Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen
Band: 2 (1927)
Heft: 11

Artikel: Vorträge über das Kleinwohnungswesen. II, Serie
Autor: Bodmer, A.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100259

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: 02.07.2025

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

Gestützt auf all diese Vorteile ist der Verwaltungsrat dazu gekommen, elektrische Kochherde für die auf 1. April 1928 beziehbaren Neubauten zu beschliessen.

Stellen wir noch kurz die wesentlichen Neuerungen zusammen, so ergibt sich folgendes Bild: Zentralheizung, Heiss- und Kaltwasser in Küche und Badzimmer, letzteres mit Toilette, die Küche mit elektrischem Kochherd.

Die Mietzinse können voraussichtlich trotz diesen Vorteilen in gleicher Höhe gehalten werden, wie sie der Mitgliedschaft an der Generalversammlung bekannt gegeben wurden: Durchschnittsmietzinse für Zweizimmerwohnungen Fr. 1010.—, für Dreizimmerwohnungen Fr. 1330.— und für Vierzimmerwohnungen Fr. 1570.—. Unter Berücksichtigung der sich bietenden Vorteile dürfen die Mietzinse als mässig taxiert werden. Wenn sich dann die Mieter gegenseitig als Menschen betrachten und behandeln, kleinliche Schikane beiseite lassen und das schöne Ziel der Genossenschaftsidee hochhalten, bieten sich in diesen Genossenschaftswohnungen im Mehrfamilienhause Vorteile, die das Einfamilien-Reihenhaus bei gleicher finanzieller Belastung nie zu bieten in der Lage ist.

Vorträge über das Kleinwohnungswesen. II. Serie

(Veranstaltet in Zürich vom Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform)

1. Vortrag:

Die Erfolge der Gartenstadtbewegung.

Von A. Bodmer, Ing., Winterthur

Die Gartenstadtbewegung geht zurück auf das im Jahre 1898 vom englischen Parlamentsstenographen Ebenezer Howard veröffentlichte Buch «garden cities of to morrow». (1907 in deutscher Uebersetzung «Gartenstädte in Sicht» bei Diedrichs, Jena erschienen).

Der Verfasser ist einer jener grossen «Dilettanten», die dann und wann schon einen von den «Sachverständigen» vergeblich behandelten gordischen Knoten mit scharfem Schnitt gelöst haben. Howard stellte einen neuen Stadttypus auf, der die Vorteile und Annehmlichkeiten von Stadt und Land in sich vereinigt und damit ein wirkungsvolles Mittel abgeben sollte, die beängstigende Landflucht zu bannen und dem weitern Anwachsen der Grosstädte Einhalt zu tun. Der eigentliche Plan war folgender:

Es bilde sich eine gemeinnützige Gesellschaft, die 20—50 km. ausserhalb der Grosstadt, jedoch an einer guten Eisenbahnlinie einen grossen Landkomplex von ca. 2000 ha. erwirbt, nach einem zweckmässigen Bebauungsplan erschliesst und die Uebersiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe aus der Enge der Grosstadt hinaus auf dieses Gelände organisiert. Die eigentliche Stadt mit ihren Industrie-, Geschäfts- und weiträumigen Wohnvierteln wird eine Fläche von ca. 400—600 ha. beanspruchen, während alles übrige Gelände dauernd als produktiver Grüngürtel rings um die Stadt gesichert werden soll. Hier mögen sich grosse und kleine landwirtschaftliche Betriebe, Meiereien, Geflügelhöfe, Gärtnereien ansiedeln, die in der nahen Stadt direkten Absatz ihrer Erzeugnisse finden.

Der gesamte Grund und Boden soll im Obereigentum der Gemeinde bleiben. Für die verschiedenen Zwecke des Wohnens, der landwirtschaftlichen Nutzung, des Gewerbebetriebes wird das Land pachtweise (je nach Bedürfnis in längern oder kürzern Fristen) an Private, Gesellschaften, Genossenschaften ausgegeben.

Die finanzielle Basis für das Unternehmen liegt in der Wertvermehrung, den der ursprüngliche Ackerboden erfährt, indem er zu Stadtboden wird und damit höhere Pachten bringt, die der Gemeinde zu gute kommen.

Das steigende Pachterträgnis, die einzigen Einkünfte der Gartenstadtgemeinde, sollen verwendet werden:

1. Zur Verzinsung und Amortisation der ursprünglichen Bodenschuld.

2. Für Ausführung und Unterhalt aller öffentlichen Arbeiten, für die andere Stadtverwaltungen gezwungen sind, Spezialsteuern zu erheben.

3. Nach Tilgung der eingetragenen Bodenschuld zur Schaffung eines Fonds für gemeinnützige Zwecke, wie Kranken-, Unfall-, Altersversicherung.

Der Verfasser stellt für eine solche Gartenstadt einen ausführlichen Haushaltungsplan auf, der die finanzielle Möglichkeit des Unternehmens zeigt.

Howards Buch machte s. Zt. in weiten Kreisen grosses Aufsehen und wurde von der Presse aller Schattierungen lebhaft und in zustimmendem Sinne besprochen, sodass bereits nach einem Jahr die englische Gartenstadtgesellschaft in Leben trat, deren grosszügiger Propaganda es gelang, schon im Jahre 1903 die Gründung der ersten Gartenstadt Letchworth vorzunehmen.

Ein Landkomplex von 1540 ha., ca. 50 km. nördlich von London an einer Haupteisenbahnlinie gelegen, wurde für ca. 4,5 Millionen Franken erworben (also rund 30 Rp. pro m²) und mit der Erschliessung nach einem mustergültigen Bebauungsplan der Architekten Parker & Unwin begonnen. Das auf 7,5 Millionen Franken erhöhte Aktienkapital (mit einer Maximaldividende von 5%) wurde zur Hälfte von Industriellen übernommen, die sich zur Verlegung ihrer Betriebe in die Gartenstadt bereit erklärten, zur andern Hälfte wurde es vom Publikum gezeichnet. Die eigentliche Stadt für 35,000 Einwohner wird eine Fläche von rund 600 ha. bedecken, 940 ha. werden als grüner Kulturgürtel erhalten bleiben. Das Industrieviertel, im Osten gelegen, bietet allen Betrieben Geleiseanschluss. Es haben sich bis heute 40 Unternehmungen der verschiedensten Branchen niedergelassen, vom Kleinbetrieb bis zur Fabrik mit über 1000 Arbeitern. Im Geschäftsquartier zählt man 160 Läden, Letchworth ist zum Einkaufszentrum des ganzen Distrikts geworden.

Die Einwohnerzahl beträgt heute rund 15,000, als Wohnform kennt man nur das Einfamilienhaus. Die Gründer von Letchworth hatten sich insbesondere auch eine Besserung der Wohnverhältnisse der Arbeiterbevölkerung zur Aufgabe gemacht. Im Jahre 1905 fand eine Ausstellung von 120 billigen Arbeiterhäusern statt, Letchworth wurde von da an ein Sammelplatz für das sorgfältige Studium des Kleinhauses und viele später berühmt gewordene Architekten hatten hier ihre Anregungen für den Kleinhausbau empfangen. Beim Ankauf des Geländes wurde es von 13 Landwirten bearbeitet, heute zählt der Kulturgürtel allein 80 landwirtschaftliche Betriebe und infolge der intensiveren Bewirtschaftung die 3—4fache Zahl von Landarbeitern.

Noch ist Letchworth in voller Entwicklung begriffen, so sehen wir bereits in seiner Nähe an der gleichen Bahnlinie, jedoch etwa 15 km näher an London, eine zweite Gartenstadt emporwachsen.

Welwyn, 1920 gegründet mit einem Kapital von 6 Millionen Franken. Das Gelände ist etwas kleiner, es misst 950 ha., wovon 700 ha auf das eigentliche Stadtgebiet entfallen, dessen Planung für 40—50000 Bewohner berechnet ist. Der Plan ist so angelegt, dass der Weg von jeder Wohnung nach dem Geschäftszentrum und den Fabriken in höchstens 15 Min. und sozusagen vollständig im Grünen zurückgelegt werden kann. Bemerkenswert ist das Anwachsen des Grundrentenertrages des ganzen Stadtgebietes von Fr. 70 000.— vor der Gründung auf Fr. 460,000.—. Anfangs 1925 bei einer Bevölkerungsziffer von ca. 3000. Auf diesem Wertzuwachs, den das Gelände durch die Umwandlung von Ackerboden in städtisches Baugelände erfährt, baut sich die Finanzierung der Gartenstadt auf. Heute zählt Welwyn bereits 5000 Einwohner. Die städtebauliche und landschaftliche Durchbildung der angelegten Wohnquartiere, die Bauten selbst vom einfachsten Kleinhaus bis zum behäbigen Landhaus, die Parkschule sind Hochleistungen, die wohl kaum mehr zu überbieten sind.

Ueber diese beiden Mustergründungen hinaus wirkt die Gartenstadtbewegung auf die Entwicklung der übrigen Städte. Seit dem Kriege steht die Forderung einer planmässigen Dezentralisation der Grosstädte nach den Grundsätzen der Gartenstadtbewegung im Mittelpunkt der Stadterweiterungspoli-

tik. Am internat. Städtebaukongress 1924 in Amsterdam haben die bekanntesten Fachleute von mehr als 20 verschiedenen Staaten einmütig einer Entschliessung zugestimmt, nach der die Grosstädte in ihrem heutigen Bestand durch Grüngürtel abgeschlossen und der weitere Zuwachs an Bevölkerung und Industrie im weitern Umkreis in solchen planmässig zu gründenden Gartenstädten untergebracht werden sollen.

So sind im Umkreis von ca. 50 km um London 2 Dutzend solcher Gartenstädte geplant, deren Gründung ohne Zweifel rasch an Hand genommen wird, sobald Krise und Arbeitslosigkeit behoben werden.

Im Nordosten von Paris hat das Seinedepartement einen Landkomplex von 700 ha. angekauft zur Gründung einer Gartenstadt für rund 100,000 Bewohner.

Der Senat der Stadt Lübeck hat vor 2 Jahren die Pläne genehmigt für die Errichtung einer Gartenstadt für 50 000 Einwohner an der untern Trave, 5 km von der bestehenden Stadt entfernt, auf städtischem Boden, in Anlehnung an bereits übersiedelte Grossindustrie.

In den Stadterweiterungsprojekten für Magdeburg, Dresden, Breslau sind solche Trabantenstädte in grösserer Zahl vorgesehen.

Das bekannteste Beispiel einer deutschen Gartenstadt ist Hellerau, bei Dresden, mit den Werkstätten für Handwerkskunst.

Die Möglichkeit der Dezentralisation Berlins sind in den letzten Jahren eingehend untersucht und gefördert worden. Ein typisches Beispiel ist die 20 km nördlich von Berlin gelegene kleine Gemeinde Velten, die, angeregt durch die Vorschläge der rührigen deutschen Gartenstadtgesellschaft, eine weitsichtige Boden- und Ansiedlungspolitik durchgeführt hat. Die Gemeinde kaufte 200 ha. Land, baute einen Stichkanal zum nahen Grosschiffahrtsweg Berlin- Stettin, Industriegeleise, sorgte für ausreichende und billige elektrische Kraft und hat damit 50 neue Industrie-Unternehmen herbeigezogen. Die Gemeinde ist heute im schuldenfreien Besitz des Landes, besitzt ein Reinvermögen von ca. 6 Millionen R. M. und gehört punkto Steuern zu den bestgestellten Gemeinden der Provinz Brandenburg. Auf Grund dieser Erfolge hat Velten zusammen mit der gemeinnützigen Siedlungs- und Kriegerheimstätten A.-G. Berlin-Pankow und einer Nachbargemeinde nun ein bedeutend grösseres Projekt in Angriff genommen, die planmässige Erschliessung eines Gebietes von 4000 ha. für Industrie- und Wohnzwecke unter der Leitung von Professor Brix.

Das Ziel einer fortschreitenden Gartenstadtbewegung ist eine Innenkolonisation, die durch planmässiges Begründen von Gartenstädten eine Dezentralisation der Industrie und damit eine gleichmässigere Verteilung des Gewerbelebens über das ganze Land anstrebt. Solche Siedlungen werden das städtische Leben gesünder und vielseitiger gestalten und der sich angliedernden Landwirtschaft die Kulturwerte und das technische Rüstzeug der Stadt, sowie die Vorteile des direkten Absatzes vermitteln.

Für unsere Verhältnisse in der Schweiz, wo wir allerdings keine Millionenstädte zu dezentralisieren haben, gewinnt die Frage an Bedeutung, wie unsere Mittel- und Kleinstädte künftig im Sinn der Grundsätze des Gartenstadtprogramms weiter entwickelt werden können. Die Lösung der Aufgabe, eine Stadt logisch, sachlich richtig und ökonomisch zu entwickeln, wie wir es an den obigen Beispielen gesehen haben, hat zur Voraussetzung, dass die Gemeinde über das Erste und Wichtigste — den Boden — frei verfügen kann Es ist ja bekannt, wie gerade der Ausbau unserer Städte ausserordentlich unter den bestehenden Bodenbesitzverhältnissen leidet. Vitale Privatinteressen stehen den Forderungen der Gesamtheit gegenüber. Die Durchführung der schönen Pläne erfordert langwierige Verhandlungen mit den Grundbesitzern, komplizierte Umlegeverfahren und zum Schluss immer grosse Opfer der Allgemeinheit. Eine saubere und klare Lösung der Bodenfrage in dem Sinne, dass den Gemeinden die Möglichkeit gegeben wird, den gesamten Grund und Boden — gegen volle Entschädigung an die heutigen Besitzer — zurückzukaufen und in ihrem Obereigentum zu behalten, wird mit einem Schlage die tausend Schwierigkeiten des heutigen Systems beheben. Durch die fortschreitende Amortisation der Bodenschuld gelangt die Allgemeinheit wieder in den Besitz der gesamten Grundrente, deren Ertrag z. B. im Gebiet der Stadt Zürich auf jährlich ca. 25 Mill. Fr. geschätzt werden kann, eine Summe, die dem Ertrag der Gemeindesteuer entspricht.

Die bewunderungswerten Erfolge der Gartenstadtbewegung veranlassen uns, neben der Bewältigung der Tagesforderungen, unser Interesse mehr und mehr einer rationellen Lösung der Bodenfrage zuzuwenden, die von den Hauptförderern der Gartenstadtbewegung immer wieder als der eigentliche Kernpunkt bezeichnet wird.

Einfamilienhaus mit Garten und Mehrfamilienhaus

Bau- und volkswirtschaftliche Leitsätze der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft.

Die Leitsätze beschränken sich bewusst auf die wirtschaftliche Seite und gehen nicht auf die kulturelle und hygienische Seite der Frage ein. Es wird allgemein nicht bestritten, dass das Einfamilienhaus mit Garten eine gesundheitlich und kulturell günstigere Verwendung der Mussezeit ermöglicht, für Erwachsene und besonders für Kinder Verbundenheit mit der Natur und Heimatgefühl vermittelt und gegenüber der Ruhelosigkeit und den verflachenden Masseneindrücken der Grosstadt Sammlungsmöglichkeit und Entwicklung von Eigenart und Persönlichkeit fördert. Ein Eingehen auf diese Seite ist um so weniger notwendig, als die Vertreter des Mehrfamilienhauses sich einzig auf die Wirtschaftsfrage berufen und viele von ihnen sogar die kulturelle und gesundheitliche Ueberlegenheit des Einfamilienhauses anerkennen.

Allgmeines.

1. Die vielgeschossige Bauweise hat in den neueren Stadtteilen nicht ihre Begründung in bautechnischen oder allgemeinen volkswirtschaftlichen Ursachen. Sie ist teils auf private Erwerbsinteressen zurückzuführen, denen bei der Lage des Bodenrechtes ein Zusammendrängen der städtischen Bevölkerung von Nutzen war, teils auf Bauordnungen, Bebauungspläne und Verwaltungmassnahmen, die auf das Mehrfamilienhaus zugeschnitten und dem Einfamilienhaus abträglich waren. Der Gesichtspunkt der Festung, der in den älteren Teilen der Städt zur Einengung und zum Hochbau drängte, kann hier unberücksichtigt bleiben, da dieser auch nach der Entfestigung beibehalten wurde und ebenso in unbefestigten Städten Verbreitung fand.

Trotz höherer Baukosten bei Treppe, Keller und Dach beginnt die Wirtschaftlichkeit, d. h. Wettbewerbsmöglichkeit des Einfamilenhauses gegenüber der Stockwerkswohnung bereits bei 55 bis 60 qm Wohnfläche und wird bei grösseren Wohnungen entsprechend günstiger. Hierfür ist an verschiedenen Stellen Deutschlands durch vergleichbare Bauten nicht nur der rechnerische, sondern auch der praktische Beweis erbracht worden. Bei mässigen Bodenpreisen haben vom rein bau- und volkswirtschaftlichen Standpunkt Wohnungen über 55—60 qm nur noch in Ausnahmefällen (etwa Geschäftsstr.) Berechtigung im Mehrfamilienhaus.

Bodenpreis.

2. Die Höhe des Bodenpreises ist für die Frage «Einfamilienhaus mit Garten oder Mehrfamilienhaus» von grösster Bedeutung. Als tragbarer Preis sei in der Nähe grösserer Städte für Einfamilienhausgrundstücke von etwa 300 qm bei geeigneter Verkehrslage und bei Reihenhausbau ein Preis bis zu 3 Mk. (4 Franken) pro Quadratmeter Rohland angenommen.

Durch Zonenbauordnungen, Bodenvorratswirtschaft der öffentlichen Hand, Anwendung des Erbbaurechts, verkehrspolitische und bodensteuerliche Massnahmen kann und muss der Bodenpreis im Interesse des Einfamilienhauses in niedriger Lage gehalten werden.

Erschliessungskosten.

3. Der Verbrauch an Strassenland ist beim Ein- und Mehrfamilienhaus nahezu der gleiche, falls die gleichen Bedingungen beobachtet werden, d. h. wenn die Strassenbreite den vermehrten oder verminderten Verkehrsbedürfnissen angepasst wird bzw. das gleiche Verhältnis zwischen Hausböhe und Strassenbreite genommen wird.

4. Die für das Einfamilienhaus benötigten höheren Erschliessungskosten in Form von Wasser, Gas, Elektrizität und