenstadt München-Perlach verwirklichen möchten. Wie unsere beiden Pläne auf S. 342 zeigen, ist im westlichen Teil der Siedelung die Gruppierung nach Wohnhöfen, im Zentrum nach Reihen geplant. Das in Strassenzügen aufgeteilte Gesamtgebiet „West" beträgt 80 *ha* und könnte 12 bis 13 000 Einwohner fassen, während das „Zentrum" mit 85 *ha* in der noch sparsamern Reihenbebauung für 19 000 Einwohner ausreichen würde, wobei jede Familie ihren eigenen Garten erhält. In sehr eingehender Weise ist die Verteilung der Flächen auf Strassen und Plätze, Baugründe und Gärten berechnet, sodass man den Eindruck gewinnt, man habe es hier nicht mit einem Phantasiegebilde, sondern mit einem in städtebaulicher Beziehung wohlstudierten und in jeder Richtung zahlenmässig geprüften, sehr ernsthaften Projekt zu tun, dem nur zu wünschen ist, es möchte sich verwirklichen lassen.

Allen aber, die sich für die Fragen des Kleinwohnungswesens interessieren, sei nochmals das verdienstliche Werk empfohlen, dessen niedriger Preis von Fr. 3,75 die Anschaffung wohl jedem ermöglichen sollte.

[2]) In Bd. L, S. 275; vergl. auch Bd. L, S. 285.

Miscellanea.

Schweizerischer Wasserwirtschaftsverband. Am 7. d. M. hat der Vorstand des Schweizerischen Wasserwirtschaftsverbandes die Interessenten zu einem Vortrag eingeladen, den Herr *Emil Ziegler* in Basel im Zunftsaal zur Rebleuten über „Unsere Wasserkräfte und ihre Verwertung" hielt. Den Vorsitz führte in Verhinderung des Präsidenten der erste Vizepräsident Direktor *H. Wagner* aus Zürich.

Der Vortragende unterbreitete als Ergebnisse seiner Ausführungen dem Wasserwirtschaftsverband folgende Punkte:

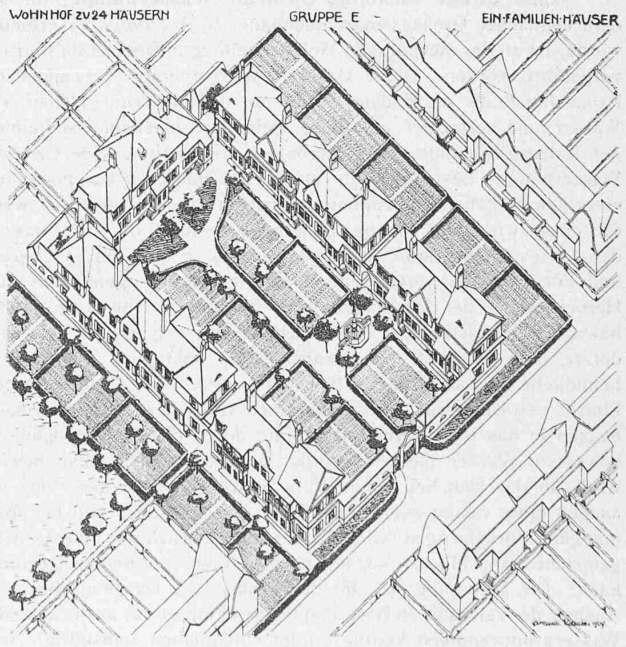
„1. Die in Wahrung berechtigter volkswirtschaftlicher Interessen mit allen Mitteln zu verhindernde Entnationalisierung unserer Kraftwerke;

2. Die Schaffung grosser Kraftzentralen durch Stauwerke, See- und Flussregulierung zur Erhöhung der Gesamtleistung sowohl, wie zur Herbeiführung einer ausgeglichenen Wasserführung, die unmittelbar auch der Schiffahrt und dem Hochwasserschutz zugute kommt;

3. Reservierung grosser für den Betrieb der schweizerischen Bahnen geeigneter Kraftmengen;

4. Verhinderung einer volkswirtschaftlich widersinnigen Besteuerung des elektrischen Stromes durch die Kantone;

5. Stellungnahme gegen den Ausbau von Kraftwerken, die einer grosszügigen Ausnützung ganzer Flussgebiete für alle Zeiten im Wege stehen;



Aus: „Die Gartenstadt München-Perlach" von *Berlepsch-Valendàs* und *Hansen.*