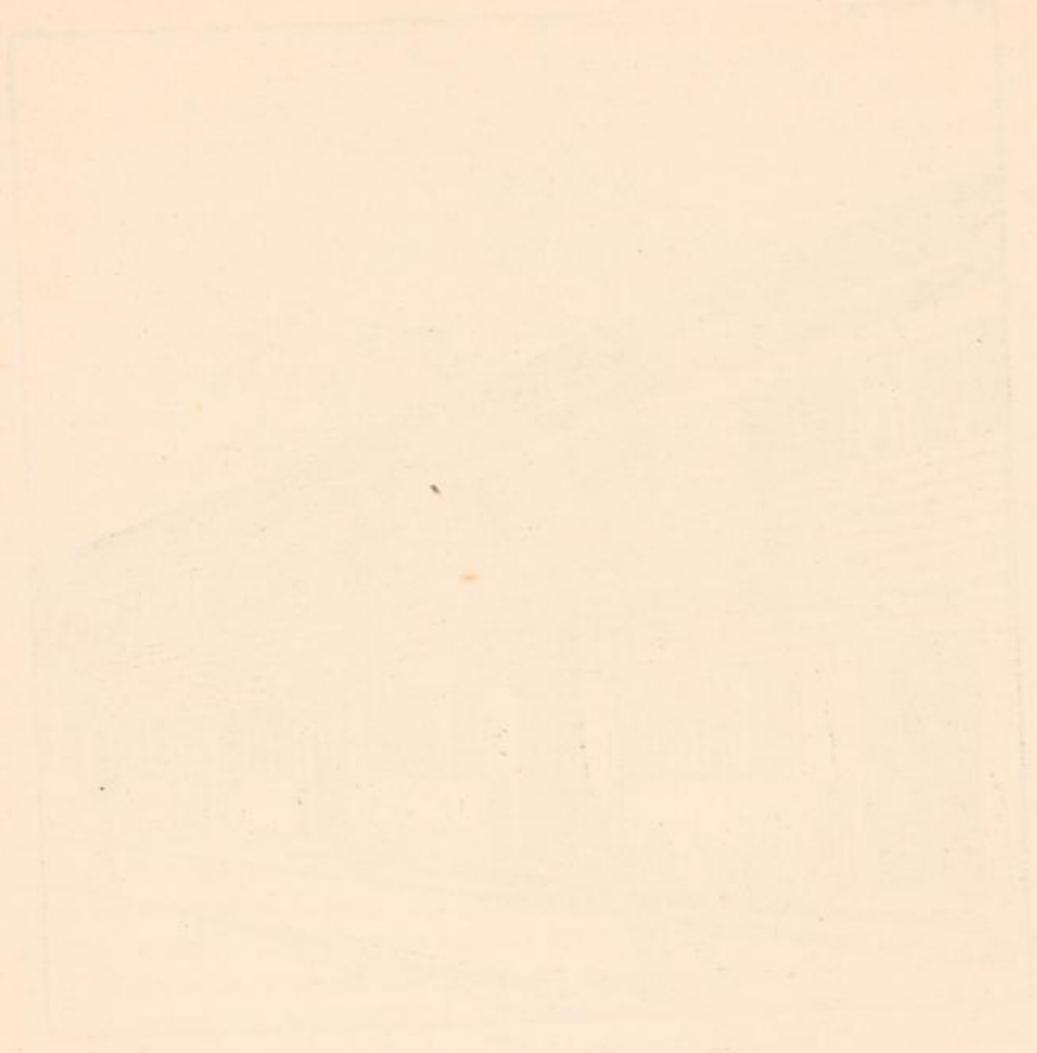


Hellerau — Reihenhäuser, Straßenseite. Arch. Tessenow.

II.

Sonderberichte.

Als anschauliche Ergänzung zu dem „Allgemeinen Bericht“ soll in den nachstehenden Sonderberichten die Gründungsgeschichte, der Entwicklungsgang und die Arbeitsweise einiger der wichtigsten deutschen Gartenstadtgründungen beschrieben werden.



Zusammenfassung

Die Zusammenfassung des Inhalts des Buches ist hier zu finden. Sie enthält die wichtigsten Punkte und Ergebnisse der Arbeit.

Die Gartenstadt Hellerau.

Die Vergrößerung und Verlegung der bekannten Werkstätten für Handwerkskunst boten ihrem Inhaber, Karl Schmidt, den willkommenen Anlaß, die Gründung einer wirtschaftlich und künstlerisch vorbildlichen Siedlung, einer Gartenstadt ins Auge zu fassen. Nach mühsamen Vorbereitungen gelang es ihm im Jahre 1908 mit den 73 Besitzern des jetzigen Gartenstadtgebietes die Verkaufsverträge abzuschließen, durch die eine Fläche von rund 140 ha zum Preise von 1,— bis 1,50 M. pro qm gesichert wurde.

Das Gelände liegt 6,5 km vom Stadtzentrum und 3,5 km von der Stadtgrenze Dresdens entfernt. Um eine rasche Entwicklung des Unter-



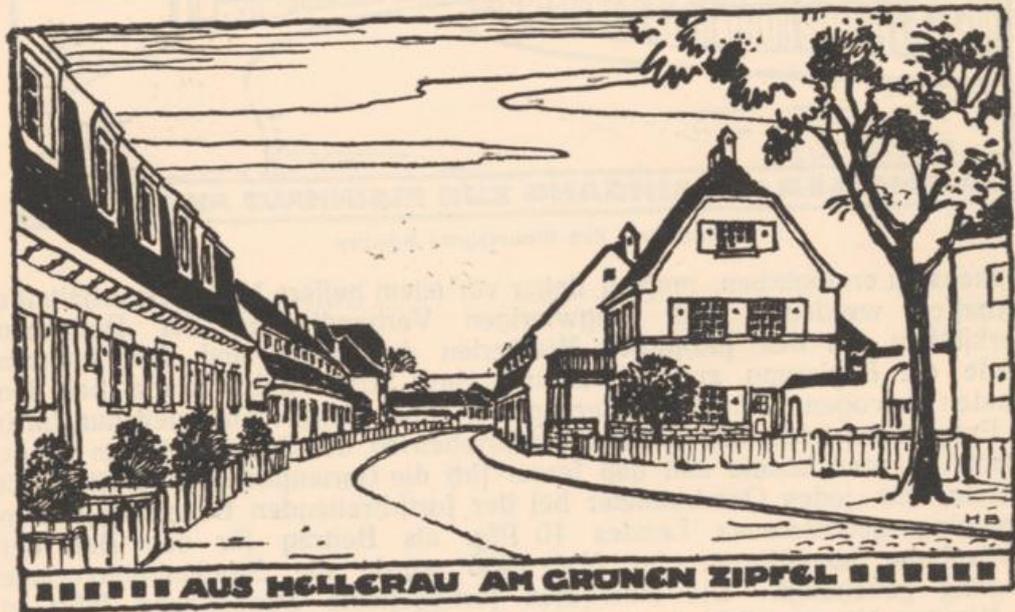
Arch. Prof. Rich. Riemerschmid-München.

nehmens zu ermöglichen, mußten daher vor allem bessere Verkehrsverhältnisse geschaffen werden. Nach langwierigen Verhandlungen der Deutschen Werkstätten mit den sächsischen Ministerien des Innern und der Finanzen wurde die Regierung zur Einbringung einer Straßenbahnvorlage bei den Ständen bewogen. Für die Regierung war dabei entscheidend, daß nur durch ein Entgegenkommen der wichtige Industriebetrieb der Stadt und dem Lande erhalten werden konnte und daß ferner sich die Gartenstadtgesellschaft bereit erklärte, für jeden Quadratmeter bei der fortschreitenden Bebauung des in Benutzung genommenen Landes 10 Pfg. als Beitrag für den Bau der Straßenbahn abzuführen. Im Mai 1908 wurde die Straßenbahnvorlage endgiltig genehmigt. Die inzwischen fertiggestellte Straßenbahn fährt in 23 Minuten bis zum Schloßplatz, in 35 Minuten bis zum Hauptbahnhof.

Nunmehr konnten von der inzwischen mit einem Stammkapital von 300000 M. gegründeten „Gartenstadt Hellerau“ G. m. b. H. die Kaufverträge abgeschlossen werden. Von dem Kaufpreis wurde $\frac{1}{4}$ bar angezahlt. Der Rest wurde als Hypothek auf das Land eingetragen und bleibt fünf Jahre zinsfrei. Die Verkäufer des oberen Geländeteils verpflichteten sich, auf



Arch. Prof. Rich. Riemerschmid-München.



Arch. Prof. Rich. Riemerschmid-München.

Verlangen der Gesellschaft ihr Gelände bis zum Jahre 1912 zum gleichen Preise zurückzunehmen.

Auch die Regelung der politischen Verhältnisse war schwierig, da das Gartenstadtgelände auf zwei verschiedenen Gemarkungen lag. Es wurde zunächst der zu Klotzsche gehörige Teil ausbezirkt und der Gemeinde Rähnitz zugeteilt. Zugleich wurde aber der Gartenstadt das Recht gesichert, gegen Zahlung einer bestimmten Abfindungssumme ein selbständiges Gemeindegewesen zu werden.

Die Gründungsgesellschaft, der das ganze Land gehört, ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die ihre Dividende auf 4% beschränkt



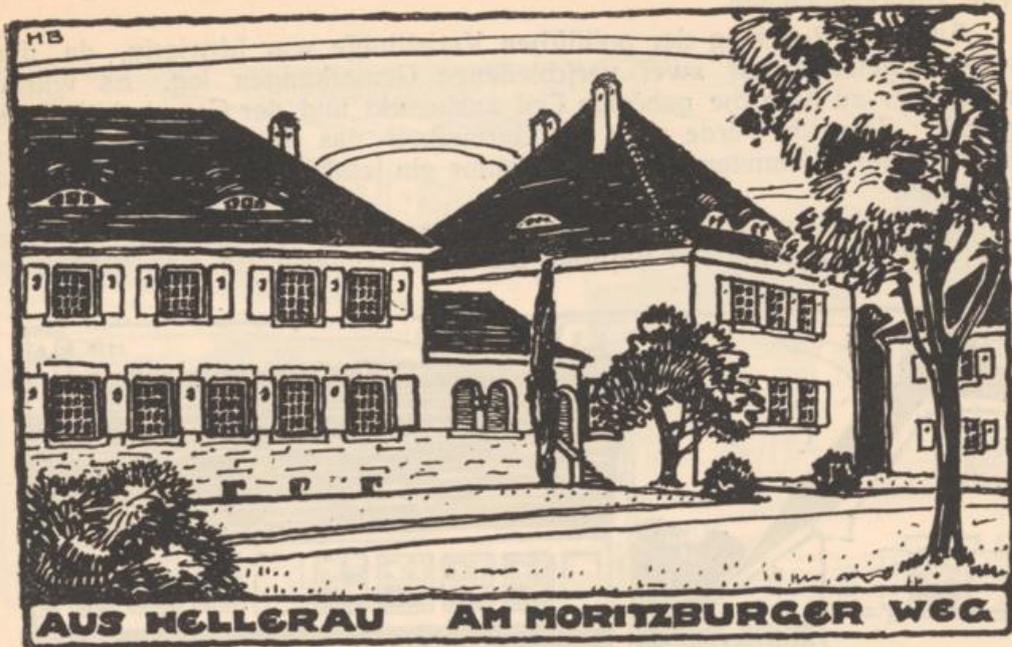
Arch. Prof. Rich. Riemerschmid-München.

hat und allen darüber hinausgehenden Reingewinn zum Besten der Gesamtheit verwenden muß. Satzungsgemäß darf die Bebauung nur in Formen geschehen, die eine Wohnungsspekulation ausschließen und die Rechte an Grund und Boden der Gesellschaft sichern.

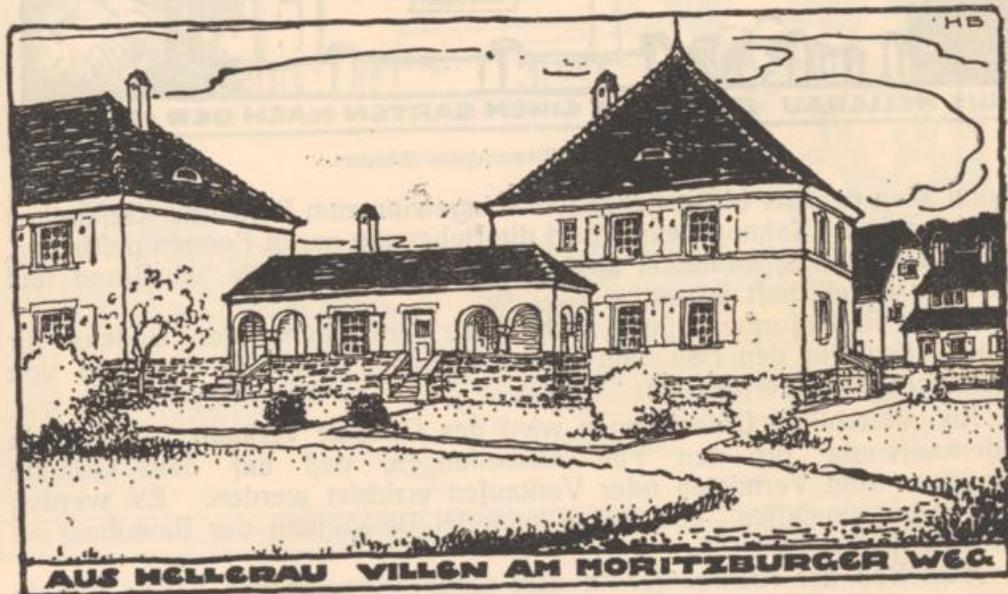
Diese Rechtsformen sind nach der Verwendung des Bodens für Fabrikanlagen, für den Bau von Kleinwohnungen und für den Bau von Landhäusern ganz verschieden:

An gewerbliche Unternehmen wird das Gelände verkauft und nur ein Wiederkaufsrecht für den Fall ausbedungen, daß auf dem Gelände Wohnungen zum Vermieten oder Verkaufen errichtet werden. Es werden nur Betriebe zugelassen, von denen keinerlei Belästigung der Bewohner zu befürchten ist.

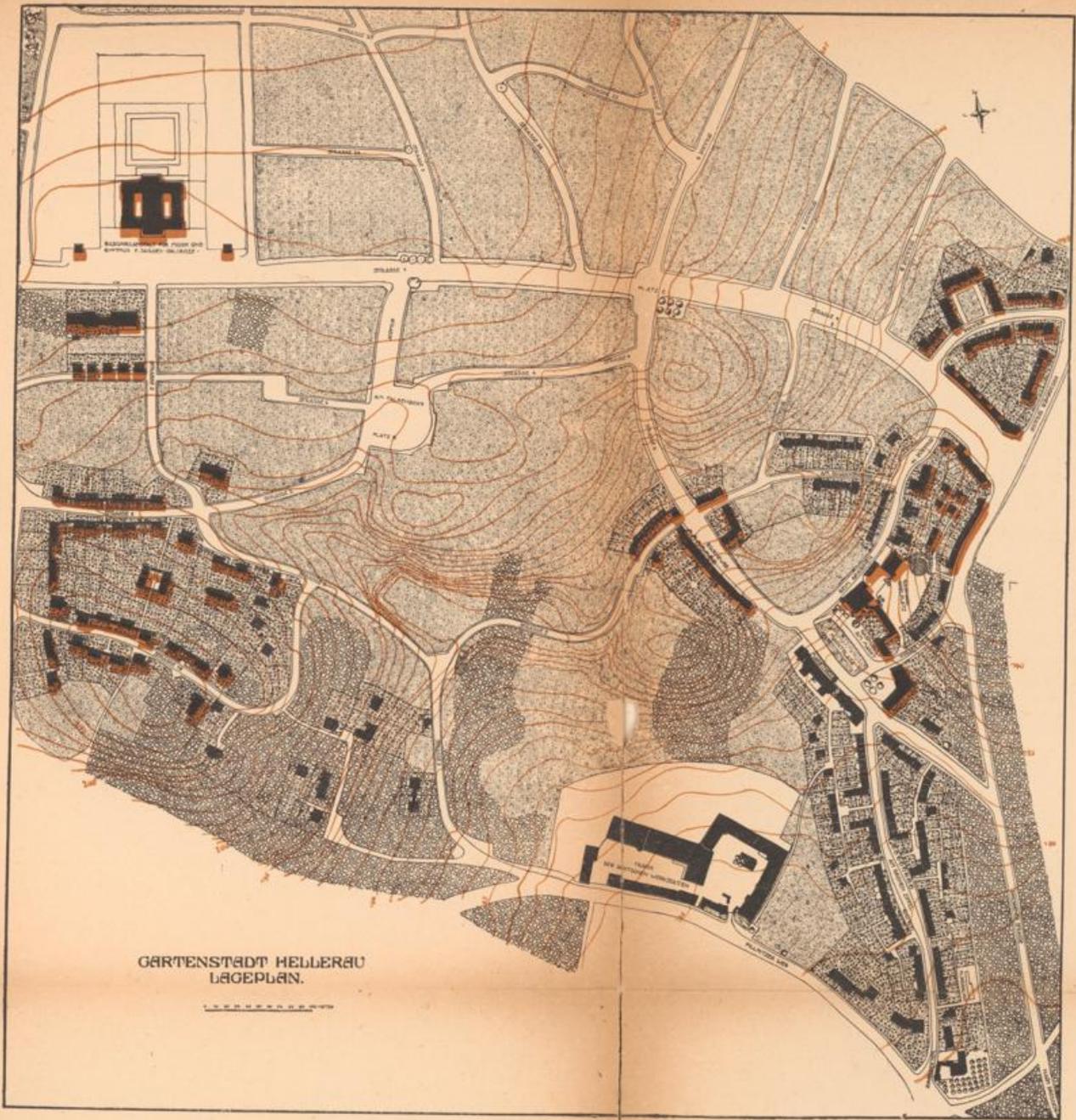
Zum Bau der Kleinhäuser in dem dafür vorgesehenen Viertel wurde die „Baugenossenschaft Hellerau“ E. G. m. b. H. gegründet. Sie kauft von der „Gartenstadt Hellerau“ G. m. b. H. das erforderliche Gelände zum Selbstkostenpreis unter Eintragung des Wiederkaufsrechtes, baut selbst und vermietet ihre Wohnungen an die Mitglieder. Der Mietsvertrag gilt auf unbestimmte Zeit und kann seitens der Genossenschaft nicht gekündigt werden,



Arch. Prof. Rich. Rieme[r]schmid-München.

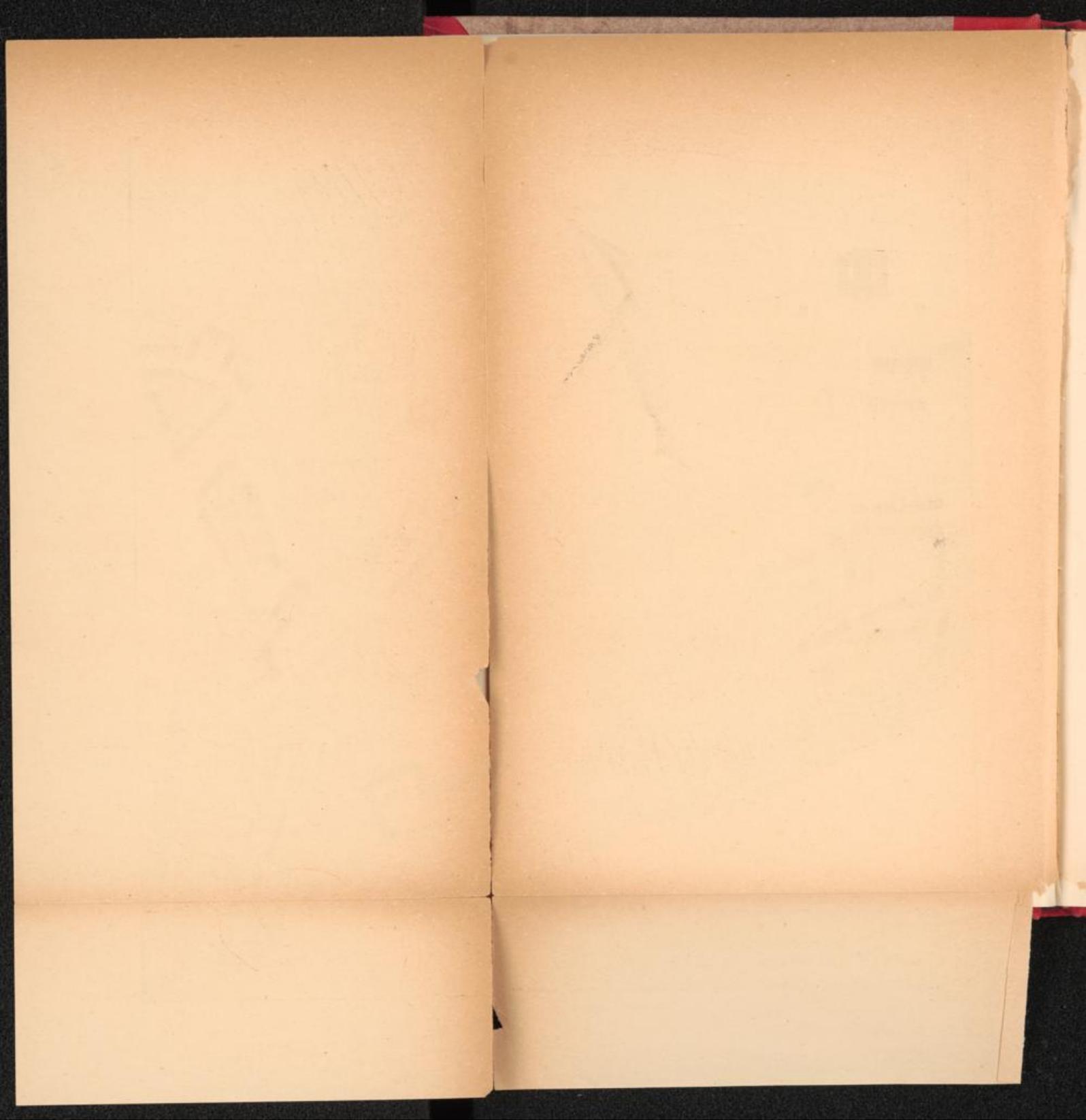


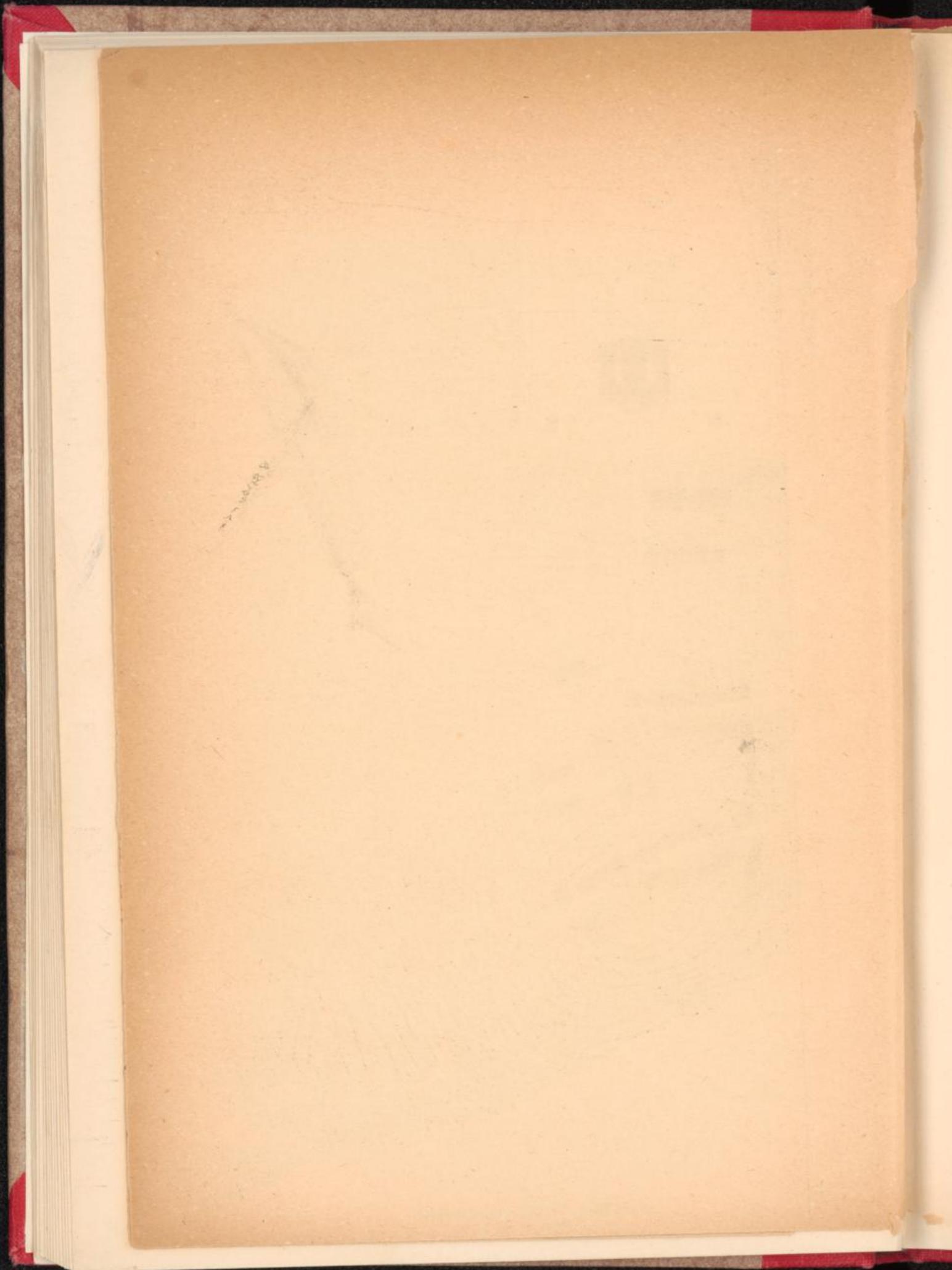
Arch. Prof. Rich. Rieme[r]schmid-München.

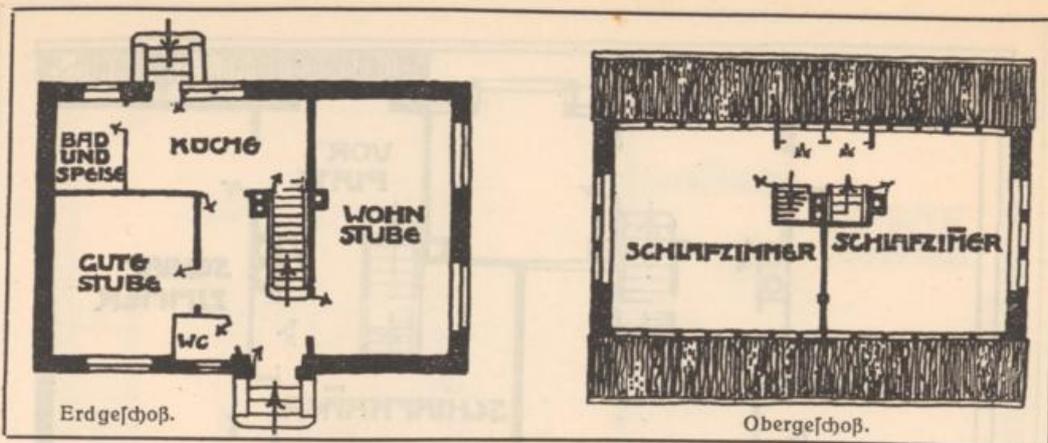


GARTENSTADT HELLERAU
LAGEPLAN.

Die braun umrandeten Gebäude sind projektiert.





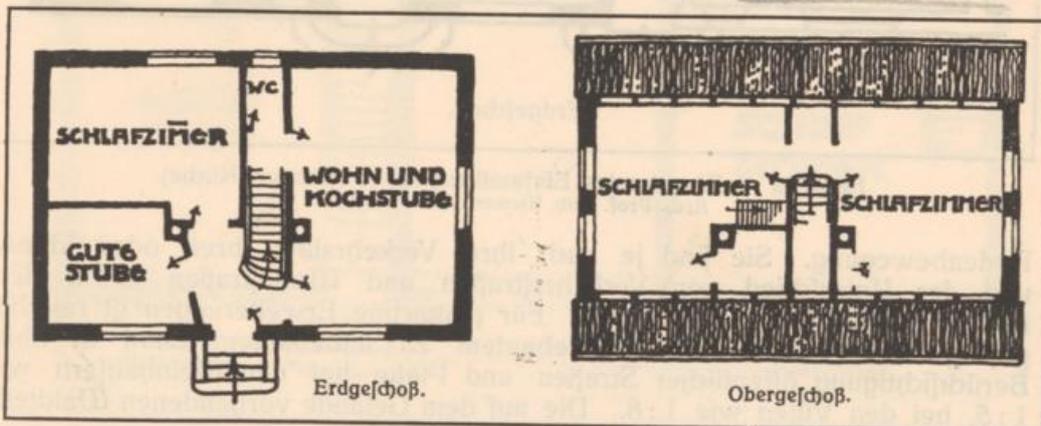


Hellerau — Freistehendes Einfamilienhaus (4 Zimmer, Küche, Bad).
Arch. Prof. Rich. Riemerschmid-München.

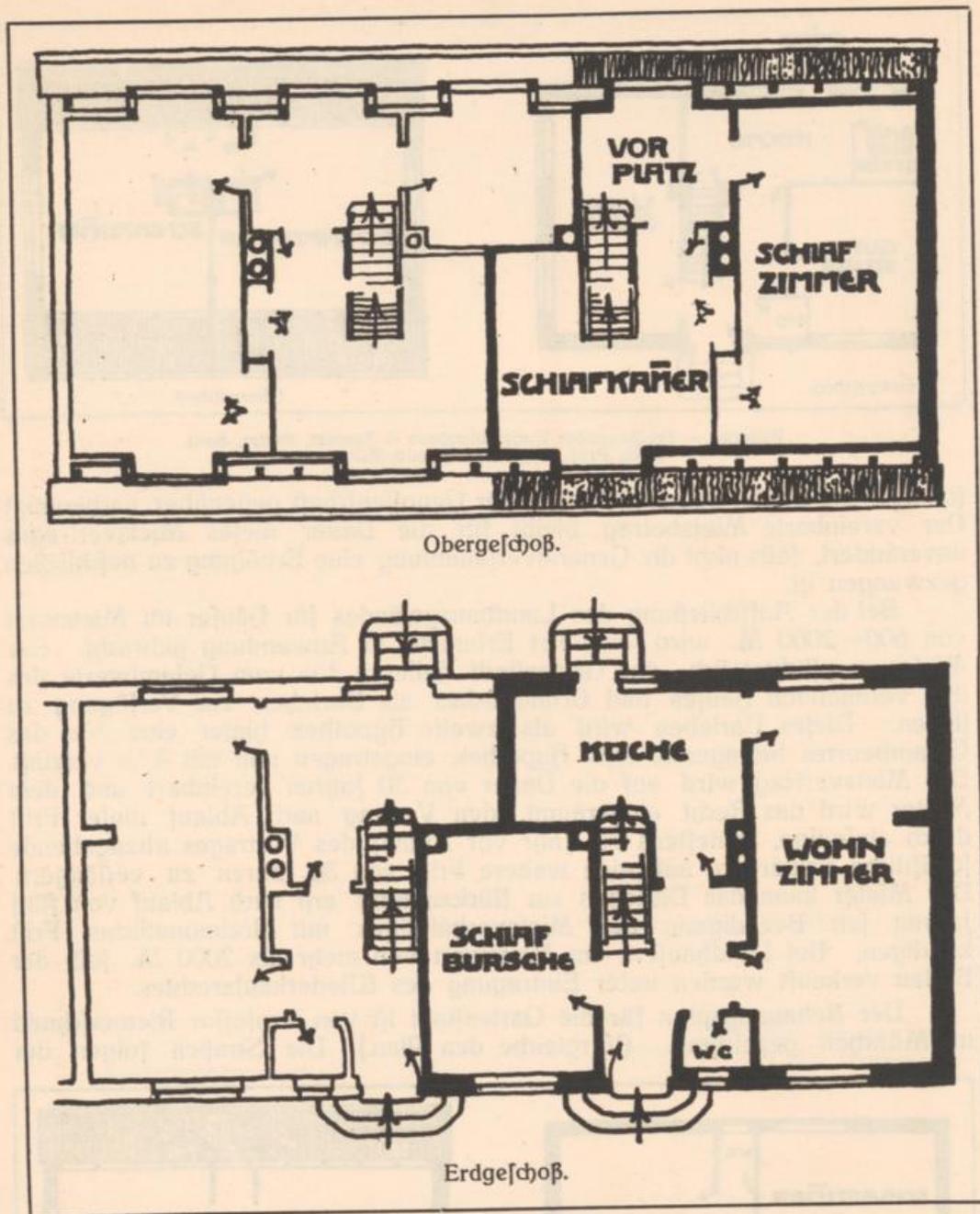
solange der Mieter seinen Pflichten der Genossenschaft gegenüber nachkommt Der vereinbarte Mietsbetrag bleibt für die Dauer dieses Mietsvertrages unverändert, falls nicht die Generalversammlung eine Erhöhung zu beschließen gezwungen ist.

Bei der Aufschließung des Landhausgeländes für Häuser im Mietswert von 600—2000 M. wird eine Art Erbmiete in Anwendung gebracht. Der Mieter verpflichtet sich, der Gartenstadt Hellerau $\frac{4}{10}$ vom Gesamtwerte des ihm vermieteten Hauses und Grundstückes als Darlehen zur Verfügung zu stellen. Dieses Darlehen wird als zweite Hypothek hinter eine $\frac{6}{10}$ des Gesamtwertes betragende erste Hypothek eingetragen und mit 4% verzinst. Der Mietsvertrag wird auf die Dauer von 30 Jahren vereinbart und dem Mieter wird das Recht eingeräumt, den Vertrag nach Ablauf dieser Frist durch einseitige, spätestens ein Jahr vor Ablauf des Vertrages abzugebende schriftliche Erklärung auf eine weitere Frist von 30 Jahren zu verlängern. Der Mieter kann das Darlehen zur Rückzahlung erst nach Ablauf von fünf Jahren seit Beendigung des Mietsverhältnisses mit dreimonatlicher Frist kündigen. Bei Landhäusern im Mietswert von mehr als 2000 M. soll der Boden verkauft werden unter Eintragung des Wiederkaufsrechtes.

Der Bebauungsplan für die Gartenstadt ist von Professor Riemerschmid in München gezeichnet. (Vergleiche den Plan.) Die Straßen folgen der



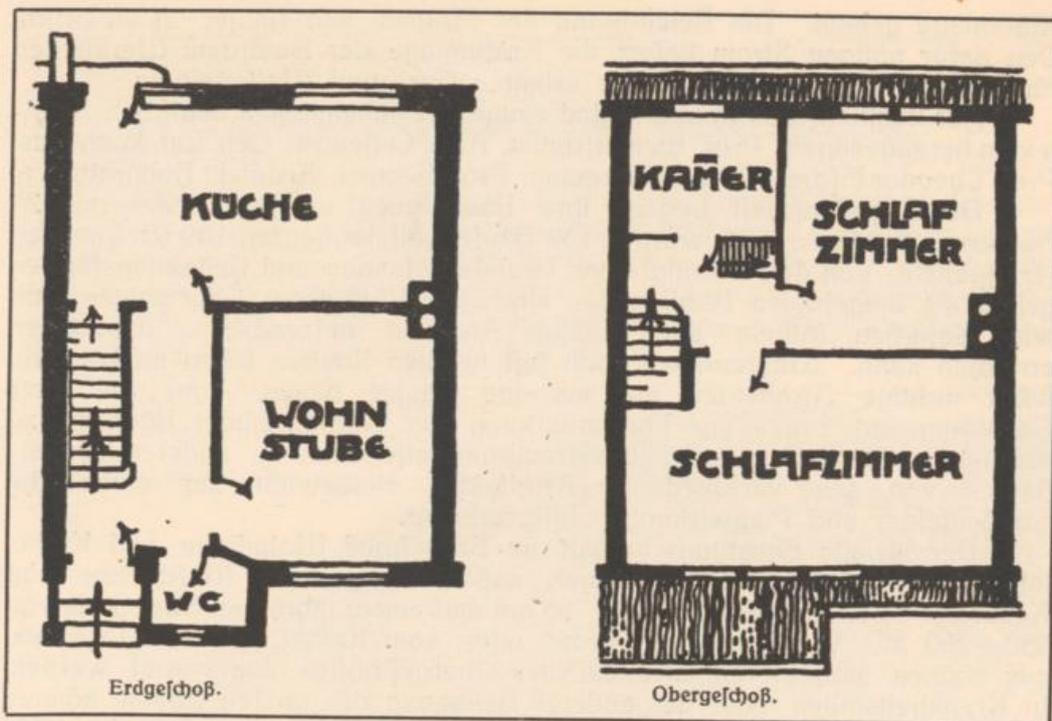
Hellerau — Freistehendes Einfamilienhaus (Wohnküche, 4 Zimmer).
Arch. Prof. Rich. Riemerschmid-München.



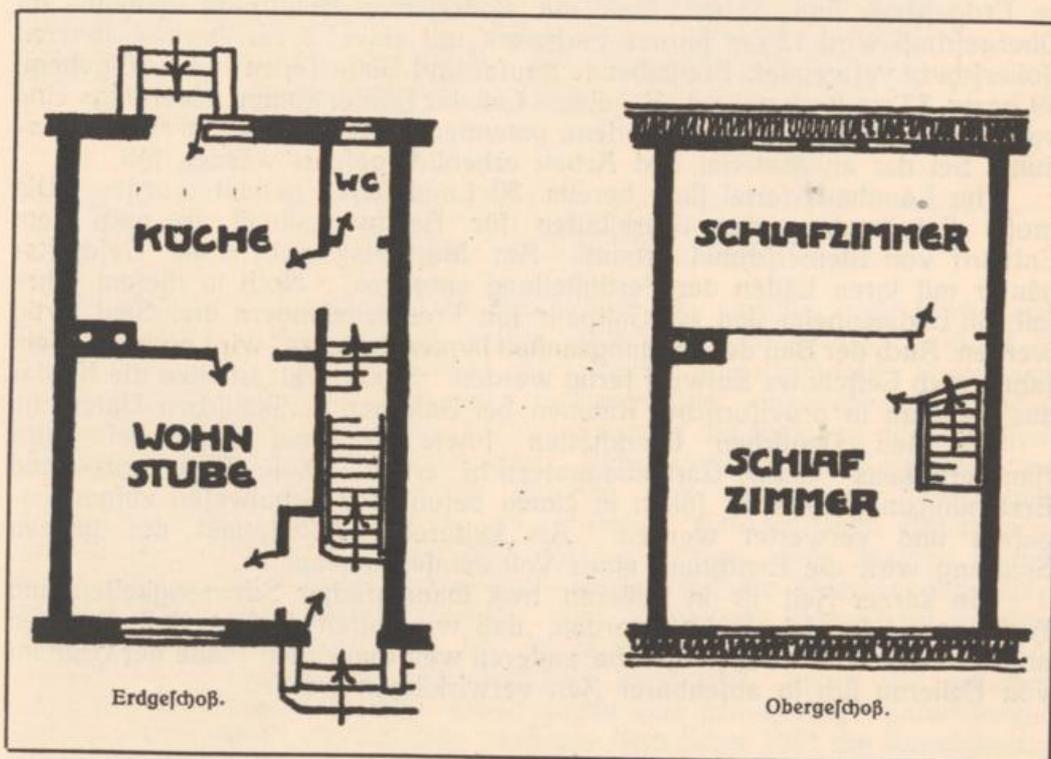
Hellerau — Eingebautes Einfamilienhaus (4 Zimmer, Küche).
Arch. Prof. Rich. Riemerschmid-München.

Bodenbewegung. Sie sind je nach ihrer Verkehrslage breit oder schmal, und der Unterschied von Verkehrsstraßen und Wohnstraßen ist in dem Bebauungsplan klar durchgeführt. Für platzartige Erweiterungen ist reichlich gesorgt. Das Verhältnis von bebautem zu unbebautem Land ist ohne Berücksichtigung öffentlicher Straßen und Plätze bei den Kleinhäusern wie 1:5, bei den Villen wie 1:8. Die auf dem Gelände vorhandenen Waldteile bleiben fast durchweg erhalten.

Für die Beschleunigung der Straßen wurde eine eigene biologische



Hellerau — Eingebautes Einfamilienhaus (3 Zimmer, Küche, Kammer).
Arch. Prof. Rich. Riemerschmid-München.



Hellerau — Eingebautes Einfamilienhaus (3 Zimmer, Küche).
Arch. Prof. Rich. Riemerschmid-München.

Kläranlage gebaut. Die Beleuchtung der Straßen und Häuser ist elektrisch. Den dafür nötigen Strom liefert die Kraftanlage der Deutschen Werkstätten für Handwerkskunst. Alle Häuser erhalten Gas- und Wasserleitung.

Zur künstlerischen Mitarbeit sind einige der bekanntesten deutschen Architekten herangezogen: Prof. Riemerschmid, Arch. Tessenow, Geh. Rat Muthesius, Prof. Theodor Fischer, Prof. Tscharnann, Prof. Hempel, Architekt Hohnrath u. a.

Die Genossenschaft begann ihre Bautätigkeit im Jahre 1909 mit 24 Häusern. Bis Ende 1910 wurden 139 Häuser mit im ganzen 149 Wohnungen fertiggestellt. Von den mannigfachen Grundrißlösungen und Gestaltungsformen geben die beigelegten Abbildungen eine gute Vorstellung. Sie zeigen, mit wie einfachen Mitteln der tüchtige Architekt ansprechende Wirkungen erreichen kann. Während wir sonst fast in allen Städten sehen müssen, wie selbst tüchtige Architekten nur einzelne Häuser bauen, ohne bei ihrer Gestaltung auf Form und Farbenwirkung der Nachbarhäuser Rücksicht zu nehmen, wird in Hellerau und erfreulicherweise auch in anderen Gartenstädten von den verschiedenen Architekten zielbewußt auf einheitliche Straßenbilder und Platzwirkungen hingearbeitet.

Der kleinste Haustypus enthält im Erdgeschoß Wohnstube und Küche, im Obergeschoß zwei Schlafzimmer, außerdem Speicher, Waschküche und Keller bei einer Nutzfläche von 52—55 qm und einem jährlichen Mietspreis von 250—260 M. Vom Herd der Küche oder vom Kachelofen der Wohnstube aus können auch die Schlafräume des Obergeschosses angewärmt werden. In Krankheitsfällen oder bei anderer Benutzung der oberen Räume können darin eiserne Füllöfen aufgestellt werden. Eine Ventilationsanlage sorgt für den Abzug der verbrauchten Luft. Die Räume sind 2,50 m hoch, die Treppen 80 cm breit und haben ein Steigungsverhältnis von 20:20 cm. Die Mauern im Erdgeschoß sind 33 cm stark mit isolierender Hohlschicht gebaut. Im Obergeschoß wird 13 cm starkes Fachwerk mit einer 3 cm starken inneren Isolierschicht verwendet. Freistehende Häuser und Giebelseiten sind durchgehend 39 bzw. 33 cm stark gebaut. Bei einem Teil der Häuser kommt neuerdings eine vom Architekten Tessenow erfundene patentierte Baukonstruktion zur Anwendung, bei der an Material und Arbeit erheblich gespart werden soll.

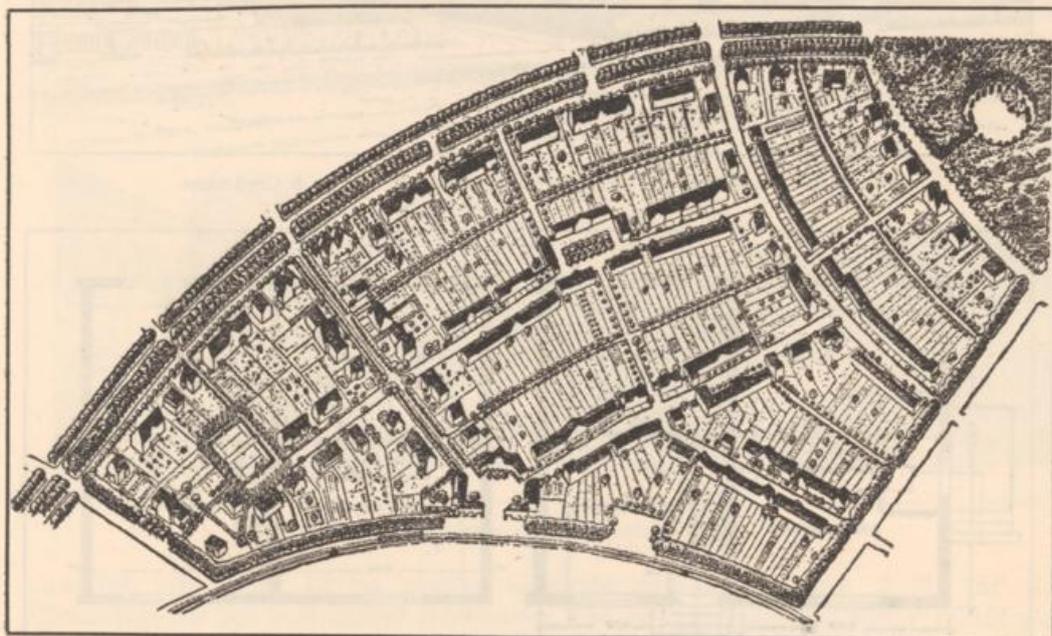
Im Landhausviertel sind bereits 30 Landhäuser gebaut worden. Die große Fabrikanlage der Werkstätten für Handwerkskunst ist nach dem Entwurf von Riemerschmid gebaut. Am Marktplatz gehen die Geschäftshäuser mit ihren Läden der Fertigstellung entgegen. Noch in diesem Jahre soll ein Ledigenheim und ein Gasthaus mit Fremdenzimmern und Saal fertig werden. Auch der Bau der „Bildungsanstalt Jaques Dalcroze“ wird noch in diesem Jahre nach Tessenows Entwurf fertig werden. Schon jetzt erhalten die Kinder aus Hellerau in provisorischen Räumen bei Dalcroze musikalischen Unterricht.

In den Deutschen Werkstätten sowie in einer Gärtnerei wird Handfertigkeits- bzw. Gartenbauunterricht erteilt. Diese Unterrichts- und Erziehungsmöglichkeiten sollen in einem besonderen Schulwesen zusammengefaßt und verwertet werden. Als kultureller Mittelpunkt der ganzen Siedlung wird die Errichtung eines Volkshauses geplant.

In kurzer Zeit ist in Hellerau trotz mannigfacher Schwierigkeiten und Hemmungen so viel erreicht worden, daß wir hoffen dürfen, daß die eben angedeuteten und noch so manche anderen weitschauenden Pläne der Gründer von Hellerau sich in absehbarer Zeit verwirklichen werden.

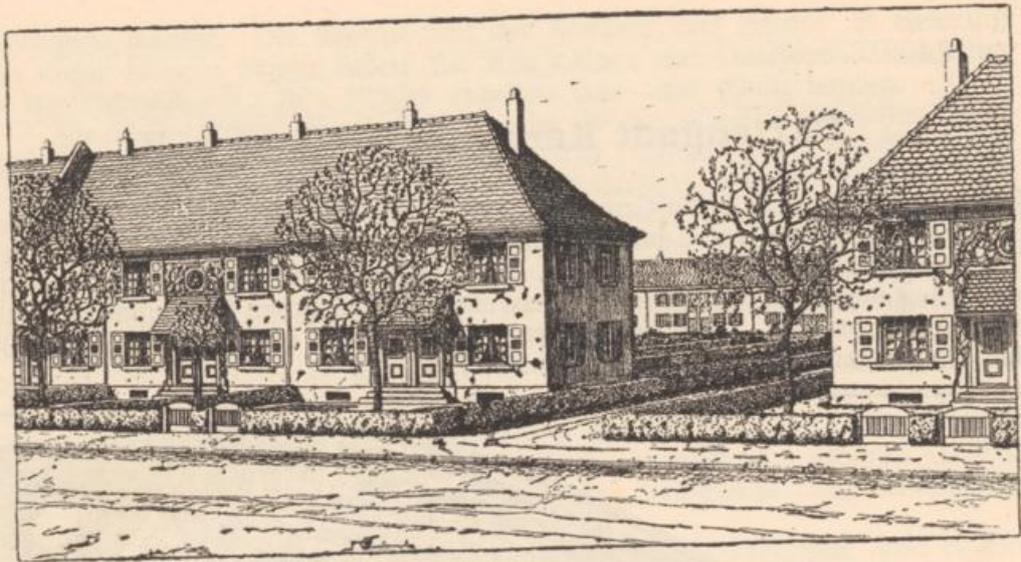
Gartenstadt Karlsruhe E. G. m. b. H.

Die Vorarbeiten für die Gründung einer Gartenvorstadt bei Karlsruhe begannen bereits vor 6 Jahren. Im Oktober 1905 wurden von dem jetzigen Vorsitzenden der Genossenschaft, Dr. Hans Kampffmeyer, die ersten Schritte zur Gründung einer Ortsgruppe Karlsruhe der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft unternommen. Aus dieser Ortsgruppe heraus entstand im März 1907 die „Gartenstadt Karlsruhe, E. G. m. b. H.“

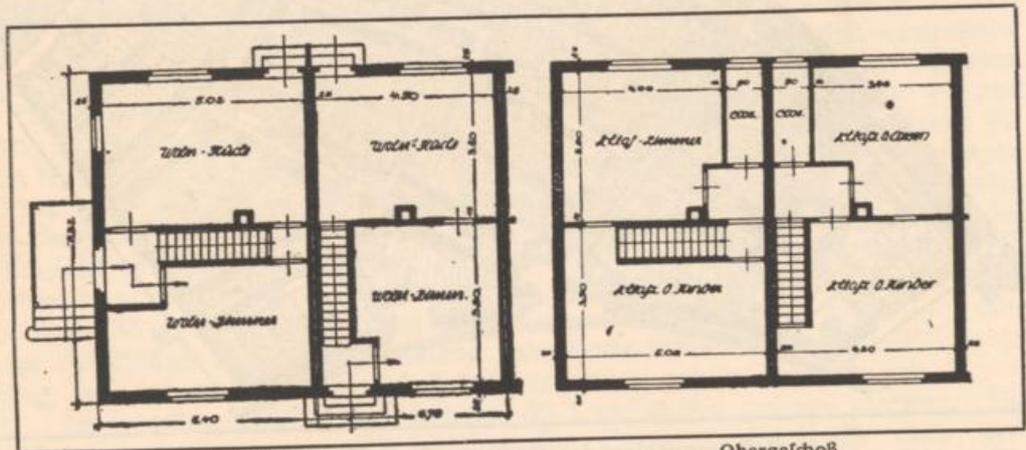


Bebauungsplan der Gartenvorstadt Karlsruhe.
Entwurf: Dr. Hans Kampffmeyer. Ausarbeitung: Dipl.-Ing. Kohler, Architekt.

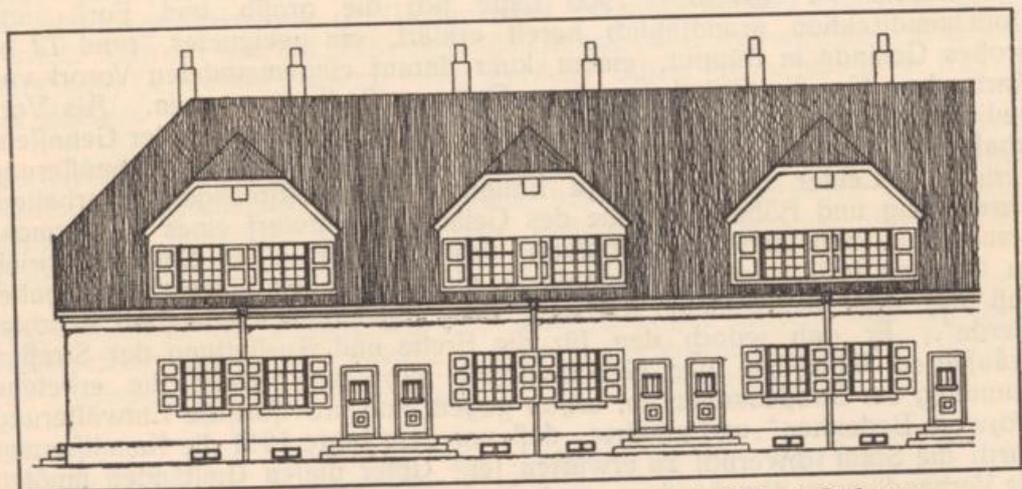
Bereits im November 1906 hatte sich die großh. bad. Forst- und Domänenverwaltung grundsätzlich bereit erklärt, ein geeignetes, rund 72 ha großes Gelände in Rüppur, einem kurz darauf eingemeindeten Vorort von Karlsruhe, für die Gründung einer Gartenvorstadt abzugeben. Als Vorbedingung für den Abschluß des Vertrages wurde die Einigung der Genossenschaft mit der Stadt Karlsruhe über Bebauungsplan und Entwässerung verlangt. Leider ließ sich diese Einigung trotz kostspieliger Vorarbeiten, Vermessung und Höhenaufnahme des Geländes, Entwurf eines Bebauungsplanes u. a. und langer Verhandlung nicht erreichen. Der Stadtrat schrieb im Oktober 1907, daß er „prinzipiell nichts dagegen einzuwenden habe, daß auf dem bezeichneten Gelände eine sogenannte Gartenstadt errichtet werde“. Er gab jedoch den für die Breite und Ausstattung der Straßen geäußerten Wünschen der Genossenschaft nicht statt, schlug die erbetene Stundung der Straßenkosten ab, erhob gegen eine provisorische Entwässerung „schwere Bedenken“ und erklärte, daß vor dem Jahre 1911 die Kanalisierung durch die Stadt schwerlich zu erwarten sei. Unter diesen Umständen mußten die Verhandlungen abgebrochen werden. Im Februar 1908 trat die Genossen-



Gartenstadt Karlsruhe — 10-Häuser-Gruppe. Arch. Pfeifer & Großmann.

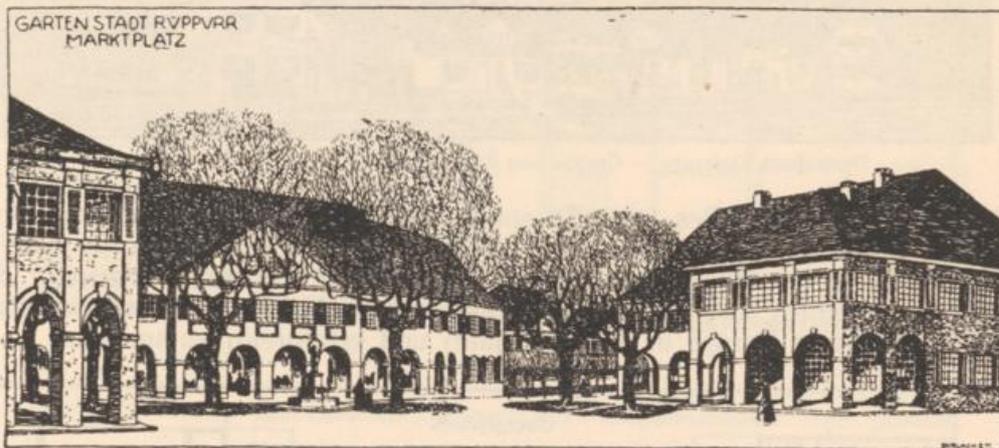


Erdgeschoss. Obergeschoss.
Gartenstadt Karlsruhe — Eckbauten der 10-Häuser-Gruppe. Arch. Pfeifer & Großmann.



Gartenstadt Karlsruhe — Teil einer 14-Häuser-Gruppe. Arch. Pfeifer & Großmann.

schaft mit der Stadt Durlach in Verbindung wegen Abgabe eines größeren zwischen Durlach und Karlsruhe gelegenen Allmendegeldes. Auch hier machte die Kanalisation große Schwierigkeit, und als schließlich im August 1909 die Kanalisation gesichert, der Bebauungsplan entworfen und der Kaufkontrakt mit dem Stadtrat bereits vereinbart war, da versagten die allmendberechtigten Bürger, die von den Gegnern einer sozialen Wohnungsfürsorge aufgehetzt waren, ihre Zustimmung zu dem Verkauf des Geländes, obgleich ihnen eine reichliche Entschädigung seitens der Stadt zugesichert war. Da inzwischen die Stadt Karlsruhe die Entwässerung von Rüppur begonnen hatte und auch seitens der Stadtverwaltung nunmehr größeres Wohlwollen gezeigt wurde, so wurden die erst erwähnten Verhandlungen wieder aufgenommen und im Laufe weiterer $\frac{5}{4}$ Jahre zu einem befriedigenden Abschluß geführt. Darnach erklärt sich die Forst- und Domänenverwaltung bereit, der Gartenstadt Karlsruhe



Gartenstadt Karlsruhe — Eingangsplatz. Arch. K. Kohler.

zunächst ein rund 12 ha großes Gelände zum Preise von 3 M. für den Quadratmeter bei kostenloser Abtretung des für Straßen und Plätze benötigten Geländes zu verkaufen. Da das benachbarte Privatgelände bereits mit 5—6 M. bezahlt wird, so liegt in dieser Preisstellung ein erfreuliches Entgegenkommen. Dazu braucht jeweilig nur diejenige Fläche käuflich übernommen zu werden, die in der betreffenden Bauzeit benötigt wird. Bis dahin kann die Fläche von der Genossenschaft zum landwirtschaftlichen Nutzungswert gepachtet werden. Die wichtigste der Kaufbedingungen ist die, daß die Genossenschaft durch Eintragung des Wiederkaufrechtes und Androhung hoher Konventionalstrafen verpflichtet ist, das Gelände weder durch Kauf noch durch Erbbaurecht weiter zu geben. Bei den Verhandlungen über Bebauungsplan, Bauordnung und Kanalisation hat die Stadt größeres Entgegenkommen als früher bewiesen, sodaß nunmehr dem Beginn der Bau-tätigkeit nichts mehr im Wege ist.

Das Gartenstadtgelände ist landschaftlich schön gelegen. In weitem Bogen legt sich der städtische Wald herum, durch den zahlreiche Wege zu Ausläufern des Schwarzwaldes führen. Der Boden ist für Gartenbau geeignet und zugleich ein guter Baugrund. In 8 Minuten gelangt man mit der halbstündig verkehrenden Albtabahn in die Stadt. Vom neuen Karlsruher Hauptbahnhof ist das Gelände nur $1\frac{1}{2}$ km entfernt.

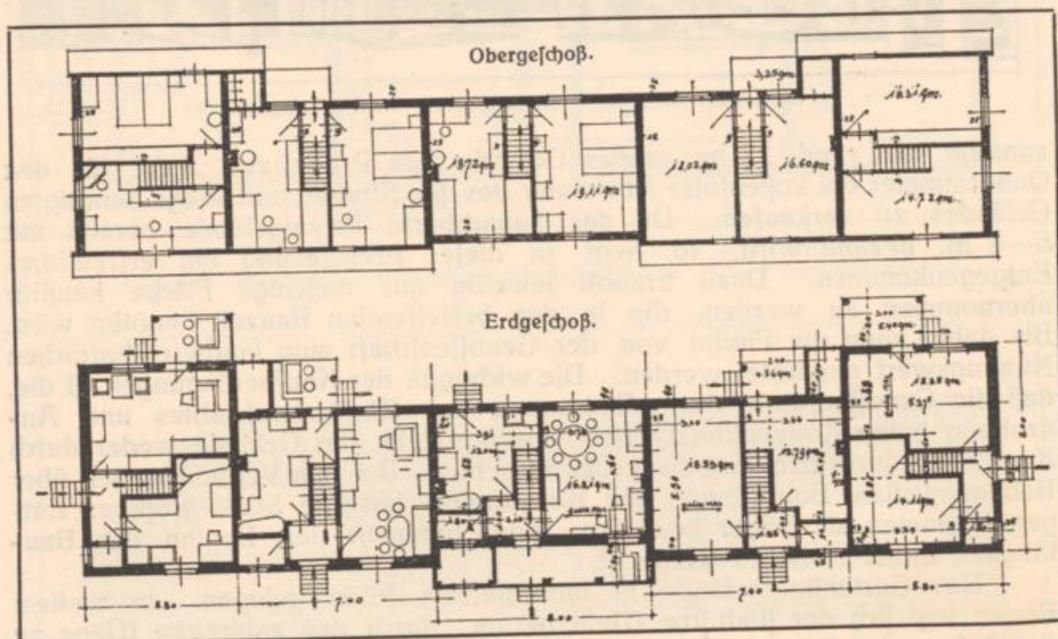
Während der jahrelangen ergebnislosen Verhandlungen war die Mitgliederzahl von etwa 250 auf 160 herabgesunken, stieg jedoch, nachdem das

Gelände endgiltig gesichert war, in wenigen Monaten von 160 auf 400. Unter ihnen sind alle Bevölkerungskreise vertreten. Von Beginn an wurde besonderer Wert darauf gelegt, alle Kreise, die der Wohnungsfrage ein



Gartenstadt Karlsruhe — Gruppe von 9 Einfamilienhäusern. Arch. Zippelius.

ideelles oder materielles Interesse entgegenbringen, zu gemeinsamem Vorgehen zusammenzuschließen. Wie in anderen Gartenstadtgenossenschaften arbeiten auch in der Verwaltung der „Gartenstadt Karlsruhe“ Vertreter der sozialdemokratisch organisierten Arbeiter mit Fabrikanten, Staatsbeamten, Vertretern freier Berufe u. a. einträchtig und erfolgreich zusammen.

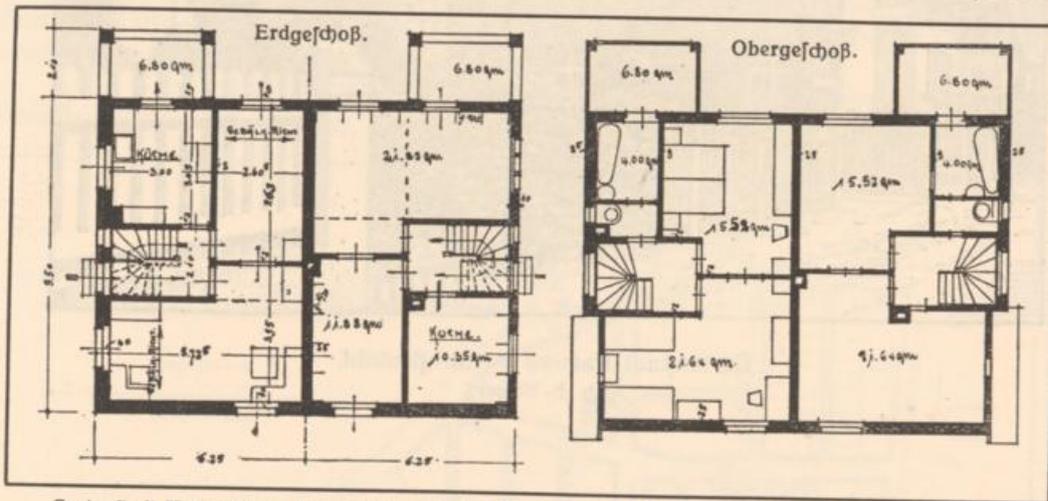


Gartenstadt Karlsruhe — Mittelgruppe der 9-Häusergruppe. Arch. Zippelius.

Der hier abgebildete Bebauungsplan wurde von Dr. Hans Kampffmeyer entworfen und von Architekt Kohler gezeichnet. Neben der Rücksicht auf ansprechende Straßen- und Platzbilder war besonderes Augenmerk darauf gelegt, daß mit einer möglichst kleinen und billigen Straßenfläche eine

möglichst große Baufläche erschlossen werde. Bei den Wohnstraßen ist man bis auf 7 m Breite heruntergegangen.

Der auf der linken Seite des Planes (Seite 25) befindliche kleinere Teil ist als Landhausviertel gedacht. Der Bodenpreis soll hier mit 6 M. für den Quadratmeter berechnet werden, während er in dem größeren Kleinhausviertel mit 4,50—4,70 M. berechnet werden soll. Diejenigen, die aus irgend welchem Grunde besonderen Wert darauf legen, in der Nachbarschaft von Standesgenossen zu wohnen, können das also gegen eine erhöhte Zahlung erreichen, die natürlich indirekt den Bewohnern des Kleinhausviertels zu gute kommt. Auf der anderen Seite werden im Kleinhausviertel neben den Kleinhäusern auch zahlreiche Häuser mittlerer Größe bis zum Preise von



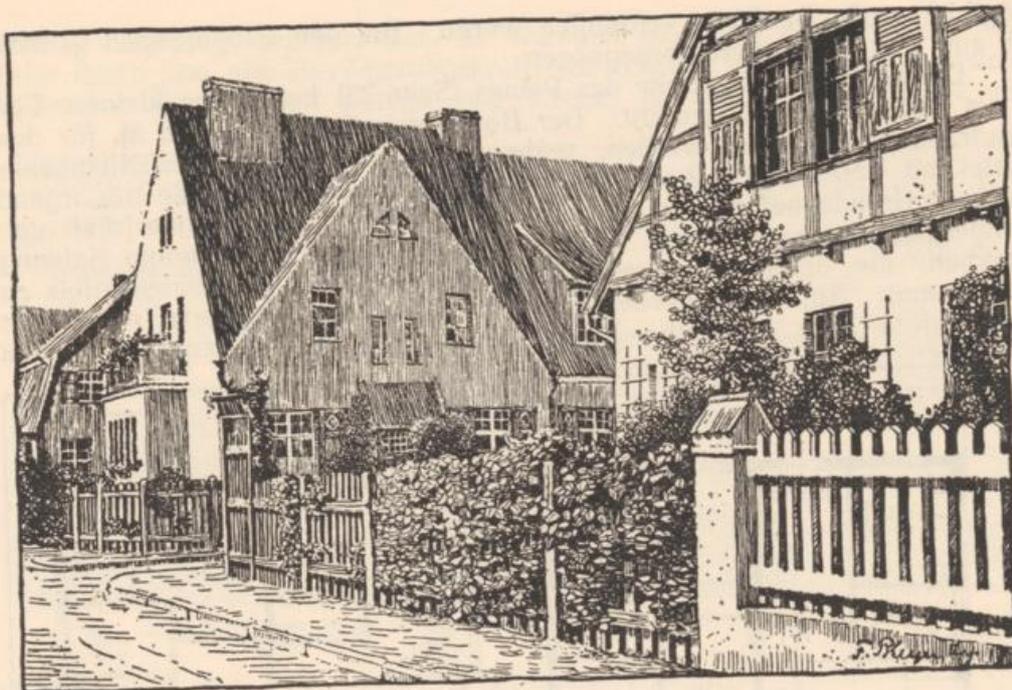
Gartenstadt Karlsruhe — Doppelhaus aus der Gruppe von 9 Einfamilienhäusern. Arch. Zippelius.

18 000 M. errichtet, sodaß eine scharfe Trennung der verschiedenen sozialen Bevölkerungsschichten glücklich vermieden ist.

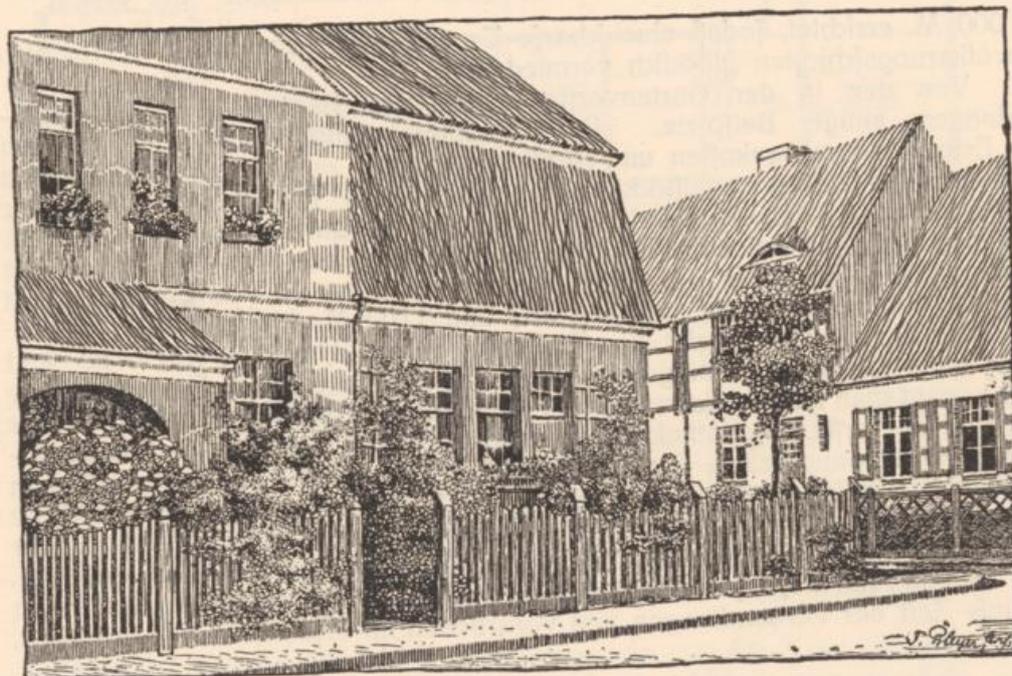
Von den in der Gartenvorstadt geplanten Bauten geben die Abbildungen einige Beispiele. Die kleinsten Einfamilienhäuser werden zur Ersparnis von Baukosten und Straßenkosten nur in Gruppen oder Reihen gebaut. Ein solches zweistöckiges Einfamilienhaus mit 38 qm überbauter Fläche kostet nach den eingeforderten Angeboten der Unternehmer rund 4500 M. Der Mietspreis für dieses Haus beträgt einschließlich eines 150—250 qm großen Gartens 300—350 M. In der ersten Bauperiode sollen 55—60 Häuser gebaut werden, deren Mietspreis zwischen 300 und 1100 M. schwankt.

Die Genossenschaft gibt die Häuser grundsätzlich nur in Miete ab und zwar unter ähnlichen Bedingungen wie in der Gartenstadt Hellerau. Wie dort kommt man auch in Karlsruhe den Mitgliedern besonders entgegen, die ihr den von der ersten Hypothek ungedeckt gebliebenen Gebäude- und Geländepreis zur Verfügung stellen. Ein Teil dieses Restgeldes muß als Geschäftsguthaben eingezahlt, der Rest kann als Darlehen, gewünschtenfalls gegen hypothekarische Sicherstellung, überwiesen werden. Bei einer Umfrage wurden seitens der Mitglieder rund 130 000 M. als Restgelder für die erste Bauperiode zugesichert.

Anfang Juli dieses Jahres soll die Bautätigkeit beginnen und damit die schon endlose Zeit der Verhandlungen und Vorarbeiten ihr ersehntes Ende erreichen.



Gartenstadt Ratshof — Straßenbild.
Arch. F. Bleyer.

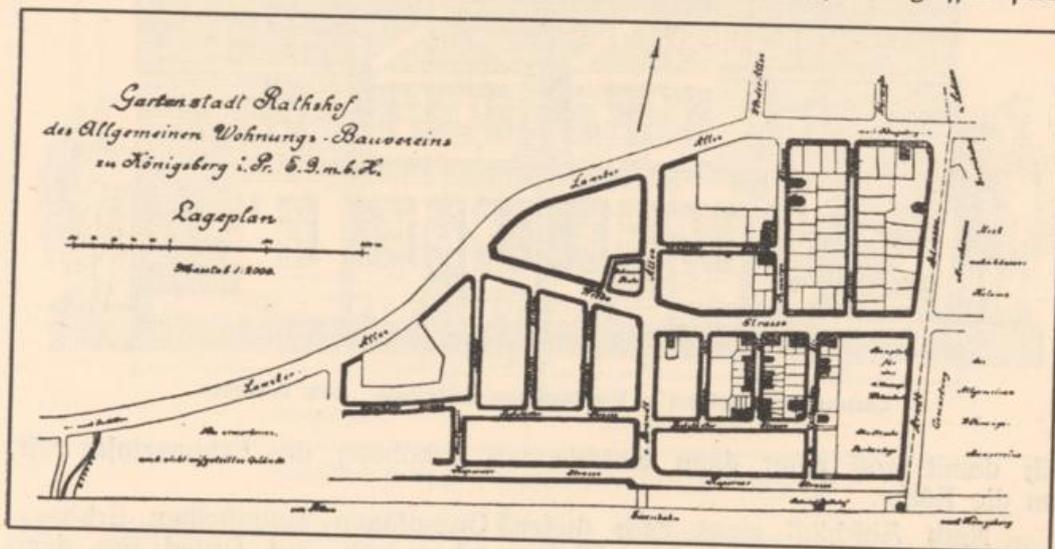


Gartenstadt Ratshof — Straßenbild.
Arch. F. Bleyer.

Gartenvorstadt Ratshof bei Königsberg i. Pr.

Die Gartenvorstadt Ratshof verdankt dem „Allgemeinen Wohnungsbaurein E. G. m. b. H.“ ihr Entstehen. Die 1895 gegründete Genossenschaft baute zunächst große Mietshäuser und ging erst im Jahre 1906 zu ihrer jetzigen Baupolitik über. In diesem Jahre kaufte sie im Westen der Stadt auf dem hochgelegenen Nordufer des Pregelflusses ein etwa 200000 qm großes Gelände, um hier unter Ausschluß der Spekulation minderbemittelten Familien die Möglichkeit des Alleinwohnens im eigenen Einfamilienhause und Garten zu schaffen.

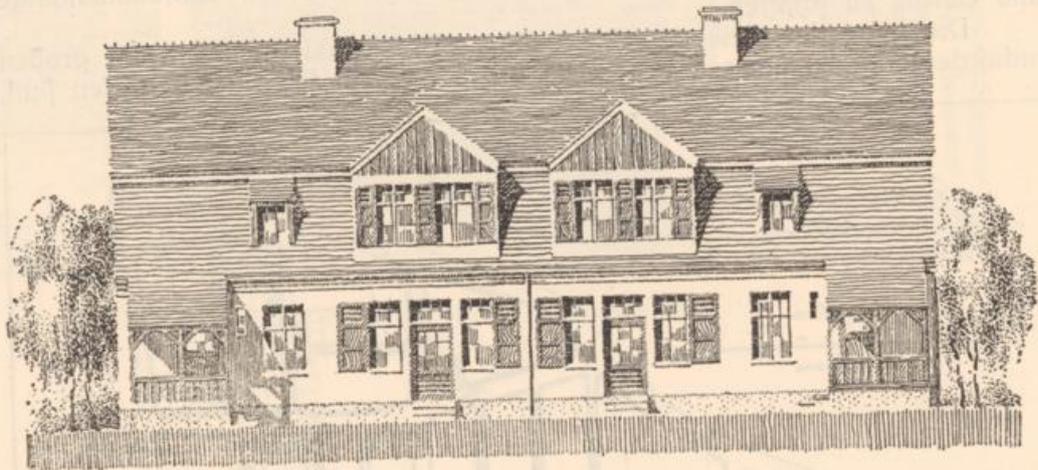
Die Lage des Geländes ist günstig, weil einmal die Nähe der großen Industrierwerke im unteren Pregeltal, die in stetem Wachsen begriffen sind,



ein reges Wohnungsbedürfnis aus den Kreisen der Arbeiterschaft mit sich bringt, und weil andererseits der direkte Anschluß an die Villenkolonie Amalienau die benachbarten Grundstücke für die Bebauung mit Beamtenwohnungen besonders geeignet erscheinen läßt. Der Verkehr mit dem Mittelpunkt der Stadt wird im Norden der Siedlung durch eine elektrische Straßenbahn, im Süden vom Bahnhof Ratshof durch die Staatsbahn vermittelt.

Als Rechtsform für die Uebertragung der Häuser in Eigenbesitz unter Ausschluß der Spekulation ist das Erbbaurecht gewählt worden. Darnach bleibt der Grund und Boden im Besitz des Allgemeinen Wohnungs-Bauvereins und wird den Erbbauberechtigten, die Mitglieder der Genossenschaft sein müssen, gegen eine jährlich zu leistende geringe Abgabe, den Erbbauzins, für die Dauer des auf 90 bis 100 Jahre berechneten vererblichen und veräußerlichen Erbbaurechts überlassen. Für den Bau der Häuser beschafft der Allgemeine Wohnungs-Bauverein dem Erbauer die erforderlichen Hypotheken. Die Beleihung erfolgt durch die Landesversicherungsanstalt Ostpreußen in der Höhe von 75% bei ihren Versicherten, bei Nichtversicherten in Höhe von 50%. Die Verzinsung und Tilgung beträgt für diese Hypotheken

bis zu 50% der Baukosten 3, bzw. 1%, darüber hinaus bis zu 75% der Baukosten 3½, beziehungsweise 1½%. Zweite Hypotheken gibt das Reichsamt des Innern bis zu 90% des Bauwertes bei 3% Verzinsung und 1% Amortisation. Neuerdings gibt unter gleichen Bedingungen auch der preußische Staat für seine unmittelbaren Staatsbeamten zweistellige Hypotheken in den Grenzen von 50—90% der Gesamtenstehungskosten. Infolge dieser geringen Zins- und Tilgungssätze werden auch die Jahresaufwendungen des Erbauers, die sich aus Erbbauzins, Verrentung der Hypotheken, Steuern und Unkosten zusammensetzen, nicht hoch und bewegen sich stets innerhalb der für ähnliche Wohnungen in derselben Stadtgegend Königsbergs gezahlten Mietspreise. Nach einigen vierzig Jahren sind die Hypotheken getilgt, und die jährlichen Zahlungen des Erbauers verringern



Gartenvorstadt Ratshof — Vierlingshaus, Gartenseite. Arch. F. Bleyer.

sich damit trotz einer dann eintretenden Erhöhung des Erbbauzinses fast um die Hälfte.

Nach Abschluß eines nach diesen Grundsätzen aufgestellten Erbbauvertrags beginnt der Allgemeine Wohnungsbauverein auf Grund des dem Vertrag zugrunde liegenden Entwurfs mit dem Bau des Erbbauhauses. Der Umfang und die Ausstattung der Häuschen richtet sich nach den Bedürfnissen und Lebensverhältnissen der Erwerber: der Arbeiter, der gering besoldeten Beamten, sowie der ähnlich stehenden Bevölkerungskreise.

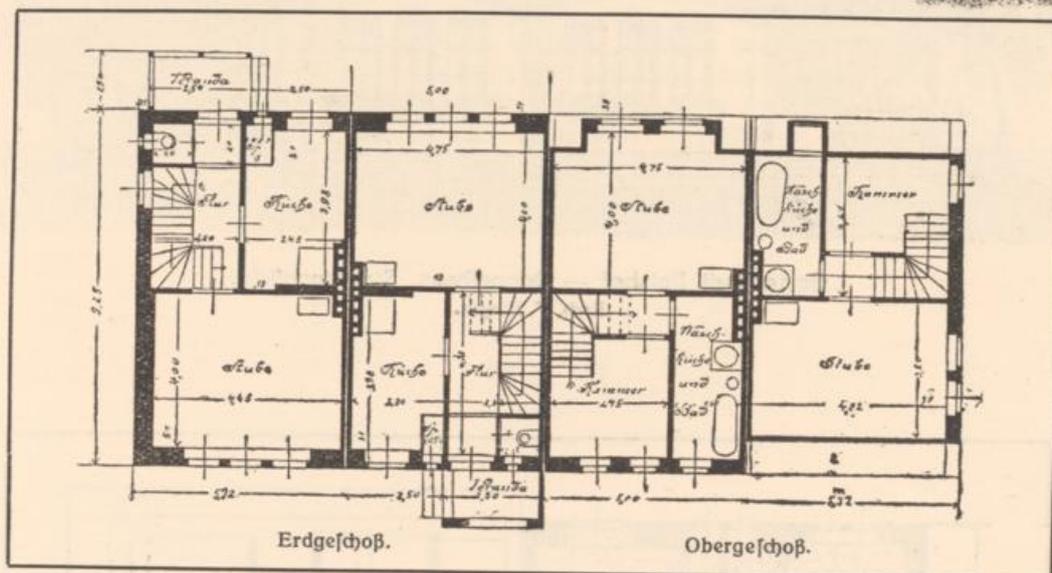
Der ungelernete Gelegenheitsarbeiter, der keine feste dauernde Beschäftigung hat, wird meist nicht in der Lage sein, ein Eigenhaus, das seiner Familie für die Dauer genügend Raum bieten soll, zu erwerben und nach wie vor auf Mietswohnungen angewiesen sein, die er bei Verlassen der Arbeitsstelle und bei schwankendem Einkommen leichter wechseln kann. Die gelernten Arbeiter dagegen in gehobenen festen Stellungen, Vorarbeiter, Handwerker in industriellen Betrieben, Werkmeister, die schon Mieten bis zu 300 M. für Wohnungen von Stube, Kammer, Küche zu zahlen pflegen, werden an den Erwerb eines Erbbauhauses denken können. Diese Erwägungen führen zur Festlegung bestimmter Mindestanforderungen, die an ein Arbeitereigenhaus gestellt werden müssen. In ähnlicher Weise ist für das Bauprogramm der größeren Häuschen durch die Lebensverhältnisse ihrer dem mittleren Beamten- und Bürgerstande angehörenden Erwerber eine Höchstgrenze gezogen.

Die zur Ausführung gelangenden Einfamilienhäuser lassen sich danach etwa in folgende Hausgruppen teilen:

I. Typ. Das Grundstück hat eine Größe von 130—200 qm; das Haus enthält 2 Stuben, eine Kammer, Küche, Speisekammer, Abort, Bad und Waschküche, Hauslaube, Keller- und Bodengelaß; die Baukosten betragen 5500 bis 6500 M.; die Häuser werden meist zu Vierlingsgruppen vereinigt.

II. Typ. Das Grundstück hat eine Größe von 250—300 qm; das Haus enthält vier Wohnräume, Küche, Speisekammer, Abort, Bad und Waschküche, Hauslaube, Keller- und Bodengelaß. Die Baukosten betragen 8000—10 000 M. Die Häuser werden meist als Doppelhäuser gebaut.

III. Typ. Das Grundstück hat eine Größe von 400—700 qm; das Haus

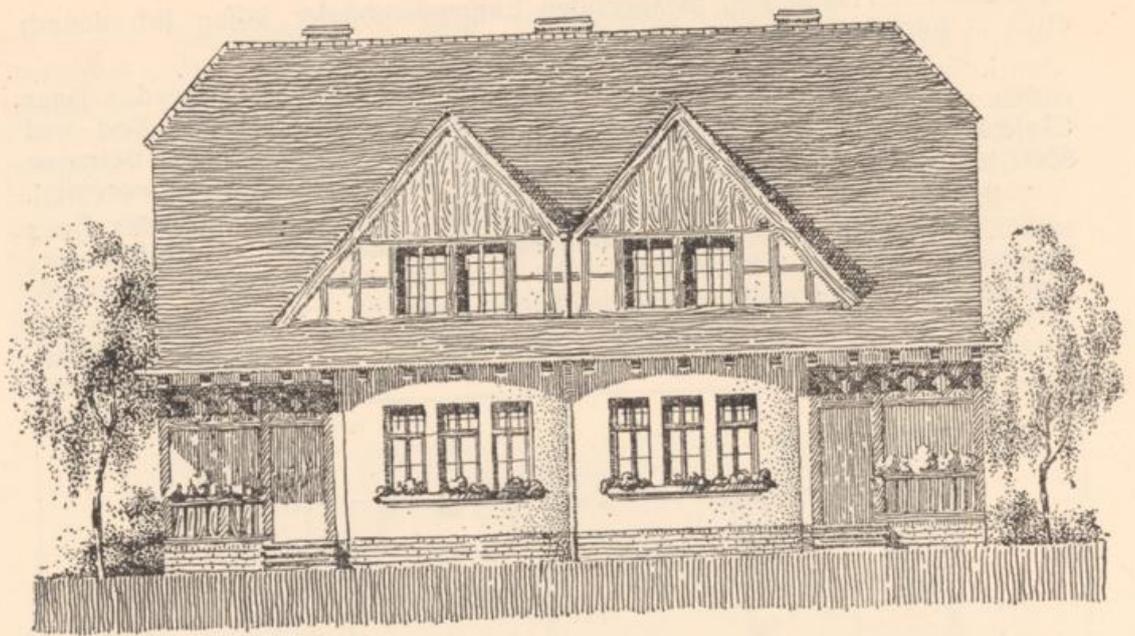


Gartenstadt Ratshof — Vierlingshof. Arch. F. Bleyer.

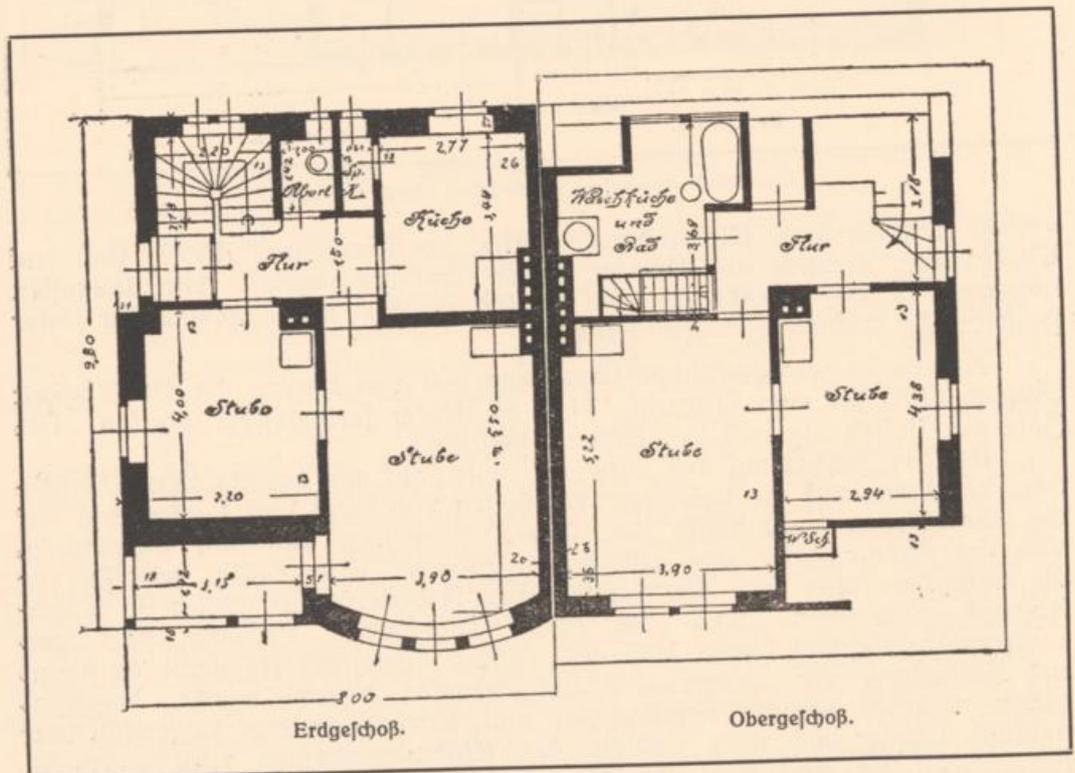
enthält fünf bis sechs Wohnräume, Küche, Speisekammer, Abort, Bad und Waschküche, Veranda und Balkon, Keller- und Bodengelaß. Die Baukosten betragen 12 000—17 000 M. Die Häuser werden als Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser errichtet.

Auf dieser wirtschaftlichen Grundlage sind von Beginn der Bautätigkeit (August 1907) bis zum Frühjahr 1911, 51 Häuser fertiggestellt worden. Die Zahl der Bestellungen ist in Zunahme begriffen.

Bei der Aufstellung der Entwürfe wird auf alle berechtigten Wünsche des Erbbauers, auf die Lebensgewohnheiten von Land und Leuten und auf die klimatischen Verhältnisse des Ostens sorgfältige Rücksicht genommen. Von der Anlage einer den Ostpreußen fremden Wohnküche, wie sie für die englischen, aber auch die westdeutschen Arbeiterhäuser typisch ist, wurde Abstand genommen, weil die damit angestellten Versuche stets das unerfreuliche Resultat hatten, daß der reichlich bemessene freibleibende Raum zur Aufstellung von Betten und zum Schlafen benutzt wurde. Dagegen haben natürlich manche Erfahrungen und Erfolge anderer Gegenden und fremder Länder auf dem Gebiete des Wohnungswesens viele wertvolle Anregungen für den Bau des ostpreußischen Klein-Eigenhauses gegeben. So ist die in Ratshof überall durchgeführte Zusammenlegung von Waschherd



Gartenstadt Ratshof — Doppelhaus, Straßenansicht.
Arch. F. Bleyer.



Gartenstadt Ratshof — Doppelhaus,
Arch. F. Bleyer.

und Badeeinrichtung in einem Raum zurückzuführen auf die englische scullery. Doch liegt dieser Raum, da eine besondere Spülküche infolge Aufgabe der Kochstube nicht erforderlich ist, stets den Schlafräumen benachbart und direkt über der Küche im Obergeschoß.

Die Häuser sind vom Regierungs-Baumeister F. Bleyer entworfen. Die Ausstattung der Räume ist einfach. Durch eine zweckmäßige Anordnung von Fenstern und Türen und durch eine geeignete Farbengebung wird eine behagliche Innenwirkung erzielt. Auch im Äußeren ist jeder überflüssige Schmuck vermieden. Die Häuser entstehen von innen heraus, und der stets wechselnde Grundriß, sowie die Rücksicht auf Bauplatz und Himmelsrichtung tragen zur Belebung des Straßenbildes bei. Bei den Fassaden wird durch farbigen Anstrich von Putz und Holzwerk ein freundliches Aussehen erzielt.

Der Bebauungsplan ist gleichfalls von Regierungs-Baumeister Bleyer nach neuzeitlichen Gesichtspunkten erfolgt. Einige wenige breitere Straßenzüge dienen dem Durchgangsverkehr, während im übrigen ein Netz von schmalen Wohnstraßen das Gelände erschließt.

Ratshof hat sich bisher so erfreulich entwickelt, daß bestimmt zu erwarten ist, daß sie sich sehr bald zu einer blühenden großen Ansiedlung auswachsen wird.

Gartenstadt Nürnberg.

Im Herbst 1908 führte in Nürnberg eine ungewöhnlich starke Wohnungsnot zur Gründung einer Gartenstadtgenossenschaft. Das große Interesse, das alle Bevölkerungskreise der Genossenschaft entgegenbrachten, ließ sie binnen 4 Monaten auf 250 Mitglieder anwachsen, und ihre Zahl stieg bis zum 31. Dezember 1910 auf 1700, die in dieser Zeit 180 000 M. auf Geschäftsguthaben eingezahlt hatten. Da die umfänglichen Geschäfte nicht im Ehrenamt erledigt werden konnten, wurde das Vorstandsmitglied, Herr Wilhelm Eckstein, mit der Geschäftsführung betraut. Nach langem Suchen wurde im



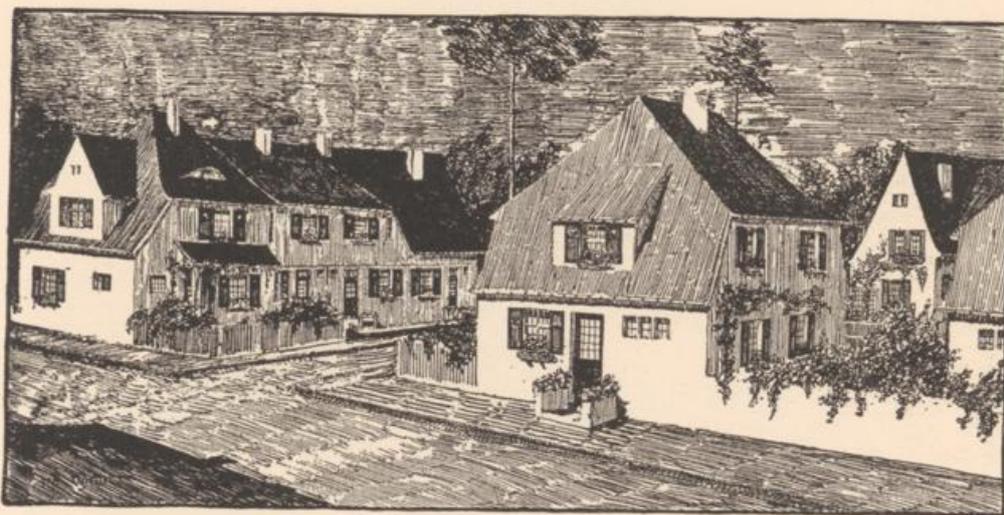
Gartenstadt Nürnberg — Straßenbild. Arch. H. Lotz.

Spätjahr 1908 ein dem Staat gehöriges Waldgelände, das südlich des Rangierbahnhofes und östlich des Donaumainkanals sehr günstig gelegen ist, gefunden. Das Gelände ist 65 ha groß und ermöglicht nach Abzug der Fläche für Straßen, Plätze und öffentliche Zwecke den Bau von rund 2200 Einfamilienhäusern mit Gärten. Die Verhandlungen wegen des Ankaufs zogen sich jahrelang hin. In dem Juni 1910 genehmigten Verträge wurde für das in der ersten Bauperiode benötigte Gelände von 4 ha ein Preis von 13 000 M. für den Hektar festgesetzt. Zu diesem Kauf erhielt die Genossenschaft aus den im letzten Budget für die Gartenstadt Nürnberg von den Kammern bewilligten Mitteln einen Zuschuß von 5000 M. für den Hektar, so daß ihr der Quadratmeter Boden zu 80 Pf. im Buche steht. Als Beitrag für die Vorbereitungsarbeiten hat das Ministerium des Innern ferner die Summe von 2000 M. überwiesen. Noch während der Verhandlungen wurde im Frühjahr 1909 das Gelände vermessen und nivelliert und auf Grund dieser Unterlagen von Prof. Riemerschmid der Bebauungsplan entworfen.

Sehr langwierige Verhandlungen mußten mit der Stadtgemeinde wegen der Gas- und Wasserleitung und vor allem wegen Kanalisation und Straßenherstellung geführt werden. Und als dann auch die Kanalisation von den städtischen Kollegien im Prinzip genehmigt war, wurden trotz aller Bemühungen die zum Ausbau erforderlichen Mittel nicht genehmigt. Es wurde nun der Antrag gestellt, die Kanalisation und Straßen durch die Genossen-

schaft herstellen zu lassen und an sie späterhin die Kosten zurückzuerstatten. Nach langen und schwierigen Verhandlungen, die nahezu 1 Jahr dauerten, wurde diesem Gesuch stattgegeben. Und zwar sollen, wie das bereits andern Nürnberger Genossenschaften gegenüber geschehen ist, auch der Gartenstadtgenossenschaft die halben Kanalpflichtbeiträge erlassen werden, und es steht auch ein entsprechender Nachlaß der Straßenherstellungskosten in Aussicht.

Die Einverleibung des bisher außerhalb der städtischen Gemarkung gelegenen Geländes verursacht gleichfalls langwierige Verhandlungen. Im Verlauf desselben erklärten im Februar 1910 die städtischen Kollegien den Beitritt der Stadtgemeinde als Mitglied der Genossenschaft, stellten jedoch dabei Bedingungen, die das Registergericht nicht eintragen konnte. Nachdem alsdann je fünfmal über das Gesuch in den beiden Kollegien verhandelt worden war, wurde die Gewährung eines städtischen Darlehens von 20 000 M.



Gartenstadt Nürnberg — Kleinhäuser. Arch. H. Lotz.

beschlossen, das für die ersten 5 Jahre zinsfrei, vom 6. bis 10. Jahre zu 2⁰/₁₀, vom 11. bis 15. Jahre zu 2¹/₂⁰/₁₀, vom 16. bis 20. Jahre mit 3⁰/₁₀ und vom 21. Jahre zu mindestens 3⁰/₁₀ zu verzinsen ist, mit der Maßgabe jedoch, daß dann, wenn die Genossenschaft an ihre Mitglieder eine höhere Dividende als 3⁰/₁₀ verteilt, der an die Stadtgemeinde zu zahlende Zins der Dividende gleich sein muß. Das Darlehen ist 10 Jahre unkündbar, von da an unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist rückzahlbar.

Ein schwerer Kampf war auch um die Bauordnung zu führen. Trotz der befürwortenden Gutachten der Kgl. Amtshauptmannschaft in Dresden, der Bauberatungsstelle in München, der Gartenstadt Hellerau und des Prof. Theodor Fischer in München ließ sich der Polizeisenat in Nürnberg nicht bewegen, die von der Genossenschaft für den Kleinhausbau gewünschten Erleichterungen zu gewähren. Erst durch den Beschluß der königlichen Regierung von Mittelfranken, wurde er dazu genötigt, Zimmerhöhen von 2,50 m und Treppen mit 20 cm Auftritt und 20 cm Stoßtritt zu genehmigen.

Die Pläne für die erste Bauperiode, die von Prof. Richard Riemerschmid und Architekt Lotz entworfen wurden, sind bereits genehmigt. Der Bau hat im Frühjahr 1911 begonnen. Es handelt sich dabei um die Errichtung von 74 Wohnungen und eines Verwaltungsgebäudes im Gesamt-

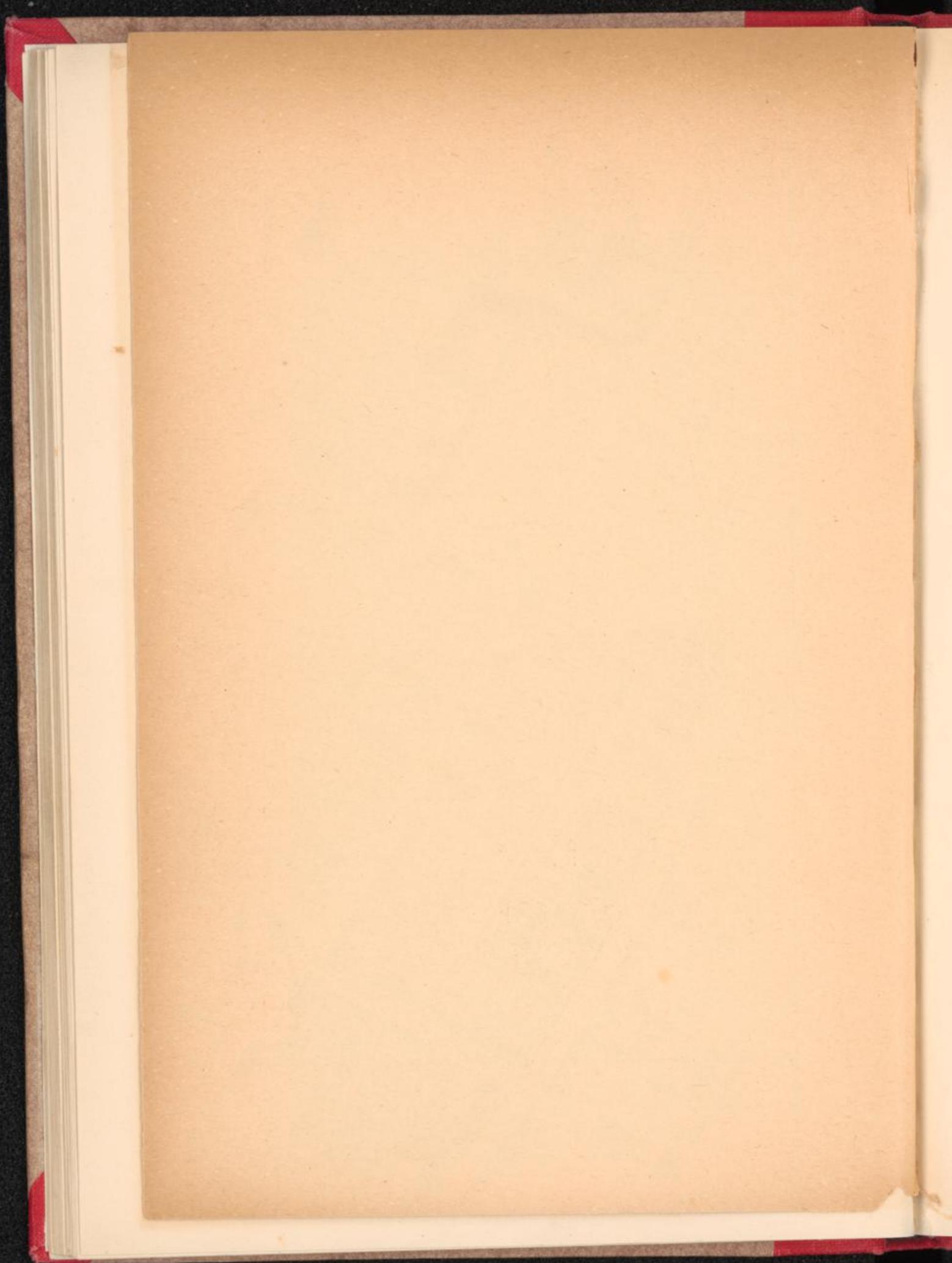
wert von etwa 480 000 M. Die Versicherungsanstalt für Mittelfranken hat sich bereit erklärt, $66\frac{2}{3}\%$ des Platz- und Bauwertes bei $3\frac{1}{2}\%$ Verzinsung und 1% Tilgung zu beleihen. Um Pläne für die 2. Bauperiode zu gewinnen, wurde ein Preisausschreiben erlassen. Den 1. Preis erhielt Architekt Hans Lehr, Nürnberg.

Die Genossenschaftshäuser sollen ebenso wie der Boden dauernd im Eigenbesitz der Genossenschaft verbleiben und an die Mitglieder nur in Miete abgegeben werden.

Wie die kurze vorstehende Darstellung zeigt, ist die Genossenschaft im Beginn ihrer Tätigkeit auf große Schwierigkeiten gestoßen. Nachdem aber diese Dank der Ausdauer und dem Geschick ihrer Verwaltung überwunden sind, spricht alles dafür, daß die Gartenstadt Nürnberg sich nun rasch und sicher ausbauen wird.



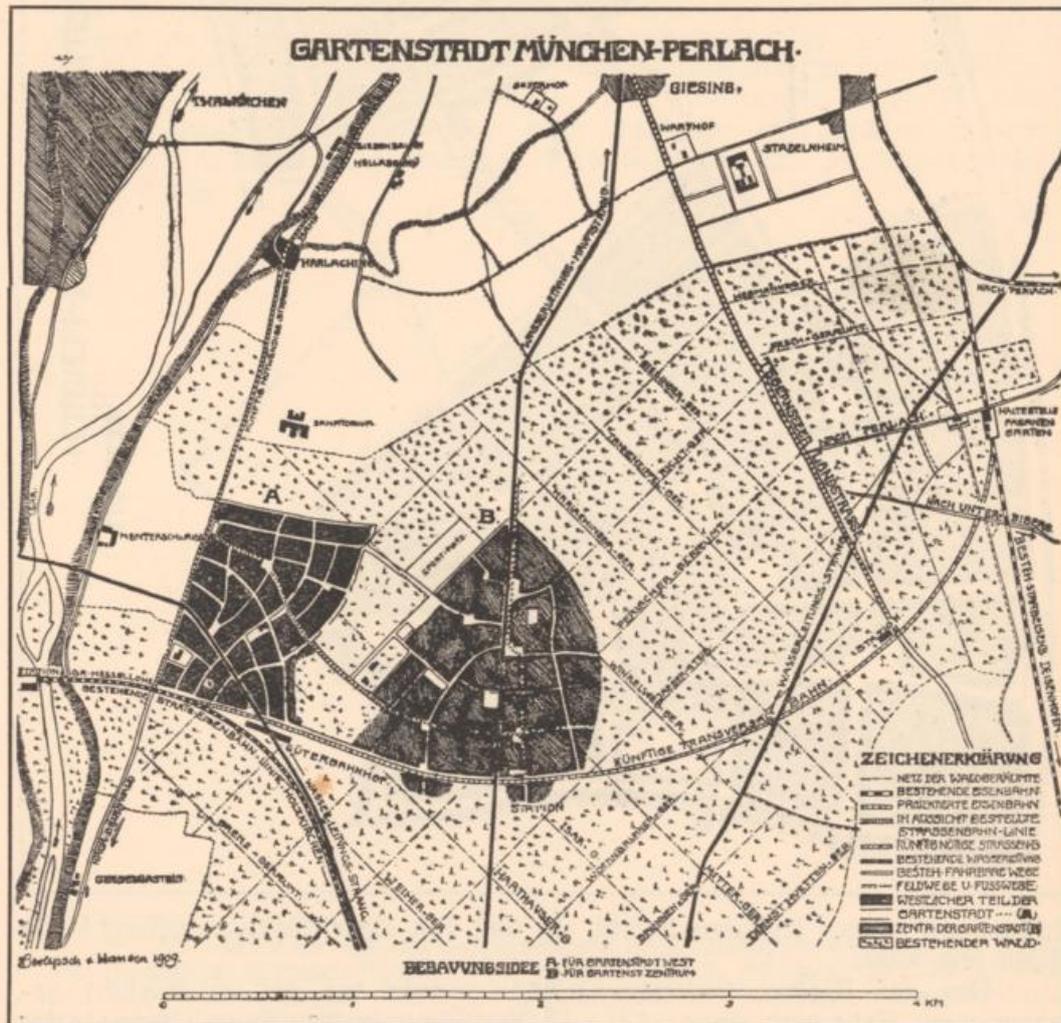


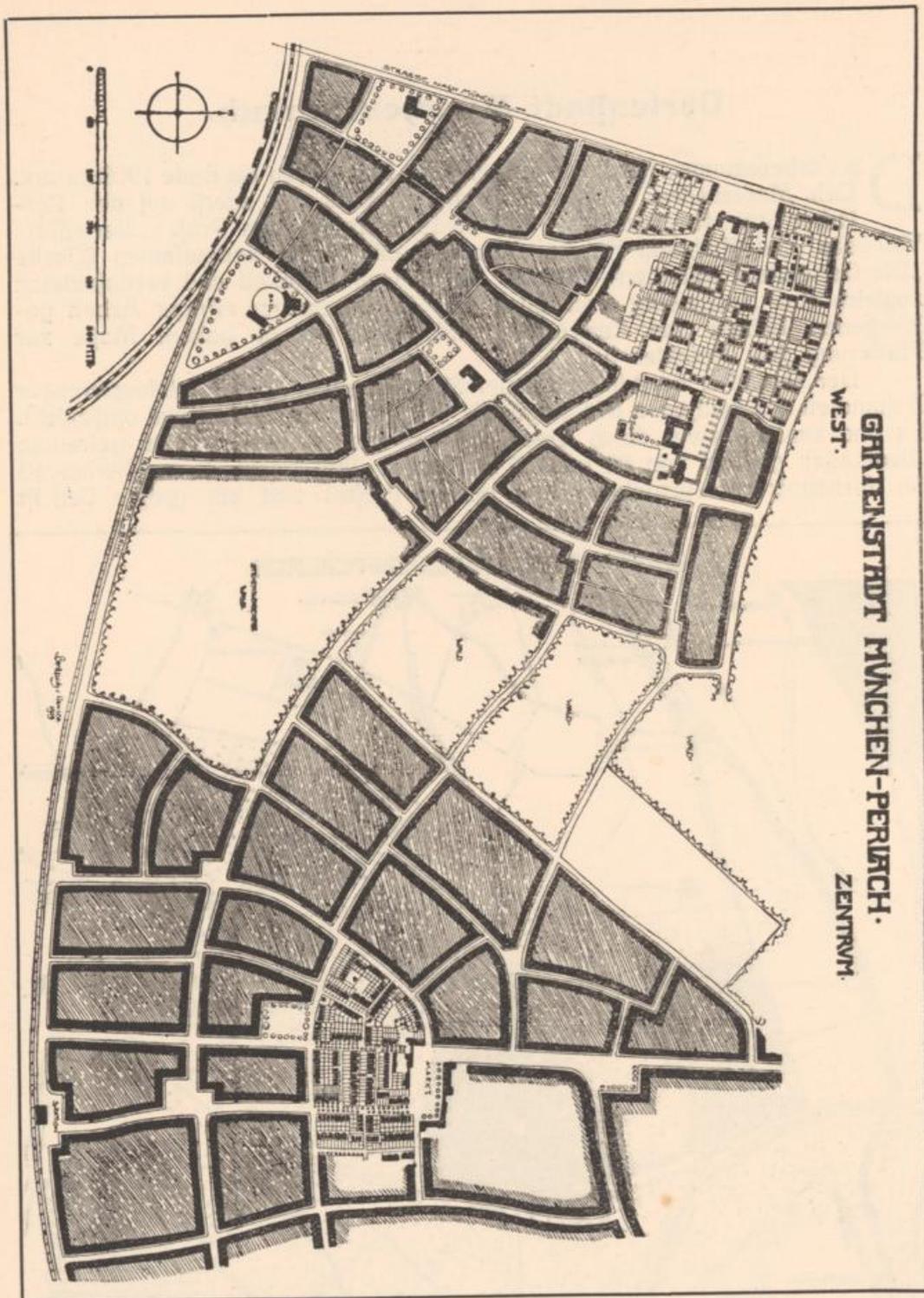


Gartenstadt München-Perlach.

Die Vorbereitungen für diesen großzügigen Plan gehen bis Ende 1908 zurück. Geh. Medizinalrat Prof. von Gruber war es, der zuerst auf den Perlacher Staatsforst hinwies. Anfang 1910 traten dann Prof. v. Berlepsch-Valendàs und Architekt Hansen, München mit ihrem bedeutamen Werke „Die Gartenstadt München—Perlach“ an die Oeffentlichkeit und veranstalteten zugleich eine Ausstellung von über 150 in jahrelanger eifriger Arbeit geschaffenen Plänen und Entwürfen; und trugen so in hohem Maße zur Förderung des Projektes bei.

Der Perlacher Forst ist, wie unser Situationsplan zeigt, ein integrierender Bestandteil des mächtigen Wäldergürtels, der München fast ringsum umschließt. Es sind zunächst zwei durch einen 0,5 km breiten Waldstreifen getrennte Siedlungen geplant von 80 und 85 ha Größe. Ihre Fläche ist verschwindend im Verhältnis zur Ausdehnung des ganzen Forstes und ein großer Teil ist





zudem mit jungen Kulturen besetzt, so daß von einer Waldverwüstung keine Rede sein kann.

Das im Westen liegende Gelände würde bei der in Aussicht genommenen Bebauung rund 12 — 13 000 Einwohnern Raum bieten, der

östliche Teil „Gartenstadt-Zentrum“ rund 19 000, also im Ganzen rund 31 000 Einwohnern. Bei der im Plane gezeigten Aufteilung entfällt dabei vom Gesamtgelände: auf Straßen, Plätze und öffentliche Gebäude ca. 40%, für mit Kleinwohnungen überbaute Fläche 14,4%, für Gärten ca. 45,6%.

Im Gartenstadt-Zentrum: für Straßen, freie Plätze, öffentliche Gebäude 28,7% mit Kleinwohnungen überbaute Fläche 19,8% für Gärten 51,5%.

Das Verhältnis zwischen überbaute Fläche und Gärten unter Ausschaltung der Straßen und Plätze beträgt demnach: überbaute Fläche 27,76%, Gärten etc. 72,24%.

Es entfällt danach in Gartenstadt-West auf eine Familie ein Gartenanteil von 80—150 qm, und im Zentrum von 50—100 qm.

Bei der Aufteilung des Geländes oder der Führung der Straßen ist jedes Schema vermieden und vor allem darauf Rücksicht genommen, daß die Häuser eine möglichst reichliche Besonnung, also möglichst viele Südwest- und Südostfronten haben.

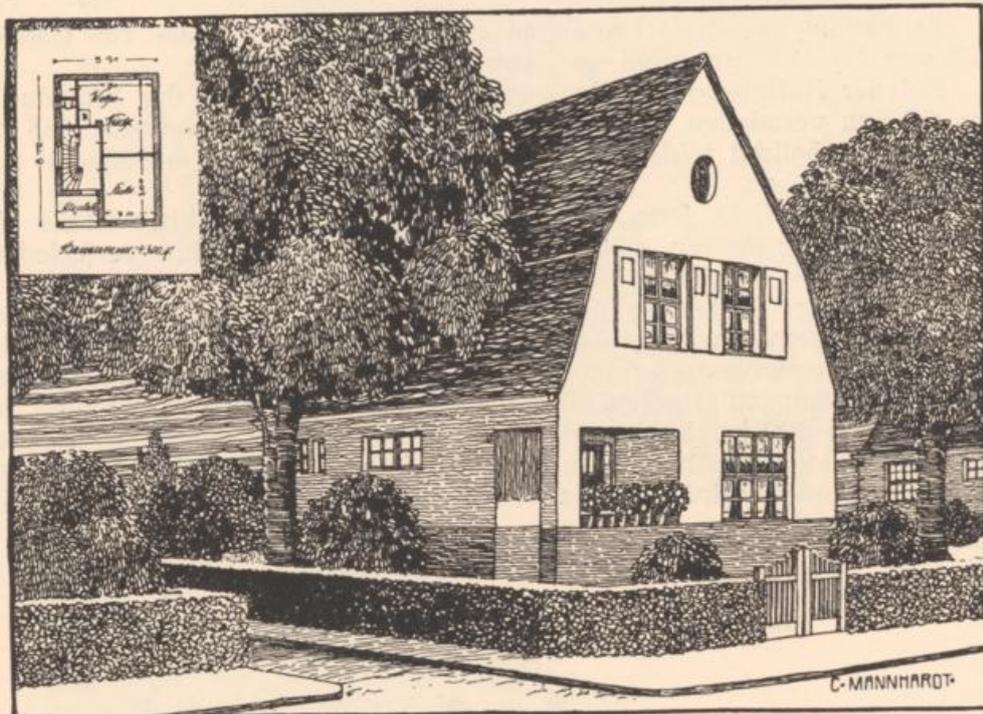
Der eingestufte Plan zeigt, in wie abwechslungsreicher Weise die Bebauung mit kleineren und größeren Gruppen und den verschiedenartigsten Wohnhofanlagen geplant ist. *)

Da bei der Erstellung der Häuser auch für die mindestbemittelten Volksschichten gesorgt werden soll, die Verkehrsmöglichkeiten sehr gut und der Mangel an Kleinwohnungen in München außerordentlich groß ist, ist eine schnelle Besiedlung zu erhoffen. Das Finanzministerium hat sich vorläufig zur Abtretung von 100 ha bereit erklärt. Die Vorarbeiten liegen in Händen einer Kommission, die hoffentlich recht bald die mannigfachen Schwierigkeiten überwinden wird, die der Verwirklichung des Projektes noch im Wege stehen.

*) Wir verweisen auf das ausgezeichnete Buch: Berlepsch-Valendas und Hansen: „Die Gartenstadt München-Perlach“. Verlag E. Reinhardt, München. M. 2,50 96 Seiten Text und 50 Abbildungen. Durch die Geschäftsstelle der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft oder die Buchhändler zu beziehen.

Gartenvorstadt Neumünster.

Nicht der Mangel an Arbeiterwohnungen war in der Industriestadt Neumünster der Anlaß für die Gründung der Gartenstadtgenossenschaft. Seit einigen Jahren machte sich das Bestreben der gut bezahlten Industriearbeiter geltend, aus dem unbefriedigenden Mietsverhältnis herauszukommen und ein eigenes Heim mit einem Garten zu beziehen. Aus diesem Bedürfnis heraus —



Gartenstadt Neumünster — Einfamilienhaus.

nicht wegen eines empfindlichen Mangels an Arbeiterwohnungen — entstand die „Gartenstadtgesellschaft Neumünster“ E. G. m. b. H. Ihr gelang es, für ein nur 2 km von der Stadt entferntes 100 ha großes Gelände das Vorkaufsrecht zum Preise von 20—70 Pfg. für den Quadratmeter auf mehrere Jahre zu sichern.

Der Nachfrage entsprechend mußten möglichst große Baugrundstücke geschaffen werden, hinreichend groß, um auf einem solchen nicht nur den gesamten Gemüse- und Kartoffelbedarf einer kinderreichen Arbeiterfamilie zu decken, sondern darüber hinaus auch für den Verkauf ernten zu können. Dieses Bedürfnis führte zu dem Gedanken, die großen Grundstücke zu Rentengütern zu machen, die nach der preußischen Rentengutgesetzgebung eine Mindestgröße von $\frac{1}{8}$ ha (1250 qm) haben müssen.

Um einen guten Bebauungsplan zu schaffen, wurde ein engerer Wettbewerb veranstaltet. Zur Ausführung gelangte der Entwurf des Architekten C. Mannhardt-Kiel. Der Bebauungsplan teilt das ganze Gebiet in rund 500 Rentengüter von 1250—1600 qm und etwa 200 Grundstücke von durchschnittlich 700 qm Größe. Die einzelnen Grundstücke sind schmal und 100—140 m tief, damit auf diese Weise Straßenkosten gespart werden.

Bei dem Unternehmen wird der Nachdruck gelegt auf „kleine Einfamilienhäuser, geräumige Stallbauten, große Gärten“. Das Wohnhaus, von dem

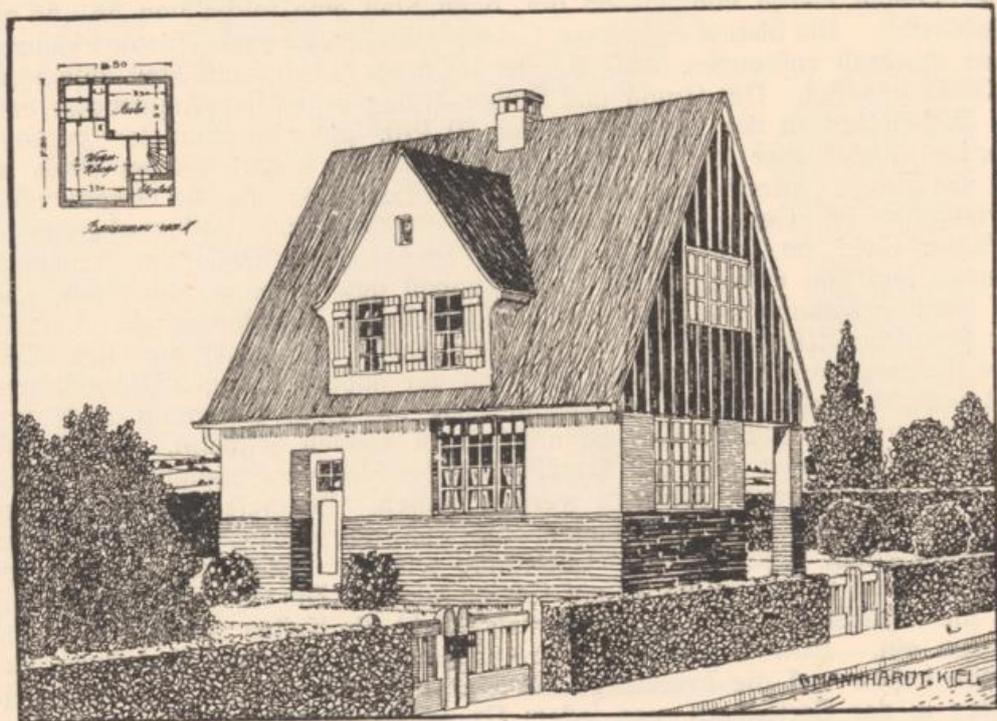
kein Raum vermietet werden darf, wird nicht größer gebaut, als es den landesüblichen Ansprüchen entspricht. Anders liegt der Fall bei Garten und Stall, die je nach Befähigung der Arbeiterfamilie für Gartenbau und Viehzucht größer sein können, da sie produktive Anlagen sind.

Die Wohnhäuser werden als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Gruppenhäuser gebaut. Die Häuser sollen nur ein Erdgeschoß mit zwei Wohnzimmern, Küche und Speisekammer und ein ausgebautes Dachgeschoß mit bis zu drei Schlafzimmern enthalten. An das Haus angebaut oder freistehend wird der Stallbau errichtet, der Waschküche, Abort, Ziegen-, Hühner- und Schweinestall, darüber Bodenraum enthält. Dieser Raumbedarf macht beim Wohnhaus eine bebaute Fläche von 55—65 qm, beim Stall eine solche von 35—45 qm erforderlich. Die bisher errichteten Gebäude dieser Art haben für das kleinere Haus mit Stall zusammen 5000 M., für das größere Haus mit Stall zusammen 6000 M. gekostet. Der Grund und Boden ist den ersten Rentengutsbewerbern als Mitbegründern der Gartenstadt für 50 Pfg. pro Quadratmeter verkauft worden, kostet aber jetzt 60 Pfg., immer noch ein äußerst billiger Preis für ein aus gutem Gartenboden bestehendes Baugrundstück. Da die Grundwasserhältnisse im Gebiet der Gartenstadt günstige sind, indem bereits in 5 Meter Tiefe an jeder Stelle durch Röhrenbrunnen Wasser in beliebiger Menge und von einwandfreier Beschaffenheit gewonnen werden kann, hat die Stadtverwaltung von dem sonst obligatorischen Anschluß an die Zentrale der städtischen Wasserleitung Abstand genommen. Da ferner die Gartenstadt eine durchaus ländliche Siedlung wird mit der äußerst geringen Wohndichtigkeit von 35 Personen auf den Hektar, hat die Stadtverwaltung auch von einer unterirdischen Entwässerung absehen zu können geglaubt. Das Fehlen beider Einrichtungen trägt zur Ermäßigung der Straßenherstellungskosten bei, die von den Anliegern getragen werden müssen. Zu diesen Kosten gehören auch die Beleuchtungseinrichtungen, die aus den Gasleitungen mit ihren Straßenlaternen bestehen. Die Gasleitung wird in jedes Haus gelegt, da jeder Arbeiter hier gewohnt ist, auf Gas zu kochen. Die Gartenstadtgesellschaft hat die erste Straße selbst ausgebaut und zieht die Kosten von den Anliegern wieder ein. Abweichend von der allgemeinen üblichen Verteilung der Straßenkosten auf die Frontlänge der einzelnen Grundstücke, werden diese Kosten in der Gartenstadt von jedem Grundstück in gleicher Höhe erhoben, einerlei ob das Grundstück eine kleine oder große Front hat. Es erleichtert dies den Verkauf der Grundstücke mit großer Front, besonders der Eckgrundstücke. Bei Berücksichtigung aller Kosten für Straßenbau, Grundflächen für die Straßen und Plätze, ihre Bepflanzung, für Gasleitung, Feuerlöschröhrenbrunnen usw. entfällt auf jedes Grundstück ein Kostenanteil von 400 M. Die Gesamtkosten eines Einfamilienhauses der geschilderten Größe mit Stall auf einem Rentengut kleinster Größe ergeben sich aus vorstehendem zu:

M. 5000.—	für Wohnhaus mit Stall,
" 150.—	" Einfriedigungen,
" 750.—	" das 1250 qm große Grundstück,
" 400.—	" Straßenkosten,
<hr/>	
zusammen M. 6300.—.	

Die Deckung dieser Mittel gestaltet sich bei der Rentengutsbildung recht günstig. Die Beleihung geschieht durch die Staatsrentenbanken und wird von dem Herrn Landwirtschaftsminister angewiesen. Während früher Rentengüter nur für landwirtschaftliche Arbeiter gebildet wurden, werden sie seit kurzem auch für Industriearbeiter und diesen an Einkommen gleichstehende kleine Beamte zugelassen. In unserm Falle hat der Herr Minister zunächst für

100 Rentengüter den Kredit der Rentenbank angewiesen. Die Beleihung, der Rentengutsvertrag, die Vermessung und Auflassung werden von der zuständigen Spezialkommission bewirkt. Die Beleihung erfolgt mit $\frac{3}{4}$ des gemeinen Wertes für Grundstück und Gebäude durch $3\frac{1}{2}\%$ ige Rentenbriefe. Diese Rentenbriefe sind Börsenpapiere und unterliegen dem Kurs. Da der Kurs meist 8% unter pari steht, so ist bedauerlicherweise mit dem Verkauf der Briefe ein empfindlicher Kursverlust verknüpft. Dennoch ist diese Beleihung eine günstige, da sie bei dem festen Zinsfuß von $3\frac{1}{2}\%$ unkündbar ist. Der Nennwert der Rentenbriefe ist mit $3\frac{1}{2}\%$ zu verzinzen und mit $\frac{1}{2}\%$ zu tilgen. Die Tilgung erfolgt in rund 60 Jahren, wobei im ersten



Gartenstadt Neumünster — Einfamilienhaus.

Jahre mit Rücksicht auf die unvermeidlichen besonderen Ausgaben eines Eigenheimgründers keine Rente erhoben wird. Die Schwierigkeit ist wie immer die Beschaffung des letzten Geldes. Einen Teil der letzten Hypotheken haben wir zu einem noch mäßigen Zinsfuß von $4\frac{1}{2}\%$ bei Privaten aufgetrieben. Ob das künftig weiter gelingen wird, ist mindestens zweifelhaft. Man muß jedenfalls vorsichtigerweise mit einer Verzinsung von 5% für diese letzten Gelder rechnen. Die Deckung der Mittel für ein Rentengut kleinster Größe gestaltet sich daher wie folgt:

Es sind erforderlich an Mitteln	M. 6300.—
Die Rentenbank beleihet diesen Wert mit $\frac{3}{4}$ gleich . . .	M. 4725.—
in $3\frac{1}{2}\%$ igen Rentenbriefen und nach Abzug des	
Kursverlustes von zirka	„ 385.—
mit bar	M. 4340.—
Der Rentengutsbewerber muß selbst beitragen rund . . .	„ 460.—
Es sind an Mitteln daher vorhanden	M. 4800.—
Es bleiben also durch Hypothek zu decken	M. 1500.—

Die jährlichen Ausgaben des Besitzers eines kleinsten Rentengutes setzen sich folgendermaßen zusammen:

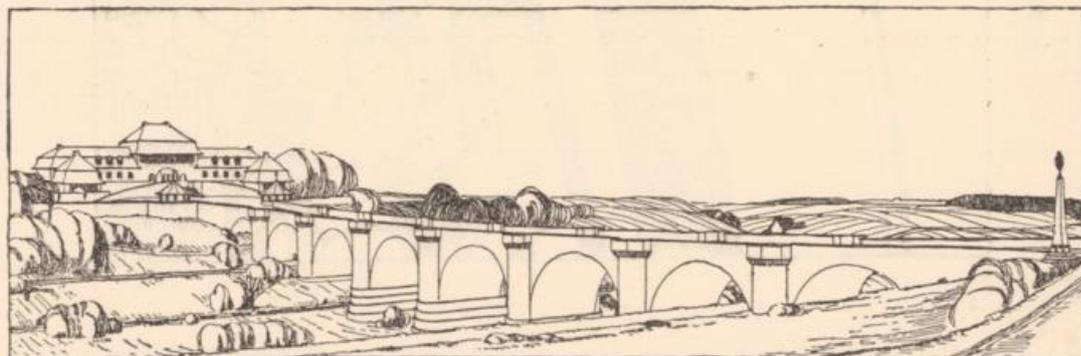
3 $\frac{1}{2}$ 0/0 und 1 $\frac{1}{2}$ 0/0 gleich 4 0/0 von M. 4725.—	Rentengeld	M. 189.—
5 0/0 von M. 1500.— (letzte Hypothek)	" 75.—
$\frac{3}{4}$ 0/0 Unterhaltung der Gebäude von M. 5150.—	" 38.—
2,8 0/00 Grund- und Gebäudesteuer von M. 6300.—	" 18.—
1 0/00 Feuerversicherung von M. 5000.—	" 5.—
	zusammen	<u>M. 325.—</u>

Fast alle bisherigen Rentengutsnehmer hatten vor ihrer Selbsthaftmachung eine Dreistubenwohnung gemietet, die mit einem sehr kleinen Gartenstück (bis 100 qm) und einem kleinen Stallraum 290 bis 310 M. Miete kostete. Sie hatten meist, um ihren eigenen Bedarf an Feldfrüchten zu decken, Gartenland hinzugepachtet. Bei dem Eigenbesitz auf ihrem Rentengut haben sie ein so großes Grundstück und so reichlich Stallraum, daß sie auf mindestens 100 bis 150 M. Nebeneinnahmen aus dem Garten und auf ebensoviel Gewinn aus dem Verkauf von großgezogenen Schweinen rechnen. Sie haben durch ihre Arbeitsamkeit und Sparsamkeit die weit größere Wohnung daher zu einem Bruchteil der früheren Miete.

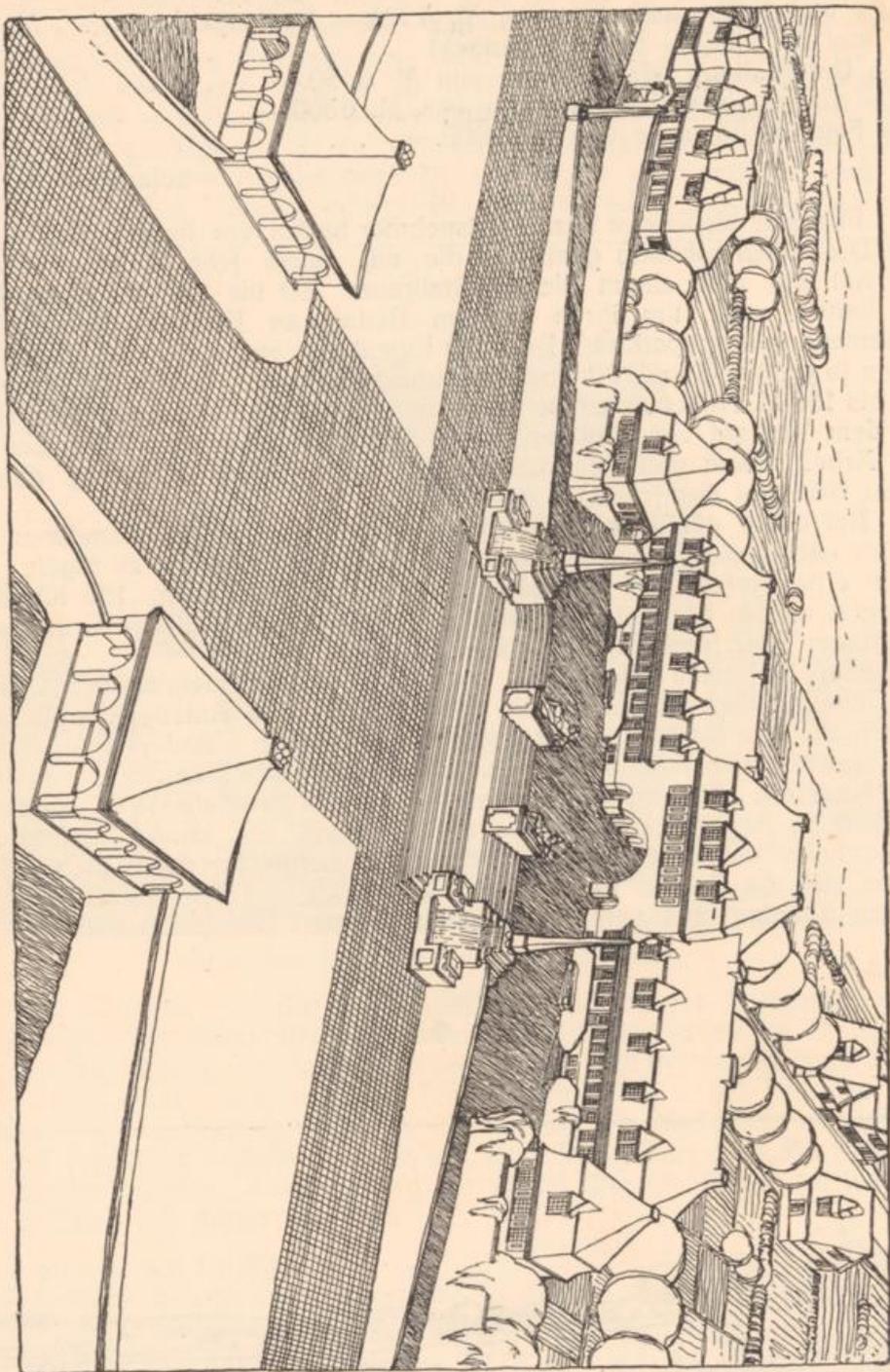
Bei dieser günstigen wirtschaftlichen Lage der Rentengutsnehmer haben sie sich entschlossen, die Hypothekengelder schnellstmöglichst zu tilgen, indem sie im ersten Jahre, wo sie keine Rente zu zahlen haben, 150 bis 200 M. abtragen und in der Folge 40 bis 60 M. jährlich, so daß der Grundbesitz in absehbarer Zeit schuldenfrei wird.

Diese gesunden Verhältnisse sind durch den gemeinnützigen Charakter der Genossenschaft gesichert. Die Dividende für die Anteilgelder ist auf 4% beschränkt, jede Spekulation ist satzungsgemäß durch Wieder- und Vorkaufsrecht, sowie durch eine Wertzuwachssteuer ausgeschlossen.

Nach erst einjährigem Bestehen konnte im Frühjahr 1911 bereits das 50. Haus in Angriff genommen werden. Gewiß ein schöner Erfolg. Das Unternehmen unterscheidet in vieler Hinsicht, besonders durch die Größe der Gärten und die Art der Finanzierung wesentlich von den anderen deutschen Gartenvorstädten und verdient in seiner Eigenart Beachtung und Nachfolge.

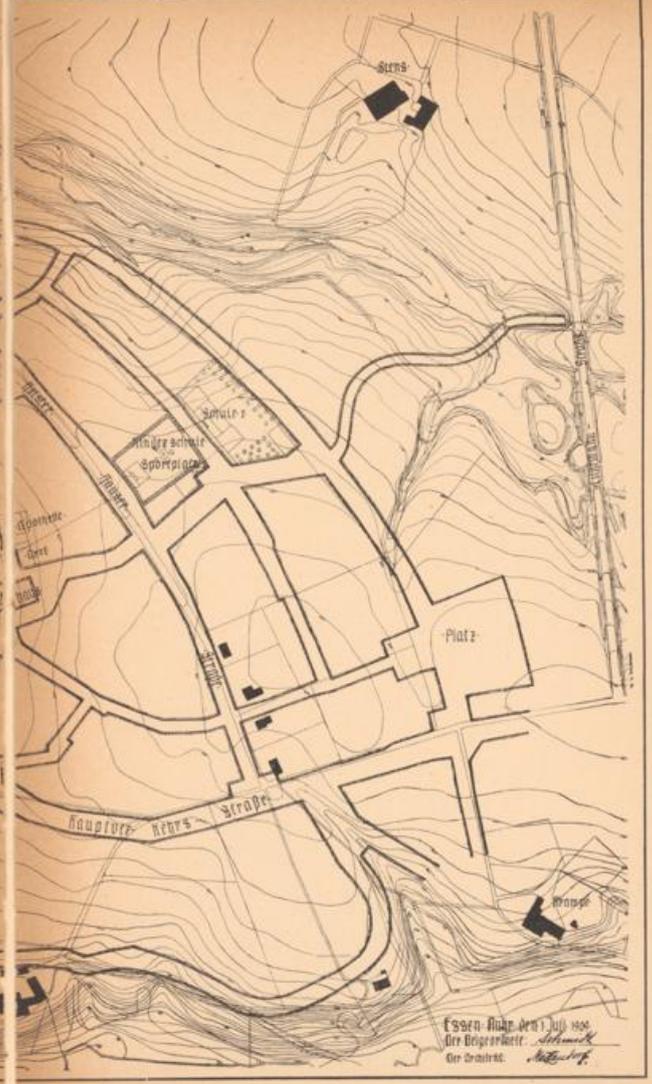
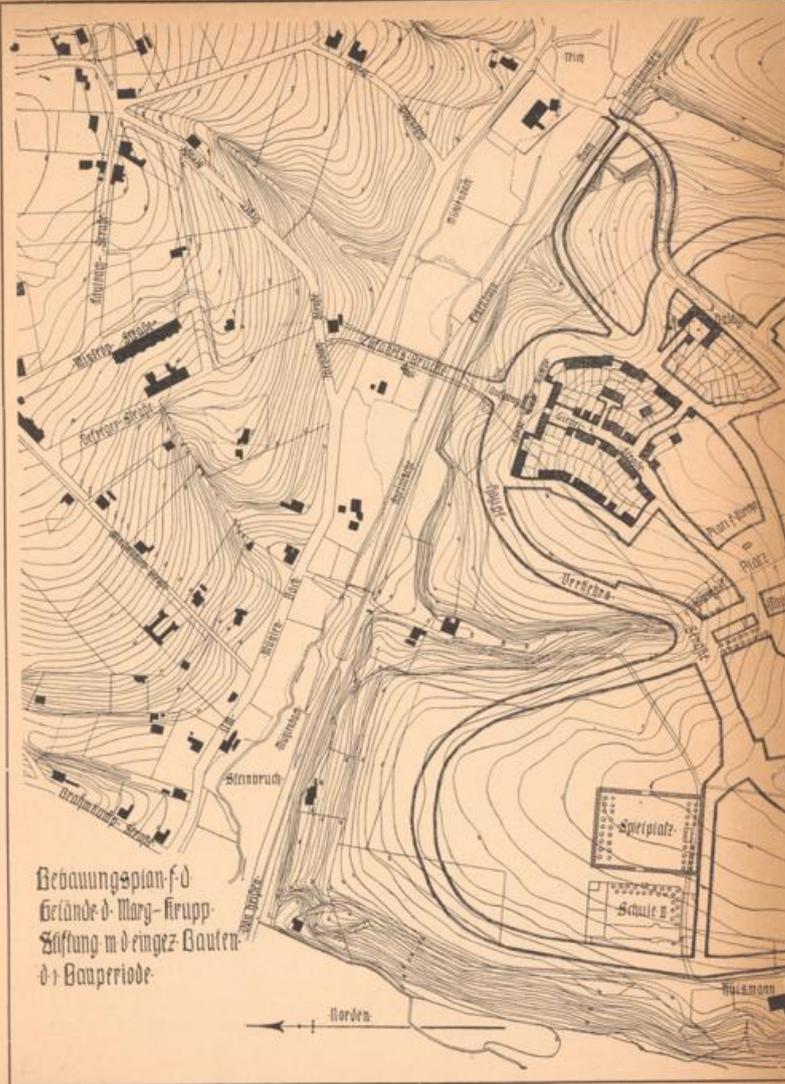


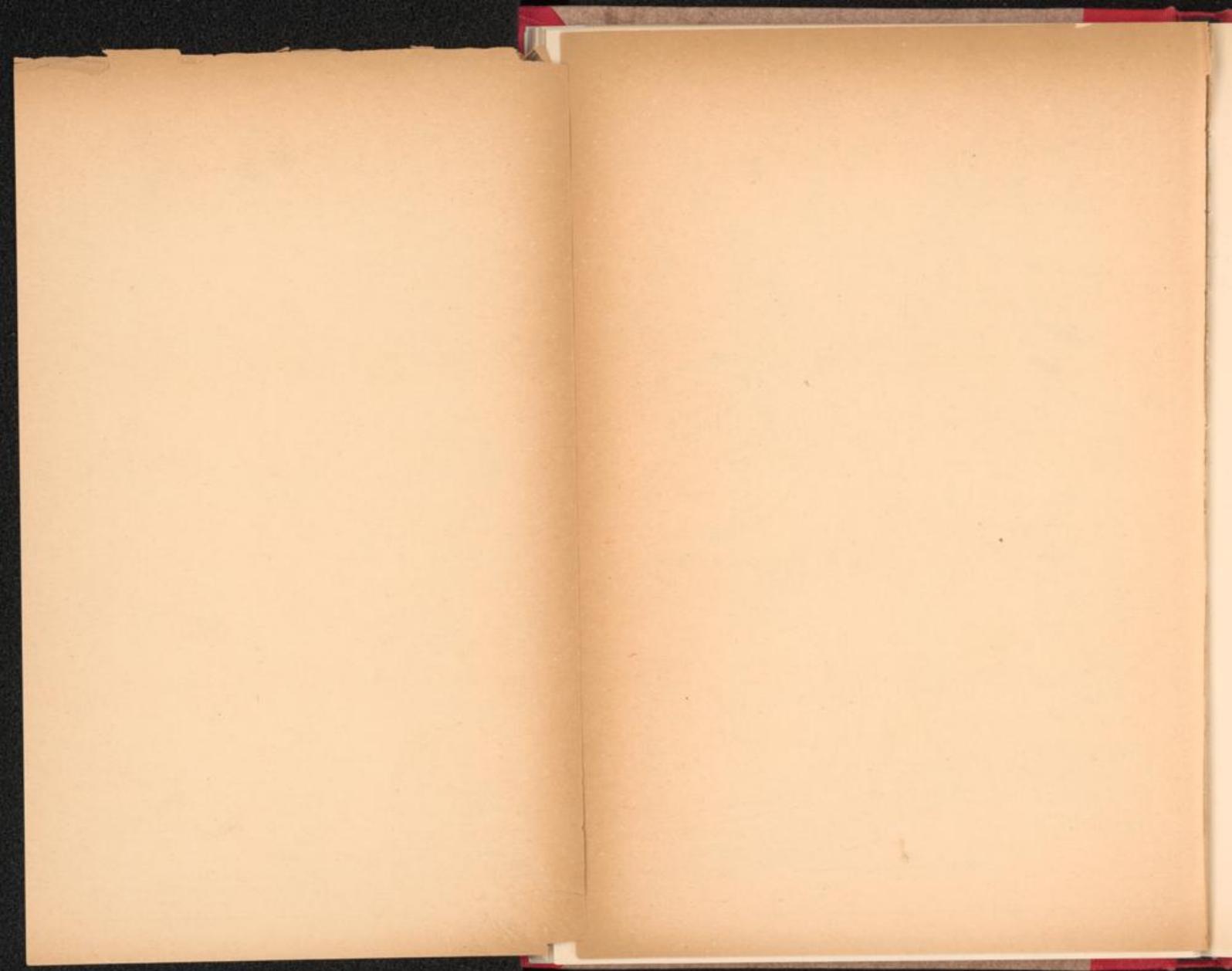
Gartenstadt Margaretenhöhe — Zufahrtsbrücke. Arch. G. Meßendorf.

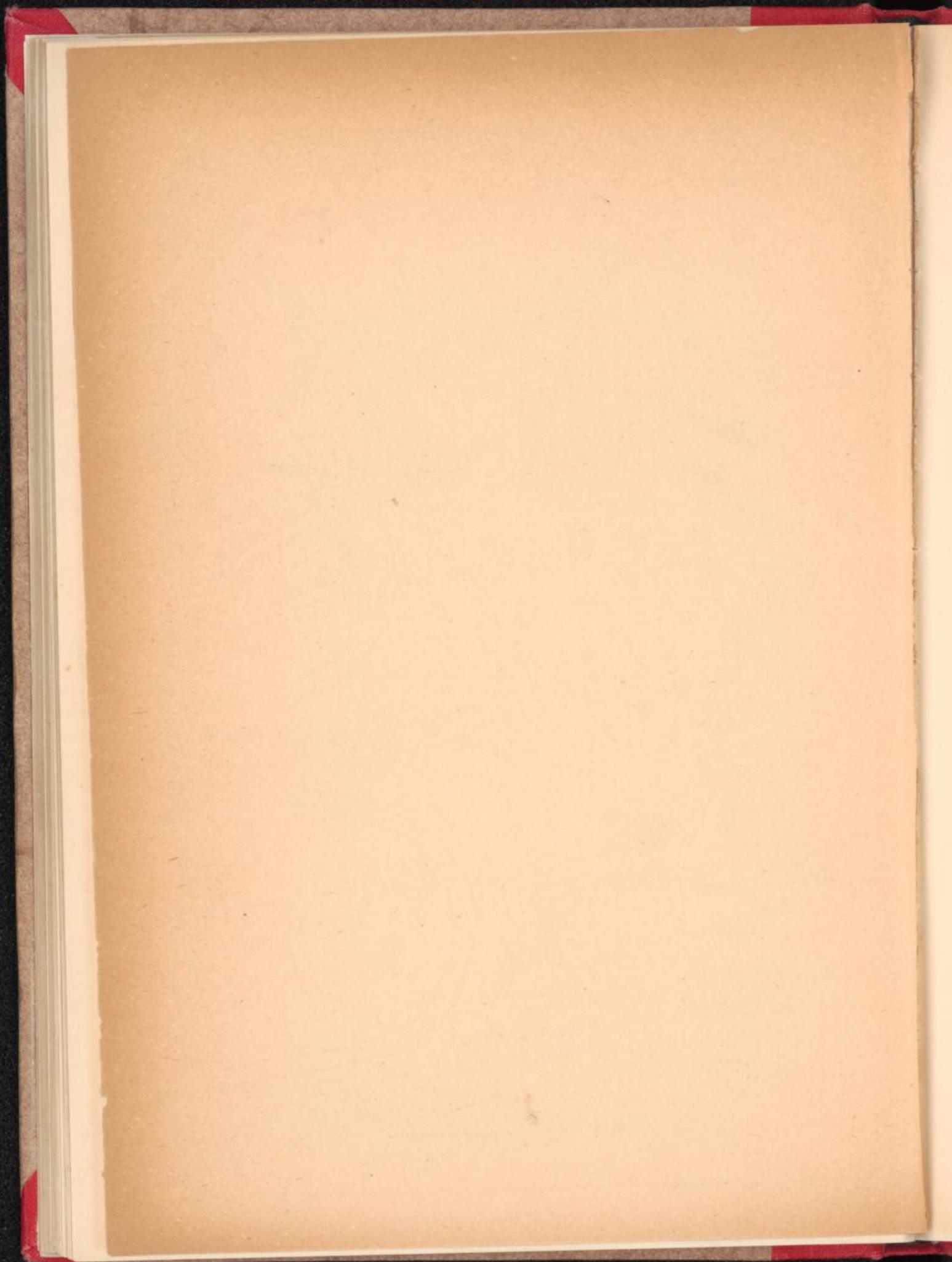


Gartenpfadt Margaretenhöhe — Blick von der Zufahrtsbrücke auf den Eingangsplatz.
Arch. G. Mejsendorf.









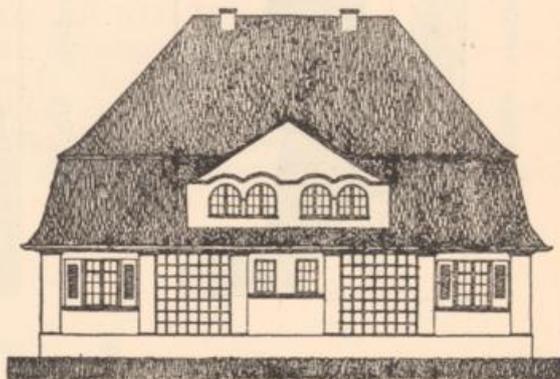
Gartenvorstadt Margaretenhöhe in Essen a. d. Ruhr.

Im Jahre 1906 errichtete Frau Friedrich Alfred Krupp anlässlich der Vermählung ihrer Tochter Bertha mit Dr. Krupp von Bohlen und Halbach die „Margarethe Krupp-Stiftung für Wohnungsfürsorge“. Das Vermögen der Stiftung besteht aus einem Kapital von 1 Million Mark, sowie aus einem vortrefflichen Baugelände von rund 50 ha. Die Stiftung soll den minderbemittelten Klassen dienen und zwar nicht allein den Angestellten der Kruppschen Werke. Unter den Mietern der in der ersten Bauperiode gebauten Häuser waren nur 45% in den Kruppschen Werken beschäftigt. Die Uebrigen sind in der städtischen Verwaltung, bei der Eisenbahn, bei der Post und in Privatbetrieben angestellt.

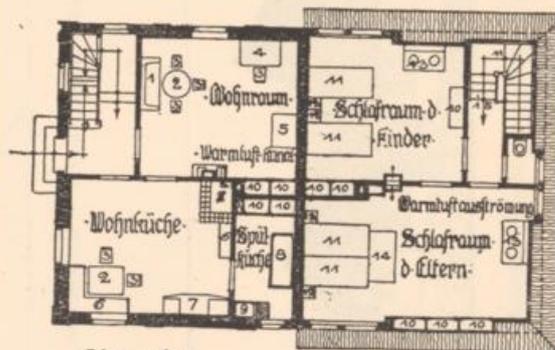
Es soll zunächst eine Million Mark verbaut werden, alsdann soll durch hypothekarische Belastung der Häuser neues Kapital für die Fortsetzung der Bautätigkeit gewonnen werden. Das Gebäude bietet Raum für 15—18 000 Menschen. Das für die Ueberbauung erforderliche Kapital wird auf ungefähr 20 Millionen Mark veranschlagt.

Der Bebauungsplan und die sämtlichen Entwürfe für die Häuser sind von dem leitenden Architekten der Stiftung, Georg Meßendorf, gezeichnet. Die Straßen schmiegen sich vortrefflich dem abwechslungsreichen Gelände an. Bei der Gestaltung der Häuser läßt sich der Architekt augenscheinlich von der guten alten bergischen Bauweise anregen. Jedes Haus erhält einen Garten von 70—300 qm Größe. Die Häuser, von denen nebenstehende Abbildung ein gutes Beispiel gibt, enthalten im Erdgeschoß, außer einer Wohnstube, eine sogenannte Wohn-

Wohnungstyp-mittlerer Größe.
der Margarethe Krupp-Stiftung.



Hauptansicht.

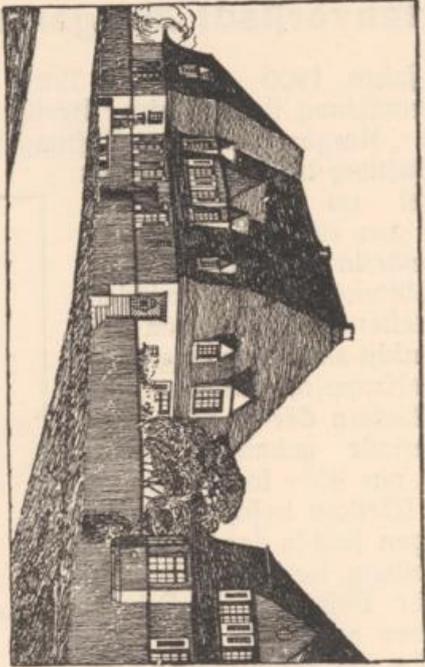


Erdgeschoß.

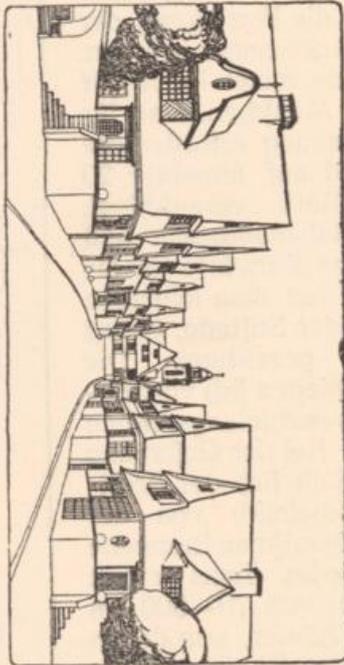
Obergeschoß.

- | | |
|-------------------|-----------------|
| 1. Sofa. | 8. Badewanne. |
| 2. Tisch. | 9. Spülstein. |
| 3. Stuhl. | 10. Schrank. |
| 4. Schreibtisch. | 11. Bett. |
| 5. Komode. | 12. Nachttisch. |
| 6. Bank. | 13. Waschtisch. |
| 7. Küchenschrank. | 14. Kinderbett. |

Gartenstadt Margaretenhöhe — Doppelhaus.
Arch. G. Meßendorf.



Gartenstadt Margaretenhöhe — Doppelhäuser. Arch. G. Megendorf.



Gartenstadt Margaretenhöhe — Giebeltraße. Arch. G. Megendorf.



Gartenstadt Margaretenhöhe — Giebeltraße. Arch. G. Megendorf.



Gartenstadt Margaretenhöhe — Marktplatz. Arch. G. Megendorf.

küche mit einer daneben befindlichen Spülküche, in der das Waschen, Geschirrspülen und sonstige Dampf und üblen Geruch erzeugende Arbeiten verrichtet werden und auch die Badeeinrichtung untergebracht ist. Im Obergeschoß liegen 2—3 Schlafzimmer und im Dach ist ein genügender Trockenraum vorgesehen. Ganz besonderer Wert ist auf die Ventilation und die Heizungsanlage gelegt. Die lästige Hitze im Sommer soll mittels einer automatischen Ventilationsanlage über dem Herd abgesaugt werden. Im Winter wird die überschüssige Wärme des Herdes, die sonst unverbraucht in den Schornstein abgeht, zur Erwärmung des benachbarten Wohnzimmers benutzt. Vom Herd bzw. dem Ofen des Wohnzimmers, aus wird ferner warme Luft nach den oberen Schlafräumen geleitet, so daß diese keine besondere Heizung benötigen. Die Häuser gehören in ihrer vorzüglichen Grundrißlösung, in ihrer praktisch technischen Durchbildung und ihrer künstlerischen Gestaltung zum allerbesten, was der neuere Kleinhausbau in Deutschland geschaffen hat. Der Mietzins beträgt 200—500 M. für das Haus. Die Baukosten halten sich zwischen 3500 und 7000 M.

In Deutschland gehören große Stiftungen zu gemeinnützigen Zwecken, wie sie in England und Amerika so häufig zu verzeichnen sind, zu den Seltenheiten. Um so erfreulicher ist es, daß in der Margarethe-Krupp-Stiftung große Mittel für ein großes Ziel bereit gestellt, und daß für die Verwirklichung dieses Zieles auch der richtige Architekt gefunden wurde.



Gartenvorstadt in Güstrow in Mecklenburg.

Andauernder Mangel an Arbeiterwohnungen und gänzlich Stocken im Bau von Kleinwohnungen veranlaßte den Fabrikanten Dettmann, im Jahre 1910 dem Plan einer Siedlung von kleinen Wohnungen im Sinne der Gartenstadtbewegung näher zu treten. Die Verhältnisse liegen in Güstrow, einer Stadt von 18 000 Einwohnern, mit halb landwirtschaftlicher, halb gewerblicher Bevölkerung, wesentlich anders, als in Dresden, Essen und andern in dieser Schrift behandelten Städten.

Billige Wohnungsmieten (Preis einer Zwei-Zimmerwohnung mit Küche 120—150 M. für das Jahr), die an der unzureichenden Neuerstellung solcher



Gartenstedlung Güstrow — Einfamilienhäuser. Arch. H. Loß.

Wohnungen mit Schuld waren, ließen eine Verwirklichung des Gartenstadtgedankens nur dann zu, wenn auf ganz billigem Gelände mit äußerster Sparsamkeit gebaut wurde und durch reichliche Zugabe von Gartenland und Gelegenheit zur Viehhaltung die Anwesen möglichst ertragreich gestaltet wurden.

Durch das Entgegenkommen der städtischen Körperschaften wurde dem Gründer ein 3 ha großes Gelände zum landwirtschaftlichen Nutzungswert von 16 Pf. für den qm überlassen. Da das Gelände rings von städtischem Besitz umgeben ist, kann jederzeit gleich billiges Land hinzugewonnen werden. Die Lage ist landschaftlich sehr reizvoll; die Entfernung von der Fabrikvorstadt beträgt 10 Minuten, vom Mittelpunkt des Ortes 20 Minuten.

Die Entwürfe der Häuser stammen von dem Architekten Heinrich Loß, Nürnberg; 1910 wurde die Bautätigkeit mit 10 Kleinhäusern, die in Gruppen von 2 und 4 zusammengebaut sind, begonnen. Jedes Grundstück hat eine Gesamtgröße von 500 qm, wovon 359 qm auf den Garten entfallen. Zu jedem Haus gehört ein kleiner Stall, der 2—3 Schweine und eine kleine Hühnerschar aufnehmen kann. Der Garten hat außer Gemüse, Erdbeeren, Beerenobst, vier Halbstämme, meist Äpfel. Im Hof stehen einige Obstbäume (Hochstämme), und an den Hausmauern befindet sich Spalierobst, wo wenig Sonne ist, Schattenmorellen.

Die Tagwässer werden in den Chausseeegraben geleitet, die Küchenabwässer unter dem Hof hindurch in einen Senkkasten im Garten. Für die Abortstoffe sind Gruben vorgesehen. Das Wasser wird durch die städtische Wasserleitung geliefert.

Zum Bau wurde nur bestes Material verwendet, um später Reparaturen möglichst einzuschränken. Die Fundamente sind aus gutem Beton, die Mauern aus Backsteinen mit Luftschicht. Gipswände wurden nur zum Abschließen der schrägen Dachseiten und um die Treppe verwendet. Alle schrägen Dachseiten wurden zum Schutz gegen Kälte und Hitze nicht allein verschalt und verputzt, sondern noch mit Hobelspänen ausgestopft. Die Treppe wurde unten 80 cm, die zum Dach 60 cm breit genommen. Die lichte Höhe der Zimmer beträgt im Erdgeschoß 2,65 m, im Obergeschoß 2,50 m. Die Bauarbeiten wurden an die einzelnen Handwerker direkt vergeben, Holz und Steine vom Gründer direkt gekauft. Zur Erzielung eines möglichst niederen Preises wurden im Einzelnen gleiche Typen gewählt, also gleich große Treppen, Türen und Fenster.

Die Arbeit einer Branche wurde stets einem Unternehmer gegeben, damit dieser möglichst günstig arbeiten konnte. Es sind das Maßnahmen, die auch bei den meisten andern Gartenstädten viel zur Verbilligung der Baukosten beigetragen haben.

Die beteiligten Arbeiter, unter denen etwa die Hälfte ungelernt war, fertigten in ihrer freien Zeit die Zäune der Höfe und Gärten an, im Stalle die Türen, ferner die Schweineställe, das Hühnergelaß, Bodenleiter und Belag. Sie übernahmen die Erdarbeiten auf dem Hof und leisteten beim Haus noch andere Arbeiten, wie Wände ausstopfen und dergl. Unter diesen Umständen stellen sich die Kosten der drei Häusergruppen wie folgt;

Kleinster Typ: 40 qm überbaute Fläche; enthaltend unten ein Wohnzimmer und die Küche, oben zwei Schlafzimmer. Dazu Boden und Keller.

Das Haus	3 000.00 M.
Der Stall mit Dunggrube	500.00 "
Hof- und Gartenzäune und Obstbäume	90.00 "
Grundstück einschl. Straßenbaukosten	290.00 "
	<u>Sa. 3 880.00 M.</u>

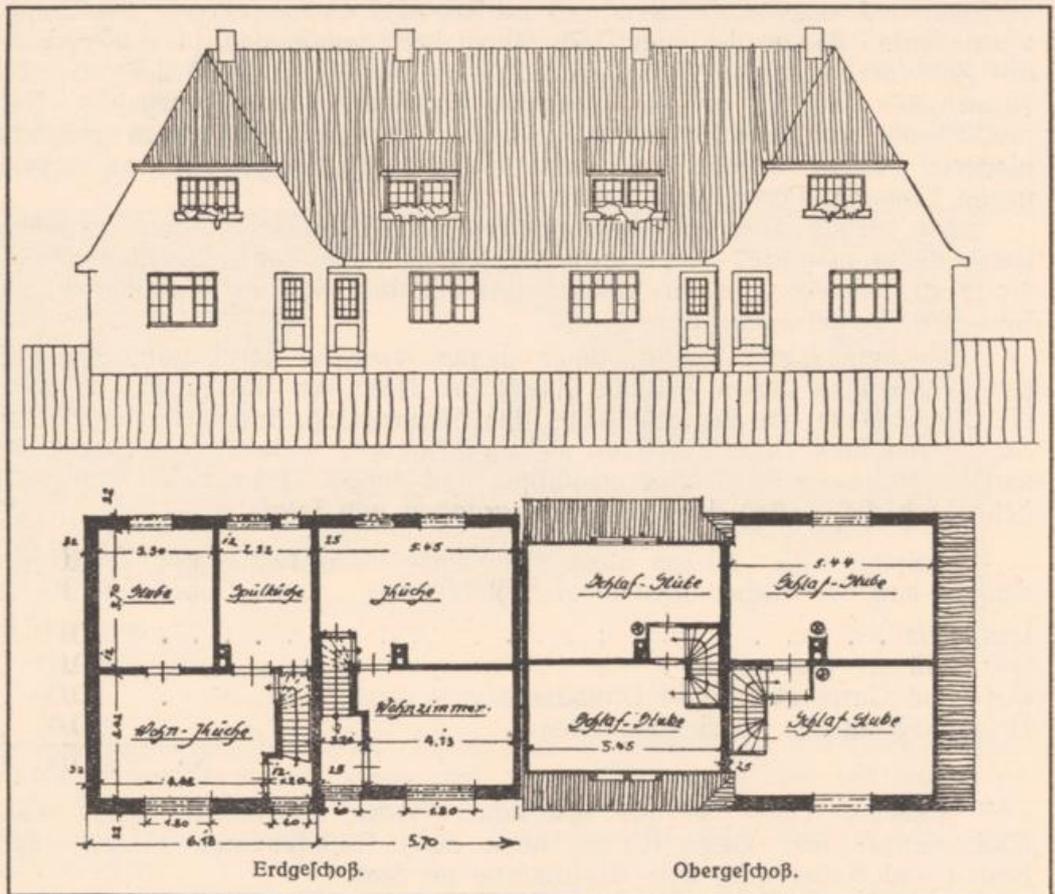
Mittlerer Typ: 47 qm überbaute Fläche; enthaltend unten zwei Wohnzimmer und kleine Küche, oben zwei Schlafzimmer. Dazu außer Boden und Keller noch eine Waschküche im Stall.

Haus	3 570.00 M.
Stall mit Waschküche	650.00 "
Hof- und Gartenzäune wie vor	110.00 "
Grundstück wie vor	310.00 "
	<u>Sa. 4 640.00 M.</u>

Großer Typ: 55 qm überbaute Fläche; enthaltend unten zwei Wohnzimmer, Küche mit kleiner Waschküche, oben zwei Schlafstuben und eine Kammer, dazu wieder Keller und Bodenraum.

Haus	4 100.00 M.
Stall mit Dunggrube	500.00 "
Hof- und Gartenzäune und Obstbäume	115.00 "
Grundstück einschl. Straßenkosten	300.00 "
	<u>Sa. 5 015.00 M.</u>

Auf den Quadratmeter überbaute Fläche gerechnet, betragen die Kosten für die Häuser 75 M., für die Ställe 40 M. Bei dieser Selbstkostenaufstellung ist zu berücksichtigen, daß in den angegebenen Preisen bereits alle beim Bauen entstandenen Gebühren, Architektenkosten, Feuerversicherung für 1 Jahr, Kosten der Eintragung einer 1. Hypothek, Wasserleitung ins Haus und dergl. einbegriffen sind. Die Ausgaben an Zinsen betragen für den Besitzer des Hauses, da eine 1. Hypothek von 60% der Bausumme mit 3½% und eine 2. kleinere Hypothek mit 4% zu verzinzen ist, für den kleinen Typus 152 M.



Gartensiedlung Güstrow — 4-Häusergruppe.
Arch. F. Loß.

auf das Jahr, für den mittleren Typus 185 M. auf das Jahr, für den großen Typus 200 M. auf das Jahr. Hierzu kommen für Feuerversicherung, Schornsteinfegergeld, Wassergeld und Grundsteuer 12—15 M. Mehrausgaben.

Der Gründer des Unternehmens, Fabrikant Dettmann verhandelt gegenwärtig mit den städtischen Behörden in der Absicht, der Gemeinde das ganze Unternehmen als gemeinnützige Stiftung zu übergeben. Diese Stiftung soll dann späterhin weiteres Gelände erwerben, alle gemeinsamen Einrichtungen schaffen und es zum Selbstkostenpreis baureif an eine Baugenossenschaft übergeben, welche die eigentliche Bautätigkeit ausübt und den Genossen nach Anzahlung von 10% der Selbstkosten das Anwesen verkauft. Die von dem Käufer zu leistenden jährlichen Abzahlungen werden etwa 60—100 M. be-

tragen und sind solange fortzusetzen, bis das von der Genossenschaft gegebene letzte Geld zurückgezahlt ist. Die erste Hypothek bleibt stehen, je nach dem Verhältnis auch die zweite.

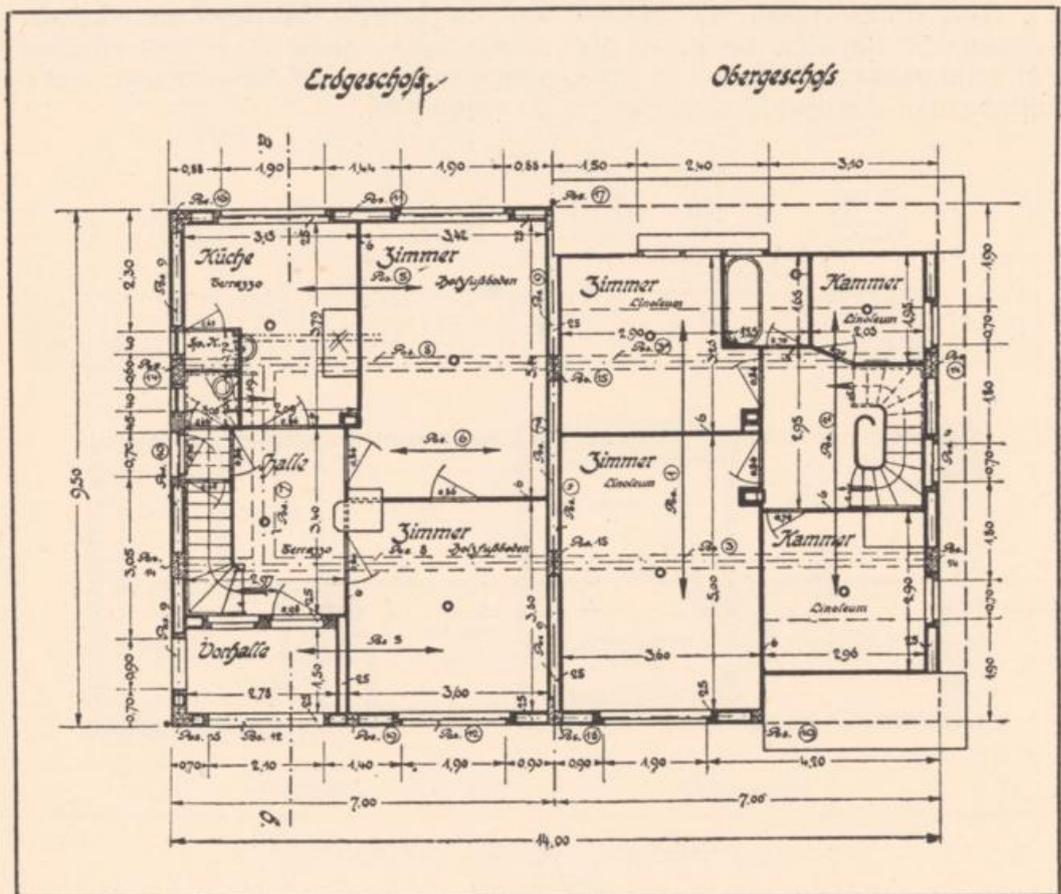
Wiederkaufsrecht der Gemeinde nach dem Erwerbspreis, zuzüglich des Wertzuwaches des Gartens, abzüglich der Abnutzung des Hauses, sichern das Unternehmen vor spekulativer Verteuerung, eine strenge Bauordnung vor Verschwendung und Ueberfüllung der Häuser. Außerdem wird eine lose Vereinigung der angesiedelten Genossen geplant zu Selbstverwaltungszwecken, zur Verwertung von Gartenfrüchten und auch zur Errichtung und Benützung sozialer Einrichtungen, wie Badeanstalt, Kinderspielplatz, Lesehalle, Ledigenheim, Versammlungshaus und dergl. Ueber diesem Ganzen soll die Stiftung ihre schützende Hand halten.

Das Unternehmen, das ebenso wie die andern Gartenstadtgründungen mannigfache Schwierigkeiten zu überwinden hatte, bildet einen interessanten und erfolgreichen Versuch, in einer mittleren Stadt auf dem Wege einer Stiftung den Gartenstadtgedanken zu verwirklichen.



Gartenvorstadt Wandsbeck bei Hamburg.

Die Genossenschaft „Gartenstadtgesellschaft Wandsbeck E. G. m. b. H.“ wurde im Januar 1910 gegründet. Es wurde ein $4\frac{1}{2}$ Hektar großes Gelände zum Preise von 2.50 M. für den Quadratmeter erworben. Für die spätere Erweiterung ist Gelände gesichert. Die Häuser wie die Grundstücke bleiben dauernd im Besitz der Genossenschaft; die Bewohner, die Mitglieder der Genossenschaft



Gartenvorstadt Wandsbeck — Doppelhaus.
Arch. Pohlmann.

sein müssen, haben nur das vererbliche Mietsrecht. Während die Geschäftsanteile bei den meisten anderen Gartenstadtgenossenschaften auf 200 M. festgesetzt sind, betragen sie in Wandsbeck 500 M. Diejenigen, die ein Haus im Mietswert von über 500 M. beziehen wollen, müssen mindestens zwei Geschäftsanteile erwerben und die Hälfte davon beim Eintritt in die Genossenschaft einbezahlen.

Die Häuser wurden von der Betonfirma Sachs & Pohlmann in Beton gebaut. Es kommt das von Baurat Wayß in Wien erfundene Rohrzellen-

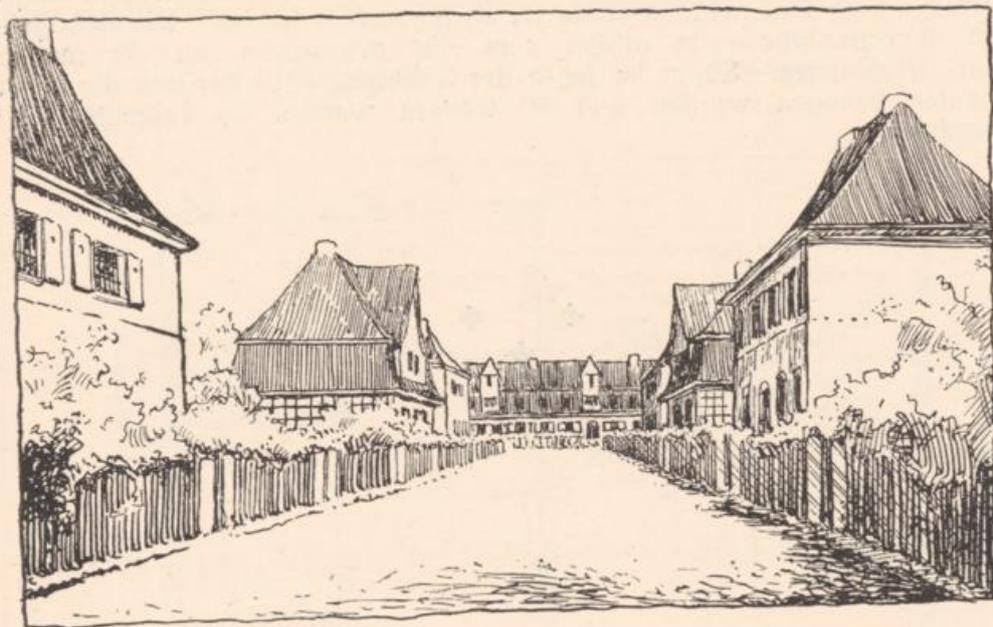
System zur Anwendung, wobei der armierte Beton nur die Fachwerk-
konstruktion übernimmt, während Decken und Wände als Rohrzellen
ausgeführt werden. Die 17 cm starke Luftschicht der Rohrzellen gewährt
eine gute Isolierung gegen Hitze und Kälte, dabei sind die Bauten vollkommen
feuer- und schallsicher. Auch der Preis bedeutet eine Ersparnis gegenüber den
sonstigen Massivbauten.

Für die kleinsten Einfamilienhäuser, die zu zweien aneinandergeliegt
sind, beträgt die jährliche Pacht 360 M. Dafür erhält man 4 Zimmer, Küche,
Keller, Speicher, Bad, Gas- und Wasserleitung, Anschluß an das elektrische
Netz und Kanalisation, Zentralheizung und einen 350 qm großen
Nutzgarten.

Wenn sich, wie es den Anschein hat, diese Bauten bewähren, so dürfte
der Beton noch eine wichtige Rolle im Kleinhausbau spielen. Die Genossen-
schaft ist erfreulicherweise rascher zum Ziel gekommen, als die meisten
andern Gründungen. Schon im Jahre der Gründung 1910 konnten die ersten
8 Häuser bezogen werden und 50 weitere wurden im Frühjahr 1911
bezugsfertig.

Die Gartenvorstadt Stockfeld bei Straßburg i. E.

Wie die meisten alten Festungsstädte ist Straßburg in seinem Stadtkern übermäßig dicht gebaut. Die Wohnungsaufnahmen, die das Wohnungsamt unter der Leitung von Regierungs-Rat Dominicus (jetzt Oberbürgermeister von Schöneberg) machte, zeigten eine erschreckend große Anzahl von fensterlosen Zimmern und anderen Mißständen.



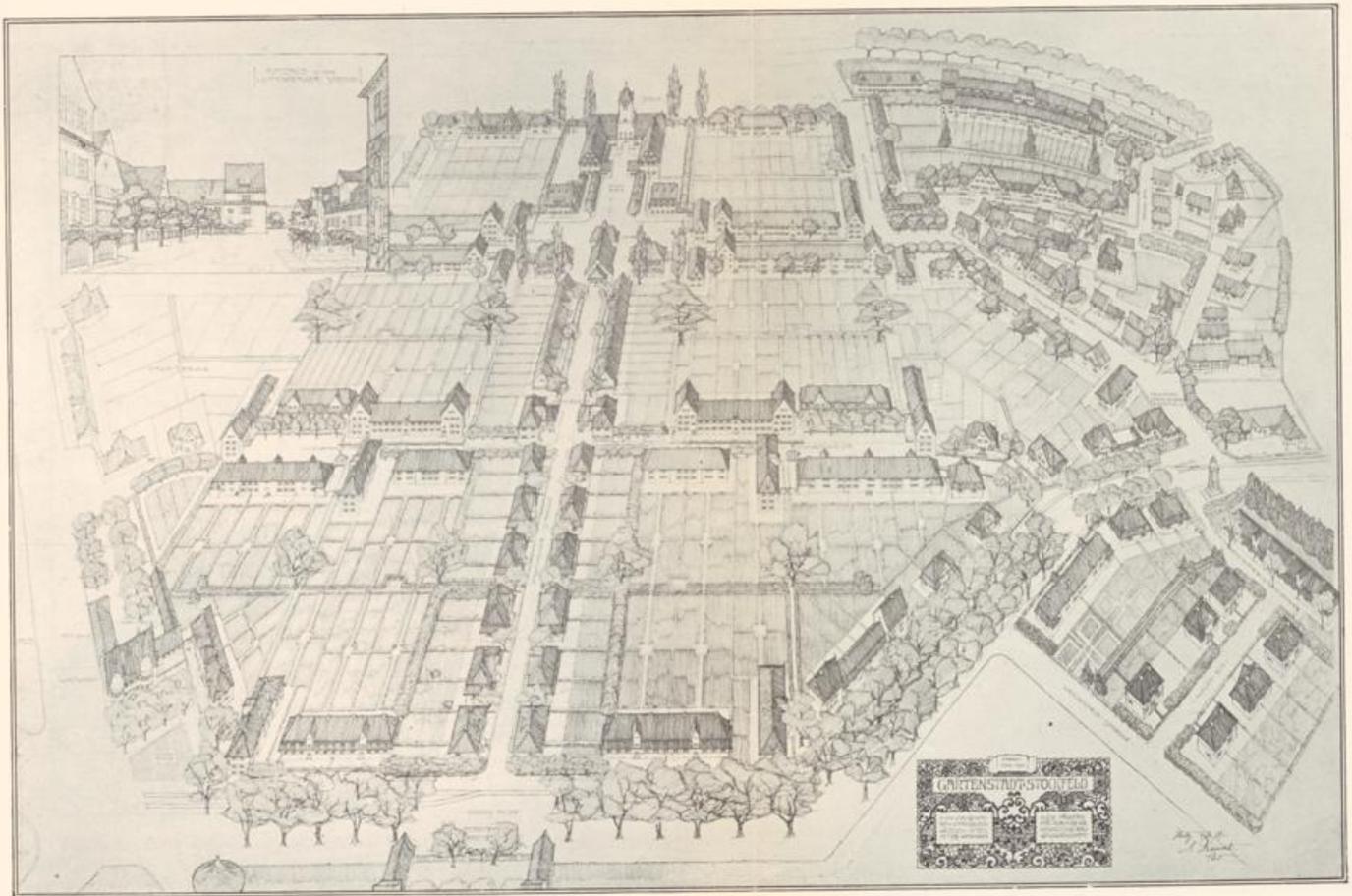
Gartenvorstadt Stockfeld — Wohnstraße.
Arch. Zimmerle.

Das aller schlimmste Viertel soll nun beseitigt werden und bei dieser Gelegenheit eine breite Verkehrsstraße durch die Altstadt gelegt werden. Rund 900 Familien werden dabei ihre Wohnung verlieren und die Stadt hatte die — zum mindesten moralische — Verpflichtung, Ersatz zu schaffen.

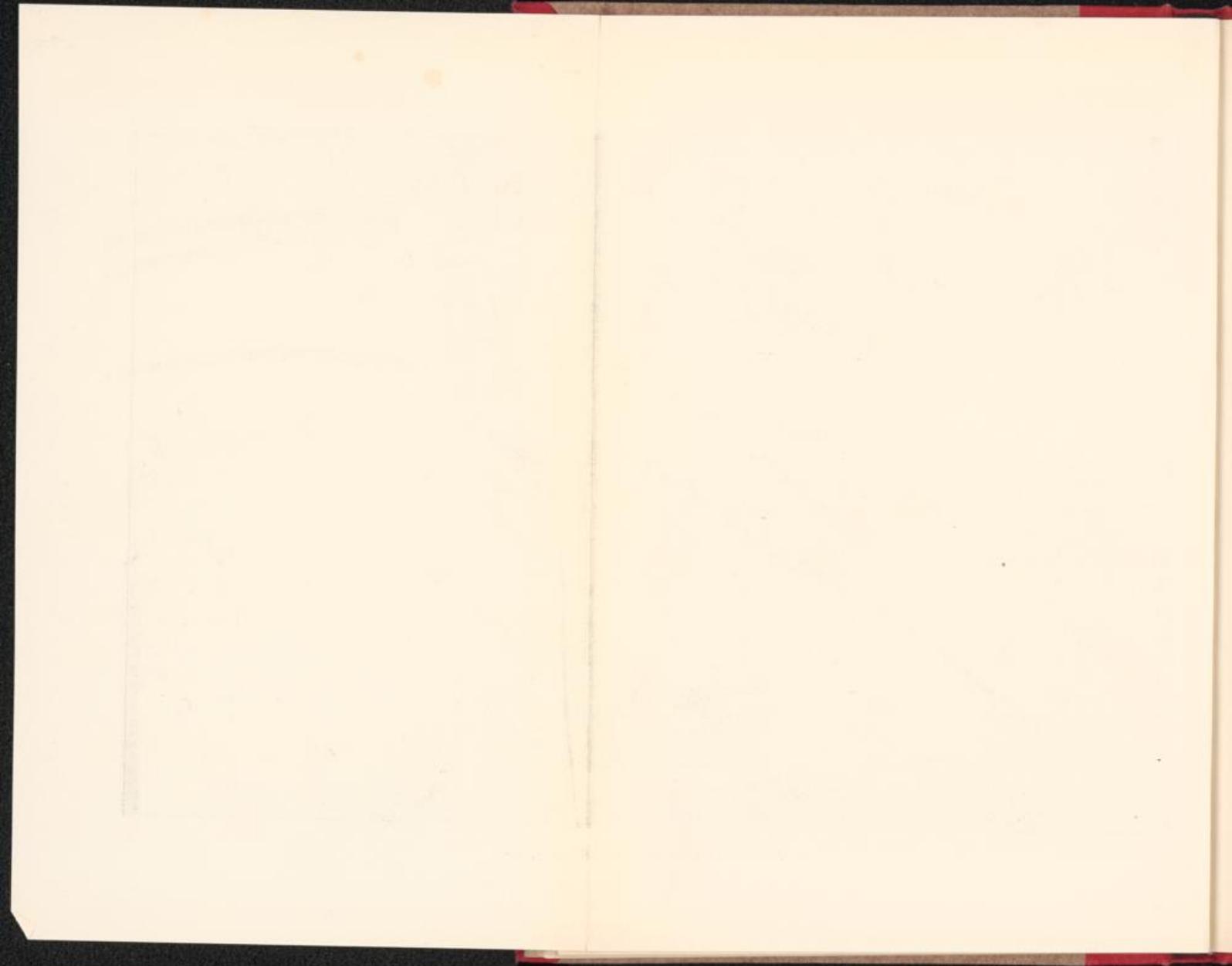
Angeregt durch die fortschreitende Gartenstadtbewegung, beschloß die Stadtverwaltung, die verdrängte Bevölkerung in einer neu zu errichtenden Gartenvorstadt unterzubringen.

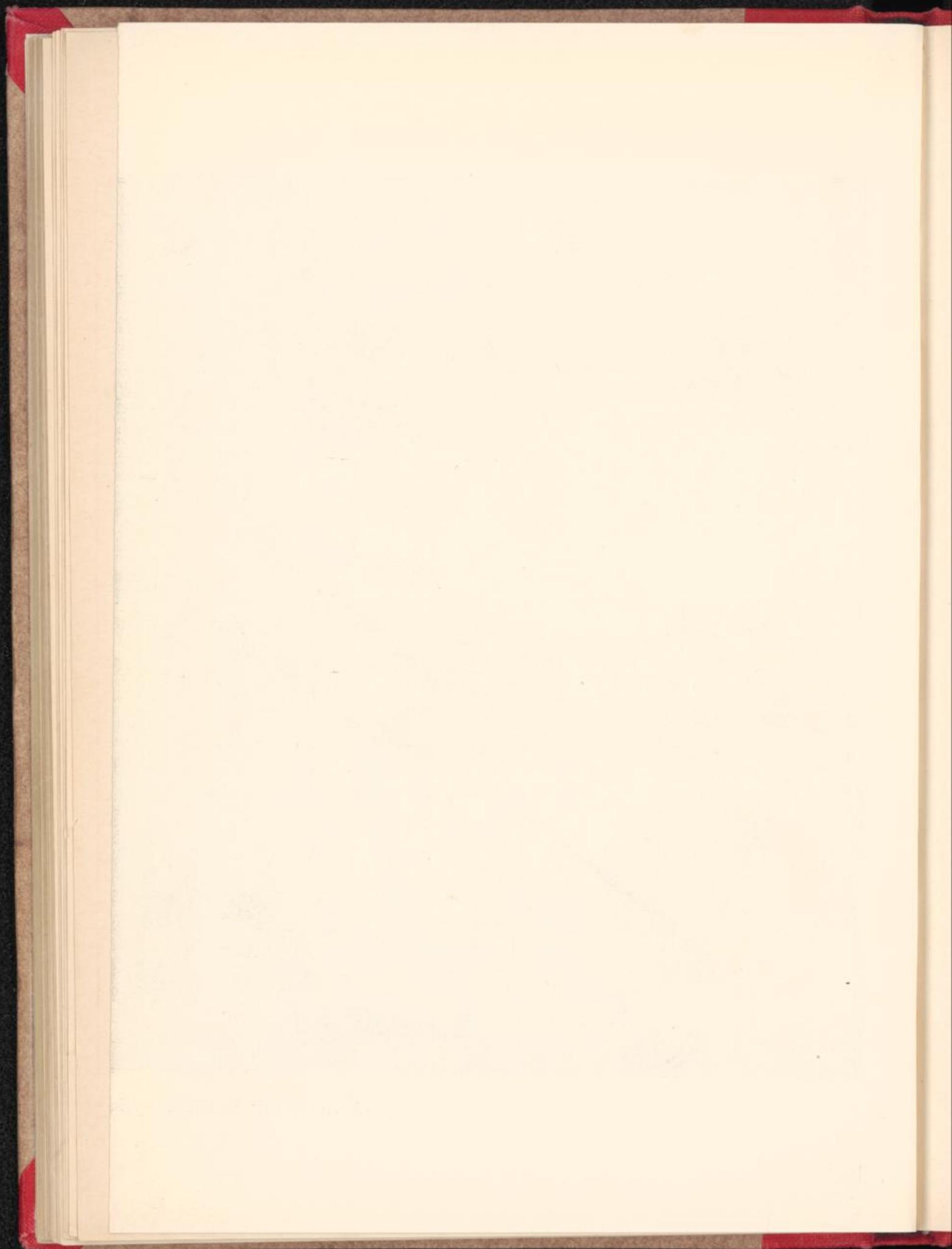
Um das Risiko z. T. auf die an dieser Wohnungsfürsorge interessierten Kreise abzuwälzen und zugleich die schwierige Verwaltung des großen Bauunternehmens zu sparen, wurde vom städtischen Wohnungsbau abgesehen und beschlossen, diese Arbeit einer gemeinnützigen Genossenschaft zu übertragen. Von der erst geplanten Gründung einer besonderen Gartenstadtgenossenschaft wurde Abstand genommen, da sich die bereits bestehende „gemeinnützige Baugenossenschaft“ zur Uebernahme der neuen Aufgabe bereit erklärte.

Von der Gemeinde wurde ein städtisches Grundstück von 123930 qm zum Preise von nur 60 Pfg. für den Quadratmeter an die Genossenschaft verkauft. Der Kaufpreis von rund 74400 M. erhöht sich durch Entschädigung

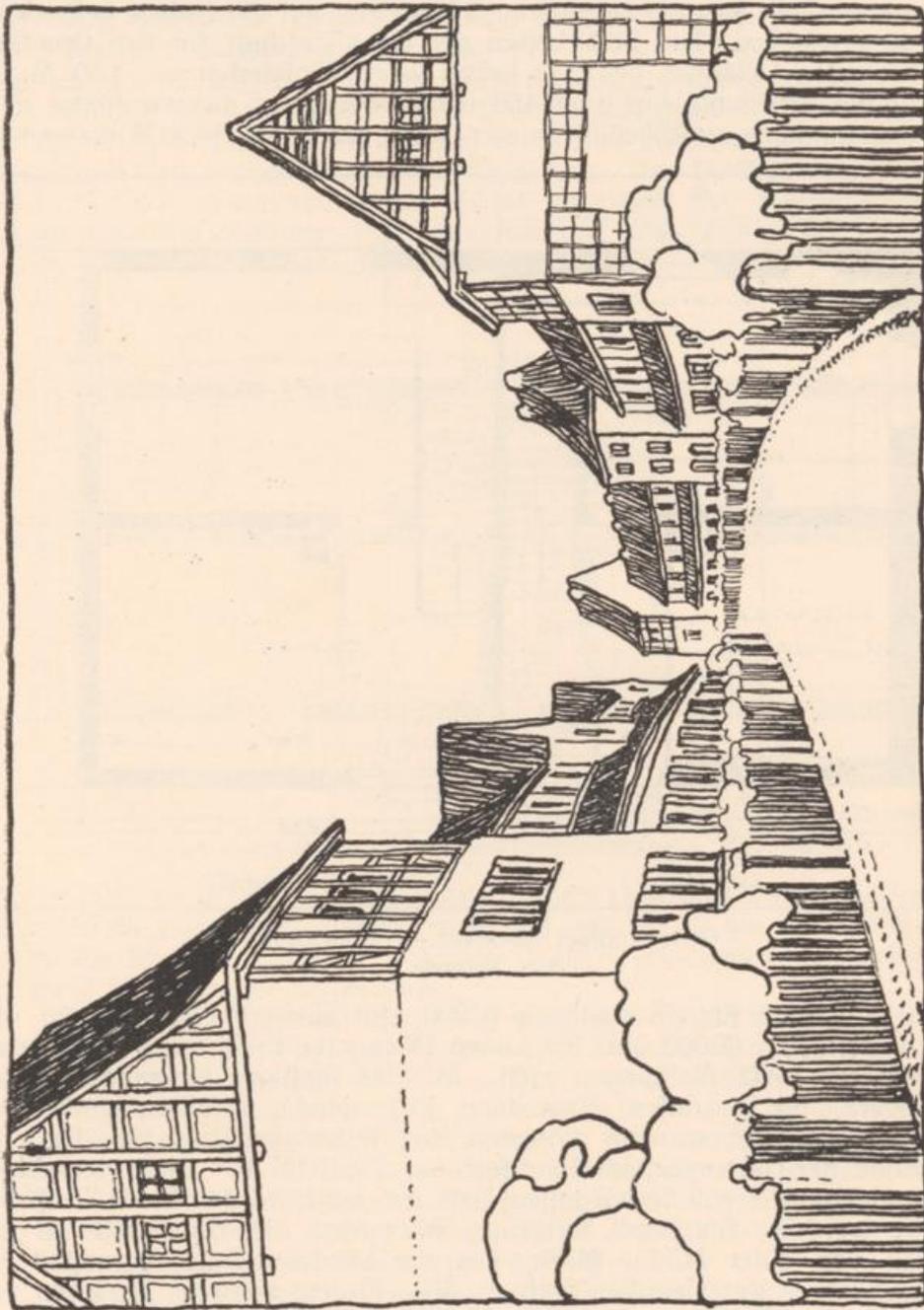


Gartenstadt Stockfeld — Bebauungsplan.





an die Forstverwaltung, an den Pächter usw. auf 86000 M. Das Gelände liegt südwärts der Stadt und ist mit der Straßenbahn vom Zentrum der Stadt in nur 25 Minuten zu erreichen. Die Arbeiterkarte kostet 5.60 M. für



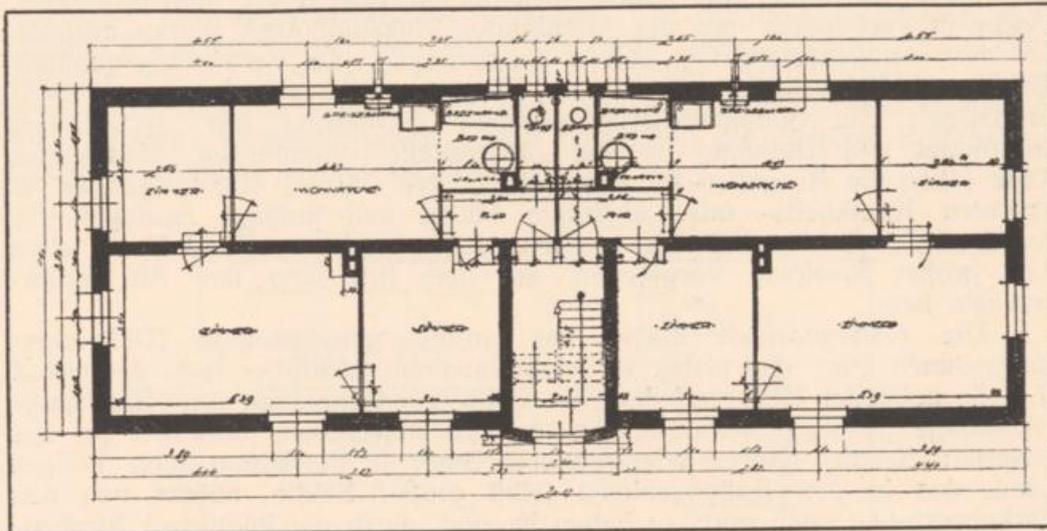
Gartenvorstadt Stockfeld — Wohnstraße „Große runde Gasse“.
Arch. Zimmerle.

100 Fahrten. Eine Reihe von industriellen Unternehmungen sind auch ohne elektrische Bahn zu Fuß oder mit dem Rad leicht zu erreichen.

Eine besonders schwierige Frage war die der Abwässerbeseitigung. Es wurde von seiten der Behörde die Anlage einer Kanalisation für notwendig erachtet und die Stadt bewilligte die dafür nötigen Mittel. Der

Wie schon erwähnt, wurden im ganzen 450 Wohnungen erstellt. Zum Inventar jeder Wohnung gehört der Herd mit Wasserschiff, zwei Oefen, Küchenschäfte, Geschirrahmen und elektrische Einrichtung einschließlich Beleuchtungskörper. Gas wird nur für Heizzwecke geliefert. Die auf die Wohnung entfallende Grundstücksfläche beträgt durchschnittlich 250 qm.

Von den Wohnungen sind rund 170 als Einfamilienhäuser gebaut, die die zu Doppelhäusern oder großen Gruppen zusammengeschlossen wurden. Die übrigen 280 sind zu je zweien übereinander gebaut. Der billigste Typus enthält eine Wohnküche mit kleinem Baderaum und zwei kleineren Zimmern mit einer Gesamtwohnfläche von 38,20 qm. Der Herstellungspreis beträgt 3050 M., die monatliche Miete 14.80 bis 15.50 M. Der nächst größere Typus enthält Wohnküche und Baderaum und drei Zimmer mit einer Wohnfläche von 48 qm. Der Herstellungspreis beträgt 3350 M., die monatliche



Gartenvorstadt Stockfeld — Vierfamilienhaus, Erdgeschoß. Arch. Zimmerle.

Miete 18.80 bis 20.10 M. Eine etwas größere Dreizimmerwohnung (gleichfalls zwei Wohnungen übereinander geordnet) mit 57,10 qm Wohnfläche kostet 23.60 bis 24.— M. Miete. Bei den bisher erwähnten Wohnungen sind je zwei übereinander angeordnet.

Das kleinste Einfamilienhaus mit einer überbauten Fläche von 34,80 qm und einer Wohnfläche von 56,70 qm kostet in der Herstellung 4200 M. Die monatliche Miete beträgt 23.50 M. Auch von Bauachverständigen wurde noch vor zwei Jahren bezweifelt, daß man in Straßburg für 5—6000 M. ein Einfamilienhaus schaffen könne. Es hat sich hier wieder gezeigt, daß das Kleinhaus dann, wenn eine vernünftige Bauordnung und ein zweckmäßiger Bebauungsplan seiner Eigenart Rechnung trägt und billiges Gelände vorhanden ist, zu Preisen geboten werden kann, die der unbemittelte Großstadtbewohner zu zahlen imstande und auch gerne bereit ist.

Infolge der Bauarbeiterausperrung wurde der Beginn der Bautätigkeit stark verzögert. Erst am 1. Juli 1910 konnte mit dem Bau begonnen werden. Doch gelang es noch im Dezember vor Beginn des Frostes alle 450 Wohnungen unter Dach zu bringen. Von ihnen sollen am 1. April 100, am 1. Juli der Rest bezogen werden.

Um der neu entstehenden kleinen Gemeinde, die noch in diesem Jahr auf etwa 2200 bis 2500 Einwohner steigen dürfte, einen inneren Zusammen-

halt zu gewähren, wird ein Bewohneraus[chuß gewählt, dessen 15 Mitglieder sämtlich in der Gartenvorstadt Stockfeld wohnen müssen. Dieser Ausschuß soll unter dem Vorsitz des Oberverwalters der Gartenvorstadt alle die Wohnungen oder die Bewohner betreffenden Angelegenheiten von gemeinsamem Interesse, besonders die Einrichtung und Benutzung von gemeinsamen Veranstaltungen beraten. Er soll ferner etwaige Streitigkeiten unter den Hausbewohnern schlichten und das gesellige und wirtschaftliche Leben zu fördern suchen. Ferner soll er auch den gemeinsamen Bezug von Hauswirtschafts- und Gartenartikeln usw. beschließen und durchführen.

Um die Freude am Garten und an Blumen zu fördern, sollen jedes Jahr die schönsten Vorgärten, Gärten und die am besten mit Blumen geschmückten Fenster durch Preise ausgezeichnet werden. Desgleichen sind Preise für gut instandgehaltene Wohnungen vorgesehen.

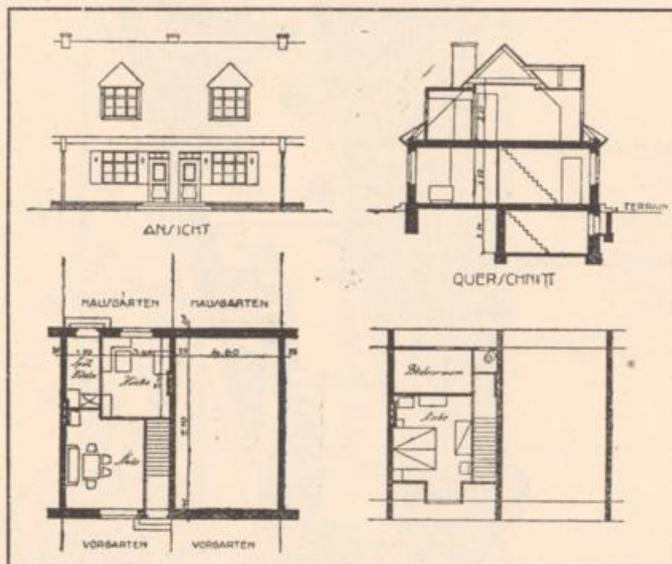
Jeder Bewohner der Gartenvorstadt hat das Recht, die Bibliothek, welche in Verbindung mit der Straßburger Volksbibliothek Bücher ausleiht, und den genossenschaftlichen Lesesaal zu benutzen. Im Verwaltungsgebäude werden Verbandsmittel und Krankenpflegeartikel gegen geringe Gebühr überlassen. Die Genossenschaftsverwaltung verpflichtet sich, 10 Pfennig pro Monat und Wohnung in eine „Mieterkasse“ abzuführen. Aus dieser Kasse sollen die Ausgaben für Prämiiierung der Gärten, Unterstützungen in schweren Krankheits- oder ähnlichen Fällen und sonstige Auslagen für gemeinnützige Zwecke bestritten werden. Im benachbarten Wald ist ein etwa 2 ha großer Spielplatz vorgesehen, auf dem sich Jung und Alt herumtummeln kann.

Die Gartenvorstadt dürfte das größte gemeinnützige Wohnungsunternehmen sein, das bisher in Deutschland mit städtischer Hilfe entstanden ist. Sie zeigt den Weg, auf dem die Städte zur Gesundung ihrer Wohnungsverhältnisse gelangen können. Um ihn zu beschreiten, brauchen sie nur dreierlei: Kredit, wie er jeder größeren Stadt zu Verfügung steht, billiges Land, das in den Außengebieten selbst großer Städte, abseits von den Verkehrsstraßen meist noch zu haben ist und durch die städtischen Straßenbahnen zugänglich gemacht werden kann und drittens: guten Willen, den Versuch zu machen. Möge das schöne Straßburger Unternehmen an vielen Orten diesen guten Willen zur guten Tat wecken.



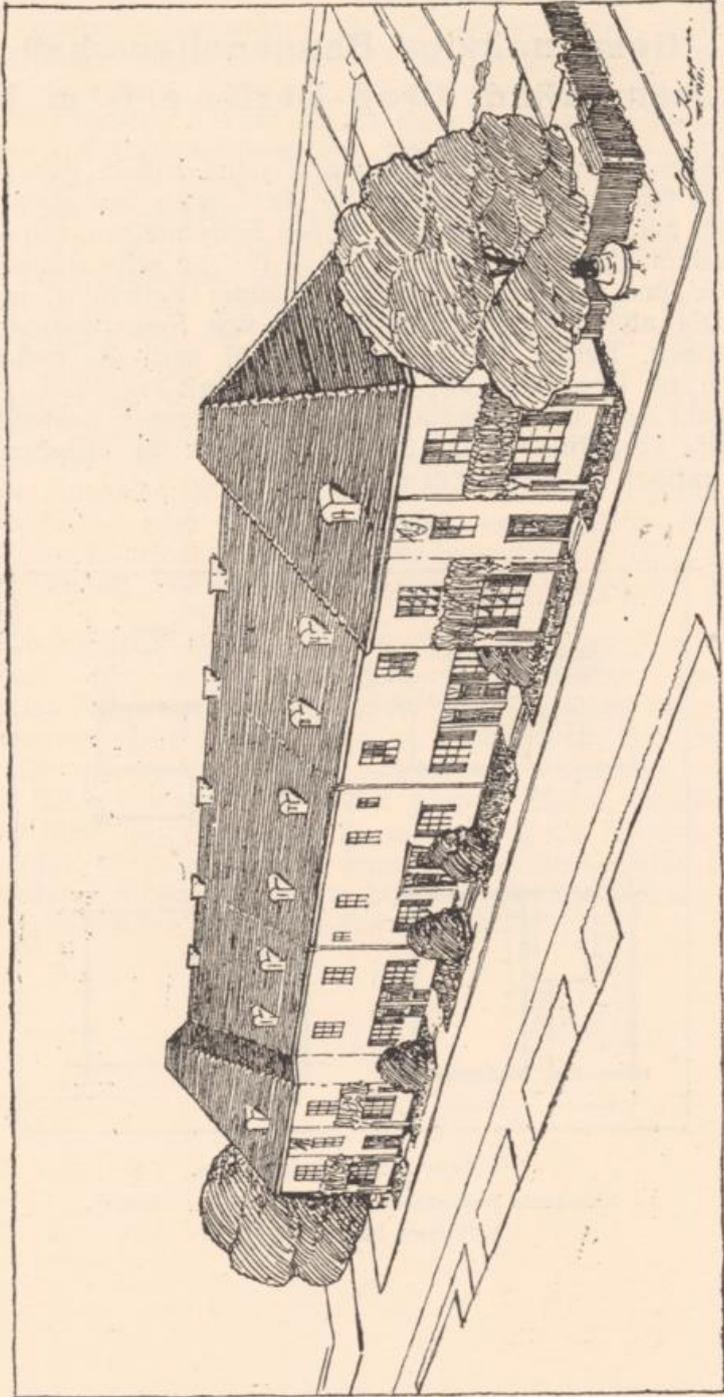
Gemeinnützige Baugenossenschaft Gartenvorstadt Groß-Berlin e. G. m. b. H.

Die Genossenschaft, die etwa seit einem Jahre besteht, hat mit ihrer Bautätigkeit noch nicht begonnen. Sie steht noch vor dem Landerwerb, der sich bei Berlin wegen der großen Entfernungen und hohen Bodenpreise besonders schwierig gestaltet. Es ist für die erste Ansiedlung ein Gelände im Südosten von Berlin, bei halbstündiger Bahnfahrt, in Aussicht genommen. Die abgebildeten Entwürfe sind von Regierungsbaumeister a. D. Walter Koeppen, Berlin; sie richten sich nicht nach der bestehenden Bauordnung, die die Errichtung von Kleinhäusern fast unmöglich macht, und es muß daher auf dem Dispenswege, der hier zudem bedeutende Hemmnisse bietet, Abhilfe versucht werden, damit wenigstens die kleinsten Einfamilienhäuser in Gruppen gebaut werden können.

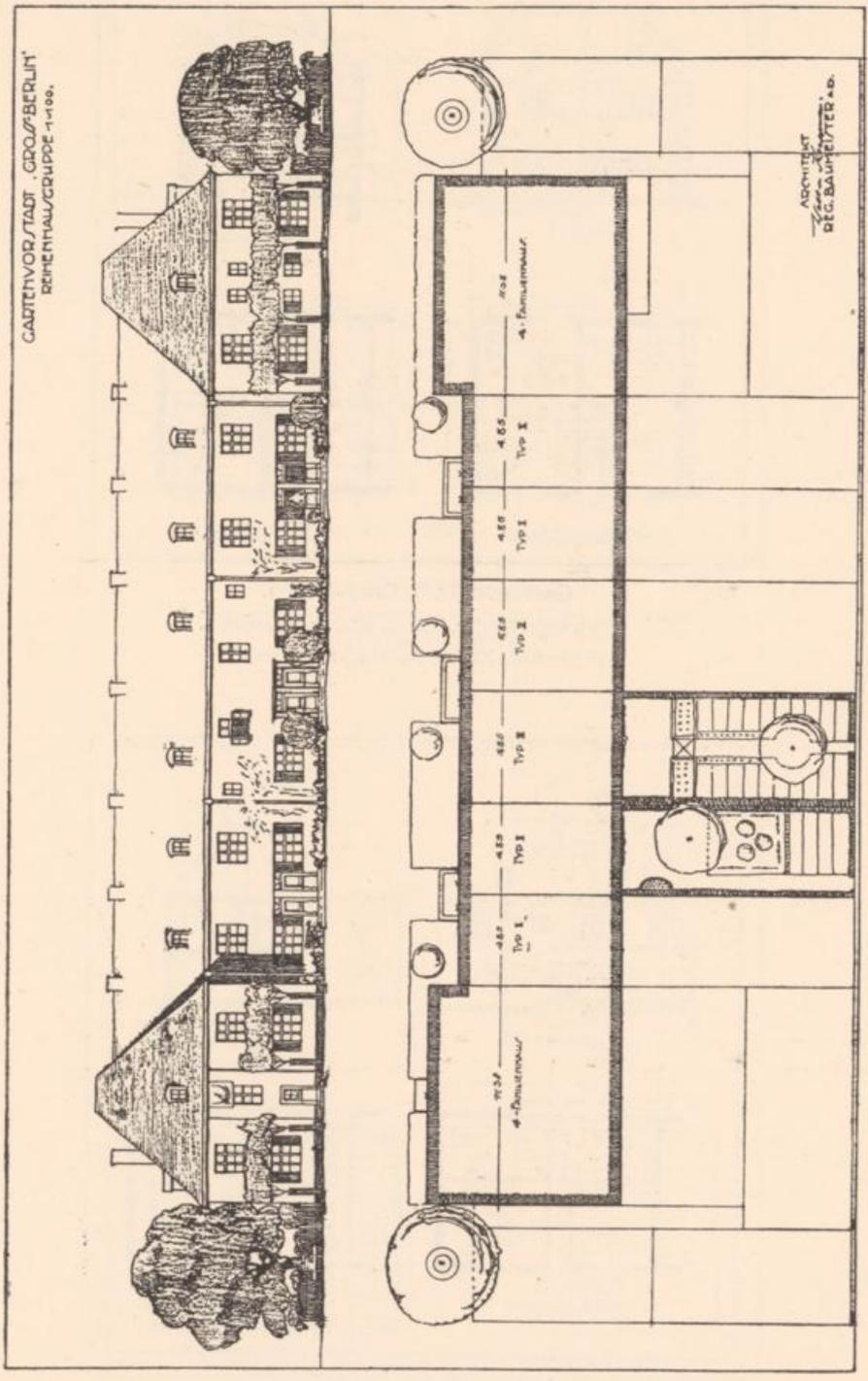


Gartenvorstadt Groß-Berlin.

Eingebaute Einfamilienhäuser. Arch. Walter Koeppen.
(2 Zimmer, Küche, Spülküche.)

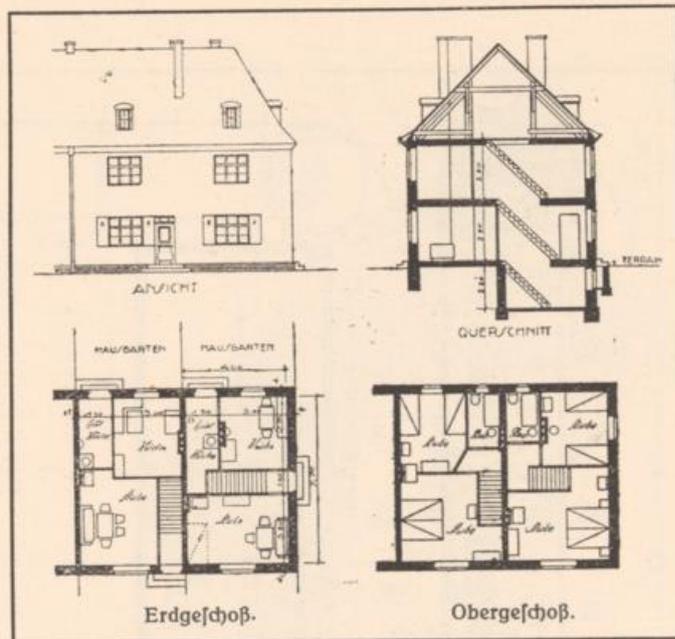


Gartenvorstadt Groß-Berlin — 10-Häuser-Gruppe.
Arch. Walter Koeppen.

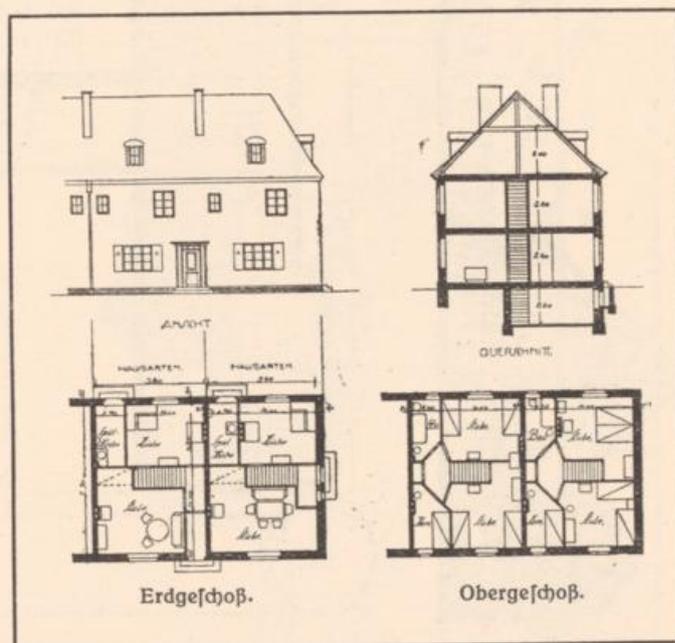


GARTENVORSTADT - GROSS-BERLIN
 REINHEITLICHGRUPPE 1-100.

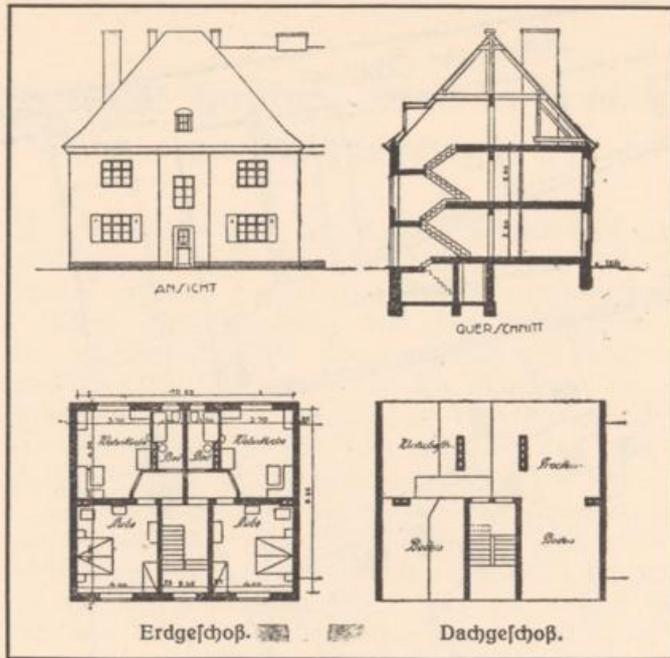
Gartenvorstadt Groß-Berlin — 10-Häuser-Gruppe.
 Arch. Walter Koeppen.



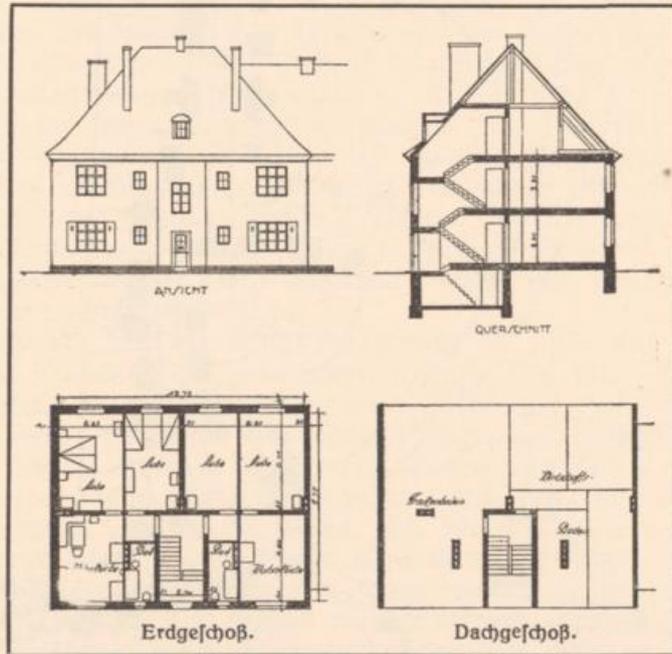
Gartenvorstadt Groß-Berlin.
 Einfamilienhäuser. Arch. Walter Koeppen.
 (3 Zimmer, Küche, Spülküche und Bad.)



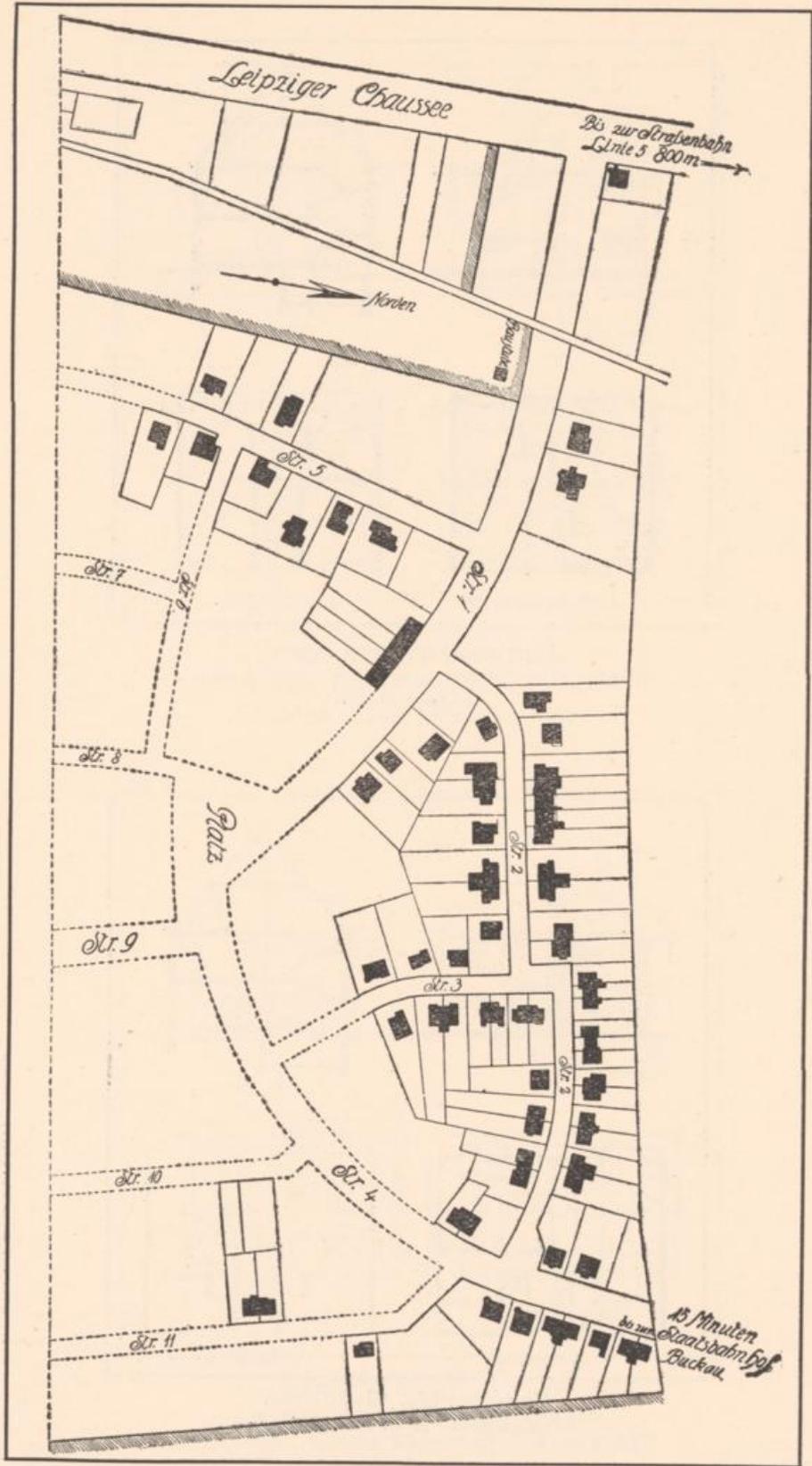
Gartenvorstadt Groß-Berlin.
 Einfamilienhäuser. Arch. Walter Koeppen.
 (3 Zimmer, Kammer, Küche, Spülküche und Bad.)



Gartenvorstadt Groß-Berlin.
Eckhaus der 10-Häusergruppe. Arch. Walter Koeppen.
(4-Familienhaus.)



Gartenvorstadt Groß-Berlin.
4-Familienhaus. Arch. Walter Koeppen.



Gartenstadt Doppengarten bei Magdeburg.
Arch. Anweisung.

Gartenstadt Hopfengarten e. G. m. b. H. zu Magdeburg.

Im Herbst 1909 wurde ein zirka 35 Morgen großer Teil des Gartenstadtgeländes käuflich erworben, im März 1910 ein zweiter Teil, zirka 30 Morgen groß. Die damals offenen Fragen der Ansiedlungsgenehmigung und der Eingemeindung haben die Aufteilung und den Baubeginn einige Monate hinausgeschoben. Im Herbst 1910 wurden zirka 50 Häuser bezogen, im März 1911 zogen weitere 40 Familien in ihr eigenes Heim, so daß nach einjähriger Tätigkeit zirka 400 Personen in der Gartenstadt wohnen. Im Juni 1910 war die Wasserleitung, im Oktober 1910 der 1000 m lange Verbindungskanal fertig, welcher zum weitaus größten Teil über fremdes Privateigentum führt. Jetzt sind sämtliche bewohnten Grundstücke an die Kanalisation angeschlossen. Im November 1910 wurde auch der 500 m lange Privatweg fertig, welcher die Gartenstadt mit dem Stadtteil Buckau verbindet und einen weiteren Zugang zur Gartenstadt darstellt. Als die ersten Bewohner einzogen, kam auch die Straßenbeleuchtung. Kurze Zeit darauf wurde auch ein Teil der Bürgersteige gepflastert. Die Gartenstadt hat z. Zt. nur sieben Mietsgrundstücke, in welchen je eine Familie wohnt. Die übrigen Grundstücke sind Eigentum ihrer Bewohner. Auf Grund des Kaufvertrages ist für jedes Grundstück im Grundbuch das Wiederkaufsrecht der Genossenschaft eingetragen; es tritt in Kraft, wenn die folgenden Bestimmungen verletzt werden: 1. Das Grundstück darf nur mit einem Wohnhause für eine, höchstens zwei Familien bebaut werden. 2. Beim Bau sind die Vorschriften der Genossenschaft über die Stellung des Hauses und die Ausbildung der Ansichten zu befolgen. 3. Der Bau ist in spätestens 2 Jahren zu beginnen und bis zum Ablauf des dritten Jahres fertigzustellen. 4. Auf dem Grundstück dürfen keine Schlafgänger aufgenommen werden. 5. Das Grundstück oder Wohnungen in ihm dürfen nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet oder verkauft werden. 6. Das Wiederkaufsrecht tritt ferner ein, wenn der Besitzer aufhört, Mitglied der Genossenschaft zu sein. Der Wiederkaufspreis wird nach dem sogenannten „Ulmer System“ (ursprünglicher Preis abzüglich Abnutzung, zuzüglich Verbesserung) bestimmt. Nach der Satzung darf jeder Genosse nur ein Grundstück besitzen.

Wie ersichtlich, tritt ein Wiederkaufsrecht im Falle des Verkaufs des Grundstücks an ein Mitglied der Genossenschaft nicht ein. Hier wird also darauf verzichtet, die Wertsteigerung der Gesamtheit der Genossenschaftsmitglieder zu sichern (in Form von gemeinnützigen Einrichtungen usw.). Der Wertzuwachs würde vielmehr dem verkaufenden Genossen zugute kommen. Die andere Aufgabe des Wiederkaufsrechtes, die Spekulation zu verhüten und den Bodenpreis niedrig zu halten, soll bis zu einem gewissen Grade die in Magdeburg durchgesetzte straffe Bauordnung erfüllen; ob der Erfolg aber so weitgehend ist, wie die Hopfengartener und mit ihnen manche Bodenreformer annehmen, das müssen wir bezweifeln. Die Hauptveranlassung zu dem von der Genossenschaft angewendeten Verkaufsverfahren war die Schwierigkeit, Kapitalien für den Landerwerb zu bekommen. Die außerordentlich schwierigen und glücklich gelösten Vorarbeiten bei der Sicherung des Geländes und behördlichen Verhandlungen konnten von einer reinen Miets-

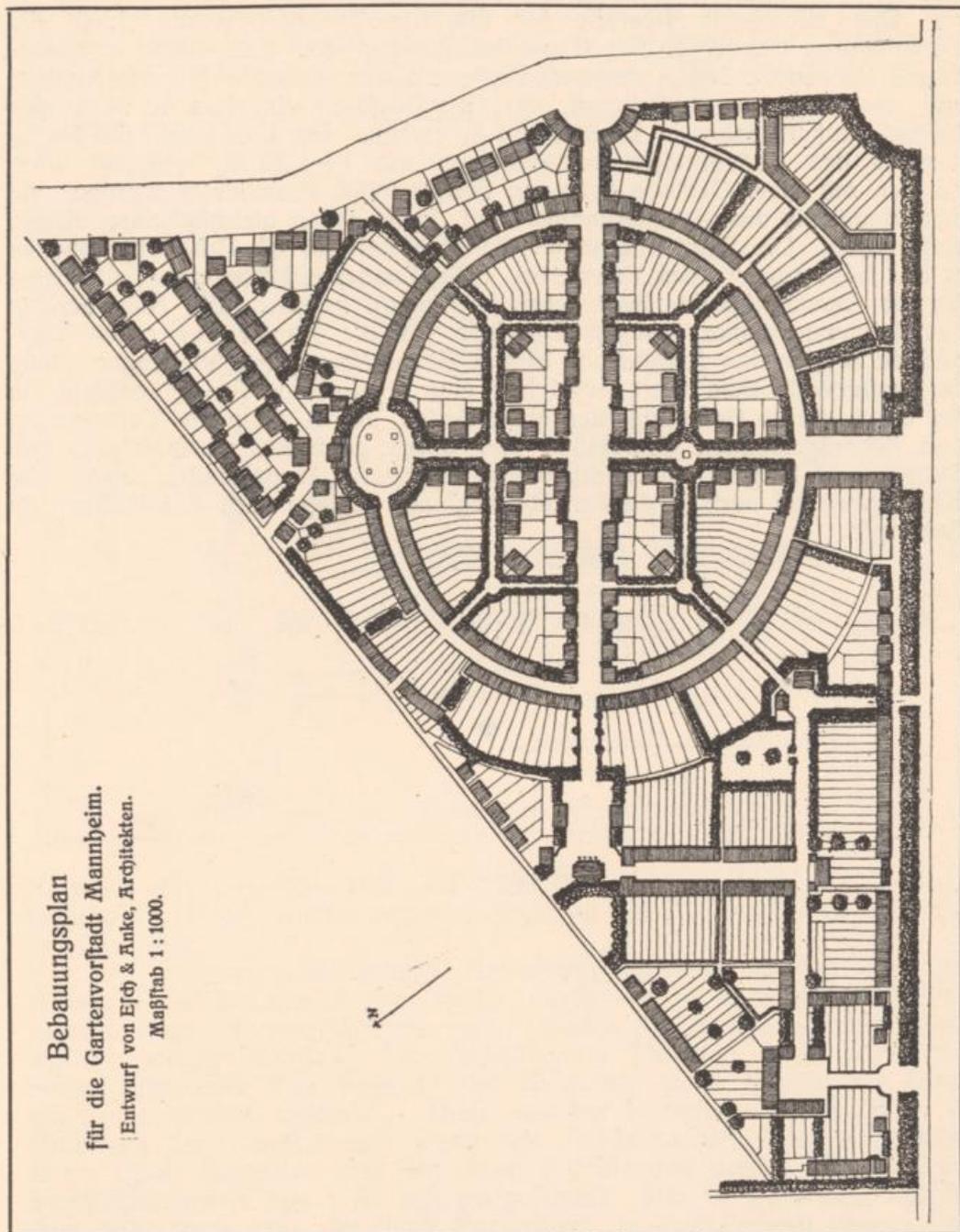
genossenschaft schwer geleistet werden. Diejenigen Mitglieder, die Eigenhausreflektanten waren, also in größerem Maße Gelder einzahlten und dabei keine Hypotheken Sorgen verursachten, ermöglichten den Ankauf des Landes. An die Errichtung von Mietswohnungen wird nun erst richtig gedacht werden.

Die technische Leitung der Genossenschaft, welcher auch die Vertretung der Genossenschaft den Behörden gegenüber anvertraut ist, hat für die Gartenstadt sehr wichtige, namentlich wirtschaftliche Vorteile durchgesetzt, und entgegenstehende Ortsstatuten und behördliche Gewohnheiten durchbrochen, meistens nach langem Kampfe gegen die maßgebenden Instanzen. Sie hat ferner eine neue, sehr günstige Bauordnung durchgesetzt und damit für Magdeburg die so häufig in diesen Blättern erhobenen Klagen über ungünstige baupolizeiliche Anforderungen fast ganz beseitigt. Die Bauordnung soll auch für die Nachbarschaft gelten. Wir zeigen den Bebauungsplan des Architekten Amelung, sowie im Anhang einige Häuser desselben Baumeisters.



Gartenvorstadt-Genossenschaft Mannheim.

Die Genossenschaft wurde nach sorgfältigen Vorbereitungen im August 1910 gegründet. Ganz besonderer Wert wurde darauf gelegt, daß bei der Wahl der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder die einzelnen für das geplante Unternehmen wichtigen Behörden und Bevölkerungsgruppen

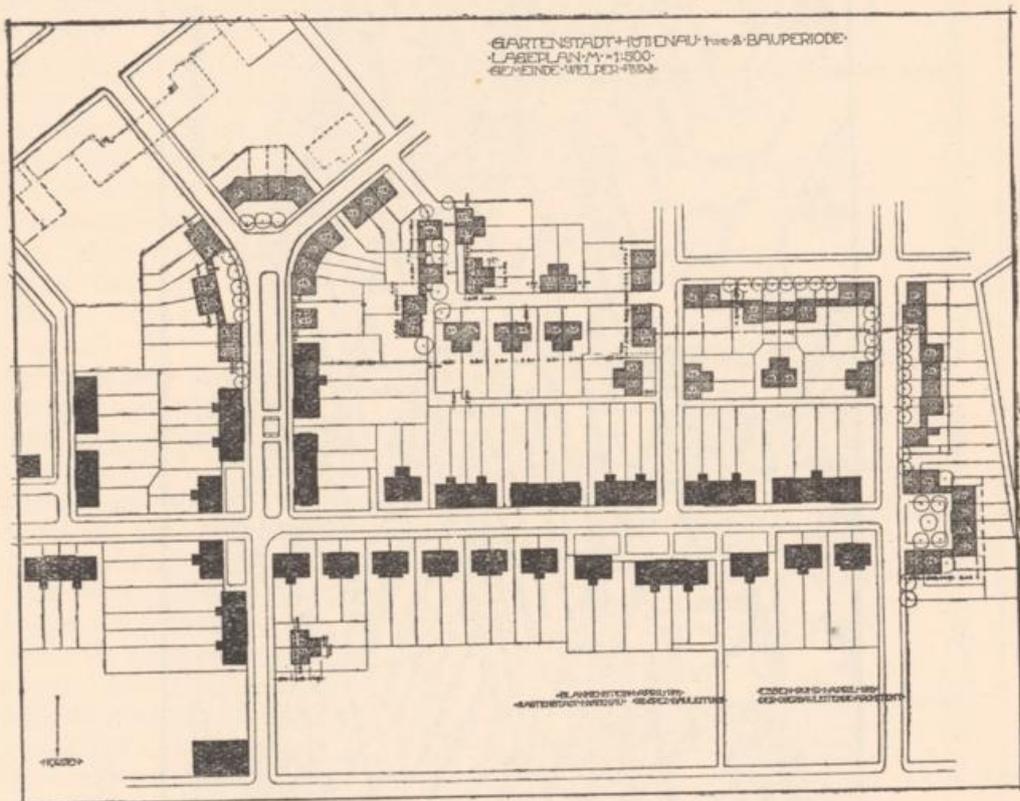


möglichst gleichmäßig und unparteiisch, unter Ausschaltung aller religiös und politisch trennenden Momente berücksichtigt wurden. Das ist auch glücklich erreicht worden, und es befinden sich in der Genossenschaftsverwaltung Beamte der staatlichen und städtischen Verwaltung, Vertreter der städtischen Körperschaften (Stadtrat und Bürgerschaft), einige Großindustrielle, Vertreter der freien Berufe und der Beamten je eine Vertreterin der bürgerlichen Frauen und der Arbeiterfrauen und eine Reihe von Arbeitern als Vertreter der wichtigsten hier bestehenden Organisationen, nämlich der freien und christlichen Gewerkschaften und des Konsumvereins.

Das allgemeine Interesse für die Genossenschaft wurde durch die Veranstaltung unserer großen Wanderausstellung und einer Reihe von Vorträgen geweckt. Nach längeren Verhandlungen erklärte sich der Stadtrat und der Bürgerschaft bereit, der Genossenschaft ein etwa 40 ha großes Gelände auf 70 Jahre in Erbbaurecht zu geben. Der Erbbauzins soll $3\frac{1}{2}\%$ von $\frac{3}{5}$ des Bodenpreises betragen, der mit 1—1,25 M. angesetzt wird. $\frac{4}{5}$ der auf dem Gelände gebauten Häuser sollen Kleinhäuser werden, die dem Bedürfnis des Arbeiterstandes und sozial ihnen gleichstehender Kreise entsprechen. Die Stadt übernimmt die Bürgschaft für die Erbbauhypotheken in der Höhe von $\frac{3}{4}$ des Bauwertes. Die Landesversicherungsanstalt Baden hat die Gewährung der Hypotheken in Aussicht gestellt. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und der Entwürfe für die Häuser der ersten Bauperiode wurde den Architekten Esch & Anke, Mannheim, übertragen. Wie der umstehende Plan zeigt, wird hier eine regelmäßige Anlage geplant, in der durch starke Betonung der Hauptachsen, durch planvolle Verwendung von stehenbleibenden Waldteilen und durch geschickte Gruppierung von Straßen und Plätzen, ein Stadtbild von eigenem Reiz geschaffen wird. Die Bautätigkeit soll noch in diesem Jahr beginnen. (Siehe auch Abbildungen im Anhang!)

Gartenstadt Hüttenau.

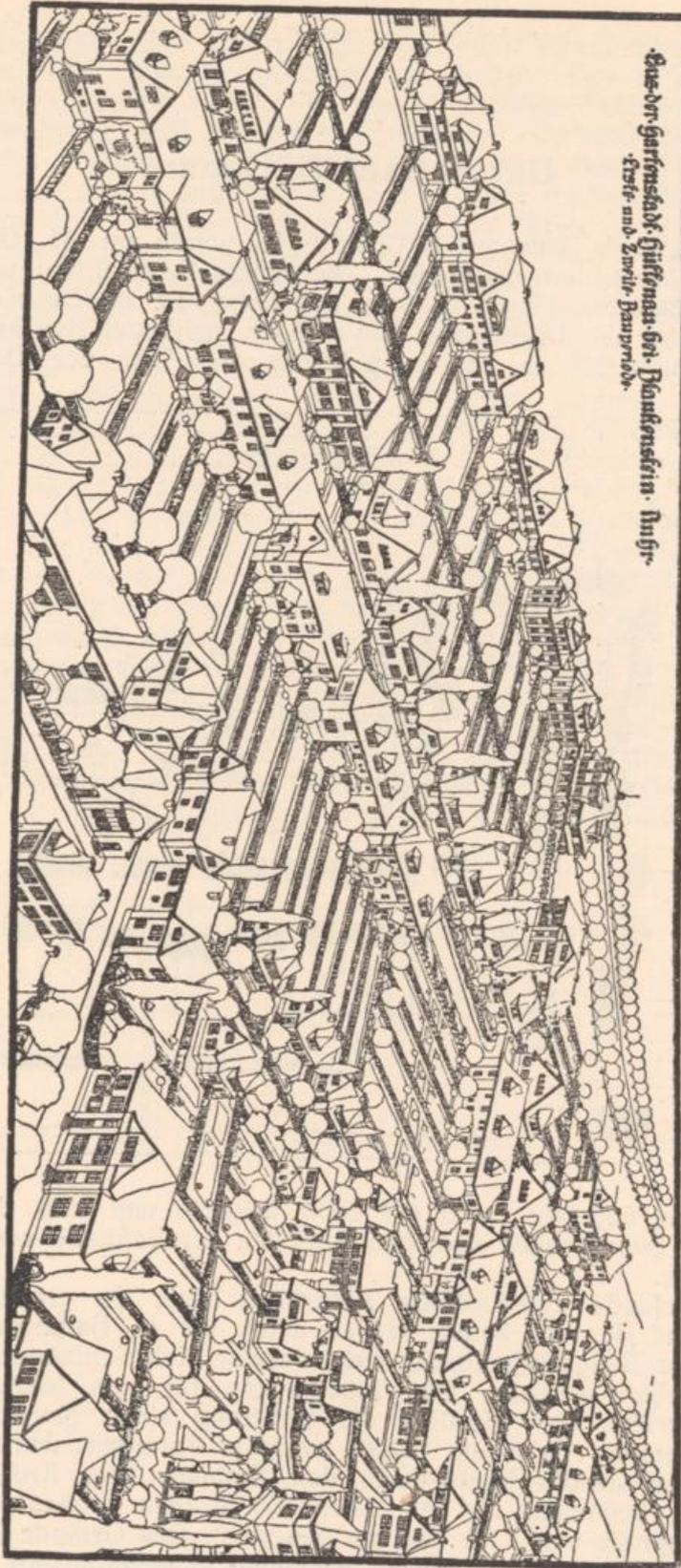
Die „Gartenstadt Hüttenau“ e. G. m. b. H. wurde am 31. Oktober 1909 mit 80 Mitgliedern gegründet. Die äußere Veranlassung war die Tatsache, daß die Firma Henschel und Sohn die in Welper a. d. Ruhr gelegene (früher der Dortmunder Union A.-G. gehörige) Heinrichshütte ausbaute und modernisierte und in 6 Jahren die Zahl der Beamten und



Arbeiter von ungefähr 1500 auf 3300 steigerte und daß der Betriebsumfang der Heinrichshütte nach den Absichten der Besitzerin noch vergrößert werden sollte.

Die gesunde zweckmäßige Ansiedlung einer so großen Zahl von Arbeitern und Beamten konnte weder durch die in Hattingen bestehende gemeinnützige Baugenossenschaft noch einzelne Kolonienbauten des Hüttenwerkes geleistet werden. Die Vorbedingung für eine solche weitfichtige Ansiedlungspolitik war vielmehr die Sicherung eines hinreichend günstig gelegenen großen Geländes. Diese wichtige Vorarbeit wurde schon vor Gründung der Genossenschaft durch den Amtmann des Kreises Hattingen, Herrn Thiel, begonnen und ein über 400 Morgen großes Gelände zum Durchschnittspreis von 1 M. pro qm gesichert. Das Gelände liegt zwischen dem Hüttenwerk und der Stadt Blankenstein in landschaftlich schöner Lage

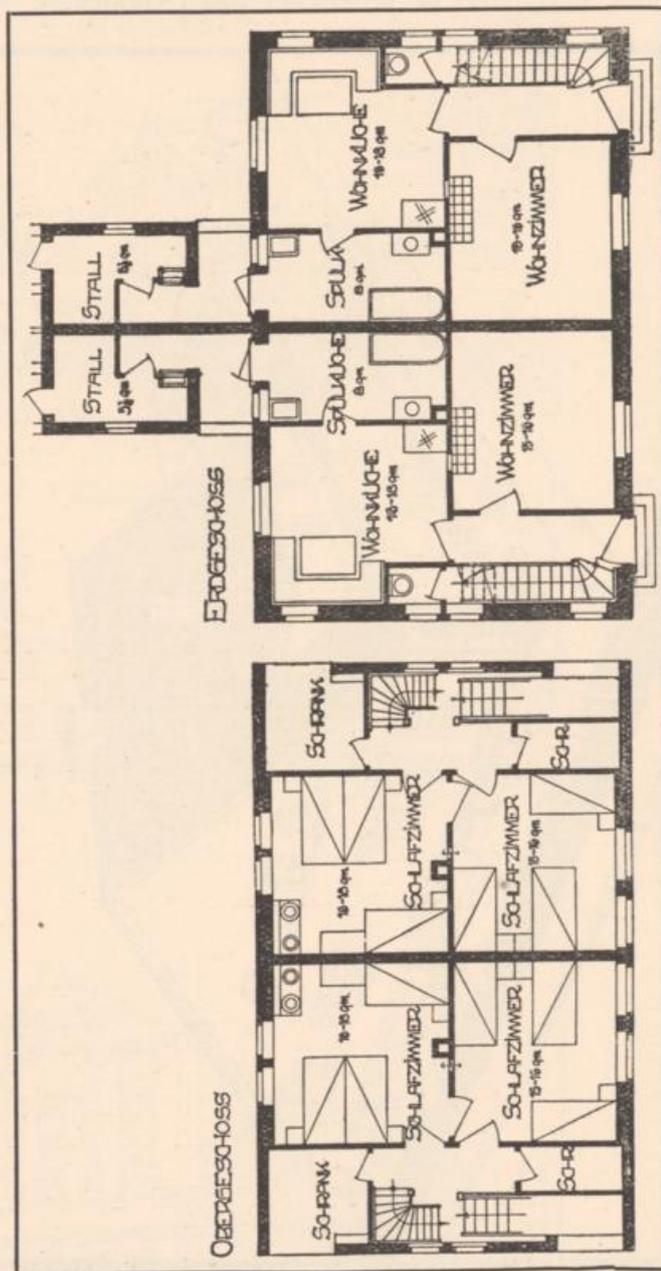
•Ober-
gartenstadt •Güldenau •St. Margarethen •Angr.
•Erste- und Zweite-Paradeplatz.



des waldumgebenen Ruhrtales, in den Gemarkungen der Gemeinden Blankenstein und Welper.

Das zum Geländeerwerb notwendige Kapital gab die Landesversicherungsanstalt Westfalen zu 3% Zinsen und 1% Amortisation. Um der Genossenschaft die ersten schwierigen Jahre noch besonders zu erleichtern, gestattete die Landesversicherungsanstalt, daß die bis zum Jahre 1914 entstehenden Zinsen der Geländedarlehen nicht in bar bezahlt zu werden brauchen, sondern in Schuldkapitalien, auf derselben Grundlage wie die Darlehenskapitalien, umgewandelt werden und daß die Tilgung des Geländedarlehens erst mit dem Jahre 1917 zu beginnen braucht. Ebenso gibt die Landesversicherung zu den gleichen Bedingungen das für Straßen- und Häuserbau notwendige Kapital und zwar bis 1914 in voller Höhe, von da ab bis zu 75%. Den Rest alsdann das Hüttenwerk unter den gleichen Bedingungen geben. Dieses große Entgegenkommen wurde der Landesversicherungsanstalt dadurch ermöglicht, daß die beiden Gemeinden Blankenstein und Welper die selbstschuldnerische Bürgschaft für Zinsen, Tilgung und Kapital übernahmen und ferner der Kreis Hattingen sich bereit erklärte, die Verpflichtungen der beiden Gemeinden auf sich zu nehmen, für den Fall, daß diese ihnen nicht nachkommen könnten.

Diese Unterstützung der Genossenschaft durch die beiden Gemeinden verdient um so mehr hervorgehoben zu werden, als die Gemeinde Blankenstein nur dadurch an dem Unternehmen interessiert war, daß ein Teil des Gartenstadtgeländes auf ihrem Gebiete liegt, während die Gemeinde Welper, als Sitz des Hüttenwerkes wirtschaftlich und sozial viel stärker zur Mithilfe



Gartenstadt Hüttenau — Doppelhaus-Grundriß.

verpflichtet ist. Um nun eine diesen komplizierten Verhältnissen Rechnung tragende Form für die Beteiligung der Stadt Blankenstein bei der Finanzierung zu finden, wurde eine Interessengemeinschaft gebildet, die das Anteilverhältnis der beiden Gemeinden an der Bürgerschaft für Zinsen, Tilgung und Kapital nach der in jeder einzelnen Gemeinde auf dem Genossenschafts-

gelände entstehenden und jeweils vorhandenen Kommunalsteuerkraft bestimmt.

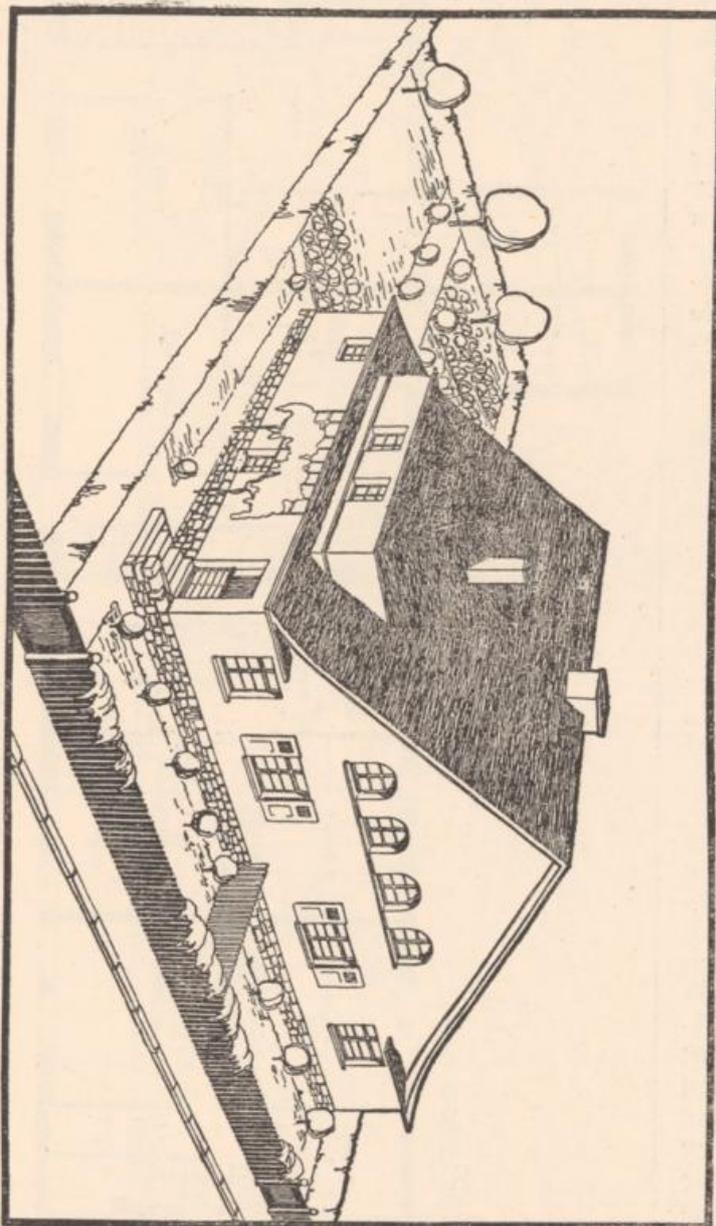
Ferner einigen sich erfreulicherweise die beiden Gemeinden mit der Genossenschaft dahin, daß für das ganze Gelände ein einheitlicher Bebauungsplan aufgestellt und Georg Mezendorf - Essen mit dem Entwürfe beauftragt werde. Wir zeigen S. 71, 72 den Grundplan und eine Perspektive der beiden ersten Bauperioden. Der Boden wurde durch die Herstellung der Straßen um etwa 90 Pf. pro Quadratmeter versteuert; für die Kanalisation sind pro lfd. Meter Hausfront 10 M. als einmaliger

Baukostenbeitrag und außerdem eine jährliche Gebühr von 6 M. an die Gemeinde zu zahlen. Die Klärung der Abwässer geschieht durch Emscher Brunnen nach dem Patent des Regierungsbau-

meisters Imhoff. Die geklärten Wässer werden in die Ruhr abgeleitet.

Die Hauspläne für das erste Baujahr wurden gleichfalls von G. Mezendorf ausgearbeitet und unter Leitung des Architekten Karl Mink aus Darmstadt ausgeführt.

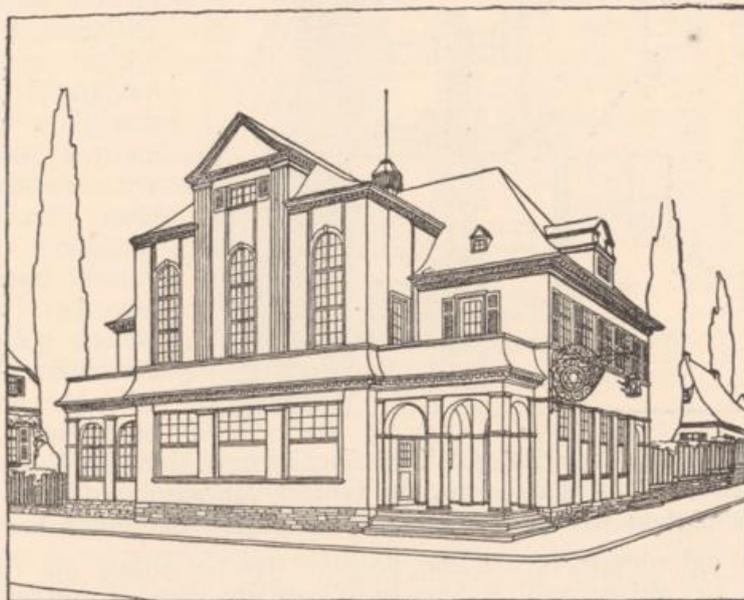
Im Juni 1910 wurde mit dem Bau der ersten 80 Häuser begonnen. Diese enthalten 166 Wohnungen und zwar 75 in Einfamilienhäusern, 24 in



Gartenstadt Güttenau — Doppelhaus.

Arch. Georg Mezendorf.

Ansichten aus der Gartenstadt Hüttenau.
Arch. Georg Mehendorf.



Gasthaus.

Doppel-, 15 in Drei-, 36 in Vier-Gruppenhäusern und 16 in Zweifamilienhäusern. Die Baukosten der Häuser liegen zwischen 3900 und 5900 M. Viele der Häuser sind mit einer von G. Metzendorf erdachten, außerordentlich praktischen Zentralheizung versehen, wodurch sich die Kosten um rund 450 M. erhöhen. Die Häuser werden teils in einfacher Miete, teils in „Miete mit

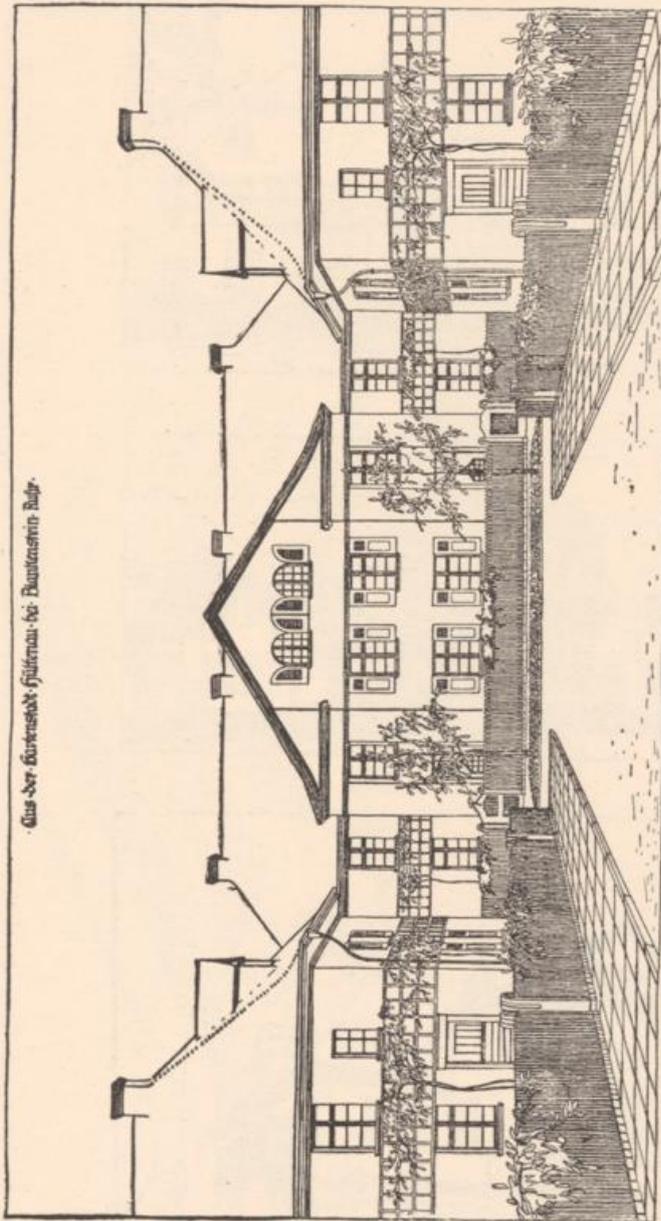
Kaufanwartschaft“ an die Genossen abgegeben. Die Genossenschaft hat in beiden Fällen nur dann ein Kündigungsrecht, wenn der Bewohner seine Vertragspflicht gröblich verletzt, während dem Mieter vierteljährliche Kündigung zusteht.

Bei „Miete mit Kaufanwartschaft“ tritt die grundbuchliche Uebertragung des Anwesens auf den Namen des Mieters ein, sobald $\frac{1}{10}$ des Kaufpreises getilgt ist. Bei der Auflassung seitens der Genossenschaft wird der Rest des Kaufpreises als erste Hypothek eingetragen. Die Genossenschaft behält sich vom Tage der Auflassung ab auf die Dauer von 75 Jahren für das Anwesen ein Wiederkaufsrecht vor, von dem sie u. a. Gebrauch machen kann, wenn der Grundstückseigentümer das Grundstück veräußern will oder vererbt und der Neuerwerber seinerseits keinen gleichen Wiederkaufs-Vertrag für 75 Jahre unter grundbuchlicher Sicherstel-

Arch. Georg Metzendorf.

Gartenstadt Hüttenau — Straßenbild.

Aus der Genossenschaft Hüttenau für Baugesellschaft.



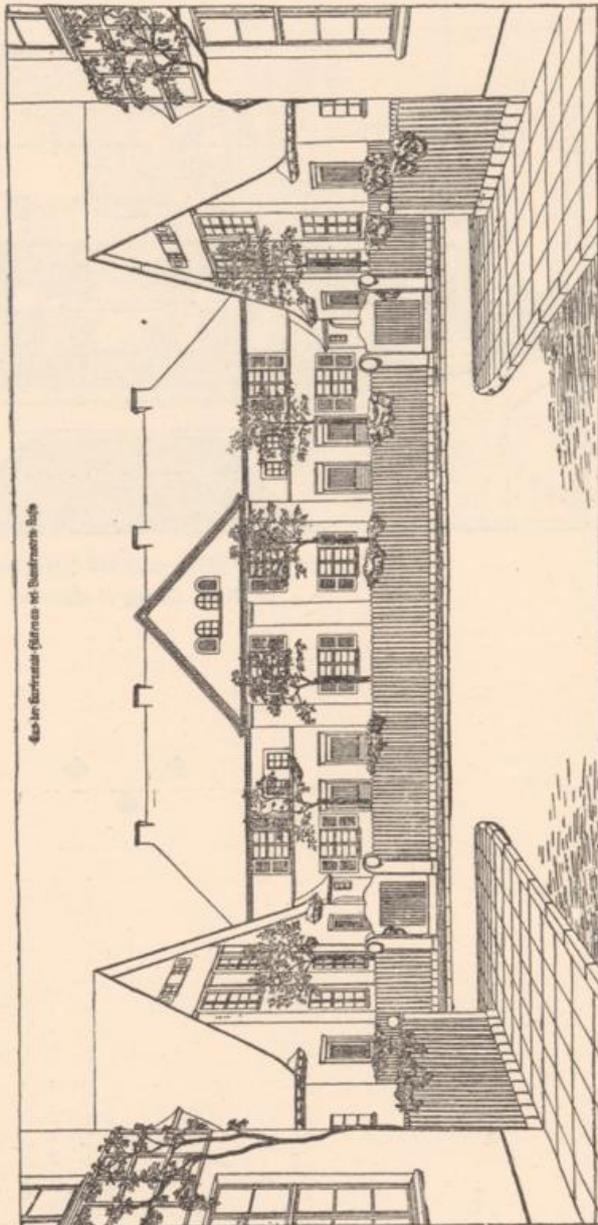
lung mit „Hüttenau“ abschließt. Eine Aenderung der Bestimmungen des Kaufvertrages kann — auch wenn die Generalversammlung sie beschließt — nur bei Einwilligung der Landesversicherungsanstalt Westfalen eintreten.

Die Genossenschaftsverwaltung verfolgt den Grundsatz, die Einfamilienhäuser nur an Mieter mit Kaufanwartschaft abzugeben und die übrigen Wohnungen an einfache Mieter.

Ein typisches Doppelhaus²⁸ zeigt die Abbildung Seite 74 in der Ansicht und Seite 73 im Grundriß. Bei „Miete mit Kaufanwartschaft“ kostet es — nach den Baupreisen des ersten Jahres — monatlich nur 25 M., wovon 5½ M. als Tilgung dienen, so daß das Haus in 47 Jahren getilgt ist. Zum Hause gehört ein kleiner Stall und ein Garten von 200 qm, deren Kosten ebenso wie Gebäudesteuer, Kanalgebühr, Wassergeld, Feuer- und Haftpflichtversicherung in dem Mietspreise einbegriffen sind.

Unsere Abbildungen zeigen, was hier durch planvolle und großzügige Organisation Schönes geschaffen wurde. Insbesondere zeigt ein Vergleich der Abbildungen auf Seite 76 und 77 schön, auf wie einfache und sachliche Weise ein abwechslungsvolles Straßenbild bei durchaus einheitlichem Charakter geschaffen worden ist.

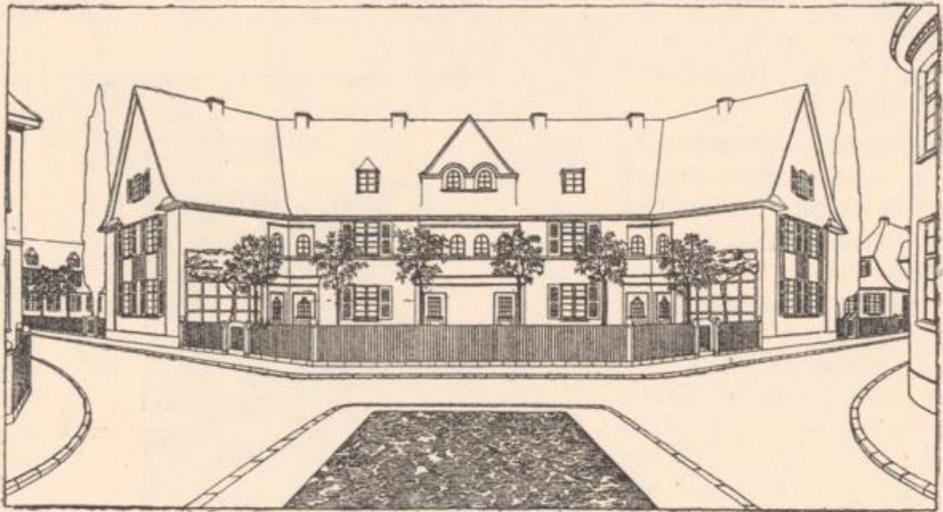
Die Mitgliederzahl der Genossenschaft ist nur wenig über 200. Leider schädigt die Arbeiterschaft durch ein völlig grundloses Mißtrauen hier sich selbst. Die Furcht, durch den Eintritt in die Genossenschaft von dem Hüttenwerk in Abhängigkeit zu geraten, hält noch viele zurück. Diese Sorge wäre berechtigt, wenn es sich um eine Fabrikantenkolonie handelte, während die Gartenstadt Hüttenau in der Tat ein völlig unabhängiges Genossenschaftsunternehmen ist. An solchen Genossenschaften kann und soll sich freilich auch der Arbeitgeber mit Kapital beteiligen — denn es gibt für ihn keine bessere Kapitalanlage als eine solche, die durch Verbesserung der Wohnungsverhältnisse die Leistungsfähigkeit und sonstige Qualität des Arbeiters erhöht —, aber er erhält, wenn er auch noch so viele Geschäftsanteile nimmt und noch so hohe Darlehen gibt, in der letzten Endes entscheidenden Generalversammlung nicht mehr Rechte und Einfluß, wie jeder andere Genosse auch, da jedes Mitglied nur eine Stimme haben kann, was durch das Genossenschaftsgesetz klipp und klar festgelegt ist, im Gegensatz



Arch. Georg Megendorf.

Gartenstadt Hüttenau — Straßenbild.

zu einer Kapitalgesellschaft, in der sich die Rechte der Mitglieder nach ihrer Kapitalbeteiligung abstufen. Deshalb sollte nicht zaghafte Zurückhaltung, sondern rege Beteiligung in der Verwaltung und Leitung der Genossenschaft für die Arbeiterschaft die Lösung sein!



Gartenstadt Hüttenau — Straßenkreuzung.
Arch. Georg Meißendorf.

