Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen

Band: 2 (1927)

Heft: 11

Artikel: Einfamilienhaus mit Garten und Mehrfamilienhaus : Bau- und volkswirtschaftliche Leitsätze der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100260

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: 12.07.2025

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

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

Kanal sind nicht so wesentlich, wie vielfach behauptet wird. Unter Voraussetzung zweigeschossiger Bauweise sind sie bei Wohnungen von 60 qm Wohnfläche in Einfamilienreihenhäusern um etwa 150 M. (heutige Baukosten) höher als bei einer gleichen Wohnung in Mehrfamilienhause. Wenn auch hier die Leitungen wesentlich länger sind, so sind diese nicht allein in Rechnung zu stellen, sondern auch die sehr ins Gewicht fallenden Kosten der Zentralen, die sich nicht nach der Rohrlänge sondern nach dem Verbrauch richten.

Als Ersatz für die Kanalisation gibt es beim Einfamilienhaus mit Garten technisch und hygienisch einwandfreie Abwässersysteme, welche die Annehmlichkeit eines hygienischen Klosetts und der Badeeinrichtung gestatten, dem Garten die Dungstoffe erhalten und zum mindesten die Ersparnisse der Kanalgebühren gewährleisten, wenn sie nicht schon in der Anlage billiger sind.

Bautechnisches.

5. Die technischen Vorteile der vielgeschossigen Bauweise endigen bei vier Geschossen. Ueber diese hinaus werden die bis dahin ermöglichten Ersparnisse an Fundamenten, Keller und Dach aufgewogen durch statisch notwendige stärkere Fundamente und stärkeres Mauerwerk, durch Baumaterialientransport in die Höhe und anderes mehr. Von den technischen Vorteilen haben aber nur Kleinstwohnungen bis zu etwa 55 qm Wohnfläche Nutzen. Die technischen Vorteile des Einfamilienhauses (siehe rechnerischer Vergleich und Leitsätze 6 und 7) werden dagegen vielfach übersehen.

6. Die bei der vielgeschossigen Bauweise bestehende Gemeinsamkeit der Treppe für mehrere Wohnungen gewährt eine Ersparnis nur für kleinste Wohnungen (bis etwa 55 qm Wohnfläche). Bei grösseren Wohnungen (60 bis 90 qm Wohnfläche) wird diese Ersparnis grösstenteils aufgewogen durch den Mehrbedarf an Verkehrsraum, d. h. an Wohnungsflur. Beim Einfamilienhaus bedingt gerade die Kleinheit des Hausgrundrisses einen geringeren Verbrauch an Treppen- und Flurraum. Auch kommen die Podestflächen der Treppen den Wohnungen zugute.

7. Die Belichtungs- und Lüftungsmöglichkeiten sind im Einfamilienhaus mit Garten wesentlich besser, da der Baukörper an sich niedrig ist, der Grundriss leichter eine geringe Haustiefe ermöglicht und eine innige Beziehung von Wohnung und Garten vorhanden ist. Beim Einfamilienhaus rechtfertigt sich daher eine Herabsetzung der Stockwerkshöhe, die eine entsprechende Herabminderung des umbauten Raumes und der Baukosten zur Folge hat.

Baukosten und Einkommen.

8. Die Schwierigkeiten der Kapitalbeschaffung sowie die Steigerung der Baukosten bei gleichzeitiger Verminderung der Kaufkraft des Einkommens drängen heute zur Einengung des Wohnraums. Als notwendige Folge wird die Kleinstwohnung im Stockwerksbau angesehen. Demgegenüber bestehen jedoch Lösungsmöglichkeiten im erweiterungsfähigen Kernhaus bzw. im elastischen Grundriss (z. B. kleinstes Zweifamilienhaus, das später Einfamilenhaus wird).

Instandhaltung.

9. Das Einfamilienhaus schafft für die Instandhaltung der Wohnung klare Verantwortungsgrenzen. Im Mehrfamilienhaus werden durch die Gemeinsamkeit der Treppe und anderer Räume, sowie durch Uebereinanderliegen der Wohnungen die Verantwortungsgrenzen verwischt. Hierdurch ist die Möglichkeit einer Verschiebung der Schuld und als Folge erfahrungsgemäss eine schlechtere Instandhaltung gegeben. Die jährlichen Instandhaltungskosten sind daher beim Einfamilienhaus trotz grösserer Aussenfläche erfahrungsgemäss um ⅓ bis ½ Prozent der Baukosten niedriger als bei einer gleich grossen Stockwerkswohnung. Das gilt in erhöhtem Masse für das Eigenheim. Das Einfamilienhaus darf also 5 bis 10 Prozent höhere Baukosten haben, d. h. 500 bis 1000 M. teurer als die gleich grosse Stockwerkswohnung sein, ohne dass die Jahreslasten höher würden.

Die Betriebskosten in Form von Verwaltung, Treppenbeleuchtung, Treppenreinigung und anderen Ausgaben, die beim Mehrfamilienhaus etwa 5 bis 6 Prozent der Miete ausmachen, können beim Einfamilienhaus fast ganz erspart werden.

Eigenheim.

10. Das Einfamilienhaus als Eigenheim appelliert am stärksten an das Verantwortungsgefühl und die Wirtschaftlichkeit des Bewohners bezw. Besitzers. Es löst daher erfahrungsgemäss die grössten Leistungen desselben für Instandhaltung, Finanzierung und Selbsthilfe beim Bau aus. Der Anreiz, den es für die Spartätigkeit der Wohnungsanwärter bildet, zeitigt sehr beachtliche Ergebnisse. Die Selbsthilfeleistungen beim Bau sind im Durchschnitt auf 5—10 Prozent der Baukosten anzunehmen. Gegen den spekulativen Missbrauch mit dem Eigentum sind im Erbbaurecht, Wiederkaufsrecht und Heimstättenrecht Sicherungen gegeben, die teilweise noch weiterer Vervollkommnung bedürfen.

Volkswirtschaftliches.

11. Der Garten des Einfamilienhauses hat grosse privatwirtschaftliche und volkswirtschaftliche Bedeutung. Abgesehen davon, dass er eine Erweiterung des Wohnraumes darstellt, eine gesündere Ernährung ermöglicht und ein Gegengewicht gegen einseitige körperliche oder geistige Berufsarbeit bietet, reizt er zu produktiver Arbeit und zieht von unnützen und schädlichen Ausgaben ab. Mit der Intensität der Bebauung gewährt er einen wachsenden und in Zeiten der Arbeitslosigkeit besonders wichtigen Beitrag zur Nahrungsmittelbeschaffung. Er ist ferner geeignet, den die deutsche Volkwirtschaft belastenden Einfuhrüberschuss an Erzeugnissen der Gärtnerei und der Kleintierhaltung wesentlich herabzumindern, und ist endlich berufen, eine Ueberleitung oder Vorschulung zu intensivster Landeskultur zu vermitteln, die bei der starken Industrialisierung der meisten Kulturstaaten von grösster volkswirtschaftlicher Bedeutung ist.

12. Das Vielfamilienhaus entzieht dem Mieter die Möglichkeit, mit Bauwerten verantwortlich zu wirtschaften, und bedeutet daher eine vom gesellschaftlichen Standpunkt gefahrvolle Entfernung des Einzelnen von der Wirtschaft. Es verstärkt die gleichgerichtete Entwicklung des industriellen Grossbetriebes, in deren Verfolg der dem Endprodukt interesse- und verantwortungslos gegenüberstehende Teilarbeiter am Produktionsbande, sowie bei ausbleibender Sozialpolitik und wirtschaftlicher Erziehungsarbeit der jedem politischen Extremismus widerstandslos ausgelieferte Proletarier steht. Das Einfamilienhaus mit Garten ist dagegen eine kleine, aber universelle Wirtschaftswelt für sich, die allseitiges wirtschaftliches Verständnis und wichtige staatsbürgerliche Eigenschaften vermittelt. Die im Bereiche der Möglichkeit liegende Verbreitung des Einfamilienhauses mit Garten ist daher ein wichtiges sozialpädagogisches Mittel und ein Gebot gesellschaftlicher Selbsterhaltung.

* * *

Diese Leitsätze sind von einer grossen Zahl von Architekten, Baubeamten, Aerzten, Bürgermeistern, Verwaltungsbeamten und andern am Wohnungswesen interessierten Sozialpolitikern unterzeichnet.

Wettbewerb für Musterhäuser an der Wasserwerkstrasse in Zürich.

Im Kunstgewerbemuseum sind bis 27. November 1927 ausser der Kleinhaus-Ausstellung und den schwedischen Holzbauten noch die Pläne und Modelle des «Wettbewerbes für Musterhäuser» ausgestellt. Hierüber gibt die Direktion des Museums in der Wegleitung zur Ausstellung nachstehende Aufklärung: «Unsere letztjährige Ausstellung «Das neue Heim» erhält im Frühjahr 1928 eine weitere Fortsetzung, die in den Räumen des Museums eine Reihe von Arbeiterwohnungen umfassen wird, überdies aber noch zwei bleibende Versuchshäuser mit vier fertig eingerichteten Mittelstandswohnungen zu 3 und 5 Zimmern die an der Wasserwerkstrasse erstellt werden. Zur Erlangung eines möglichst guten Entwurfes für diese Häuser wurde kürzlich unter zehn jungen hiesigen Architekten ein von der Stadt finanzierter Wettbewerb veranstaltet, dessen Ergebnisse ebenfalls in unserer Ausstellung zu sehen sind. Ein grösserer allgemeiner Wettbewerb zur Erlangung von geeigneten Entwürfen für die Einrichtung der Arbeiterwohnungen, von den Städten Zürich und Winterthur gemeinsam finanziert, ist im Gange; seine Ergebnisse werden im Monat Dezember in unserem Museum zur Schau gebracht. Mit dieser durch zwei Wettbewerbe vorbereiteten neuen Heim-Ausstellung hoffen wir den Bestrebungen zur Besserung des Wohnungswesens kräftig Vorschub zu leisten.»

Die Projekte sind alle im sog. neuen Baustil gehalten, sowohl in der äussern Gestaltung als im innern Ausbau. Das flache Dach ist das äussere Merkmal dieser neuen Bauform, die in der Ausstellung «Die Wohnung» in Stuttgart im Laufe dieses Sommers zum ersten Mal in der Weissenhofsiedlung in grösserem Umfange zur Darstellung kam. Es ist zu begrüssen, dass auch in Zürich ein solches modernes Haus bei Anlass der Frühjahrsausstellung «Das neue Heim II» gezeigt wird, damit jedermann sich von den Vor- und Nachteilen der neuen Wohnformen persönlich ein Bild machen kann. — Ausgeführt wird das zweitprämierte Projekt von Architekt Häfeli jun., Zürich.