Der Erlaß des Königlichen Ministeriums des Innern im Königreich Sachsen vom 10. November 1913

über Erleichterungen im

Kleinwohnungsbau

in seiner Bedeutung für die

Wohnungsfürsorge nach dem Kriege

von

Percival Booth

Preis 40 Pfennig

1916
Kommissionsverlag von B. G. Teubner, Leipzig

Inhaltsverzeichnis

Seite

Der Erlaß 3

A. Das Haus 10

B. Der Bebauungsplan 19

Beiträge zur Wohnungsfürsorge nach dem Kriege 25

Das Einfamilienreihenhaus in Hellerau 28

Das kleine Heim in Hellerau für kriegsverletzte ledige Offiziere, kriegsverletzte Arbeiter mit ihrer Familie und Hinterbliebene gefallener Krieger 31

Kleinwohnungsentwürfe von Professor Heinrich Tessenow 35

Druck von B. G. Teubner, Dresden.

Königlich Sächsisches
Ministerium des Innern.
Nr. 909d II K.

Dresden, den 10. November 1913.

An die Kreishauptmannschaften.

Nach § 8 Absatz 2 des Allgemeinen Baugesetzes können die Gemeinden baurechtliche Vorschriften abweichend von den Grundsätzen des Allgemeinen Baugesetzes aufstellen, soweit es durch das Gesetz selbst gestattet oder durch örtliche Verhältnisse geboten ist. In ersterer Hinsicht verfügt dann § 91 des Allgemeinen Baugesetzes, daß die §§ 94—138 nur gelten sollen, insoweit ortsgesetzlich nichts anderes bestimmt wird. Und nach § 18 des Allgemeinen Baugesetzes soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit auf das den örtlichen Verhältnissen entsprechende Wohnungsbedürfnis Bedacht genommen werden.

Hieraus folgt, daß dort, wo Wohnungsmangel, insbesondere Mangel an Kleinwohnungen für Minderbemittelte eingetreten ist, ortsgesetzliche Vorschriften getroffen werden können und sollen, die das Bauen von Kleinwohnungen erleichtern und den Minderbemittelten somit zu billigen, dabei aber nach heutigen Anschauungen einwandfreien Wohnungen und womöglich zu einem Eigenheim verhelfen.

Erfahrungsgemäß haben aber bis jetzt viele Gemeinden — und dies gilt auch von solchen, die sich der Wichtigkeit dieser Frage bewußt sind und ihre Lösung anstreben — von dieser Füglichkeit im allgemeinen noch wenig Gebrauch gemacht.

Das dürfte in der Hauptsache wohl darauf zurückzuführen sein, daß noch vielfach Unklarheit darüber herrscht, wie nach dem jetzigen Stande der Technik und Städtebaukunst unter tunlichster Wahrung der Sicherheit, Gesundheit und Annehmlichkeit Erleichterungen von den auf Durchschnittsverhältnisse berechneten allgemeinen landes- oder ortsgesetzlichen Bauvorschriften gewährt werden können und unter welchen Voraussetzungen auf deren ministerielle Genehmigung zu rechnen ist.

Das Ministerium des Innern hat daher im Nachstehenden die einschlagenden Gesichtspunkte zusammengestellt, um den Gemeinden hierdurch eine Anleitung zu geben, in welcher Weise der Kleinwohnungsbau neben andern, namentlich finanziellen Maßnahmen auch durch zweckentsprechende örtliche Bauvorschriften gefördert werden kann.

Der angegebene Zweck — Förderung des Kleinwohnungsbaus — bringt es mit sich, daß die nachstehend aufgeführten Erleichterungen grundsätzlich

nur Ein- und Zweifamilienhäusern, die eine beschränkte Tiefe (etwa 10 m) haben und die lediglich Wohnzwecken dienen, zugute kommen sollen.

Dabei verkennt das Ministerium durchaus nicht, daß die Entwicklung der Bodenpreise und andere Umstände in den Großstädten und vielfach auch in andern größeren Gemeinden die Befriedigung des Bedürfnisses an Kleinwohnungen durch Herstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern erschweren oder auch ganz ausschließen. In solchen Fällen werden auch für die zu Kleinwohnungszwecken errichteten Mehrfamilienhäuser erleichternde Bauvorschriften ins Auge zu fassen sein, die jedoch von Fall zu Fall eine besondere Prüfung erfordern und die einzelne der nachstehenden Erleichterungen im allgemeinen nur dann, wenn sich dies durch besondere örtliche Verhältnisse rechtfertigen läßt, gewähren dürfen. Anderseits werden die nachstehenden Leitsätze den Baupolizeibehörden auch einen Anhalt bieten, wieweit sie bei Bewilligung von Ausnahmen in den Fällen der §§ 92 Abs. 1, 93 Abs. 1, 94 Satz 3 des Allgemeinen Baugesetzes in Rücksicht auf Sicherheit und Gesundheit gehen können.

I. Erleichterungen.

1. Anlage und Aufteilung des Wohnviertels. Zur Anlage reiner Wohnstraßen eignet sich Gelände, das nicht vom Durchgangsverkehr durchzogen, sondern vom Durchgangsverkehr umschlossen wird oder abseits vom Verkehr liegt. Um zu vermeiden, daß sich der Durchgangsverkehr unnötigerweise der Wohnstraßen bemächtigt, ist eine geschickte Aufteilung des Wohnviertels notwendig; auch läßt sich dem durch die Art der Einmündung der Wohnstraßen in die Verkehrsstraßen (Versetzung, Abbiegung u. a. m.) vorbeugen.

2. Gestaltung der Baublöcke. In Wohnvierteln ist die Tiefe der Baublöcke zu verringern, aber ihnen eine größere Länge zu geben, um sonst nötig werdende Zwischenstraßen zu ersparen.

3. Straßenbreiten. In reinen Wohnvierteln können die Breiten der Straßen, an denen Vorgärten oder rückwärtige Baufluchtlinien vorgesehen sind, bis auf 6,5 m (5 m Fahrbahn, 1,5 m einseitige Gangbahn) oder bis auf 5 m (ohne Gangbahn) vermindert werden.

Unter denselben Voraussetzungen genügen für Straßen, namentlich hängige Straßen, bei denen in angemessenen Abständen Umlenk- oder Ausweichplätze vorgesehen sind, sowie für kurze Straßen mit Fahrverkehr nur nach einer Richtung hin 4 m Breite (2,5 m Fahrbahn, 1,5 m einseitige Gangbahn).

Bei Wohnstraßen, die planmäßig in größerer, über das jeweilige Verkehrsbedürfnis hinausgehender Breite anzulegen sind, können die Kosten der Straßenherstellung unter teilweisem Verzicht auf den Ausbau des öffentlichen Verkehrsraums durch Anlage von Grünstreifen vermindert werden.

4. Fahr- und Gangbahnen. Für den geringen Verkehr genügen beschotterte Fahrbahnen mit mäßig hoher Packlagerschicht (nach Befinden Kleinpflaster) und Kiesfußwege mit Pflasterbord. Die Trennung der Fahr- und Gangbahnen kann unter Umständen auch nur durch gepflasterte Schnittgerinne

erfolgen; in geeigneten Fällen genügt auch eine befestigte Gangbahn in der Mitte der Straße.

5. Seitenabstände, Giebelstellung. Bei Gebäuden, die höchstens Erdgeschoß und Dachausbau aufweisen, können die seitlichen Grenzabstände bis auf 2,5 m herabgesetzt und die Giebel an die Straße gestellt werden (Grenzabstand der Reihenhäuser siehe unter 6, vgl. auch II 4).

6. Für Reihenhäuser, d. h. solche Häusergruppen, deren Einzelhäuser höchstens je 2 Wohnungen und höchstens je 2 Wohngeschosse, nämlich Erdgeschoß und ein Obergeschoß oder Erdgeschoß und Dachgeschoß haben, kann eine größere Länge zugelassen werden, als sonst für Häusergruppen üblich oder vorgeschrieben ist. Jedoch dürfen die Reihenhäuser keine reine Nordlage haben und nicht um die Ecke eines Baublocks herumgeführt werden. Auch sollen sie nur mit einem Kopfhaus ohne Flügelbau enden, um mißliche Hofverhältnisse zu vermeiden.

Die Grenzabstände der Kopfhäuser der Reihenhäuser brauchen nicht größer zu sein, als bei freistehenden Einzelhäusern vorgeschrieben ist, wenn nicht nach Ziffer 5 noch größere Erleichterungen zugelassen werden.

Der Bau der Reihenhäuser ist nach einem einheitlichen Plane auszuführen, und es ist eine entsprechende Verpflichtung vor dem Bau des ersten Reihenhauses auf die beteiligten Baugrundstücke zu übernehmen. Da der gleichzeitige Ausbau der ganzen Häuserreihe auf Schwierigkeiten stoßen kann, ist nur zu verlangen, daß mit dem Bau eines Kopfhauses begonnen und daran lückenlos weitergebaut wird. Wegen der Brandmauern vgl. Ziffer 9. Teilweises Zurückstellen hinter die Baufluchtist gestattet und erwünscht.

7. Holzfachwerkwände sind als Umfassungen zuzulassen, auch wenn sie (vgl. § 107 des Allgemeinen Baugesetzes) weniger als 8 m vom nächsten Holzfachwerkbau entfernt sind. Jedoch ist ihre innere oder äußere Isolierung für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume je nach den örtlichen Verhältnissen und den verwendeten Baustoffen vorzuschreiben.

8. Umfassungsmauern im Kellergeschoß können 1½ Stein stark, in den übrigen Geschossen, soweit überhaupt Ziegelmauerwerk zur Anwendung kommt, 1 Stein stark ausgeführt werden. Es ist nur geputztes, keinesfalls gefugtes Ziegelmauerwerk zulässig. Hierbei ist an der Wetterseite, in klimatisch rauhen Gegenden und in ungeschützter Lage an allen Seiten äußere Isolierung durch Brettverschlag, wasserundurchlässigen Putz oder andere gleichwertige Schutzmittel vorzuschreiben. Schwemmsteine, die in wärmewirtschaftlicher Beziehung Vorteile bieten, können zugelassen werden.

9. Für Brandmauern, und zwar auch für gemeinschaftliche, ist eine Stärke von 1 Stein zulässig, wenn die Gebäudetiefe nicht mehr als 10 m beträgt; sie brauchen nur bis zur harten Dachdeckung durchgeführt zu werden.

Brandmauern zwischen den einzelnen Gebäuden brauchen im Reihenhausbau nur aller 30 m errichtet zu werden und auch dann nur in 25 cm Stärke. Die Trennwände der einzelnen Gebäude innerhalb dieses Maßes können bei gleichzeitiger Errichtung der betreffenden Gebäude ½ Stein stark, wenn nötig mit Schäften oder als Bundwände, ausgeführt werden.

10. Mittelmauern dürfen ½ Stein stark als Bundwand ausgeführt werden, dafern die Tiefe des Gebäudes 12 m nicht überschreitet.

11. Treppenumfassungen sind, falls Holztreppen ausgeführt werden, als ½ Stein starke Bundwände zulässig.

12. Holztreppen können, wenn sie aus hartem Holz hergestellt sind, ohne Verputz der Unteransichten belassen werden; in Einfamilienhäusern kann auch bei weichem Holz der Verputz wegfallen.

13. Für die Breite der Treppen genügt durchgängig das Maß von 1 m und, wenn sie in einem geraden Lauf von Geschoß zu Geschoß angelegt werden, daß Maß von 90 cm.

14. Zu Balkenlagen können Halbholzbalken und Pfosten bei Annahme von 200 kg/qm Fußbodenbelastung (ohne Eigenschwere) verwendet werden.

15. Die Geschoßhöhe kann bis auf 2,50 m, bei Einfamilienhäusern im Ober- und Dachgeschoß bis auf 2,25 m heruntergehen, falls die Wohnungsgrundfläche, d. h. der Flächenraum der zum Wohnen und Schlafen bestimmten Räume jeder Wohnung einschließlich der Küche, zusammen mindestens 40 qm beträgt.

16. Für Waschküchen zu hauswirtschaftlichen Zwecken im Kellergeschoß genügt 2,25 m lichte Höhe, wenn ihre Grundfläche mindestens 10 qm beträgt, die Fenster mit von unten zu öffnenden Kippflügeln versehen werden und ein besonderer Entlüftungskanal neben dem Schornstein vorhanden ist. Sie bedürfen keines besonderen Zugangs von außen, wenn sie von den übrigen Kellerräumen und dem Treppenhause durch einen besonderen mit Abschlüssen versehenen Vorraum getrennt sind. Die Einsenkung darf bis zu 1,70 m unter das umgebende Gelände betragen; für die Lichtöffnung genügt $^1/_{12}$ der Grundfläche, von der ⅓ bei entsprechender Lichtschachtanordnung innerhalb der Einsenkung liegen darf. Eine Isolierung der Umfassung durch Mauerwerk mit Luftschacht ist nicht nötig.

17. Das Dachgeschoß kann vollständig für eine Wohnung ausgebaut und die Abstellkammern, sowie der verschließbare, gemeinsame Trockenboden können im Spitzboden untergebracht werden (s. II 8), wenn durch einen Grundriß und einen Querschnitt vom Spitzboden nachgewiesen wird, daß dort für diese Räume genügend Platz vorhanden ist, und daß die Abstellkammern ohne Benutzung des gemeinsamen Trockenbodens zugängig sind.

18. Die Schornsteine können mit ihrem Lichten an die Brandmauern angelegt werden. Mit einem Schornsteine dürfen zur gemeinsamen Rauchableitung nur so viel Feuerungsanlagen verbunden werden, daß auf jede gewöhnliche Stubenfeuerung 100 qcm und auf jede Küchenfeuerung 200 qcm lichte Schornsteinquerschnittfläche entfällt.

19. Die Gruben (Sammelgruben, Abortgruben) und Heimschleusen mehrerer Grundstücke können, solange sie einen gemeinschaftlichen Besitzer haben, zusammengelegt werden.

20. Straßeneinfriedigungen brauchen nicht höher wie 1 m zu sein und können als Stängelzaun ohne Steinsockel hergestellt werden, müssen aber längs einer Häusergruppe einheitlich sein.

II. Voraussetzungen für die Erleichterungen.

Die Genehmigung von ortsgesetzlichen Bauvorschriften im Sinne der vorstehenden Ausführungen kann in der Regel nur dann in Aussicht gestellt werden, wenn sie gleichzeitig folgende gesundheitliche, wirtschaftliche und soziale Gesichtspunkte berücksichtigen:

1. Die in I 3 zugelassene Herabsetzung der Straßenbreiten soll nicht den Gebäudeabstand, sondern nur die Straßenherstellungskosten vermindern. Daher sind die Vorgärten um die Verminderung der Straßenbreite zu vertiefen. — Bei zweiseitig bebaubaren Straßen mit einseitiger Gangbahn sind wegen der Gangbahn besondere Vorschriften über die Anliegerleistungen aufzustellen.

2. Da die in I 5 zugelassene Verminderung der seitlichen Grenzabstände, sowie die Zulassung des Reihenhausbaues in I 6 an und für sich zu einer größeren Wohndichtigkeit führen, so muß dies durch größere Freiflächen vor oder hinter den Gebäuden ausgeglichen werden. Diese Freiflächen sind so zu bemessen, daß außer den nötigen Zugangswegen und dem gemeinsamen Hofraum für hauswirtschaftliche Zwecke in etwa 4 m Tiefe hinter dem Gebäude ohne Hofgemeinschaft mindestens so viel Freifläche bleibt, als das Gebäude in sämtlichen Geschossen zusammen Wohnungsgrundfläche (vgl. I 15) enthält.

Anderseits darf aber über dieses Maß auch nicht so weit hinausgegangen werden, daß damit der Errichtung von Hintergebäuden Vorschub geleistet wird, die in derartigen Wohnvierteln zur Erhaltung einer zusammenhängenden Grundfläche im Innern der Baublöcke vermieden werden muß.

3. Die Hinterlandbebauung ist, wenn sie nicht überhaupt ausgeschlossen wird, auf erdgeschoßhohe Wirtschaftsgebäude zu beschränken, durch die die in Ziffer 2 Absatz 1 erwähnte Mindestgröße des Hofraums oder der Freifläche nicht beschnitten werden darf.

4. Bei Seitenabständen von 2,5 m (vgl. I 5) ist darauf hinzuwirken, daß für benachbarte Gebäude durch entsprechende Zurückstellung eine Beeinträchtigung von Licht und Luft vermieden wird.

5. Da bei gewerblichen Anlagen die Bebauung des Hinterlandes notwendig ist, die Hinterlandbebauung aber in reinen Wohnvierteln nur beschränkt zugelassen werden kann, so sind in letzteren gewerbliche Anlagen auszuschließen oder auf reine Handwerksbetriebe zu beschränken.

6. Jede Untervermietung ist auszuschließen, wenn nicht der Untermieter einen besonderen Aufenthaltsraum von mindestens 15 cbm Inhalt erhält und für die Wohn- und Schlafräume und die Küche des Vermieters zusammen mindestens 40 qm Grundfläche verbleibt.

7. In Nebengebäuden dürfen keine Wohnräume und, abgesehen von Handwerksbetrieben und Waschküchen, auch keine Arbeitsräume oder Feuerungsanlagen eingebaut werden.

8. Über der Decke des obersten zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten bestimmten Geschosses muß ein begehbarer, isolierender Luftraum zur Abhaltung der Witterungseinflüsse vorhanden sein, in dem, wenn und soweit es nicht schon im Dachgeschoß geschehen ist, gleichzeitig der gemeinsame Trockenboden und die Abstellkammern unterzubringen sind.

9. Aus demselben Grunde ist zu fordern, daß bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen im Dache die Backenwände der Dachfenster, Dacherker und Dachaufbauten, wie die schrägen Dachflächen zwischen den Sparren entweder mit Ziegelaussatz oder mit Strohlehmausstakung oder mit anderen geeigneten Stoffen isoliert und mit Kalkmörtelputz versehen werden.

10. Die Schauseiten, auch der Rückfronten, sind bei aller Einfachheit architektonisch einwandfrei auszubilden.

11. Es ist für eine gute Grundrißlösung zu sorgen. Namentlich ist zu verlangen, daß die Wohnungen durchlüftet werden können, die Aborte unmittelbar an der Außenseite der Gebäude liegen, die Wohnräume, Speisekammern, Speiseschränke, Baderäume oder Badenischen gut belichtet sind und eine einwandfreie Abwässerbeseitigung vorhanden ist.

Ministerium des Innern.

Vitzthum. Benndorf.

In einer kürzlich herausgegebenen Denkschrift „Beiträge zur Wohnungsfürsorge nach dem Kriege" wurde ausgeführt:

Auf Grund des Erlasses des Königlichen Ministeriums des Innern vom 10. November 1913 ist es möglich gewesen, in Hellerau eine Kleinwohnung zu bauen, welche einschließlich der Arbeiterkarte für die elektrische Straßenbahn nach Dresden konkurrenzfähig ist im Preise mit der Kleinwohnung im großen Zinshause der Stadt. Damit ist es in einer einzelnen Siedelung gelungen, für den in die Umgebung der Stadt hinausgeschobenen städtischen Kleinwohnungsbau einen wertvollen Beitrag zu geben.

Jene Ausführungen wollten durchaus lokal sein; immerhin konnten wohl aus ihnen Richtlinien von allgemeiner Bedeutung gezogen werden.

Die folgenden Ausführungen wollen nun auch wieder durchaus örtlich bestimmt sein; sie wollen an einem kleinen Einfamilienreihenhaus in Hellerau die Bedeutung der im Erlaß des Königlichen Ministeriums des Innern gegebenen Erleichterungen für den Kleinwohnungsbau nachweisen. Aber auch hier wird die Übertragung auf andere Verhältnisse nicht schwer sein, so daß zugleich die Bedeutung des Erlasses für den in die Umgebung der Stadt hinausgeschobenen städtischen Kleinwohnungsbau überhaupt ersichtlich sein wird.

Um aber ein richtiges Bild von der Bedeutung dieses Erlasses zu geben, ist es erforderlich, noch auf folgendes hinzuweisen:

Wir werden in einer besonderen Arbeit noch den Nachweis erbringen, 1. daß es eine Kleinwohnung, die wirtschaftlicher gebaut ist als das erwähnte kleine Einfamilienreihenhaus, nicht gibt, 2. daß unser kleines Haus die Mindestmaße hat, welche eine Familienwohnung für Eltern mit 4 Kindern haben muß.

Auf dieser Basis ergibt sich nun aber:

1. selbst diese kleinste Wohnung ist — ganz abgesehen von der gegenwärtigen Preissteigerung — die einzige Wohnung, welche zu einem Mietpreis von 400 ℳ jährlich noch herzustellen ist;
2. diese Wohnung ist aber nur noch auf Grund der Erleichterungen des Erlasses möglich gewesen;
3. mithin können für 75 % aller Menschen überhaupt nur noch auf Grund der im Erlaß gegebenen Erleichterungen Wohnungen im Vorort gebaut werden;
4. nur diese, erst durch den Erlaß möglich gewordene Wohnung — als Eigenhaus — einschließlich Arbeiterkarte nach der Stadt, abzüglich Ertrag aus 500 qm Schrebergarten, ist konkurrenzfähig mit der billigsten Kleinwohnung im großen Zinshaus. Nur wenn diese Konkurrenzfähigkeit erreicht ist, kann aber von einer Lösung der Wohnungsfrage gesprochen werden, da wieder 75 % aller Menschen der Großstadt nur dann in der Vorstadt wohnen können.

So ergibt sich: nur auf Grund des Erlasses ist es möglich, Mietwohnungen für 400 ℳ im Vorort zu schaffen; nur auf Grund des Erlasses kann eine Kon-

kurrenzfähigkeit der Kleinwohnung mit derjenigen im großen Zinshaus der Stadt erreicht werden. Diese Konkurrenzfähigkeit ist und bleibt aber die conditio sine qua non für eine Lösung der Wohnungsfrage.

Wir werden nun in einer Abteilung A die im Erlaß gegebenen Erleichterungen besprechen, welche sich auf den eigentlichen Bau des Hauses beziehen, in einer Abteilung B diejenigen, welche die Gesamtanlage der Siedelung betreffen und mittelbar von sehr erheblicher Wirkung auf die Jahreskosten des einzelnen Hauses sind.

Zugleich werden wir bei einer jeden Bestimmung des Erlasses, die eine Erleichterung gibt (I des Erlasses), die entsprechende Bedingung heranziehen (II des Erlasses), unter welcher die Erleichterung gewährt wird und die jeden Mißbrauch und Übergriff ausschließt.

A.

Wir beginnen die Besichtigung unseres kleinen Hauses im Keller und dort in der Waschküche. Der Erlaß gibt in I 16 für die Waschküche folgende Bestimmungen:

Für Waschküchen zu hauswirtschaftlichen Zwecken im Kellergeschoß genügt 2,25 m lichte Höhe, wenn ihre Grundfläche mindestens 10 qm beträgt, die Fenster mit von unten zu öffnenden Kippflügeln versehen werden und ein besonderer Entlüftungskanal neben dem Schornstein vorhanden ist. Sie bedürfen keines besonderen Zugangs von außen, wenn sie von den übrigen Kellerräumen und dem Treppenhause durch einen besonderen mit Abschlüssen versehenen Vorraum getrennt sind. Die Einsenkung darf bis zu 1,70 m unter das umgebende Gelände betragen; für die Lichtöffnung genügt $^1/_{12}$ der Grundfläche, von der $^1/_3$ bei entsprechender Lichtschachtanordnung innerhalb der Einsenkung liegen darf. Eine Isolierung der Umfassung durch Mauerwerk mit Luftschacht ist nicht nötig.

Unsere Waschküche entspricht diesen Angaben.

Die ministerielle Verordnung bedeutet in den für eine Waschküche gegebenen Erleichterungen einen völligen Bruch mit der bisherigen Behandlung der Waschküche seitens der Baupolizei. In dieser lag unseres Erachtens der große Fehler, daß zu wenig unterschieden wurde zwischen den gänzlich verschiedenen Aufgaben, die eine Waschküche im praktischen Leben haben kann. Soweit wir sehen, gibt es drei verschiedene Typen von Waschküchen:

1. die Waschküche im großen Zinshause. An sie werden ganz außerordentlich große Anforderungen gestellt, und in ihr wäscht mindestens teilweise auch die Berufswaschfrau.
2. die Waschküche in der Villa. Die Ansprüche sind hier unvergleichlich geringer, aber auch hier wäscht die Berufswaschfrau, die am nächsten und übernächsten Tage vielleicht wieder in einer solchen Waschküche waschen muß.
3. die Waschküche im kleinen Ein- oder Zweifamilienhaus; auch sie wird weniger beansprucht, und es steht von vornherein fest, daß hier keine Berufswaschfrau arbeitet, sondern die Hausfrau, welche vielleicht alle vierzehn Tage einmal einige Stunden sich hier aufhält.

Daß diesen Dingen des praktischen Lebens durch die ministerielle Verordnung in so vorzüglicher Weise in den gewährten Erleichterungen Rechnung getragen ist, erscheint von großer Tragweite. Hier ist nun in erster Linie zu nennen, daß die Waschküche keinen besonderen Zugang von außen zu haben braucht. Die Kosten für einen solchen würden 250 ℳ betragen.

Der Unternehmer im Kleinwohnungsbau rechnet damit, daß er einen Ofen nicht setzen kann, weil dieser 80 ℳ kostet und in der Miete eine Erhöhung um 5 ℳ zur Folge haben würde, der Arbeiter aber mit einer Ausgabe von 5 ℳ entschieden rechnet. 250 ℳ für einen besonderen Zugang von außen zur Waschküche würden nicht 5, sondern 15 ℳ in der Miete bedeuten. So geht aus diesen Zahlen hervor, daß der Erlaß schon dann, wenn er keine weitere Bestimmung enthielte als nur diese, daß ein besonderer Zugang zur Waschküche nicht nötig ist, von entscheidender Bedeutung für den Kleinwohnungsbau wäre.

Man kann auch nicht einwenden, ein solcher Zugang koste weniger, wenn die Türe von der Waschküche nach dem Innern des Hauses dafür fortgelassen werde. Hiergegen ist zu sagen, daß es doch von sehr erheblichem Wert ist, daß die Hausfrau, wenn sie in der heißen Waschküche gewaschen hat, nicht erst durch die kalte Luft draußen braucht, um in die Küche zu kommen, sondern innerhalb des Hauses über die Kellertreppe dorthin gelangen kann.

Man könnte noch auf die Lösung der Waschküchenfrage durch eine große gemeinsame Waschküche für je 12 Familien in einem besonderen Waschhaus hinweisen. Immerhin hat eine solche zunächst gegenüber der Waschküche im eigenen Hause ebenfalls den Nachteil, daß die Hausfrau dann auch nach dem Waschen durch die kalte Luft gehen und die Wäsche nach Hause schaffen muß.

Es kommt aber noch ein anderes Moment hinzu, das uns noch weit wichtiger erscheint. Man könnte wohl auf den Gedanken kommen, für das Lebensgebiet des Haushaltes eine Formel oder mathematische Figur einsetzen zu wollen und hier etwa als Symbol des in sich geschlossenen Gebietes den Kreis wählen. Und doch würde dieser dem Wesen des Haushaltes vielleicht noch nicht ganz entsprechen; noch besser würde man eine Ellipse zeichnen, in deren einem Brennpunkt die Küche, in deren anderem die Waschküche steht.

Eine große gemeinsame Waschküche mag noch so schön sein; das restlose Glück des eigenen Heims steht und fällt für die Hausfrau mit der eigenen Waschküche, in der sie ohne irgend jemanden fragen zu müssen, waschen kann, wann und so oft es ihr und dem Wetter beliebt.

Die unmittelbare Verbindung der Waschküche mit dem Hause ist aber auch deswegen von sehr großer Bedeutung, weil nur so die Waschküche das ganze Jahr hindurch zugleich als Bad möglich ist. Jede Familie hat in unserm kleinen Hause ihr eigenes Bad, ein Moment, das im Interesse der Volkshygiene hoch eingeschätzt werden muß.

Nimmt man alle diese Momente zusammen, so wird man diese, für die Waschküche gegebenen Erleichterungen mit großer Freude und Dankbarkeit begrüßen.

Um aber irgendwelchen Mißständen und nachteiligen Wirkungen auf das Haus vorzubeugen, enthält der Erlaß sehr wichtige und gut erfüllbare Bedingungen für jene Erleichterungen.

Außer gewissen Abmessungen in Grundfläche und Höhe sind die Einsenkung, die Größe der Lichtöffnung und die Lichtschachtanordnung genau bestimmt. Außerdem müssen ein von unten zu öffnender Kippflügel im Fenster und ein Entlüftungskanal neben dem Schornstein vorhanden sein.

In unserem kleinen Einfamilienhaus läßt sich nun sehr gut noch ein Zugkanal einbauen, der oben an der Decke der Waschküche wagerecht durch den Keller geht und so eine Oberlüftung mit intensivem Zug gerade an der Stelle gibt, wo der Dampf am dichtesten ist. Hier dürfen wir (wie in der kürzlich herausgegebenen Denkschrift über die Wohnungsfürsorge nach dem Kriege) darauf hinweisen, wie viel leichter manche Vorteile im Kleinhaus zu erreichen sind, als in der Kleinwohnung im großen Zinshaus, weil in letzterem die Masse des Hauses so außerordentlich groß ist, in der die einzelne Kleinwohnung doch nur einen sehr bescheidenen Teil einnimmt.

Außer dem Entlüftungskanal schreibt der Erlaß noch vor, daß die Waschküche von den übrigen Kellerräumen und dem Treppenhause durch einen besonderen, mit Abschlüssen versehenen Vorraum getrennt sein muß.

Treten wir durch die Tür der Waschküche in den Keller, so haben wir hier zunächst einen kleinen Flur, der dort, wo die Treppe ansetzt, eine zweite Tür hat, welche den Vorraum wieder gegen das Treppenhaus abschließt.

Neben dem Flur befinden sich der Vorratskeller und Kohlenkeller, in dem Raum unter der Treppe liegt eine dicke Schicht Sand, um Gemüse gut aufbewahren zu können.

Gehen wir nun die gerade Treppe hinauf, so kommen wir in die Wohnküche.

In der einen Ecke steht die Lehnbank mit Tisch und Stühlen. Außerdem steht in der Küche noch ein Küchenschrank und vor dem Fenster eine Küchenbank, auf der bei der hierfür wünschenswerten Helligkeit aufgewaschen wird. Außer dem Fenster hat die Küche auch in der nach dem Garten führenden Tür eine zweite große Lichtöffnung. Unsere Küche hat Doppelfenster und Doppeltür.

Am Fenster befindet sich eine besondere Lüftungsvorrichtung. Das Fenster ist in sechs Scheiben geteilt. Im äußeren Fenster ist in der einen mittleren Scheibe ein Kippflügel angebracht, im inneren Fenster ist ebenfalls ein Kippflügel angebracht, aber nicht in der in gleicher Höhe liegenden Scheibe, sondern in der nächst höheren. Dieser innere Kippflügel ist mit seitlichen Böcken versehen und sehr gut stellbar. So kann die Luft nur ganz allmählich durch die beiden Fenster hindurchstreichen und durch die ganz schmal zu stellende Öffnung oben am inneren Fenster. Dadurch ist eine vorzügliche Lüftung bei jedem Wetter möglich. Wesentlich ergänzt wird diese noch durch den bei der Esse angebrachten Entlüftungskanal. Somit ist in diesem wichtigen Raum für eine ausgezeichnete Lüftung gesorgt.

In der Ecke neben der Esse steht der Küchenherd mit den gelben Kacheln, die vortrefflich zu dem blauen Anstrich der Wände passen. Er sieht aber nicht nur gut aus, sondern ist, was noch wichtiger ist, ein ganz erstklassiger Heizapparat. Durch eine Klappe, die geöffnet wird, steht er in Verbindung mit der Zentralkacheloffenheizung des Hauses. Bei nicht sehr starker Kälte geht die überflüssige Wärme des Herdes durch die Heizkanäle in die gute Stube, in die beiden Kammern

des Obergeschosses und in die Dachkammer, so daß das ganze Haus immer überschlagen ist, während sich in der guten Stube außerdem ein großer Kachelofen befindet, in dem die eigentliche Zentralheizung (Frischluftheizung) eingebaut ist, welche bei stärkerer Kälte geheizt wird. Diese Zentral-Kachelofenheizung hat neben anderen Vorzügen den großen Vorteil, daß in den Kammern kein Ofen steht. Erstens würde für diesen überhaupt kein Platz sein und zweitens muß, um einen Ofen immer ein gewisser Platz sein, damit Möbel und Betten nicht anbrennen. So ist diese Zentralheizung für uns von sehr großer Bedeutung, ja unser Haus ist nur mit dieser Heizung denkbar und möglich.

In der Küche befindet sich neben dem Kochherd noch der Gashahn, welcher Kochgas liefert. Im Arbeiterhaus, wo nicht ein Hausmädchen, sondern die Hausfrau selbst kocht, ist das Gas ja nicht nur ein angenehmer, sondern auch ein wirtschaftlicher Faktor von erheblichem Werte.

Der Ausguß ist auch bequem zur Hand und die Tür nach dem Garten stellt die wichtige Verbindung mit dieser wertvollen Erweiterung des kleinen Hauses dar. Zugleich wird hier vor der Tür allerlei Schmutzarbeit erledigt werden zur Schonung und Reinhaltung der Wohnküche.

Man kann nun sagen: die Küche mit 10,60 qm Wohnfläche und 27,5 cbm Rauminhalt ist nicht groß. Demgegenüber darf man aber wohl auf die besonders guten Lüftungsvorrichtungen dieses Raumes hinweisen. Auch sind die Hellerauer Kinder meistens draußen, was ihnen offenbar sehr gut bekommt. Vor allem aber müssen wir hier einige Bestimmungen des Erlasses heranziehen, die außerordentlich wichtig sind. Der Erlaß bestimmt zwar als Mindestmaß für die ganze Wohnung 40 qm; für die einzelnen Räume werden aber keine bestimmten Maße angegeben, mit Ausnahme eines Raumes: der Untermieter muß einen Aufenthaltsraum von mindestens 15 cbm haben. Hier haben wir wieder eine Bestimmung des Erlasses, die in ganz vorzüglicher Weise jedem Mißbrauch der Erleichterungen vorbeugt, indem sie für die Gewährung die Erfüllung ganz bestimmter Bedingungen zur Voraussetzung macht. Wir gehen gewiß nicht fehl, wenn wir annehmen, daß es der Sinn des Erlasses ist: habt alle möglichen Erleichterungen für das Bauen eurer kleinen Einfamilienhäuser; aber dann sorgt auch dafür, daß ihr diese geringsten Maße nun auch ganz für euch und eure Familie habt, und daß sich nun nicht auch noch irgendein fremder Schlafbursche bei euch in der Küche herumdrückt.

Bei unserm Hause ist nun Untervermietung schon deswegen ausgeschlossen, weil die Kammern ineinander gehen und weil der Erlaß ferner bestimmt, daß Untervermietung auch nur dann gestattet ist, wenn für den Vermieter und seine Familie außerdem mindestens noch 40 qm Wohnfläche verbleiben.

Wenn nun aber unser kleines Haus im eigentlichen Sinne des Wortes nur ein Einfamilienhaus ist, so wird man die Küche unbedenklich als groß genug bezeichnen können.

Von der Küche aus führt eine Tür in die gute Stube. Die gute Stube muß sein, wenigstens in Sachsen. Wo soll sonst die Frau ihren guten Hut aufbewahren? Wo sollen sonst die echt Nußbaum imitierten Möbel stehen, die mitgebracht werden? Schließlich ist die gute Stube auch noch ein geeigneter

Raum für solche Gegenstände, die einer gewissen Sicherheit vor Kinderhänden bedürfen. — Immerhin können diese mehr oder weniger berechtigten Momente höchstens als im Kundenkreis vorhandene Bedürfnisse festgestellt, nicht aber als genügende Gründe für eine gute Stube anerkannt werden. Vielmehr würde es, wenn es keine anderen Gründe gäbe, die Aufgabe einer Volkserziehung auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge sein müssen, darauf hinzuwirken, daß die gute Stube verschwindet.

Vielleicht hat der Wunsch nach einer guten Stube aber doch auch noch andere Gründe. „Mein Haus ist meine Welt" steht auf so manchem Wandbrett eingebrannt. Das ist ja auch ein ganz schöner Spruch. Vielleicht gibt es aber in jedem Haus eigentlich zwei Welten; eine des Alltags: in ihr müht sich von früh bis spät die Hausfrau. Tagaus tagein, jahraus jahrein kämpft sie hier mit Scheuerbürste und Wassereimer gegen den unvermeidlichen Dreck. Kann man es ihr verdenken, wenn sie den Wunsch hat: wenn es doch in meinem Hause einen Raum gäbe — und sei er noch so klein —, der unberührt bleibt von alledem, was der Alltag so mit sich bringt. Es ist eine merkwürdige Sache um die gute Stube, sie nimmt von der sowieso schon kleinen Wohnung noch einen nicht unerheblichen Raum weg und doch, stelle man sich einmal vor: ein Haus, in dem alles immer in Benutzung ist, und daneben ein Haus, in dem es neben der Welt des Alltags auch noch eine kleine Welt des Feiertags gibt. Räumlich macht die gute Stube die übrige Wohnung enger, psychisch bedeutet ihr Vorhandensein eine Befreiung; sie gibt dem Haus ein Etwas über den Alltag, das sonst fehlen würde.

Aber freilich, geändert werden muß hier noch sehr viel. Im Januar 1915 besahen wir in einer mit viel Verständnis geleiteten gemeinnützigen Siedelung einige Wohnungen. Wir traten in ein Einfamiliendoppelhaus ein: die Straßenfront nach Süden, Eingang an der Ostseite, vorne vor, die ganze Südfront einnehmend, lag ein prachtvolles Wohnzimmer, wohl 5×3½ m. Als die junge Frau gefragt wurde: „Heizt es sich gut?" sagte sie: „Das weiß ich nicht, wir haben hier noch nie geheizt." Das Haus war im Oktober 1914 bezogen. Wir befanden uns in der guten Stube, die in der vollen Breite des Hauses die Südseite einnahm, also als ein herrlicher Raum nicht nur völlig unbenutzt war, sondern den übrigen auch noch die Sonne wegnahm.

Wenn schon gute Stube sein muß, dann mag sie so klein als irgend möglich und die Küche so groß als irgend möglich sein.

In unserer guten Stube — sie hat 10,34 qm Wohnfläche bei 26,8 cbm Rauminhalt — steht nun in der einen Ecke der gemütliche Kachelofen. Auch hier haben wir wieder die vorzügliche Lüftung durch den doppelten Kippflügel im Doppelfenster und den Entlüftungskanal.

In der Ecke am Fenster steht das große Sofa mit dem Tisch, an der anderen Wand gegenüber stehen eine Kommode und zwei Stühle. Allerdings sieht nun diese gute Stube etwas anders aus als Räume dieser Art sonst auszusehen pflegen. Wir haben hier wirklich echte Möbel, nämlich echt kiefern; sie sind in Rücksicht auf den Gebrauch und Preis nicht gewachst oder poliert, sondern naturfarben matt lasiert und heben sich gegen den bräunlich gelben Farbton

der Wände ganz vortrefflich ab. Ein naturfarbener Kokosteppich, der den größten Teil des Fußbodens bedeckt, gibt dem Zimmer etwas Wohnliches.

Wie bei den Möbeln des ganzen Hauses, war auch bei diesen Möbeln der guten Stube der leitende Gedanke der, Möbel zu schaffen, die nicht mehr kosten als die Magazinmöbel und die der Arbeiter auch wirklich bezahlen und kaufen kann. Zugleich aber haben wir durch Material und Farbe und einzelne Verbesserungen (Füße, Holzknöpfe statt der Beschläge, Schlüsselscheiben aus Holz usw.), die durch den Einfluß des Kunstgewerbes sowieso schon ganz wesentlich verbesserten Magazinmöbel noch etwas geändert, und das alles zusammen macht unsere Stube zu einem ganz hübschen kleinen Raum.

Von der guten Stube führt eine Tür auf den etwa 1½ qm großen Vorplatz. Wenn man durch die Haustür in das Haus eintritt, so befindet man sich auch zunächst auf diesem kleinen Flur, von dem aus links eben die Tür in die gute Stube führt, während geradeaus die Treppe in gerader Richtung nach dem Obergeschoß führt. Oben an der Treppe ist wieder 1 qm Flur. Weniger Platz für den Nebenraum kann den Wohnräumen nicht genommen werden, und diese Gestaltung des Treppenhauses darf wohl als ein Meisterstück Tessenows bezeichnet werden.

Die Treppe hat 21 cm Auftritt bei 19 cm Steigung, darf also als durchaus genügend bezeichnet werden. Das Treppenhausproblem ist Gegenstand einer Spezialuntersuchung. Für unser Haus wird etwas anderes nicht in Frage kommen können. Auch hat eine gerade Treppe vor allen mehr oder weniger gewendelten Treppen den großen Vorzug, daß jedes Möbel in die oberen Räume zu bringen ist. So kann in die größere Kammer des Obergeschosses ein Schrank mit 130 cm Breite und 70 cm Tiefe im Sims ohne jede Schwierigkeit hinaufgebracht und dort aufgestellt werden.

Auch hat eine gerade Treppe etwas außerordentlich Klares und Befreiendes, was gerade in einem Haus mit so geringen Abmessungen als wohltuend empfunden wird.

Endlich aber gilt die Bestimmung in I 13 des Erlasses, daß Treppen 90 cm breit sein dürfen, nur für gerade Treppen. Gegen die sonst geforderte Breite von 1 m macht das nicht weniger als 60 ℳ in den Baukosten, also 3,60 ℳ in der Miete aus. So bedeutet die gerade Treppe schließlich auch noch eine Ersparnis.

Oben an dem Stückchen Flur befindet sich das W. C., in der Nähe der Schlafräume. Im W. C. ist zugleich ein Wasserhahn mit Ausguß, so daß das Wasser nicht von unten herauf geholt zu werden braucht.

Im Obergeschoß sind nun zwei Kammern. In der größeren, dem Elternschlafzimmer, stehen zwei Betten, ein großer Schrank und ein Waschtisch; sie hat 10,71 qm Wohnfläche mit 27,8 cbm Rauminhalt. In der kleineren Kammer, einem Kinderschlafzimmer, stehen zwei Betten und ein Tischchen; sie hat 7,83 qm Wohnfläche bei 20,3 cbm Rauminhalt.

Auch in diesen Kammern haben wir, wie schon erwähnt, Zentralheizung, also keinen Ofen, ferner ebenfalls Doppelfenster und außer einer vorzüglichen Querlüftung wieder den doppelten Kippflügel und den Entlüftungskanal.

Bei der guten Luft, welche die Hellerauer Häuser umgibt, darf somit der Rauminhalt als genügend bezeichnet werden, während auch genügend Wohnfläche vorhanden ist, um die Möbel gut aufzustellen. Die Schlafräume in unserer Arbeiterwohnung sind ja eben nur Schlafräume. Im übrigen halten sich die Familienmitglieder, soweit sie nicht überhaupt draußen sind, in der Küche auf, in der sie sich auch des Morgens waschen.

Wenn man nun aber auch unsere Kammern ohne Bedenken als genügend bezeichnen kann, so möchten wir doch an dieser Stelle eine kurze Untersuchung darüber anstellen, inwieweit der Erlaß die Maße für die einzelnen Räume des Hauses bestimmt bzw. freiläßt. Diese Untersuchung führt uns zugleich auf diejenigen Bestimmungen, die offenbar nicht nur der ministeriellen Verordnung zugrunde liegen, sondern die überhaupt jeder Bauweise, die als zulässig in Betracht kommen kann, zugrunde liegen müssen.

Hier steht ja nun von vornherein fest, daß ein Raum von 1 m Breite, 4 m Länge und 4 m Höhe nicht deshalb möglich wird, weil er 16 cbm Inhalt hat. Auf der anderen Seite bringt die ministerielle Verordnung in sehr feiner Weise zum Ausdruck, daß, eine genügende Wohnfläche vorausgesetzt, auch in der Höhe nicht unter ein bestimmtes Maß hinunter gegangen werden soll, daß also die Rechnung nach Kubikmeter auch nicht ganz ausgeschaltet werden kann. Vielleicht lassen sich diese Dinge auf eine Formel bringen, indem man sagt: Für das Produkt von Wohnfläche und Geschoßhöhe ist einerseits überhaupt ein Mindestmaß zu fordern, anderseits ist auch für jeden einzelnen Faktor wieder ein Mindestmaß zu fordern, so daß das Produkt nicht etwa durch wesentliche Vergrößerung eines Faktors zum Nachteil des anderen erreicht werden darf.

Wie wir schon erwähnten, ist der einzige Raum, für welchen ganz bestimmte Maße angegeben sind, der Raum für den Untermieter; hier werden 15 cbm gefordert (II 6 des Erlasses). Im übrigen ist nur angegeben, daß die Wohnfläche mindestens 40 qm, die Geschoßhöhe im Erdgeschoß mindestens 250 cm, im Obergeschoß und Dachgeschoß 225 cm betragen muß (I 15, II 6 des Erlasses). Wenn nun aber auch bezüglich der Einteilung der 40 qm ein gewisser Spielraum gelassen ist, so ist es natürlich nicht die Absicht der Verordnung, daß irgendwo im Hause Löcher gebaut werden können. Immerhin wird man in Rücksicht darauf, daß die Familienmitglieder sich den größten Teil des Tages in der Küche aufhalten, bei geeigneter Anwendung aller Vorteile, welche die Technik der Gegenwart bietet — Doppelfenster, doppelte Kippflügel, Entlüftungskanal, Zentralheizung, kein Ofen im Zimmer —, in Rücksicht endlich auf die vorzügliche Querlüftung des ganzen Hauses, die offene Bauweise, die reichliche Besonnung und die gute Luft, welche die Häuser umgibt, den Rauminhalt für die Schlafkammer von ein bis zwei Kindern verhältnismäßig gering annehmen dürfen. Bei aller Vorsicht und schärfsten Kritik, die wir unserer neuen Arbeit gegenüber üben müssen, wird man schließlich sich doch sagen dürfen: es liegen hier wirklich andere Verhältnisse vor, die — in den unbedingt erforderlichen festen Grenzen — es gestatten, etwas weiter zu gehen als man im Rückblick auf das bisher Gewohnte zu gehen zunächst vielleicht geneigt ist.

Von der größeren Kammer führt eine Tür wieder auf 1 qm Treppenflur; von hier aus geht eine Treppe — wieder in gerader Linie — ins Dachgeschoß. Hier liegt noch eine Kammer mit 7,43 qm Wohnfläche und 15,3 cbm Rauminhalt; sie hat eine Höhe von 225 cm, eine Schräge auf 1½ Seiten von 50 cm (Seitengiebel: Fläche 0,99 qm, Höhe 200 cm), eine wagerechte Decke von 5,13 qm.

In II 8 bestimmt der Erlaß: Über der Decke des obersten zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten bestimmten Geschosses muß ein begehbarer isolierender Luftraum zur Abhaltung der Witterungseinflüsse vorhanden sein.

Sofern dieser Raum aus technischen Gründen (Feuersgefahr, Ausbesserungen) zu fordern ist, darf der über unserer Dachkammer vorhandene, offene und zugängliche, 75 cm hohe Raum als für diese Zwecke ausreichend bezeichnet werden. Soweit es sich aber um hygienische Gründe handelt, so konnte unsere Dachkammer durch besonders gute Isolierung durchaus zu einem brauchbaren Schlafzimmer ausgebaut werden.

Auch in dieser Kammer haben wir wieder Doppelfenster, doppelten Kippflügel, Entlüftungskanal und Zentralheizung. Alles dies zusammen macht auch diesen Raum für Winter und Sommer als Schlafkammer für ein bis zwei Kinder durchaus möglich. Hinzu kommt, daß gerade hier oben die frische Luft am freiesten um die Häuser streicht, während Doppelfenster und Heizung im Winter gegen Kälte ausreichenden Schutz gewähren.

Liegen nun aber Bedenken technischer oder hygienischer Art gegen diesen Raum nicht vor, so dürfen wir uns nun ein Bild von der Bedeutung dieses Raumes machen, indem wir folgende Zahlen geben. Es ist ja ohne weiteres klar: je größer die Umfassungsmauern und die dafür notwendigen Gründungen, desto teurer das Bauen. Würden wir alle Räume in einem Geschoß (Erdgeschoß) haben, so würde das am teuersten werden. Billiger wird das Haus schon, wenn die Räume in zwei Geschossen (Erdgeschoß und Dachgeschoß) untergebracht werden. Ganz erheblich ändern sich aber die Verhältnisse, wenn nun außer im Erdgeschoß und einem Obergeschoß über diesen beiden auch im Dachgeschoß noch ein Wohnraum untergebracht werden kann.

Die nachfolgenden Zahlen bringen das am besten zum Ausdruck:

1 qm Wohnfläche unseres Hauses kostet etwa	ℳ 120.— =	ℳ 7.20	Miete
1 qm der Dachkammern (hier ist nur der Ausbau des Daches notwendig)	„ 30.— =	„ 1.80	„
Unterschied für den qm	„ 90.— =	„ 5.40	„
das macht bei 7,43 qm	„ 668.70 =	„ 40.12	„

Nehmen wir nun hinzu:

1. Nur mit dieser Dachkammer erreichen wir den erforderlichen Raum von 40 qm;
2. nur wenn ein Teil der Wohnfläche im Dach liegt, ist die Wohnung für den Preis herzustellen, den der Arbeiter allein bezahlen kann, so sprechen die wenigen Zahlen ein überzeugendes Wort: hier liegt überhaupt die Entscheidung.

Vergegenwärtigen wir uns noch das über die Bedeutung unseres Hauses als Eigenhaus Gesagte und über seine Konkurrenzfähigkeit mit der Klein-

wohnung im Zinshaus der Großstadt, so unterliegt es gar keinem Zweifel, daß diese Bestimmungen des Erlasses über die Dachkammer einerseits technisch und hygienisch berechtigt, anderseits aber für die gesamte Wohnungsfürsorge von durchaus entscheidender Bedeutung sind.

Als letzter Raum im Hause ist noch der Trockenboden zu erwähnen. Im großen Zinshause der Stadt ist er, der Waschküche entsprechend, ein sehr wichtiger Raum. Aber selbst im kleinen Zweifamilienhaus ist für ihn unbedingt der vollständig abgesonderte Platz zu fordern, den der Erlaß vorschreibt: die Abstellkammern müssen nach I 17 des Erlasses ohne Benutzung des gemeinsamen Trockenbodens zugängig sein. — Der Hader würde sonst kein Ende nehmen.

Es liegt ja aber auf der Hand, daß in diesem Punkte auch das Zweifamilienhaus sich vom Einfamilienhaus noch wieder wesentlich unterscheidet. Niemand wird etwas Bedenkliches darin sehen können, daß einmal ein oder zwei Kinder der eigenen Familie unter der Wäsche hindurch in ihre Kammer schlüpfen, wenn einmal Wäsche auf dem Trockenboden hängt. Wenn —. Erfahrungsgemäß wird in Hellerau so gut wie nie auf dem Trockenboden getrocknet. Es hängt das damit zusammen, daß eben jeder waschen und trocknen kann, wenn das Wetter gut ist, da jeder seine eigene Waschküche und seinen eigenen Garten hat. Eine statistische Erhebung über diesen Punkt würde lohnend sein und wohl das Ergebnis haben, daß höchstens 2—3mal im Jahr nicht im Freien getrocknet wird, da die Wäsche hier ja außerdem viel schöner wird. Allerdings können hier die Witterungsverhältnisse anderer Gegenden zu einem etwas, wenn auch nicht erheblich anderem Resultat führen

So wird man auch gegen den nur sehr geringen Raum des Trockenbodens keine Bedenken tragen müssen.

Schließlich dürfen wir es wohl noch als einen Vorzug unserer Wohnung bezeichnen, daß sie außer Küche und Stube drei Kammern hat. Man hat so eine Schlafkammer für die Jungen und eine für die Mädchen oder etwa für einen erwachsenen Sohn oder eine erwachsene Tochter (auch für verheiratete Kinder, die einmal mit ihren Kindern zu Besuch kommen) einen besonderen Raum.

Über die Größe des einzelnen Grundstücks gibt der Erlaß die einzelnen Bestimmungen in II 2. Hiernach muß für das Einfamilienhaus eine Freifläche vor und hinter dem Gebäude in der Größe vorhanden sein, daß außer einem Hofraum von 4 m Tiefe hinter dem Haus und außer den nötigen Zugangswegen mindestens noch so viel Freifläche bleibt, als das Haus in sämtlichen Geschossen zusammen Wohnungsgrundfläche hat, d. h. in unserem Fall 47 qm. Nach diesen Angaben würden wir für unser Haus mit 100 qm auskommen.

Der Raum für den Hof beträgt	4,— m × 4,61 m =	18,44 qm
die überbaute Fläche beträgt	6,27 „ × 4,61 „ =	28,90 „
die Wohnfläche in sämtlichen Geschossen zusammen		46,91 „
		94,25 qm

Es wird zurzeit außerordentlich wertvolle Arbeit geleistet, um das Problem der Siedlungsdichte in der Gartenvorstadt von Grund aus richtig zu lösen.

Uns scheint, daß dieses Problem auf jeden Fall zur allseitigen Zufriedenheit gelöst werden wird. Einerseits sind die Umstände in einer Gartenvorstadt so außerordentlich günstige, daß selbst bei kleinen Grundstücken keinerlei Bedenken bestehen können, daß eine zu große Siedlungsdichte eintreten kann, anderseits aber wird der Wunsch nach Ergänzung des kleinen, zum Hause gehörigen Gartens durch einen anderen Garten so oft geäußert werden, daß es ganz von selbst zu sehr erheblichen Freiflächen hinter den Grundstücken kommen wird, sei es nun, daß diese Gärten — als Schrebergärten — hinzugepachtet oder auch hinzugekauft werden.

Gerade deswegen aber begrüßen wir diese, auf die ganz besonderen Verhältnisse in so verständnisvoller Weise eingehenden Bestimmungen mit großer Freude und verbindlichem Dank.

Das entscheidende Moment in der Sache liegt darin, daß das Grundstück, welches der Arbeiter zu seiner Wohnung unbedingt kaufen muß, verhältnismäßig nur klein ist, und daß auf diese Weise der Preis des Kaufobjektes und die entsprechende Anzahlung nur gering sind, während er sich im übrigen beliebig Land zupachten oder zukaufen kann. Nehmen wir beispielsweise 5 ℳ für den Quadratmeter an, so kosten 100 qm 500 ℳ, während 200 qm bereits 1000 ℳ kosten würden. So bedeutet auch diese Bestimmung des Erlasses wieder nichts Geringeres, als daß der Arbeiter schon für 500 ℳ weniger zu einem Heim kommen kann als dies sonst der Fall wäre, wobei auch die 50—100 ℳ weniger Anzahlung noch ins Gewicht fallen.

B.

All jene wichtigen Erleichterungen des Erlasses, die sich auf den Bau des Hauses beziehen, werden nun noch auf das beste ergänzt durch die für die Gesamtanlage der Siedlung gegebenen Bestimmungen. Ja, diese bilden eigentlich die Grundlage für jene, und es ist von ganz hervorragender Bedeutung, daß der Erlaß das Siedlungsproblem da angefaßt hat, wo es allein angefaßt werden kann, im Bebauungsplan.

Nach Erschließung des Geländes durch einzelne große Straßen für den Durchgangsverkehr genügen für Wohnviertel Straßen von wesentlich geringerer Breite und einfacherer Ausführung vollständig. Unberührt vom Durchgangsverkehr, ohne Staub und Lärm, sind sie sogar viel geeigneter für diese Teile der Siedlung; auch können hier, ohne die Gefahr, von Kraftwagen überfahren zu werden, die Kinder sich tummeln und spielen.

Wie groß aber der Unterschied in den Herstellungskosten einer großen Straße und einer Wohnstraße ist und wie sehr diese Kosten auf die Mietpreise oder Jahreskosten einer einzelnen Kleinwohnung einwirken, mögen am besten die Berechnungen zeigen, welche der Bauführer der Gartenstadt-Gesellschaft Hellerau, Robert Richter, aufgestellt hat. Die erste Tabelle gibt die Herstellungskosten für vier Straßen in verschiedenen Breiten. Die zweite Tabelle zeigt, wie diese Kosten einwirken auf eine einzelne Kleinwohnung in einem Sechsfamilienhaus. Die dritte Tabelle zeigt, wie die Kosten einwirken auf unser kleines Einfamilienhaus.

Wirkung der Straßenbaukosten auf die Mietpreise.

A. Herstellungskosten von Straßen in vier verschiedenen Breiten:

a) Eine sogenannte Wohnstraße von 5 m Breite, mit Schmutz- und Tagewasserkanal, getrennt, einfache, an einer Seite liegende Wasser- und Gasleitung. (Lichtleitung liegt oberirdisch, ist an den Gebäuden befestigt.) Die Befestigung besteht aus 15 cm starkem Grobschlag, 10 cm starkem Klarschlag und 5 cm starker Kiesschüttung, alles mit der Dampfwalze abgewalzt. Ohne gepflastertes Schnittgerinne. Angenommen ist ein 100 m langes Straßenstück:

500 qm Land à ℳ 5.—	ℳ 2 500.—	
Straßen- und Schleusenbaukosten	= 5 158.—	
Wasser- und Gasleitung, 150 mm Durchm. .	= 1 880.—	
1 qm kostet	ℳ 9 538.— / 500	= ℳ 19.08
1 lfd. m Anliegerlänge, halbe Breite ℳ 19.08 × 2,5 .		= = 47.70

b) Eine Wohnstraße wie vor, jedoch mit einem 1,5 m breiten Fußweg an einer Seite, zusammen 6,5 m breit. Befestigung wie oben, mit Bordkante und Schnittgerinne. Wasser- und Gasleitung wie oben. 100 lfd. m Straße:

650 qm Land à ℳ 5.—	ℳ 3 250.—	
Straßen- und Schleusenbaukosten	= 5 726.50	
Wasser- und Gasleitung, 150 mm Durchm. .	= 1 880.—	
1 qm kostet	ℳ 10 856.50 / 650	= ℳ 16.70
1 lfd. m Anliegerlänge, halbe Breite ℳ 16,70 × 3,25 .		= ℳ 54,28

c) Eine 11 m breite Straße, 5 m Fahrdamm, 2 × 3 m Fußbahn, Schmutz- und Tagewasserschleuse getrennt, beiderseits Schnittgerinne mit Bordkante, mit doppelt verlegter Gas- und Wasserleitung, 20 cm hohem Packlager, 15 cm hoher Klarschlagschüttung, 5 cm starker Kiesdecke; 100 cm langes Straßenstück:

1100 qm Land à ℳ 5.—	ℳ 5 500.—	
Straßen- und Schleusenbaukosten	= 6 424.—	
Wasser- und Gasleitung, 150 mm Durchm. .	= 3 760.—	
1 qm kostet	ℳ 15 684.— / 1 100	= ℳ 14.26
1 lfd. m Anliegerlänge, halbe Breite ℳ 14,26 × 5,5 . .		= = 78.43

d) Eine 12 m breite Straße mit 6 m Fahrdamm, 2 × 3 m breiter Fußbahn, sonst genau wie c):

1200 qm Land à ℳ 5.—	ℳ 6 000.—	
Straßen- und Schleusenbaukosten	= 6 829.—	
Wasser- und Gasleitung, 150 mm Durchm. .	= 3 760.—	
1 qm kostet	ℳ 16 589.— / 1 200	= ℳ 14.10
1 lfd. m Anliegerlänge, halbe Breite		= = 84.60

B. Wirkung der verschiedenen Straßenbreiten auf den Preis der Wohnungen:

Annahme:

Eine Baustelle von 25 m Anliegerlänge und 40 m Tiefe. 1000 qm Fläche. Landpreis ℳ 5.— für 1 qm. Jährliche Verzinsung: 5 %.

Bebaut mit einem Sechsfamilienhaus, bestehend aus 6 Dreizimmerwohnungen.

a) Bei einer Straße von 5 m Breite:

ℳ 47.70 × 25 × 5 % . . . . . = ℳ 59.60

Auf eine Wohnung . . . . . = ″ $\frac{59.60}{6}$ = ℳ 9.93

Straßenreinigung: ℳ 0.20 fürs Jahr für 1 qm

$\frac{\text{ℳ } 25.— \times 2{,}5 \times \text{ℳ } 0.20}{6}$ . . . . . = ″ 2.10

Jährliche Belastung der Miete einer Wohnung. . . . . ℳ 12.03

b) Bei einer Straße von 6,5 m Breite. Annahme:

ℳ 54.28 × 25 × 5 % . . . . . = ℳ 65.85

Auf eine Wohnung . . . . . = ″ $\frac{65.85}{6}$ = ℳ 10.97

Straßenreinigung wie oben: $\frac{\text{ℳ } 25.— \times 3{,}25 \times \text{ℳ } 0.20}{6}$. = ℳ 2.70

Jährliche Belastung der Miete einer Wohnung. . . . . ℳ 13.67

c) Bei einer Straße von 11 m Breite:

ℳ 78.43 × 25 × 5 % . . . . . = ℳ 98.05

Auf eine Wohnung . . . . . = ″ $\frac{98.05}{6}$ = ℳ 16.34

Straßenreinigung wie oben $\frac{\text{ℳ } 25.— \times 5{,}5 \times \text{ℳ } 0.20}{6}$ . . = ″ 4.60

Jährliche Belastung der Miete einer Wohnung. . . . . ℳ 20.94

d) Bei einer Straße von 12 m Breite:

ℳ 84.60 × 25 × 5 % . . . . . = ℳ 105.75

Auf eine Wohnung . . . . . = ″ $\frac{105.75}{6}$ = ℳ 17.62

Straßenreinigung wie oben: $\frac{\text{ℳ } 25.— \times 6 \times \text{ℳ } 0.20}{6}$ . . = ″ 5.—

Jährliche Belastung der Miete einer Wohnung . . . . . ℳ 22.62

C. Wirkung der verschiedenen Straßenbreiten auf den Preis des Einfamilienreihenhauses Hellerau Typ Ia mit 4,61 m Anliegerlänge:

a) ℳ 47.70 × 4,61 × 5 % . . . . . = ℳ 11.—

Straßenreinigung wie oben: 4,61 × 2,5 × ℳ 0.20 . . . ″ 2.31

Belastung der Miete jährlich mit . . . . . ℳ 13.31

b)	ℳ 54.28 × 4,61 × 5 %	= ℳ 12.50
	Straßenreinigung wie oben: 4,61 × 3,25 × ℳ 0.20 . .	= 3.—
	Belastung der Miete jährlich mit	ℳ 15.50
c)	ℳ 78.43 × 4,61 × 5 %	ℳ 18.05
	Straßenreinigung wie oben: 4,61 × 5,50 × ℳ 0.20 . .	= = 5.07
	Belastung der Miete jährlich mit	ℳ 23.12
d)	ℳ 84.60 × 4,61 × 5 %	= ℳ 19.50
	Straßenreinigung wie oben: 4,61 × 6,00 × ℳ 0.20 . .	= 5.53
	Belastung der Miete jährlich mit	ℳ 25.03

Nehmen wir hinzu, daß die gesamten Erleichterungen des Erlasses sich nur auf Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen, so ergibt sich ohne weiteres, wie außerordentlich wichtig die Bestimmungen über die Wohnstraßen im Rahmen des ganzen Erlasses sind und in ihrer Beziehung zu den übrigen Bestimmungen des Erlasses über den Bau des einzelnen Hauses, denn gerade auf das Ein- und Zweifamilienhaus ist die Wirkung der Straßenbaukosten am stärksten, weil die Anliegerlänge, die auf die einzelne Wohnung entfällt, größer ist als bei der einzelnen Kleinwohnung im Sechs-Familienhaus.

Nehmen wir aber auch hier wieder hinzu, daß nur das Einfamilienhaus Eigenhaus sein kann und sich hierdurch billiger stellt als eine entsprechende Mietwohnung — und daß nur so eine Konkurrenzfähigkeit mit der Stadtwohnung erzielt werden kann —, so liegt auch hier die Linie des Erlasses in ihrer ganzen Perspektive klar zutage.

Noch erheblicher ist der Unterschied in den Kosten, wenn man die in I 3 Abs. 2 des Erlasses erwähnten kleinen Straßen mit Fahrverkehr nur nach einer Richtung baut mit 4 m Breite (2,5 m Fahrbahn, 1,5 m Gangbahn). Diese Straßen werden als kleine Adern innerhalb einzelner Teile des Wohnviertels nicht nur eine wichtige weitere Verbilligung der einzelnen Wohnung ermöglichen, sondern an diesen Stellen vollständig für den Verkehr ausreichen.

Herstellungskosten einer Straße von 4 m Breite, 2,5 m Fahrbahn, 1,5 m Gangbahn, 100 m lang:

400 qm Land zu ℳ 5.—	ℳ 2 000.—	
Straßen- und Schleusenbaukosten	= 3 820.50	
Wasser- und Gasleitung, 150 mm Durchm. . .	= 1 880.—	
1 qm kostet	= $\frac{7\,700.50}{400}$	= ℳ 19.25
1 lfd. m Anliegerlänge, halbe Breite ℳ 19.25 × 2 . . .		= = 38.50

Wirkung der Kosten dieser Straße auf den Preis des Einfamilienhauses Hellerau, Typ Ia, mit 4,61 m Anliegerlänge:

ℳ 38.50 × 4,61 × 5 %	= ℳ 8.85
Straßenreinigung: 4,61 × 2 × ℳ 0.20	= = 1.84
	ℳ 10.69

Auch diese Bestimmungen über die kleinsten Verkehrswege innerhalb des Wohnviertels sind aber im Rahmen des ganzen Erlasses noch wieder von be-

sonderer Bedeutung. In dem Aufbau der ganzen Siedlung bildet der Faktor Reihenhaus wohl den wichtigsten Bestandteil. Naturgemäß ist der Zugang zu allen einzelnen Teilen des Hauses bei einem Reihenhaus — besonders bei der kleinsten Form desselben — mehr beschränkt als bei einem freistehenden Kleinhaus oder einem Doppelhaus. So liegt z. B. der Kohlenkeller in unserm Haus stets vorn nach der Straße, so daß die Kohlen gleich durch das Fenster eingeschüttet werden können und nicht etwa erst durchs Haus getragen werden müssen. Allerdings läuft hinter den Gärten stets ein etwa 1 m breiter Fußweg, von dem aus man durch den Garten in die Küche gelangt. Von dem Platz, wo der große Kohlenwagen auf der eigentlichen Fahrstraße hält, bis zum Kohlenkeller müßten aber doch die Kohlen getragen werden, während sie, wenn der Kohlenkeller gleich an der Straße liegt, einfach durch das Fenster hinuntergeschüttet werden.

So macht es das Reihenhaus wünschenswert, daß eine richtige Fahrstraße unmittelbar an der Haustür vorbeiführt. Die — auch in Hellerau bestehenden — kleinen nicht mehr befahrbaren Wohnwege (ausgenommen ist nur der Fall der Feuersgefahr) können wohl als Ausnahmen an einzelnen Stellen einer Siedlung zugelassen werden, im allgemeinen aber werden sie wohl in Zukunft nicht mehr viel gebaut werden.

In jeder Siedlung muß doch auch mit Wohnungswechsel gerechnet werden. Deswegen entspricht ein Haus, nach und von dem bei einem Wohnungswechsel jedes Möbelstück erst ein ziemliches Stück getragen werden muß, doch nicht ganz den Anforderungen, die das heutige Verkehrsleben mit sich bringt, da ein solcher Umzug naturgemäß mehr Arbeit macht und teurer wird.

Gerade aber dann, wenn man im allgemeinen daran festhalten wird, daß jedes Haus auf einer richtigen Fahrstraße erreicht werden kann, ist es von großem Wert, daß nun für eine solche Fahrstraße Breite und Kosten auf das Mindestmaß herabgesetzt werden, das anderseits dem tatsächlichen Bedürfnis hier durchaus entspricht.

Das an einer solchen 4 m breiten Straße gelegene kleine Einfamilienreihenhaus ist aber um nicht weniger als 14,34 ℳ jährlich billiger als genau dasselbe Haus an einer 12 m breiten Straße. Kapitalisiert entspricht diese Rente einer Verminderung der Baukosten um 286,80 ℳ, die lediglich durch die zweckmäßige Gesamtanlage der Siedlung erreicht werden, wie sie der Erlaß vorsieht, indem er das einzelne Haus auf einem ebensosehr der Natur eingefügten wie wirtschaftlich und künstlerisch von Grund aus gesunden Bebauungsplan aufbaut.

Wir haben versucht, die Bedeutung des Erlasses an einem einzelnen Typ im Kleinhausbau nachzuweisen und zu zeigen, wie der Erlaß ebensosehr einerseits weitgehende und wichtige Erleichterungen gewährt, anderseits jedem Mißbrauch derselben durch die für die Erleichterungen gestellten Bedingungen ausschließt.

Es leuchtet nun ein, daß man an anderen Typen, dem kleinen freistehenden Einfamilienhaus, dem Doppel-Einfamilienhaus, dem Zweifamilienhaus die

Bedeutung des Erlasses in ähnlicher Weise zeigen kann. Allerdings darf wohl gesagt werden, daß der Erlaß dort von der größten Bedeutung ist, wo ein Mehr oder Weniger in den Baukosten überhaupt den Ausschlag gibt: bei dem in die Umgebung der Stadt hinausgeschobenen städtischen Kleinwohnungsbau. Hier ist der Typ für die billigste Wohnung das Einfamilienreihenhaus, eben weil nur dieses Besitz sein kann — auch ohne daß der Besitzer darauf angewiesen ist, daß er sich immer einen Untermieter suchen muß, wie es der Fall ist, wenn er ein Zweifamilienhaus besitzt, in dem er eine Wohnung vermietet. So ist es vielleicht besonders wichtig, die Bedeutung des Erlasses gerade am kleinen Einfamilienhaus nachzuweisen.

Wenn nun dieser Nachweis zunächst nur an einem einzelnen Haus einer bestimmten Siedlung geführt wurde und geführt werden konnte, so liegt doch auf der Hand, daß die im Erlaß gegebenen Erleichterungen für andere Siedlungen ebenso wichtig sind.

Im Eingang unserer Ausführungen wiesen wir darauf hin, daß die Bedeutung des Erlasses erst dann in vollem Umfang ersichtlich wird, wenn man ihn mit dem Grundproblem der Siedlungsarbeit in Verbindung bringt. Nur auf Grund des Erlasses war es möglich, unser kleines Haus zu bauen. Nur auf Grund des Erlasses war es möglich, ein Haus für 400 ℳ Miete zu bauen. Nur auf Grund des Erlasses konnte das kleine Einfamilienhaus, einschließlich der Arbeiterkarte nach der Stadt, abzüglich des Ertrages aus einem Schrebergarten, für denselben Preis hergestellt werden, für den die billigste Wohnung im großen Zinshaus der Stadt gemietet werden kann. Nur so aber kommt für 75 % aller Menschen der Großstadt das Wohnen im Vorort überhaupt erst in Frage.

Auf Grund des Erlasses aber ist anderseits die Konkurrenzfähigkeit mit der Kleinwohnung der Großstadt erreicht, und das eigene Heim ist für den Arbeiter der Großstadt nicht mehr ein schöner, aber unerfüllbarer Traum, sondern es steht bereits fertig gebaut in Hellerau.

So bedeutet der Erlaß des Königlichen Ministeriums des Innern im Königreich Sachsen vom 10. November 1913 nichts Geringeres als die magna carta für all jene Arbeit, die auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge geleistet ist, und für all jenes Hoffen, das lebendig durch unser Volk weht wie nie zuvor: ein eigenes Heim auf eigener Scholle in deutscher Heimat.

Beiträge zur Wohnungsfürsorge nach dem Kriege.

Die Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen hat in der Denkschrift über die Wohnungsfrage nach dem Kriege ebensosehr durch das beigebrachte Material und dessen Gruppierung wie durch die gegebenen Richtlinien einen hervorragenden Beitrag zur Lösung dieses dringenden Problems gegeben und eine umfassende Arbeit vorgelegt.

Das Ziel der nachstehenden Ausführungen kann es deswegen nicht sein, die erwähnte Denkschrift in irgendeinem Punkte richtig stellen oder verbessern zu wollen, vielmehr soll in ihnen von einem Teil des im Rahmen der Denkschrift behandelten Gebiets ausgegangen werden, um von hier aus eine Linie zu ziehen, welche überaus wichtig erscheint und grundsätzlich auch in der Denkschrift bereits gegeben ist.

Wir erinnern zunächst an die in der Denkschrift gegebene Einteilung des Stoffes:

I. ländliche Ansiedlung,
   A. Handwerker- und Arbeiterstellen auf dem Lande,
   B. bäuerliche Stellen;
II. städtischer Kleinwohnungsbau;
III. Entlastung des städtischen Hausbesitzes.

Unter I ist für die Handwerker- und Arbeiterstellen auf dem Lande als Mindestmaß 12a angenommen zu etwa 30 *M* für den Ar. Das Land braucht keine bevorzugte Verkehrslage zu haben, der Preis des Nutzlandes muß so niedrig sein, daß er landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit entspricht.

Unter II ist für den städtischen Kleinwohnungsbau empfohlen, diesen immer weiter aus der Stadt in ihre Umgebung hinauszuschieben im Interesse der Verbilligung sowohl wie der Volksgesundheit. Im Eingang der Denkschrift wurde darauf hingewiesen, daß einesteils jede Kleinwohnung, die im Umkreis der Stadt neu errichtet, wird, mit etwas Gartenland ausgestattet sein sollte, anderseits aber auch die ländliche Ansiedlung vornehmlich Heimstätten mit Gartenwirtschaft, eben jene Handwerker- und Arbeiterstellen zu schaffen haben wird, bei welchen das Nutzland nur Quelle für Nebenverdienst nicht für den vollen Unterhalt des Besitzers und seiner Familie darstellt, und daß somit der städtische Kleinwohnungsbau in der Umgebung der Stadt und die Schaffung von Handwerker- und Arbeiterstellen auf dem Lande unmerklich ineinander übergehen.

In diesen Sätzen ist außerordentlich klar und gut das Gebiet umrissen, auf welchem sich die nachfolgenden Ausführungen bewegen. Sie wollen durchaus lokal sein und die in einer einzelnen Siedlung in der Umgebung einer Großstadt erworbenen Erfahrungen bereitstellen. Nur so können sie als Material etwas nützen und zugleich im Sinne der Denkschrift für den Bezirk, die Amtshauptmannschaft Dresden-Neustadt, einen Beitrag zu jener Stoffsammlung geben, der notwendig hier fertig vorliegen muß, wenn der Krieg zu Ende ist. Zugleich aber wird unschwer zu erkennen sein, daß aus diesen Erfahrungen einer einzelnen Siedlung doch auch Richtlinien gezogen werden können, die

für die Wohnungsfürsorge nach dem Kriege überhaupt von allgemeiner Bedeutung sind.

Nehmen wir unseren Ausgang von der gemeinnützigen Bautätigkeit, sofern sie sich auf die Erstellung von Kleinwohnungen im großen Zinshaus der Großstadt bezieht, so hat sie hier Hervorragendes geleistet. Immerhin wird man sagen müssen: so außerordentlich wichtig und wertvoll diese Kleinwohnungen im großen Zinshaus sind, es gibt hier für das, was überhaupt erreicht werden kann, eine Grenze. Ein Zusammenwohnen mit 50—100 anderen Menschen in einem Hause ist und bleibt eine Unnatur, deren Härten zwar gemildert, nie aber ganz überwunden werden können. Auch liegen in der Gruppierung einer Kleinwohnung in der Masse des Gesamthauses Schwierigkeiten, die eben auch mit der Größe dieser Masse in kausativem Zusammenhange stehen und deswegen ebenfalls nur relativ, aber nicht absolut behoben werden können.

Auch in der Umgebung großer Städte hat die gemeinnützige Bautätigkeit Kleinwohnungen erstellt, die ebenso wie jene Kleinwohnungen in der Großstadt unschätzbare Werte darstellen. Stellen wir aber die Frage: ist es gelungen, diese, was die absoluten Herstellungskosten betrifft, billigeren und wesentlich besseren Wohnungen so billig herzustellen, daß sie auch einschließlich der durch die Fahrt nach der Großstadt entstehenden erheblichen Kosten trotzdem ebenso billig sind wie die billigste, heute in der Großstadt herzustellende Arbeiterwohnung, so mußten wir das bis jetzt wohl mit Nein beantworten. Wir sehen hierbei ab von solchen Wohnungen in der Umgebung einer Großstadt, die eine Stiftung darstellen oder sonst durch irgendwelche besonderen Verhältnisse außergewöhnlich billig abgegeben werden. Wenn aber jene Konkurrenzfähigkeit der Wohnung im Vorort einschließlich der Arbeiterkarte nach der Stadt mit der billigsten Arbeiterwohnung in der Großstadt bisher noch nicht erreicht wurde, so bedeutet dies, ganz allgemein gesprochen, daß für den Arbeiter der Großstadt die Kleinwohnung im Vorort noch keine erhebliche Bedeutung hatte. Die Wohnung für 375 ℳ, die der Arbeiter heute in dem großen Zinshause der gemeinnützigen Bautätigkeit bis jetzt mieten konnte, war das Äußerste, was er bezahlen kann. Wenn es nun auch möglich war, für 375 ℳ im Vorort eine Wohnung zu bauen, die wesentlich besser war als die für 375 ℳ im großen Zinshause, so nützte das dem Arbeiter der Großstadt wenig, da die Wohnung sich einschließlich der Arbeiterkarte nach der Stadt auf etwa 455 ℳ stellte. Somit konnten zwar im Vororte Wohnungen geschaffen werden, die ein schönes und wertvolles Heim waren, aber doch nur für solche Familien, die sich eine bessere Wohnung leisten können als sie der Arbeiter der Großstadt bezahlen kann. Da nun 75 Prozent aller Wohnungen Wohnungen von 400 ℳ und darunter sind, so reden die angegebenen Zahlen doch noch ein sehr ernstes Wort. Es kann gar kein Zweifel darüber bestehen, daß von einer Lösung der Wohnungsfrage erst dann gesprochen werden kann, wenn es gelungen ist, im Vorort eine Arbeiterwohnung zu schaffen, welche einschließlich der Arbeiterkarte nach der Stadt nicht mehr kostet als die billigste, neu herzustellende Arbeiterwohnung in der Großstadt.

Durch den Erlaß des Königlichen Ministeriums des Innern vom 10. November 1913 ist es möglich geworden, in Hellerau solche Wohnungen zu bauen.

Wir dürfen uns hier beziehen auf einen früheren Schriftsatz, welcher am Schluß dieser Ausführungen wiedergegeben ist. Der Inhalt desselben ist kurz folgender:

Jahreskosten der Kleinwohnung im Einfamilienreihenhaus einschl. Wasser-, Müll- und Schornsteinfegergeld im Vorort	M 345
+ Arbeiterkarte nach Dresden jährlich	= 80
	M 425
— Reinertrag aus einem Schrebergarten von 500 qm in Hellerau .	= 50
	M 375
Mietpreis der Kleinwohnung im großen Zinshaus der Großstadt .	M 375

Die Überlegenheit des Einfamilienreihenhauses gegenüber der Kleinwohnung im großen Zinshause liegt in zwei Momenten begründet:

1. Die Kleinwohnung im Einfamilienreihenhause läßt sich, sofern es sich um die absoluten Herstellungskosten handelt, um 400 M billiger herstellen (= 24 M Unterschied in der Miete!).

2. Der Bewohner einer Kleinwohnung im großen Zinshause kann nie Eigentümer werden; er muß deswegen seine Miete zahlen, welche 6 Prozent der Herstellungskosten beträgt.

Der Bewohner des kleinen Einfamilienreihenhauses kann Besitzer werden. Bei einer geringen Anzahlung muß er sich nur 5 Prozent rechnen, das macht bei 6000 M Baukosten einen Unterschied von 60 M aus. Dadurch hat die Kleinwohnung im Einfamilienreihenhaus vor der Kleinwohnung im großen Zinshause einen Vorsprung, der nicht wieder einzuholen ist.

Auf dieser Basis glauben wir den Nachweis führen zu können, daß es beispielsweise in Hellerau gelungen ist, für den in die Umgebung der Stadt hinausgeschobenen Kleinwohnungsbau die Konkurrenzfähigkeit mit der Mietwohnung im Zinshause der Großstadt zu erreichen.

Gehen wir von hier aus noch einen Schritt weiter. Wir können in Hellerau noch 200 000 qm zu 1 M abgeben. Daraus ergibt sich, daß es in einer Siedlung, die durch ihre geringe Entfernung von der Großstadt und die gute Verbindung durch die elektrische Straßenbahn für den Arbeiter der Großstadt als Wohnort durchaus geeignet ist, gelungen ist, auch solche Heimstätten zu schaffen, die in einer Größe von etwa 12 a dem Bewohner noch einen erheblich größeren Ertrag als Nebenverdienst neben seiner Arbeit in der Stadt gewähren können.

Hier befinden wir uns auf jenem Grenzgebiet zwischen städtischem Kleinwohnungsbau im Vorort und ländlicher Ansiedlung in der Nähe der Großstadt, und es darf wohl gesagt werden: wenn schon die Verbindung der Kleinwohnung mit einem Schrebergarten im Vorort ein glücklicher Beitrag zur Wohnungsfrage ist, so ist diese mehr ländliche Siedlung in unmittelbarer Nähe der Großstadt, die man anderseits zugleich auch noch als Grenzgebiet des in die Umgebung der Stadt hinausgeschobenen städtischen Kleinwohnungsbaues bezeichnen kann, ein ganz besonders geeignetes Feld für Krieger-

heimstätten, Heime für Invalide und Heime für Hinterbliebene im Felde gefallener Krieger.

Ein sehr großer Teil aller Kriegerheimstätten werden ja eben Wohnungen solcher aus dem Felde heimgekehrter Krieger sein, die in der Großstadt ihre Arbeit, draußen in der Gartenstadt ihr trautes, wohlverdientes Heim haben. Für den Invaliden sowohl wie für die Hinterbliebenen im Felde gefallener Krieger aber hat eine Heimstätte in der Gartenstadt ja auch nicht nur manches Tröstliche und Erfreuende, sondern auch erheblichen wirtschaftlichen Wert. Über dies Gebiet haben wir einige kurze Ausführungen in einem zweiten Schriftsatz gegeben, welchen wir auch am Schlusse wiedergeben.

Wir sagten am Eingang unserer Ausführungen, daß sie durchaus lokal sein wollen. Wie wir aber auch schon andeuteten, ist es nicht schwer, ihnen Richtlinien zu entnehmen, die von allgemeiner Bedeutung sind. Naturgemäß lassen sie sich besser mündlich und jedesmal unter Anwendung auf den besonderen Fall besprechen. Wir möchten deswegen an dieser Stelle nur noch zu einem solchen Austausch ermuntern, für welchen die Zentralstelle für Wohnungsfürsorge wiederum den gegebenen Mittelpunkt darstellt.

Das Einfamilienreihenhaus in Hellerau.

Es darf wohl gesagt werden, daß die Erfahrungen der Gartenstadt Hellerau in zwei Richtungen von keiner anderen Gesellschaft erreicht werden; einerseits insofern, als es sich in Hellerau nicht um eine Stiftung, wie etwa bei der Margaretenhöhe in Essen, handelt, anderseits insofern, als Hellerau auch nicht, wie etwa der schon seit 1885 bestehende Verein Arbeiterheim des Herrn Pastor v. Bodelschwingh in Bethel bei Bielefeld eine mehr ländliche Niederlassung sein soll, sondern eine Siedlung in der unmittelbaren Nähe der Großstadt darstellt, in welcher bezüglich Beschleusung usw. von vornherein allen Anforderungen genügt wird, die an eine neuzeitliche Städtegründung zu stellen sind.

Auf Grund dieser Erfahrungen nun haben im Herbst 1913 der Geschäftsführer der Gartenstadt-Gesellschaft, Otto Martzsch, und der Bauführer der Gesellschaft, Robert Richter, genau berechnet, wieviel die Kosten für ein Einfamilienhaus in der Gartenstadt einerseits, die Kosten für die Kleinwohnung im Etagenhaus der Großstadt anderseits betragen. Zugrundegelegt wurde für die eine Seite eine Reihe von zehn Einfamilienhäusern, für die andere ein fünfgeschössiges Etagenhaus mit je zwei Wohnungen in einem Geschoß. Hier ergab sich nun zunächst, daß die Gesamtersparnis an Baukosten für die zehn Wohnungen im Etagenhaus zusammen 6000 ℳ betrugen. Demgegenüber kommen aber nun einige Momente in Betracht, die die Entscheidung sehr zugunsten des Kleinhauses beeinflussen.

1. Für ein Etagenhaus von zehn Wohnungen ist ein Hausmann notwendig, ferner eine den Abend ständig brennende Treppenbeleuchtung. Das Hausmannsgeld und die Kosten für die Treppenbeleuchtung sind kapitalisiert mit 5000 ℳ anzunehmen.

2. Bei den wesentlich günstigeren hygienischen Verhältnissen in der Gartenstadt — Bebauung des Grundstücks nur zu $^1/_4$, direkte Verbindung zwischen Haus und Garten, wesentlich bessere Luft in der ganzen Umgebung — ist es durchaus möglich, hier auf eine Geschoßhöhe von 2,70 m (min. Verordn. I 15 250 und 225 cm!) im Lichten herunterzugehen. Hierdurch werden die Baukosten um 4000 ℳ verringert.

3. Im Einfamilienhaus ist es möglich, die Außenmauer aus 25 cm starken rheinischen Schwemmsteinen zu bauen, beim Etagenhaus ist dieses aus konstruktiven Gründen ja gänzlich ausgeschlossen. Die Ersparnis für das Einfamilienhaus beträgt dadurch 1000 ℳ.

4. Wenn auch für den Kleinwohnungsbau eine etwa 4—5mal größere Fläche gebraucht wird, so tritt für diesen eine Verteuerung nicht ein, wenn das Land schon für etwa ein Drittel des Preises, welcher für Mietkasernenbauland gezahlt wird, zu haben ist. In der Praxis ist aber in der Regel das Land für den Etagenhausbau wesentlich teurer und auch dadurch, soweit das Verhältnis für das Etagenhaus in der Großstadt ungünstiger ist als 1:3, ist der Kleinhausbau der Mietkaserne noch mehr überlegen. Kostet also der Quadratmeter in der Gartenstadt etwa 5 ℳ, so würde durch den Flachbau erst dann eine Belastung zum Nachteil des Einfamilienhauses entstehen, wenn der Boden für das Etagenhaus weniger als das Dreifache — genauer Dreieinhalbfache — des Bodens für das Einfamilienhaus beträgt, also weniger als 17.50 ℳ für den Quadratmeter, 17.50 ℳ ist ja aber ein für den Boden in der Großstadt kaum noch in Betracht kommender Preis.

Gegenüber der zunächst angegebenen Ersparnis von 6000 ℳ stehen also unter

Punkt 1	ℳ	5000
„ 2		4000
„ 3	„	1000
zusammen	ℳ	10000,

so daß sich die zehn Einfamilienreihenhäuser zusammen noch um etwa 4000 ℳ billiger stellen als die zehn Kleinwohnungen im Etagenhaus.

Dieses Resultat ließ uns auf den Gedanken kommen: Wenn das Einfamilienhaus bei all seinen anderen Vorteilen auch noch wirtschaftlicher ist, würde es nicht möglich sein, die Jahreskosten für dasselbe so weit herunterzubringen, daß es auch einschließlich der Kosten für die Arbeiterkarte nach der Stadt konkurrenzfähig wird gegen die Kleinwohnung in der Mietkaserne der Großstadt. Fielen die Kosten für die Arbeiterkarte — mit 80 ℳ jährlich — schwer gegen uns in die Wagschale, so kamen dagegen zwei andere Momente hinzu, die wesentlich zu unseren Gunsten wirkten.

1. Es leuchtet ein, daß der Arbeiter im Etagenhaus niemals Eigentümer werden kann; anders liegt dies im Einfamilienhaus. Durch den Erwerb des Kleinhauses als Eigenhaus aber werden die Jahreskosten für dasselbe wesentlich, nämlich um 15—17 Prozent, also etwa um ein Sechstel herabgemindert.

2. Für den Arbeiter in der Großstadt ist es im allgemeinen ausgeschlossen, sich durch Garten- und Feldarbeit eine größere Nebeneinnahme zu verschaffen.

Die Entfernung des Schrebergartens von seiner Wohnung sowohl wie der Pachtpreis schließen dieses aus. Wesentlich anders liegen die Dinge in der Gartenstadt. Außer dem kleinen Garten unmittelbar am Einfamilienhause ist es leicht möglich, einen Garten von etwa 500 qm noch hinzuzupachten. Der jährliche Reingewinn aus diesem beträgt etwa 50 ℳ.

So ergibt sich folgende Rechnung:

Jahreskosten für das Einfamilienhaus einschl. Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld	ℳ 345
Arbeiterkarte jährlich	= 80
zusammen	ℳ 425
Hiervon ist abzuziehen der Reingewinn aus dem Pachtgarten . .	= 50
	ℳ 375

Das ist aber beispielsweise der Preis für die Kleinwohnung im Römmlerhaus, welche wohl als die beste zurzeit bestehende Kleinwohnung im Etagenhaus bezeichnet werden darf.

Vielleicht wird man uns nun sagen: „Eure Zahlen sind sehr interessant, aber es wäre doch wertvoll, eine Probe auf die Rechnung machen zu können. Wenn diese stimmt, wenn sich das Einfamilienhaus in der Gartenstadt billiger bauen läßt als die Kleinwohnung im Etagenhaus, dann muß die Kleinwohnung im Etagenhaus für dasselbe Geld schlechter sein als die in einem Einfamilienhaus." Diese Probe läßt sich nun tatsächlich machen. Vergleichen wir die erwähnte Wohnung in dem vortrefflichen Römmlerhause mit der im Einfamilienhaus.

1. In der Wohnung im Römmlerhause gibt es keine Küche, in der man sitzen kann, nur einen schmalen Kochraum. Wer unser Volk kennt, weiß, von welcher Bedeutung dieses Moment ist und was man ihm nimmt, wenn man ihm die gemütliche, immer warme Küche nimmt.

2. Von den drei Kammern können zwei schon deswegen nicht geheizt werden, weil es gänzlich ausgeschlossen ist, daß neben zwei Betten dort auch noch ein Ofen stehen kann. Im Einfamilienhaus ist jede Kammer heizbar.

Neben diesen schwerwiegenden Momenten möchten wir auch noch darauf hinweisen, daß man im Römmlerhause auf das W. C. durch den Kochraum geht. Auch wenn dieser durch einen minimalen Vorraum vom W. C. getrennt ist, leuchtet ein, daß durch das Hin- und Zurückgehen es unvermeidlich sein wird, daß Gerüche in den Kochraum dringen; so scheint es uns, daß diese sehr wichtige Probe unsere Zahlen tatsächlich bestätigt.

Einschließlich eines Grundstücks von 100 qm und in der guten Ausführung im einzelnen, von der wir nicht abgehen möchten (das Eigenhaus in Hellerau S. 16 bis 30), kostet unser Haus 7000 ℳ. Bei einer Beleihung durch die Landes-Versicherungsanstalt bis zu 80 Prozent, bzw. der Landeskulturrentenbank bis zu 85 Prozent, würden 1400 ℳ bzw. 1050 ℳ angezahlt werden müssen. Nun gibt es gewiß auch Arbeiter, welche über genügend Ersparnisse verfügen. Es ist jedoch unser Ziel, durch ein persönliches Darlehen von 500 ℳ an den einzelnen Eigner diese Anzahlung noch auf 900 ℳ bzw. 550 ℳ herunter-

zubringen. Unter diesen Bedingungen würde also unser Typ Ia für die große Zahl der Arbeiter der Großstadt, welche ein jährliches Einkommen von etwa 1500 ℳ haben, als Wohnung genau so möglich sein, wie jede Kleinwohnung im Etagenhaus der Großstadt für etwa 375 ℳ.

Es leuchtet ein, daß es sich hier um eine soziale Aufgabe von eminenter Bedeutung handelt: Der Arbeiter der Großstadt kann außerhalb der Stadt im eigenen Heim, auf eigenem Grund und Boden mit seiner Familie leben in einer Wohnung, die Gesundheit und Sauberkeit, häusliche Zufriedenheit und ein sittlich gesundes Familienleben ermöglicht und kann durch Beteiligung an Garten- und Feldarbeit die Fühlung wieder gewinnen mit der Scholle der Heimat.

Das kleine Heim in Hellerau

für kriegsverletzte ledige Offiziere, kriegsverletzte Arbeiter mit ihrer Familie und Hinterbliebene gefallener Krieger.

Auch in Hellerau ist nach dem Vorbilde von Gronauer Wald eine in sich geschlossene Anlage für Kriegsinvaliden in Aussicht genommen.

In einer anderen Richtung haben wir in Hellerau bereits etwas fertig, das von großer Bedeutung werden kann.

Wir haben 1914 einen neuen Kleinhaustyp herausgearbeitet und gebaut, welcher als das Ergebnis mehrjähriger Arbeit bezeichnet werden darf.

Es ist bekannt, daß es in den großen Mietskasernen sogenannte Zwergwohnungen gibt, welche alleinstehenden Frauen und Männern ein Heim bieten.

Unser kleiner Typ Hellerau, Typ Ia, Form 1, ist nun eine solche Zwergwohnung im Einfamilienhaus.

Der ledige, invalid gewordene aber noch selbständige Offizier findet hier ein reizendes kleines befriedigendes Heim. In einem nahe gelegenen Klubhause, in einer erstklassigen Familienpension findet er die Ansprache, die er braucht, in den gebildeten Familien der Gartenstadt und des nahe gelegenen Dresden-N. wird man ihm gern diejenige Geselligkeit bieten, die ihm lieb sein wird. Aber neben diesen Lebensformen des Zusammenseins wird es ihm doch sehr wertvoll sein, sein eigenes kleines Heim zu haben, wo er für sich sein kann.

In unserem kleinen Haus liegt im Erdgeschoß eine kleine Küche, wo eine zuverlässige Aufwartung schaltet, welche zugleich noch für andere das Haus in Ordnung hält, und ein kleines Wohnzimmer, im Obergeschoß ein Schlafzimmer, daneben das Badezimmer; im Dachgeschoß noch ein Stübchen, das als kleines Arbeitszimmer, als Gastzimmer, unter Umständen auch als kleine Werkstatt in Betracht kommen kann.

Im Keller endlich ist außer dem Kohlenkeller noch eine Waschküche, die auch als Badezimmer benutzt werden kann, wenn im Obergeschoß eine andere Einteilung gewünscht wird.

Nach dem Urteil des Sachverständigen der Königlichen Amtshauptmannschaft sind die Häuser hervorragend gebaut. Sie haben elektrisches Licht vom Keller bis zum Boden, außerdem Gas in der Küche, Doppelfenster im ganzen Hause mit einer besonders wertvollen Lüftung durch doppelten Kippflügel, außerdem in jedem Zimmer einen Entlüftungskanal, jedes Zimmer ist durch Zentralheizung von der Küche aus heizbar, in der Stube im Erdgeschoß steht ein gemütlicher Kachelofen. Das W. C. befindet sich im Obergeschoß in der Nähe des Schlafzimmers, Wasserleitung im Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß.

Das Haus ist nach dem Entwurf von Professor Tessenow gebaut. Von ihm sind auch die Farben für das Innere des Hauses angegeben und für die ganz billigen, aber sehr hübschen Möbel, mit welchen wir unser Ausstellungshaus eingerichtet haben, und es darf wohl gesagt werden, daß dieses kleine Haus als ein feines kleines Heim bezeichnet werden kann.

Als Mietwohnung stellen sich die Jahreskosten dieses Hauses nach der vorliegenden Abrechnung des fertiggestellten Hauses auf 372 ℳ, wovon unter Umständen ein Ertrag aus dem Garten von mindestens 10 ℳ abzuziehen ist, so daß die Jahreskosten 362 ℳ betragen. Hierzu kommen noch 25 ℳ Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld, so daß die Gesamtkosten jährlich betragen 387 ℳ. Durch eine geschickte Finanzierung können wir aber das kleine Haus schon bei einer Anzahlung von 500 ℳ als Eigenhaus abgeben und uns bei einer größeren Anzahl Häusern verpflichten, das Haus wieder zu übernehmen, falls der Eigner es wieder verkaufen will.

In diesem Fall stellen sich die Jahreskosten auf 315 ℳ, bei einem Reingewinn aus dem Garten von 10 ℳ auf 305 ℳ und 25 ℳ Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld = 330 ℳ.

So wünschen wir, daß Hellerau Typ Ia Form 1 noch manchem Offizier ein gemütliches Heim sein wird, das ihm in Verbindung mit dem kleinen Garten, in dem er gewiß allerlei Tiere halten wird, manches Schwere, das ihm sonst vielleicht auferlegt ist, leichter wird tragen helfen.

Zahlreich werden aber wohl auch die Fälle sein, in denen der Ernährer einer Familie aus dem Arbeiterstande invalid geworden ist.

Für ein Ehepaar ohne Kinder oder eine Familie mit 1—2 Kindern kommt hier Hellerau Ia Form 2 in Betracht, während für eine Familie mit 3—4 Kindern Hellerau Ia Form 3 geeignet ist.

Die Einteilung des Obergeschosses, ob zwei kleine Räume oder ein großer, sowie die Möglichkeit der Vergrößerung dadurch, daß das Haus noch etwas breiter gebaut wird, lassen hier noch einer ziemlich reichen Mannigfaltigkeit Platz, die verschiedenen Wünschen Rechnung tragen kann, ohne sehr erhebliche Mehrkosten zu bringen.

So können auch diese beiden Formen vielleicht von großer Bedeutung für unsere Invalidenfürsorge werden.

Form II als Mietwohnung	ℳ 354
davon ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10
Jahreskosten	ℳ 344

Form II als Eigenhaus:

Anzahlung	ℳ 500
Jahreskosten	ℳ 300
Reinertrag aus dem Garten	„ 10
	ℳ 290

Form III als Mietwohnung	ℳ 390
Reinertrag aus dem Garten	„ 10
Jahreskosten	ℳ 380

Form III als Eigenhaus:

Anzahlung.	ℳ 500
Jahreskosten	ℳ 330
Reinertrag aus dem Garten	„ 10
Jahreskosten	ℳ 320

Überall kommen 25 ℳ Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld hinzu.

Im Zusammenhang mit diesen Ausführungen möchten wir hier noch darauf hinweisen, daß diese kleinen Häuser nicht nur für die Invalidenfürsorge von Bedeutung werden können, sondern das sie auch als Wohnung für die Hinterbliebenen der im Felde Gefallenen wertvoll sind.

So bietet Hellerau Ia Form 1 wohl ein reizendes Heim für eine Offizierswitwe mit einem Hausmädchen oder eine Witwe mit zwei Kindern, welche etwa tagsüber eine Aufwartung hat, für eine Mutter mit einer Tochter, für zwei alleinstehende Schwestern oder Freundinnen. Form 2 ist geeignet als billigste Wohnung für eine Witwe aus dem Arbeiterstande mit Kindern, während Form 3 für eine bessergestellte hinterbliebene Familie in Betracht kommt, die sich nun doch wesentlich einschränken muß.

In allen Fällen darf vielleicht unser Typ durch die Freude, ein ganzes, wenn auch ganzes kleines — ja ein ganz kleines — Haus zu bewohnen oder gar zu besitzen — mitten in der schönen Umgebung und der guten, reinen Luft und in unmittelbarer Verbindung mit dem eigenen Gärtchen — erheitern und erfreuen, und was könnte es für eine schönere Freude für unseren Baumeister geben, als daß er am Ende all der Mühe und Liebe, die er in dieses kleine Haus mit seinem großen Können hineingearbeitet hat, ein so schönes und hohes Ziel erreicht sehen darf.

Baukosten eines eingebauten Hauses Typ Ia, Form 3.

Lfde. Nr.		
1.	Erdarbeiten	ℳ 158.18
2.	Maurerarbeiten, einschließlich Eisen- und Beschleusungsarbeiten	„ 2233.82
3.	Zimmererarbeiten	„ 1156.29
4.	Steinmetzarbeiten; sind in laufender Nr. 2 enthalten	„ —.—
5.	Dachdeckerarbeiten	„ 159.40
6.	Klempnerarbeiten	„ 81.52
7.	Tischlerarbeiten	„ 629.10
8.	Malerarbeiten	„ 255.60
9.	Töpferarbeiten	„ 421.86
10.	Schlosserarbeiten; Eisenarbeiten in laufender Nr. 2	„ 161.77
11.	Gas-, Wasser- und Lichtleitung	„ 556.79
12.	Glaserarbeiten; sind in laufender Nr. 7 enthalten	„ —.—
13.	Einfriedigung; ist in laufender Nr. 3 enthalten	„ —.—
14.	Herstellung von Hof und Garten, Wegen usw.; ist in laufender Nr. 1 enthalten	„ —.—
15.	Verschiedene Bauarbeiten	„ 53.42
16.	Bauzinsen	„ 100.—
17.	Bauleitung, Architektenhonorar	„ 235.—
18.	Baulandkosten	„ 500.—
19.	Abgaben, Gebühren und Stempel	„ 53.05
20.	Gerichts-, Notariats- und Baupolizeikosten	„ 42.68
21.	Anliegerkosten; Straßen- und Schleusenbaukosten werden auf Rente genommen	„ —.—
22.	Sonstige Kosten: Vermessung usw.	„ 45.—
	Summa:	ℳ 6843.48

Jahreskosten (ausschließlich Reparaturen).

Zinsen für das eigene Geld (Anzahlung)	ℳ 540	zu 4 %	ℳ 21.60
Zinsen für die I. Hypothek (einschließlich Tilgung)	„ 3800	„ 4½ %	„ 171.—
Zinsen für die II. Hypothek	„ 2500	„ 5 %	„ 125.—
Rente			„ 10.—
Wasserleitungsgeld			15.—
Müllabfuhr			„ 9.—
Schornsteinfegergeld			„ 2.10
	ℳ 6840		ℳ 353.70
Ab Reinertrag aus dem Garten			„ 10.—
			ℳ 343.70

Hellerau

Kleinwohnungsentwürfe

von Professor Heinrich Tessenow

Elektrisches Licht vom Keller bis zum Boden

Gas in der Küche

Doppelfenster im ganzen Hause mit vorzüglichem doppeltem Kippflügel, Rolläden

Entlüftungskanal in jedem Zimmer, Wasserklosett, Bad, Wasser im Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß

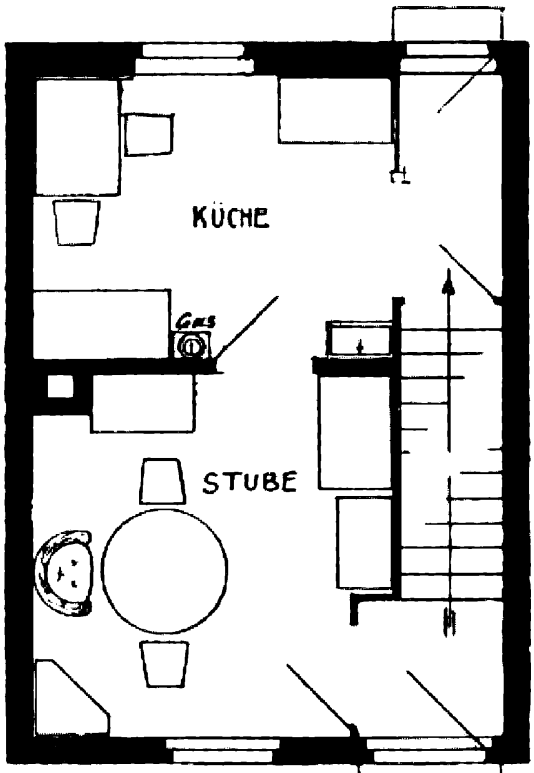
Eigene Waschküche mit Bad

Eigener Trockenboden

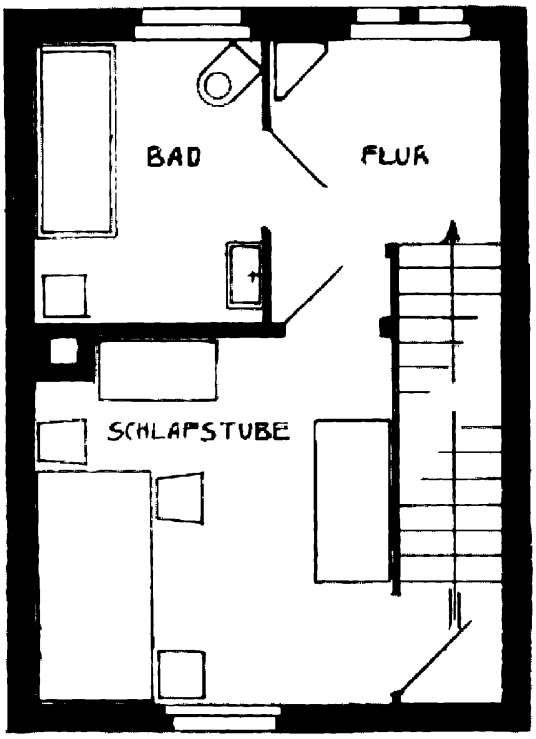
Sämtliche Räume heizbar

Zentralheizung vom Küchenherd aus oder vom Kachelofen in der Stube aus (bei starker Kälte)

Typ Ia Form 1

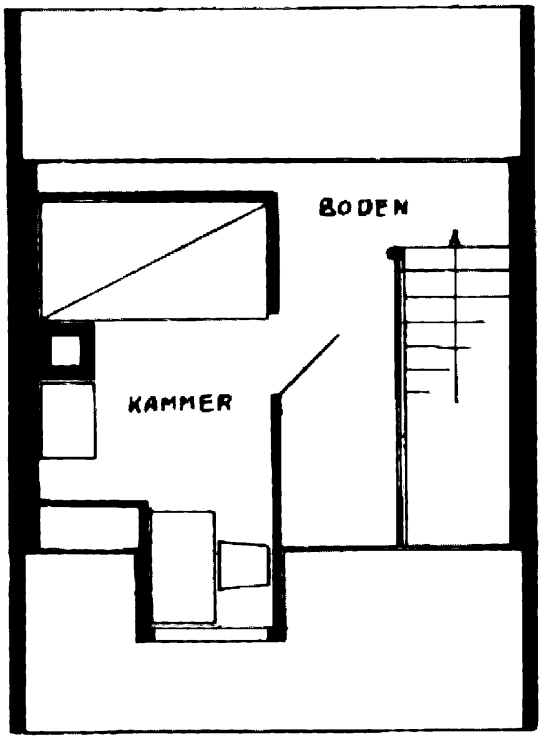


Erdgeschoß

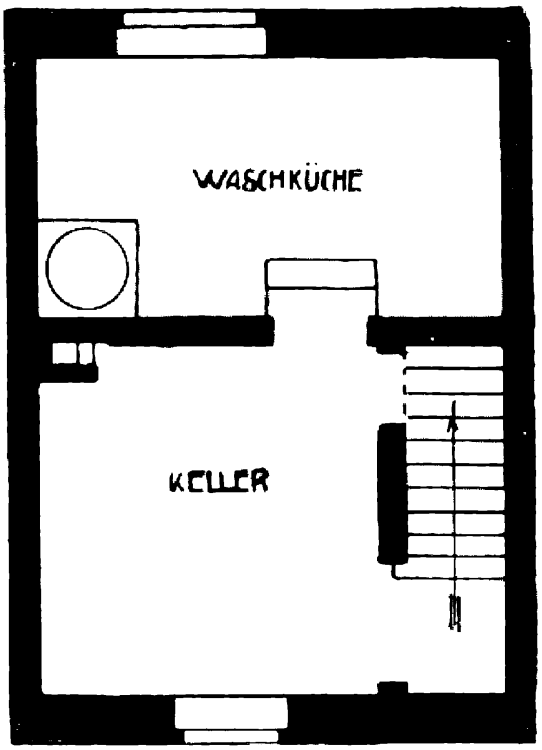


Obergeschoß

1 : 100, d. h. 1 cm = 1 m



Dachgeschoß



Keller

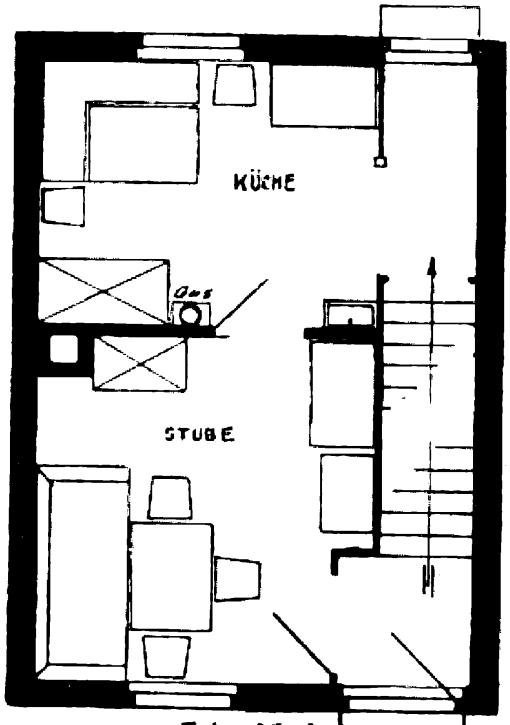
Preis als Mietwohnung:

Einschließlich Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld	M. 397
ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10
Jahreskosten	M. 387

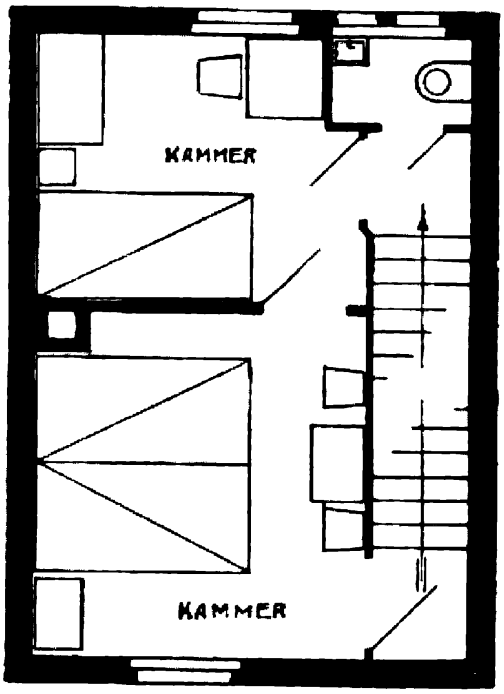
als Eigenhaus:

Anzahlung	M. 500
Jahreskosten, einschließlich Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld, ausschließlich Reparaturen	„ 340
ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10
Jahreskosten	M. 330

Typ Ia Form 2

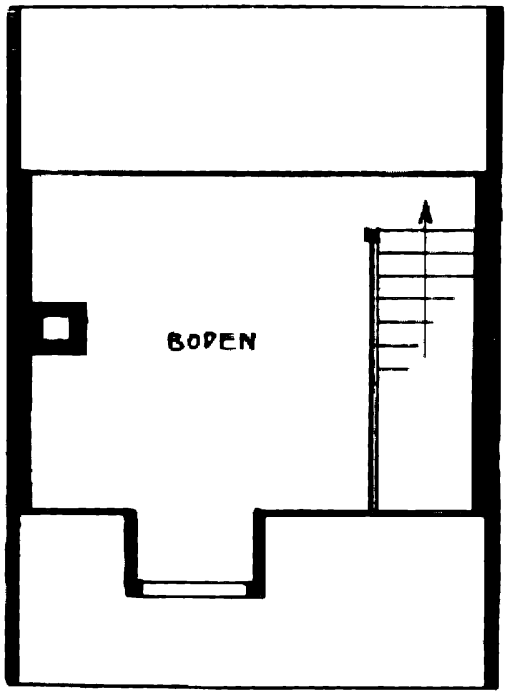


Erdgeschoß

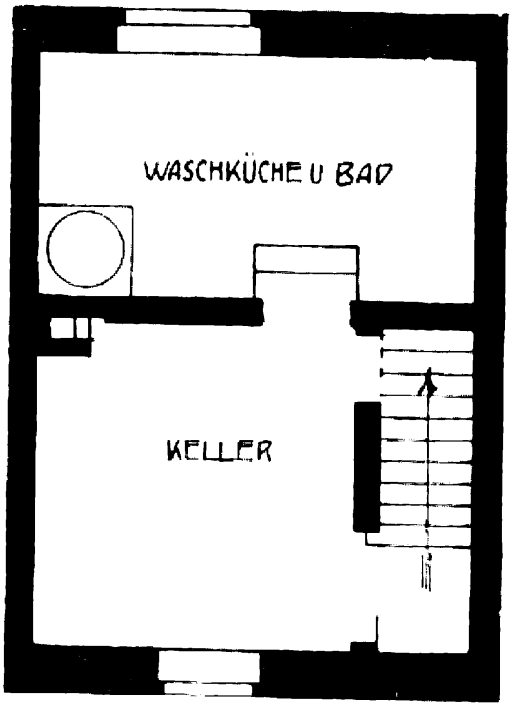


Obergeschoß

1 : 100, d. h 1 cm = 1 m



Dachgeschoß



Keller

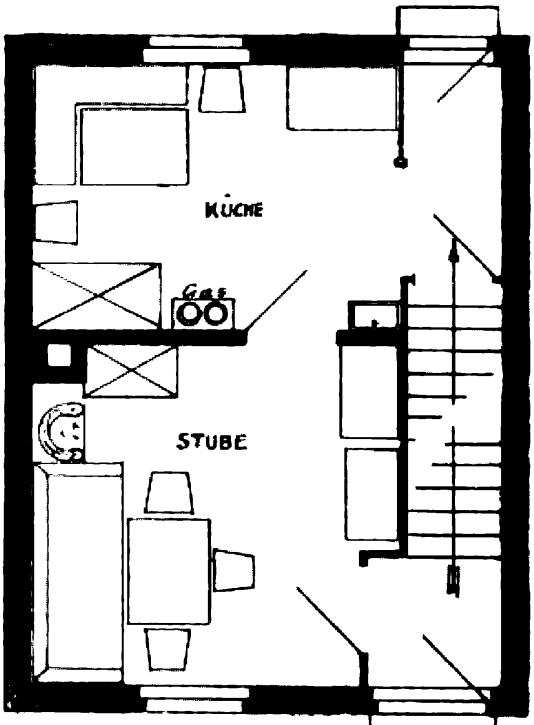
Preis als Mietwohnung:

Einschließlich Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld	M. 379
ab Reinertrag aus dem Garten	= 10
Jahreskosten	M. 369

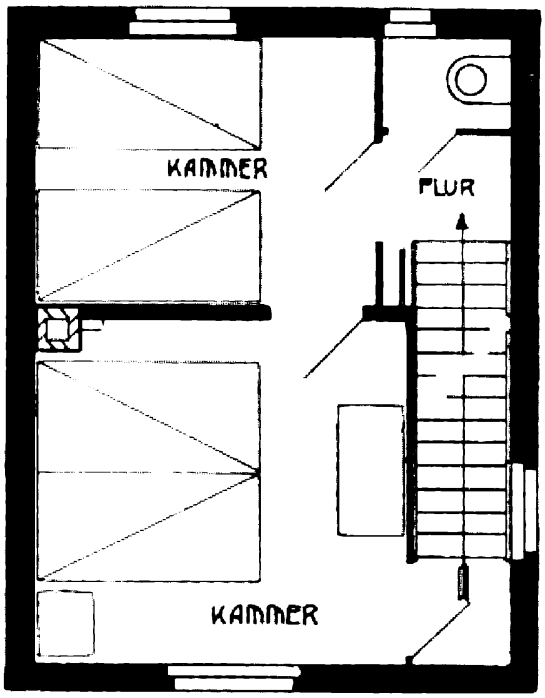
als Eigenhaus:

Anzahlung	M. 500
Jahreskosten, einschließlich Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld, ausschließlich Reparaturen	= 325
ab Reinertrag aus dem Garten	= 10
Jahreskosten	M. 315

Typ Ia Form 3

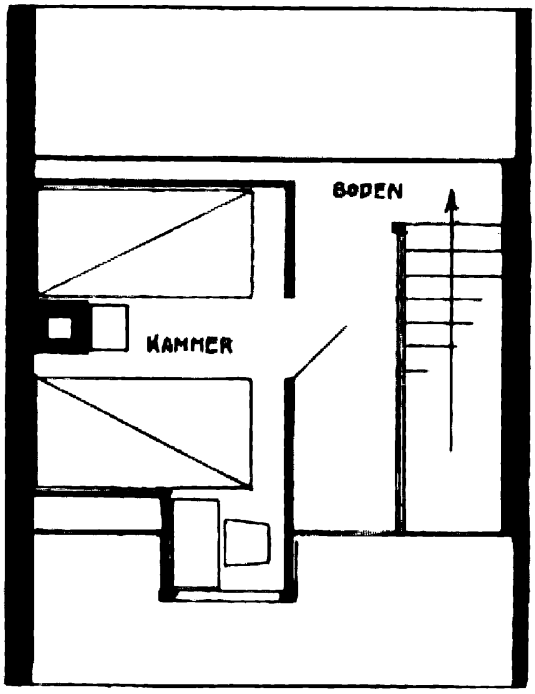


Erdgeschoß

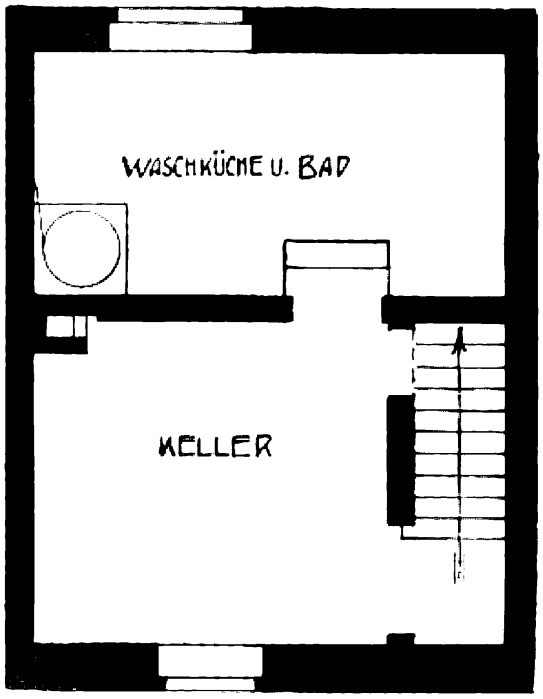


Obergeschoß

1 : 100, d. h. 1 cm = 1 m



Dachgeschoß



Keller

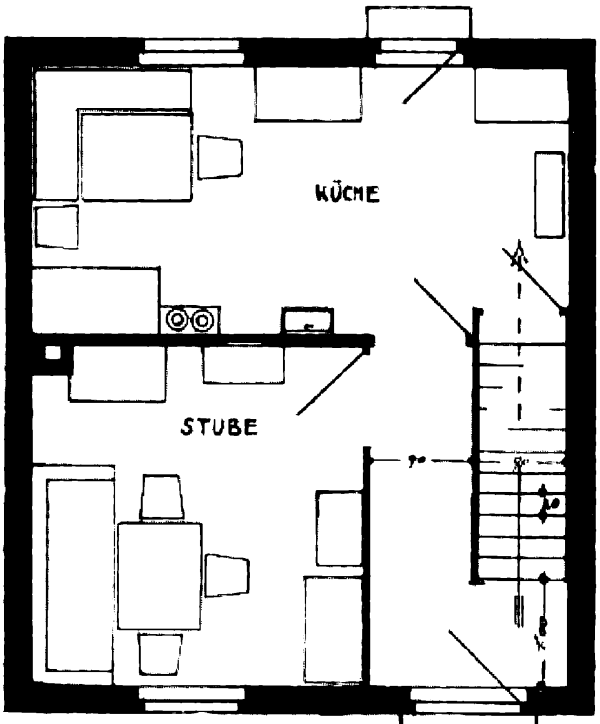
Preis als Mietwohnung:

Einschließlich Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld	M. 415
ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10
Jahreskosten	M. 405

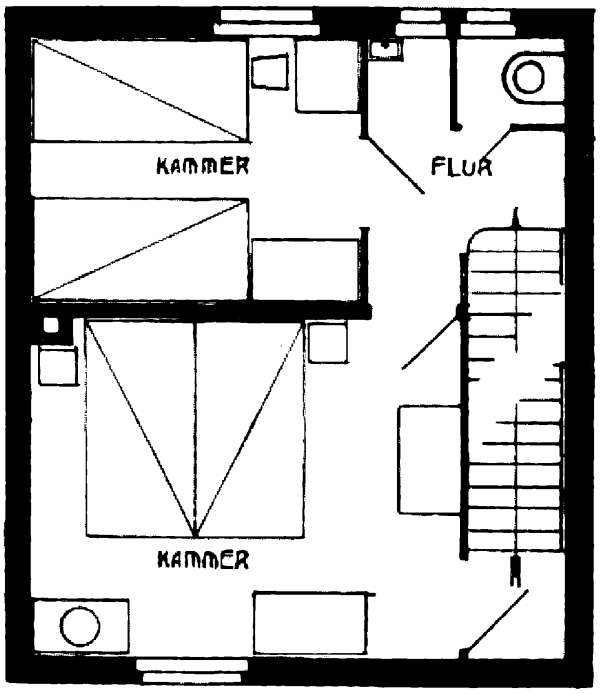
als Eigenhaus:

Anzahlung	M. 500
Jahreskosten, einschließlich Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld, ausschließlich Reparaturen	„ 355
ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10
Jahreskosten	M. 345

Typ Ia Form 4

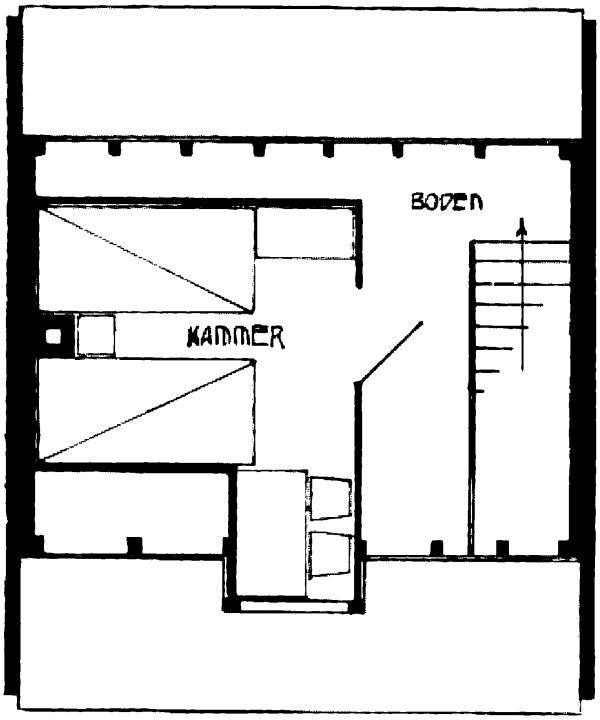


Erdgeschoß

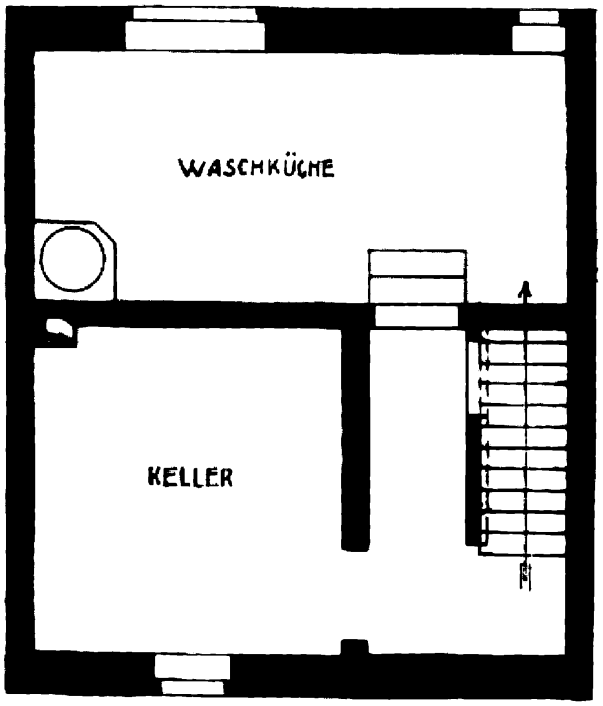


Obergeschoß

1 : 100, d. h. 1 cm = 1 m



Dachgeschoß



Keller

Preis als Mietwohnung:

Einschließlich Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld	M. 469
ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10
Jahreskosten	M. 459

als Eigenhaus:

Anzahlung	M. 600
Jahreskosten, einschließlich Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld, ausschließlich Reparaturen	„ 400
ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10
Jahreskosten	M. 390