

## Zur Frage des Kleinwohnungsbaues nach dem Kriege.

Von Rud. Bendigen, Architekt, B. D. U.

I.

Die wachsende Erkenntnis, daß in Hamburg wie in anderen deutschen Städten alsbald nach dem Kriege ein bedenklicher Mangel an Kleinwohnungen zu befürchten sein wird, hat — wie mitgeteilt — die Patriotische Gesellschaft veranlaßt, einen Ausschuß zur Prüfung der wichtigen Kleinwohnungsfrage und zur Ausarbeitung von Vorschlägen zur Förderung des Baues von Kleinwohnungen einzusetzen. Dieser Ausschuß hat sich mit zwei Eingaben an den Senat gewandt, einer vom 11. Mai, die sich im wesentlichen mit den erforderlichen Maßnahmen zur Vereinstellung billigen Baugeländes befaßt, und einer weiteren vom 11. August, die technische Vorschläge zur Verbilligung des Bauens bringt.

Die Tatsache, daß jetzt ziemlich viele Kleinwohnungen leerstehen, so führt die erste Eingabe aus, berechtigt höchstens zu der Hoffnung, daß eine Kleinwohnungsnot nicht unmittelbar mit Schluß des Krieges eintreten wird. Sicher aber werden in den folgenden Jahren die heute leerstehenden Kleinwohnungen dem Bedürfnis nicht genügen können. Das kann bei der großen Zahl der alsbald zu erwartenden Eheschließungen und der Kriegsgeliebten, die bisher keine eigene Wohnung haben, angesichts der vielen jetzt in gemeinsamer Haushaltung lebenden Familien, die sich wieder trennen werden, sowie der zahlreichen Familien, die, in ihrem Wohlstand zurückgegangen, künftig sich mit einer kleineren Wohnung begnügen müssen, nicht zweifelhaft sein, zumal da mit dem Ausblühen von Handel und Wandel neuer Bezug und die Rückkehr der jetzt Verzogenen zu erwarten ist. Nachdem schon in den letzten Friedensjahren die Bautätigkeit merklich nachgelassen hatte, sind in der ersten Kriegszeit nur wenige, später gar keine neuen Wohnungen mehr entstanden. Dieser Ausfall kann durch die Kriegsverluste nicht annähernd ausgeglichen werden, auch werden ja für die Familien der Gefallenen meistens besondere Wohnungen erforderlich sein.

Während nun in normalen Zeiten bei Wohnungsmangel und daraus folgender Steigerung der Mieten alsbald eine vermehrte Bautätigkeit einsetzt, wird nach dem Kriege die unzweifelhaft zu erwartende Verteuerung des Bauens, die auf 40 % und mehr gegenüber der Zeit vor dem Kriege geschätzt werden muß, einem Ausgleich entgegenstehen. Auch eine sehr erhebliche Steigerung der Mieten könnte ja einem solchen Mehraufwand gegenüber keinen Anreiz zum Bauen geben. Es wird also nötig sein, durch anderweitige Erleichterungen, ähnlich wie es durch das Gesetz vom Jahre 1902 betreffend Förderung des Baues kleiner Wohnungen geschehen ist, die Wohnungsherstellung zu verbilligen. In erster Linie möchte die Hergabe von Staatsgelände zu günstigsten Bedingungen unter rechtzeitiger Ausschließung durch Straßen, die als reine Wohnstraßen schmal und in billigster Art besetzt sein dürfen, in Frage kommen. Um eine ungesunde, zu tiefe Bauweise zu verhindern, empfiehlt die Eingabe, hintere Baulinien aufzulegen, indessen von dem durch das Gesetz vom 23. Dezember 1912 für die neu eingegebenen Gebiete allgemein in Aussicht genommenen Bauwuch, der für Kleinwohnungsbau wenig geeignet ist, reichliche Ausnahmen zuzulassen. Weiter stellte die Eingabe zur Erwägung, ob Maßnahmen gegen eine übermäßige Steigerung der Mieten möglich wären, wobei aber auf die künftige Erhöhung der Lasten des Grundeigentümers wie auch auf seine Verluste während des Krieges die gebührende Rücksicht zu nehmen sei.

Endlich erbietet sich der Ausschuß, in gemeinsamer Beratung mit Vertretern der Behörden zum Studium und zur Förderung des Kleinwohnungsbaues zusammenzuarbeiten.

Die zweite Eingabe legt dar, wie sich die nach dem Kriege erheblich erhöhten Baukosten ermäßigen ließen. Als ein Widerspruch in sich mag es auf den ersten Blick erscheinen, daß die Eingabe in erster Linie eine weiträumige, niedrige Bauweise ins Auge faßt, während mancher geneigt ist, in der üblichen Mietskasernen, auch wenn er sie vom gesundheitlichen und ästhetischen Standpunkt aus verurteilt, doch die wirtschaftlichste Bauweise zu sehen. Diese Ansicht ist indessen keineswegs berechtigt. Vielmehr ließe sich gerade der Flachbau noch außerordentlich ver-

billigen, wenn ihm das Baupolizeigesetz, statt nur auf die vielstöckige Mietskasernen zugeschnitten zu sein, besser gerecht würde.

Die erheblichsten Verbilligungen lassen sich durch Verminderung der Mauerstärken erzielen, wie in einer Anlage an Grundrissen und Schnitten von dreigeschossigen Mietskasernen mit zwei Zweizimmerwohnungen in jedem Geschos und von Einfamilienhäusern kleinerer Art zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen wird. Technisch möchten die vorgeschlagenen geringeren Mauerstärken unbedenklich sein, vielleicht werden sie allerdings eine schärfere baupolizeiliche Aufsicht bei der Ausführung ratsam erscheinen lassen. Das dürfte aber ihre Zulassung nicht verhindern. Es ist bedauerlich, wenn auch wohl unter normalen Verhältnissen nicht zu vermeiden, daß die baupolizeilichen Forderungen, zum Nachteil der gewissenhaften Unternehmer, sich der durch das Baubüroverbot arg gedrückten Durchschnittsausführung anpassen müssen. Hier indessen, wo es sich um einen Notstand und eine Ausnahmezeit handelt, werden andere Gesichtspunkte maßgebend sein müssen. Das gilt auch bezüglich der gemeinsamen Scheidewände zwischen Nachbarhäusern, die die Eingabe, übrigens in Übereinstimmung mit einem Erlaß des preussischen Ministers der öffentlichen Arbeiten zur Förderung des Kleinwohnungsbaues, empfiehlt. Solche Scheidewände mögen häufiger zu Schwierigkeiten geführt haben, weshalb sie auch unser Baupolizeigesetz ausschließt. Unter den vorliegenden Verhältnissen aber wird man sie bei der erheblichen Verbilligung, die sie gerade für das Einfamilienhaus bedeuten, unter Voraussetzung der erforderlichen Grundbucheintragungen einweisen unbedenklich zulassen dürfen.

Die aus solchen konstruktiven Erleichterungen sich ergebenden Ersparnisse werden zu 11 % der Baukosten bei kleineren Mietskasernen und sogar zu 18 % bei Einfamilienhäusern berechnet, sind also sehr erheblich.

15. / X. 1917 206