Charta der Wohnstätte : grundlegende Gedanken

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Bauen, Wohnen, Leben**

Band (Jahr): **- (1954)**

Heft 16

PDF erstellt am: **28.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-651302

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

SOMMER 1954

BAUEN LEBEN WOHNEN

ETH-BIBLIOTHEK ZÜRICH

J. W. Goethe: Es kommt nicht darauf an, daß eingerissen, sondern daß etwas aufgebaut wird

Charta der Wohnstätte

Grundlegende Gedanken

V. Bodiansky, Leiter des Ateliers des Bâtisseurs der Internationalen Arbeitsgemeinschaft von Architekten, Ingenieuren und Städteplanern, entwarf, als Bericht für den Internationalen Rat des Bauwesens, folgende «Charte der Wohnstätte»:

Die Charta der Wohnstätte wird ein feierliches Manifest sein.

Sie wird in erster Linie das Bestehen eines natürlichen und dauernden Vertrages zwischen dem Menschen und der Gesellschaft feststellen und die soziale Mission der Erbauer von Wohnstätten definieren.

Warum bedarf es eines solchen Vertrages?

Weil der Mensch im Laufe seines werktätigen Lebens von Tag zu Tag produziert, was er für seine Ernährung, seine Bekleidung und seine Erholung braucht. Die Wohnstätte aber verkörpert die Summe langer Jahre der Kraftentfaltung; isoliert käme daher der einzelne Mensch in ihren Besitz erst gegen Ende seines Lebens, während er ihrer schon von der Geburt an bedarf.

Durch diesen Vertrag wird die (bleibende) Gesellschaft verpflichtet, dem (in seiner zeitlichen Existenz begrenzten) Menschen die Wohnstätte, die er benötigt, im voraus auf Kredit zu überlassen. Der Mensch vollzieht die Rückzahlung später, im Laufe seines werktätigen Lebens.

Die Charta der Wohnstätte wird also für die Gesellschaft die Verpflichtung aussprechen, einem jeden ihr angehörenden Individuum eine Wohnstätte zu besorgen und dieselbe in dem Maß, in dem sie nicht mehr ihrem Zweck zu dienen vermag, durch eine gleiche oder dem Verwendungszweck besser entsprechende zu ersetzen.

Anderseits wird sie für den einzelnen Menschen die Verpflichtung statuieren, einen angemessenen Teil seines Arbeitsertrages der Wohnstätte zu reservieren, da die Gesellschaft nicht mehr geben kann, als sie empfängt.

Dieser Vertrag bewirkt den Verzicht auf gewisse persönliche Rechte zugunsten der Gesellschaft.

Die Charta der Wohnstätte soll einer möglichst großen Zahl von Nutznießern zunutze kommen.

Das Wort verpflichtet.

Es erweitert und verallgemeinert die Tragweite des Dokumentes, begrenzt die Rechte und definiert die Pflichten.

Die Charta der Wohnstätte soll eine Darlegung der einfachen universalen, leicht assimilierbaren Grundsätze sein, die, nachdem sie einmal ausgesprochen und häufig wiederholt worden sind, zu ersten Wahrheiten werden sollen.

Während die Städteplanung das Leben der Menschen für Generationen, ja Jahrhunderte formt, soll die Charta der Wohnstätte die Zellen des durch die Städteplanung organisierten Körpers behandeln.

Diese Zellen nun entstehen, leben und sterben.

Da sie, kaum gebaut, schon überholt sind, wechselt ihr Grundplan zeitlich je nach den Bedürfnissen und den Mitteln.

Verwirklicht für die Bedürfnisse und mit den Mitteln eines gegebenen Ortes und einer Generation, sind sie nicht mehr gültig für andere Orte und andere Generationen.

Die Charta der Wohnstätte soll sich daher mit dem hinfälligen, zeitlich begrenzten und veränderlichen Element der gebauten Behausung befassen, während sich die Städteplanung ihrer dauernden, wenn nicht immerwährenden, Seite zuwendet.

Während bei der Anwendung der Regeln der Städteplanung keinerlei halbe Maßnahmen zu dulden sind, wird die Verwirklichung der Charta der Wohnstätte in einer Folge von Untersuchungen und relativ besten Kompromissen zwischen einer Menge widersprechender Faktoren bestehen.

Die genaue etymologische Bedeutung des Wortes «Wohnstätte» (im französischen Originaltext: «habitat») ist von untergeordneter Bedeutung. Es läßt sich nicht sinngetreu in alle Sprachen übersetzen und hat selbst in Frankreich zu tiefsinnigen Auseinandersetzungen geführt:

Die Wohnstätte (habitat) ist keineswegs nichts weiter als ein primitives Obdach. Sie ist eine Zelle eines sozial organisierten Körpers. Geht man in der Ueberlegungsweise weiter bis zum Absurden, so verliert die Zelle ohne diesen Körper jede Bedeutung in dem von uns verstandenen Sinne.

Milieu – Formen – Technik

Die Wohnstätte (habitat) sichert dem Menschen die Erfüllung seiner räumlichen, physiologischen, geistigen und affektiven Bedürfnisse und schützt ihn vor den Elementen und Witterungen der Außenwelt. Sie gliedert das Leben des Individuums und der Familie in die Lebensäußerungen der Gesellschaft und des Gemeinwesens ein.

Der Mensch untersteht den Wirkungen des natürlichen Milieus oder zieht Nutzen daraus; es legt ihm in verschiedener Hinsicht seinen Zwang auf und diktiert ihm konkrete Lösungen.

Der Mensch organisiert sein soziales Milieu, welches gleichzeitig Milieu und Mittel ist; denn die Bedürfnisse des Menschen können nur befriedigt werden durch den Komplex «Milieu-Wohnstätte», und nicht durch die Wohnstätte allein.

Der Mensch schafft Formen und gibt ihnen mit Hilfe der Technik konkrete Gestalt.

Dabei ergibt sich eine hierarchische Reihenfolge:

Formen zuerst – hierauf Technik.

Die Kühnheit der Unwissenheit schafft willkürliche Formen.

Der Formalismus ersetzt die Kunst.

Es folgt hierauf die Sklaverei der Erfahrung.

Die Formen werden durch die Technik auferlegt.

Wenige vermögen sich freizumachen.

Die Kunst wird zum Handwerk.

Und dann endlich wird für einige wenige Auserlesene und homogene Arbeitsgemeinschaften «Kunst und Wissen» zur «Meisterschaft».

Die Technik wird unterworfen, sie dient als Werkzeug.

Architektur – hierin besteht sie!

Grundbedürfnisse und Zwang

Im Gegensatz zur Städteplanung, die sich auf sehr lange Sicht vollzieht und die wir in unserer menschlichen Sprechweise als «bleibend» bezeichnen können, ist die Wohnstätte ihrem Wesen nach der Entwicklung unterworfen.

Infolgedessen kann die Charta der Wohnstätte nicht ein Objekt definieren, sondern sie wird seine bleibenden, universalen Ziele, seine Bestimmung und seine Verwirklichungen zum Ausdruck bringen, unter Ausschluß der augenblicklichen materiellen Lösungen.

Aufgabe der Erbauer ist es, zu allen Zeiten und unter allen vorkommenden Bedingungen Wohnstätten zu schaffen, die sich soweit wie möglich dem angestrebten Ziele nähern, und hierbei ihre Wissenschaft, ihr Gefühlsvermögen und die ihnen zu Gebote stehenden technischen und wirtschaftlichen Hilfsmittel so gut wie möglich zu verwenden.

Die Wohnstätte soll die Grundbedürfnisse des Menschen befriedigen; diese sind zweierlei Art und zwar:

Räumlich und physiologisch
Soweit sie den Körper betreffen

Geistig und affektiv
Soweit sie die Seele betreffen

Wie jede menschliche Tätigkeit achtet diejenige der Erbauer gewisse Disziplinen und unterliegt gewissen zwingenden Einflüssen.

Diese universalen und bleibenden zwingenden Einflüsse ergeben sich auseinander und hängen voneinander ab.

Rhythmus beherrscht Harmonie

Die Wohnstätte der Zukunft wird diejenige der Allgemeinheit sein, während es sich in der Vergangenheit um das Problem einzelner Individuen handelte.

Die Charta der Wohnstätte wird universal, anwendbar *auf alle Menschen in allen Ländern* sein.

Die Architektur der Wohnstätte wird diejenige der großen Zahl sein.

Der durch die «Große Zahl» auferlegte Rhythmus beherrscht die Harmonie und stellt sie in Frage.

Wie ein wiederholter Akkord nicht zur Symphonie führt, so macht der Rhythmus allein nicht die Harmonie der Architektur aus, sondern dient ihr als Grundgewebe.

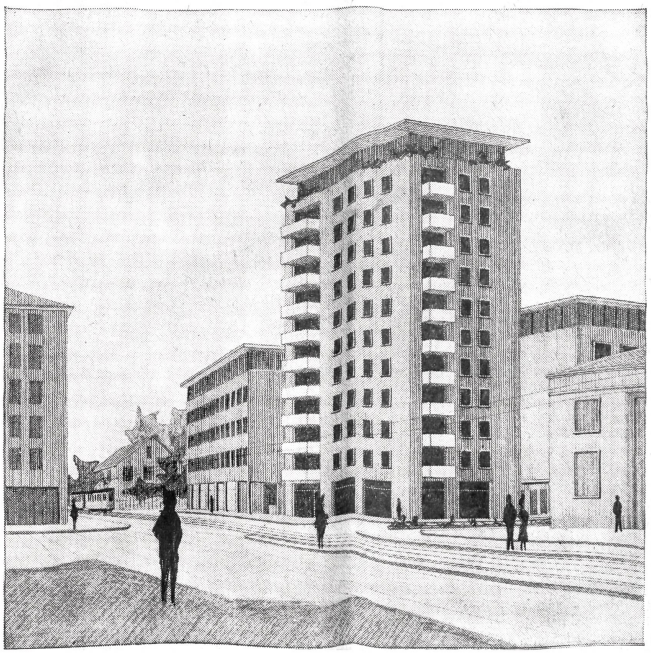
«Große Zahl» bedeutet Reihenproduktion, Wiederholung der Elemente, Aehnlichkeit der Formen und der Endprodukte.

Es ist vernünftigerweise anzunehmen, daß die Befriedigung der räumlichen und physiologischen Bedürfnisse allen Menschen gemeinsam ist und daß diese Seite des Problems der Wohnstätte dem theoretischen Lebewesen, das man den «Durchschnittsmenschen» nennen kann, angepaßt werden kann.

Die aufgestellten «Normen» können den in diesem Sinne aufgeworfenen materiellen Problemen Genüge tun.

Was die affektiven Reaktionen sowie die geistigen Tätigkeiten betrifft, so wäre es kindlich, nach einer Norm, einem Durchschnittsmenschen Ausschau zu halten.

André E. Boßhard, Arch. BSA/SIA, Zürich. Ueberbauung Birmensdorfer-/Seebahnstraße, Zürich 3



16/Redaktion: Hans Ott, Zürich
Verlag: Cicero-Verlag Zürich
Druck: Genossenschaftsdruckerei Zürich

Erfahrungen mit Eigentumswohnungen in Spanien

Ohne daß die Oeffentlichkeit es so recht bemerkt hätte, wurde vor ein paar Jahren in Spanien das System der Eigentumswohnungen eingeführt. Es hat sich seitdem so verbreitet, daß es heute so gut wie unmöglich ist, in Großstädten und selbst in kleineren Industrieorten Wohnungen im Mietvertrag zu erhalten.

Auf den ersten Blick könnte man es für erstaunlich halten, daß teure Neubauwohnungen rasch einen sogar bar oder in wenigen Raten zahlenden Eigentümer finden. Was geschieht ist, daß die Spanier, die ein Volk sind, das noch mit vielen Fäden mit dem Dorf und dort mit dem Eigentum ihrer Vorfahren verbunden ist, all jene kleinen und kleinsten Realreserven nun aufgeben und sich endgültig in die Stadt «einkaufen». Bisher war so mancher Industriearbeiter oder kleine Angestellte in der Stadt stiller Teilhaber einer kleinen Landwirtschaft, die ein Bruder oder Vetter für ihn mitverwaltete. Ein spanischer Bauer, wie auch jeder andere Unternehmer, vererbt seinen Besitz, seinen Betrieb fast nie an den Erstgeborenen allein, sondern zu peinlich gleichen Teilen an alle seine Kinder oder Erbberechtigten. Daher ist ja auch der spanische Mittelbesitz seit Jahrhunderten verschwunden, weil in unvorstellbarer Weise parzelliert.

Landflucht

Seit vor drei Jahren für Reisen und Wohnsitzwechsel innerhalb Spaniens für Nichtmitglieder der Falange der Zwang, einen Salvoconducto von der Polizei einzuholen, aufgehoben ist, hat eine Landflucht riesigen Ausmaßes eingesetzt. Aus den zurückgebliebenen Gebieten, aus verkehrsfernen Gegenden mit beschränkten Arbeitsmöglichkeiten drängt die Bevölkerung ungestüm in die bevorzugten Provinzen, in denen die Industrialisierung Arbeitsmöglichkeiten geschaffen hat. Besonders Madrid, Katalonien, Biskaya und die sich pilzartig ausbreitenden Industriezonen von Asturien sind die wichtigsten Zuwanderungsgebiete, in denen darum auch das Baukapital mit ganz neuen Stadtvierteln von Eigentumswohnungen riesige Geschäfte macht.

Lebenswechsel

Alle die Klein- und Kleinstbesitzer von Acker- oder Brachland trachten nun danach, ihr Eigentum so schnell wie möglich und zu jedem Preis loszuwerden. Sie haben es satt, zwischen Frühling und Herbst um drei Uhr aufs Feld zu gehen und nach einer mehr oder weniger ausgedehnten Siesta erst um Mitternacht wieder heimzukehren oder als Kleinhandwerker weiterhin ihrer Lebtag primitive Gebrauchsartikel für eine genügsame, anspruchslose und bargeldarme Landbevölkerung herzustellen. Sie wollen den Achtstundentag, auch wenn aus ihm zwangsläufig wieder ein Zehn- oder Zwölfstundentag werden muß, damit man leben kann. Sie wollen Bewegungsfreiheit, jene relative Bewegungsfreiheit mit Verdienstmöglichkeiten, die die Stadt bieten kann; sie wollen elektrisches Licht, Wasser, Hygiene, vernünftige Schulen für die Kinder, einen Arzt in erreichbarer Nähe.

Anzahlung

Wenn sie ihre ein, zwei oder sechs Hektar Land, ihre Hühner, Schweine, Esel und ihr Gerümpel von Arbeitsgerät verkaufen, dann kommen tatsächlich die 30 000 oder 50 000 Peseten zusammen, die sie brauchen, um die Anzahlung auf die Eigentumswohnung zu leisten, die schon fix und fertig in der Stadt oder im Industrieort dasteht. Sie brauchen nur einzuziehen und zu arbeiten anfangen, damit sie nun auch die 500 bis 1000 Peseten zusammenbringen, um in drei bis sechs Jahren die Raten abgezahlt zu haben. Natürlich bringt ein Verdiener diesen Betrag nicht auf. Aber wozu sind ihre Familien so kinderreich? Zwei, drei, vier Söhne oder Töchter sind schon erwerbsfähig, und da sie alle zusammenwohnen, läßt sich auch vom niedrigsten Verdienst für die Ratenzahlungen etwas abzweigen. Womöglich ist gar einer der Söhne kaufmännisch so begabt, daß er sich von vornherein auf den Handel verlegt, sei es auch zunächst nur mit dem Inhalt eines Holzkoffers, mit einem winzigen Obst- und Gemüsestand auf dem Markt oder als Organisator mehr oder weniger betrügerischer Lotterien in fahrenden Zügen, denn ein

lotterienärrischeres Volk

als die Spanier gibt es wohl kaum, und wem es gelingt, die Lizenz zur Ausbeutung dieser Volkskrankheit zu erhalten, dessen Zukunft gibt zu den schönsten Hoffnungen Anlaß.

Die Eigentumswohnung hat mindestens vier Räume, auch fünf und mehr. Sie ist für kinderreiche Familien gedacht, wenngleich jeder Raum nur drei mal dreieinhalb Meter mißt und mit knapper Not zwei Betten, einen Sessel und eine Kommode oder einen Kasten faßt. Der einzige Tisch steht in der Küche; man kann jedoch nie gemeinsam essen, und an «gehobenere» Notwendigkeiten, wie das Studium der Kinder, Schreibarbeiten, Platz für Bücher usw., denkt der frisch importierte Städter zunächst nicht.

Dieser beschriebene Fall ist jedoch der Idealfall. Anders sieht es aus, wenn der Kleingrundbesitzer einen Besitz bewirtschaftete, der außer ihm noch seinen Brüdern, Schwestern, Vettern oder Basen gehörte, die er nicht auszahlen konnte. Die haben nun an seiner neuerworbenen Stadtwohnung dieselben Besitzerrechte wie früher an der Landwirtschaft. Sie haben dem Entschluß, das ländliche Anwesen zu verkaufen, nur zu gern zugestimmt, wahrscheinlich auf ihn hingedrängt. Nun kommen auch sie in die Stadt nach und beziehen die gleiche Wohnung, die ja ihnen allen gehört. Sind keine solchen Mitbesitzer vorhanden, dann ruft der Eigentümer seine ärmeren Landsleute nach, die auf dem Dorf nichts besaßen, was sie verkaufen konnten, und nimmt sie als zahlende Untermieter auf. Auch das ist eine Methode, die Raten für die Wohnung abzahlen zu können, denn diese Untermieter — oder eigentlich Bettgeher — sind so anspruchslos als nur möglich. Sie schlafen zu viert oder zu fünft auf Strohsäcken auf dem Boden. Da es andere Unterkunftsmöglichkeiten in ausreichender Zahl nicht gibt, sind die Leute froh, solch einen entgegenkommenden Landsmann zu finden.

Beanspruchung

Die Wohnungen halten eine solche Beanspruchung natürlich nicht lange aus. In fünf Jahren ist nichts mehr in ihnen ganz. Der Erbauer des Hauses hat ohnehin nur das schlechteste Material dafür verwendet; das schlechteste Holz für Tür- und Fensterrahmen, so daß bald nichts mehr ordentlich schließt. Der Fußboden wölbt sich, das Heißwasserreservoir über dem Ofen schmilzt in der Strahlungshitze der Ofenplatte, die Hahnen der Wasserleitung sind aus Weichmetall. Was tut's! Der ursprüngliche Hausbesitzer braucht ja nichts instand zu setzen! Mit dem Wohnungseigentum hat der Käufer auch die Verpflichtung erworben, selbst für alle Reparaturen aufzukommen, und das geht fast immer über seine Kraft. So verwandeln sich die Eigentumswohnungen in kurzer Zeit in jämmerliche Bruchbuden.

Die Wohnung als Fessel

Keineswegs alle Zugewanderten aus Andalusien, Estremadura oder Galizien bringen freilich so viel Geld mit, sich eine Wohnung kaufen zu können. Hier springen zuweilen die großen Unternehmungen ein. Entweder haben sie selbst Arbeiterwohnhäuser gebaut, oder sie kaufen die Wohnhäuser für ihre Arbeiter und vermieten sie in der Form, daß der Arbeiter theoretisch nach 25 bis 50 Jahren zum Eigentümer werden kann. Ein solcher Arbeiter ist seinem Arbeitgeber auf Gnade oder Verderb ausgeliefert. Nie kann er die Firma oder die Gegend wechseln, um sich anderswo zu verbessern. Er wird auch an keinem Streik teilnehmen, denn wenn er dann entlassen wird, fliegt er auch aus der Wohnung. Die Möglichkeit, einen besseren Arbeitsplatz zu finden, besitzen freilich die Arbeiter ohnehin kaum. Aber ein technischer Zeichner, ein Konstrukteur, Laborant oder Buchhalter hätte oft die Möglichkeit, durch einen einfachen Stellungswechsel sein Gehalt zu verdoppeln. Diese Möglichkeit ist ihm verschlossen, wenn der Stellungswechsel auch den Wechsel des Wohnortes voraussetzt.

Das kommt uns spanisch vor

Die am empfindlichst getroffenen Opfer des Systems des Wohnungseigentums sind die jungen Leute, die heiraten wollen. Es ist zuviel verlangt von einem Volk mit 67 Prozent Arbeitern und 32,8 Prozent Mittelstandsangehörigen, reichlich mehr als die Hälfte von ihnen besitzlos, vorauszusetzen, daß jeder ihrer heiratsfähigen Nachkommen 80 000 bis 120 000 Peseten Kapital zum Wohnungskauf besitzt oder von den Eltern bekommen kann. Und wer ist in einer Stadt von 60 000 oder 120 000 Einwohnern so «begünstigt», in einer der sechs oder zwanzig Großfirmen zu arbeiten, die ihren Arbeitnehmern Wohnungen zur Verfügung stellen? So wie es jetzt aussieht, werden in zwanzig Jahren in den Wohnungen der Arbeiter, Angestellten und Beamten, da, wo es nicht schon jetzt der Fall ist, zwei oder drei Generationen, unter Umständen mehrere Familien hausen müssen.

Was hier vorgeht, ist, daß auf der einen Seite die Grundstückmakler in den Provinzen Land zu Schleuderpreisen von den in die Stadt strebenden Bevölkerungsschichten aufkaufen und ihnen auf der andern Seite in ihrer Neuheit zwar verführerische, aber mit schlechtem Material erbaute regendurchlässige Stadtwohnungen zu Wucherpreisen verkaufen, zu Bedingungen, daß bei der ersten Zahlungsverzögerung der Raten der neue Eigentümer Kapital und Wohnung verliert.

Mehr Obdachlose

Bezeichnend ist, daß seit dem Aufkommen der Eigentumswohnungen in allen spanischen Städten das Bild der Obdachlosen unter Brücken oder in den Weichbildern der Stadt in primitiven Holz- oder Steinhütten und Erdhöhlen wieder zu einem gewohnten Anblick geworden ist. So wie in Madrid der vierte Teil der Bevölkerung in Slums hausen muß, so leben in Barcelona, Bilbao und anderswo ebenfalls Tausende von Unglücklichen an der frischen Luft, oder vielmehr an der schlechten Luft, in der Nähe von Mistabladeplätzen, Schlackenhalden usw. Es ist erschütternd, die Kinder dieser Menschen zu sehen. Unterernährt, mit dürren Aermchen und Beinchen, schrecklich schmutzig und verlaust, gewöhnen sie sich von Jugend auf ans Betteln. Krankheiten und Tod wüten unter ihnen. An Schulbesuch ist nicht zu denken. Die «Wohltätigkeit» ist zwar rege, aber sie ist stumm und verschämt. Die Tatsache des Massenelends publik zu machen, das hieße die Sozialpolitik der Regierung anklagen.

Die Erbauer haben daher diese beiden widersprechenden Seiten des Problems in Einklang zu bringen, nämlich:

Mit Hilfe genormter Mittel die Bedürfnisse des Körpers zu befriedigen. Hierbei handelt es sich um den Komfort.

Den Rahmen und die Formen zu schaffen, in denen sich das geistige und affektive Leben des Menschen unbehindert entfalten kann. Hierbei handelt es sich um das Vergnügen.

Hierin liegt die volle Bedeutung der Definition der Wohnstätte als einer einem sozial organisierten Körper eingegliederten Zelle.

Lebensdauer der Wohnstätte

Die Lebensdauer eines jeden Werkes menschlicher Kunstfertigkeit folgt einem Kreislauf, welcher fünf Perioden umfaßt:

Planung,
Herstellung,
Verteilung,
Benutzung,
Ausscheidung.

Es handelt sich um eine fortlaufende Bewegung, in deren Verlauf die Dinge unaufhörlich entstehen, altern, sterben und durch andere gleichartige oder dem angestrebten Zweck besser angepaßte Dinge ersetzt werden.

Der unbehinderte Uebergang von einer Periode zur andern ist eine unerläßliche Bedingung für jede Industrie, welche Produkte, die für den Massenverbrauch bestimmt sind, hervorbringt.

Ein unzweckmäßig geplantes Objekt kann nicht verteilt werden.

Ein nicht ausgeschiedenes Objekt wird nicht durch ein anderes ersetzt werden, und die Bewegung kommt zum Stillstand.

Der volle Kreislauf kann sich in wenigen Tagen oder in Jahrzehnten vollziehen, und seine Dauer kann für dasselbe Objekt von einem Land zum anderen schwanken.

Wie verhält sich die Wohnstätte in diesem Kreislauf?

Das Problem der Ausscheidung kommt hier nicht in Frage; denn die Bedürfnisse sind gewaltig und immerwährend.

Die Ausscheidung der Wohnstätte nun vollzieht sich auf natürlichem Wege durch ihren Verfall, durch Minderung ihrer funktionellen oder formalen Brauchbarkeit oder durch Diskrepanz zwischen dem was man hat, und dem was man zu haben wünscht.

Die Wohnstätte ist eine der wichtigsten Lebensäußerungen des Menschen.

Ihre Ausdehnungen und Formen bilden das charakteristische und am deutlichsten in Erscheinung tretende Element aller menschlichen Niederlassungen.

Es ist also natürlich, daß der plastische Ausdruck der Wohnstätte einen der wesentlichen Faktoren ihrer Lebensdauer und damit ihrer Ausscheidung bildet.

Die Lebensdauer der Wohnstätte wird bestimmt durch das Gleichgewicht der folgenden Faktoren:

Funktionelle und formale Dauer;
Dauerhaftigkeit des Materials;
wirtschaftliche Mittel für den Ersatz.

Dies verpflichtet die Menschen und die Gesellschaft zu einer ernsten moralischen Disziplin, denn die Lebensdauer der Wohnstätte ist nicht zu messen nach dem Abstand zwischen *dem, was man hat,* und *dem was man haben will,* sondern nach der Spanne zwischen *dem, was man hat,* und *dem, was man haben kann.*

Diesseits das Recht und die Pflicht – jenseits die Demagogie.

Hierbei wird auch die grundlegende Seite des Problems, und zwar die «relative Lebensdauer», definiert; denn der funktionelle und formale Verfall der Wohnstätte hängt wesentlich von der Entwicklung des Menschen ab.

Die bewirkende Ursache hierzu kann hauptsächlich in der erzieherischen Wirkung der Wohnstätte und des Milieus liegen – wie dies allgemein in den in rascher Entwicklung begriffenen Ländern zu beobachten ist.

Der Verfall der Wohnstätte kann auch auf äußere Ursachen, wie das funktionelle Altern ihrer Umgebung, zurückzuführen sein.

Es würde demnach scheinen, daß man das Problem der funktionellen Lebensdauer der Wohnstätte zu prüfen hätte unter dem Gesichtspunkt ihrer Verlängerung im ganzen oder durch Erneuerung einzelner Teile, sowie im Hinblick auf die Ermittlung der Formen und der Technik für die Wahrung des oben bezeichneten Gleichgewichtes.

Ein Haus ist ein komplizierter Gegenstand, zusammengesetzt aus Elementen von veränderlicher materieller und funktioneller Lebensdauer.

Man könnte sich Häuser denken in der Weise, daß man von der sehr großen Dauerhaftigkeit bestimmter Elemente Nutzen ziehen und ihre funktionelle Brauchbarkeit durch Ersetzen anderer Elemente in dem Maße und in dem Zeitpunkt, in denen sie jeweils unbrauchbar werden, ersetzte.

Man kann sich ferner vorstellen, daß es durch industrielle Verfahren mit hohem Nutzeffekt möglich wäre, in großen Serien sehr billige, das heißt leicht ersetzbare, Häuser herzustellen.

Die Verlängerung der formalen Lebensdauer der Wohnstätte wird alsdann ohne Zweifel die Formen einer organischen Aesthetik zum Vorschein bringen, welche immer gültig und frei von dem Einfluß der Mode, oder selbst des «Modernen» im zeitlich wandelbaren Sinn dieses Wortes ist.

Die Suche nach der Wirtschaftlichkeit der menschlichen Tätigkeit ist ein Zwang, dem alle Menschen dauernd unterworfen sind.

Für die Gesellschaft besteht die Verpflichtung, einem jeden ihr angehörenden Individuum eine Wohnstätte zu besorgen und sie in dem Maße, in dem sie unbrauchbar wird, durch eine gleichwertige oder besser geeignete zu ersetzen.

Ebenso besteht für den Einzelnen die Verpflichtung, der Gesellschaft als Gegenleistung einen entsprechenden Teil seiner produktiven Tätigkeit zu widmen.

Auf diesem Weg entsteht für die Prüfung des Problemes eine neue Betrachtungsweise.

Es handelt sich um eine fortlaufende Aktion zur quantitativen und qualitativen Erhaltung des Bestandes an Gebäuden einer Gesellschaft oder eines Landes auf einem zufriedenstellenden Niveau und zu deren unaufhörlichen Verbesserung im Gefolge der Entwicklung der Bedürfnisse des Menschen.

Eine Wohnstätte von langer Lebensdauer, deren Schaffung mehrere Jahre der produktiven Tätigkeit eines Menschen erfordert, kann rentabler sein als eine andere, die weniger kostet, aber auch weniger dauerhaft ist.

In Ländern, die in vollem Aufschwung begriffen sind und wo die Fortentwicklung des Menschen beschleunigt ist, wird die Lebensdauer der Wohnstätte kurz bemessen sein und die Gesellschaft auf die einzelne Wohnstätte nur einen sehr geringen Bruchteil der Tätigkeit ihrer Mitglieder verwenden können.

In einem Land dagegen, wo die Entwicklung einen hohen Stand erreicht und sich infolgedessen verlangsamt hat, kann die einzelne Wohnstätte langen Jahren menschlicher Tätigkeit entsprechen, weil auch ihre funktionelle und formale Dauer sehr lang bemessen ist.

Für jedes dieser beiden Länder könnte nun der auf die Wohnstätte verwendete Anteil der Tätigkeit der gleiche sein.

Der Preis einer Wohnstätte, ihrer Benutzung und ihrer Instandstellung bis zum Augenblick der Ausscheidung schwankt beträchtlich von einem Land zum andern.

Sucht man aber das Verhältnis zwischen der Produktionstätigkeit in ihrer Gesamtheit und dem auf die Wohnstätte verwendeten Anteil, oder vielmehr die Zeitspanne, die der Einzelne der Gesellschaft schuldet, zu ermitteln, so wird man wahrscheinlich zu vergleichbaren Zahlen kommen.

Mag es sich um die allmähliche Ersetzung der Wellblechsiedlungen wirtschaftlich zurückgebliebener Länder durch menschenwürdige Behausungen oder um die Verwirklichung großzügiger Wohnungsbauprogramme europäischer Länder handeln, stets ergibt sich eine Tendenz, eine Größenordnung, die sich bewegt zwischen zwei bis drei Jahren.

Verstehen wir uns recht: Es handelt sich hier nicht um den Wert einer Wohnstätte, sondern um den Teil seiner Tätigkeit, den der einzelne Mensch auf die Schaffung, die Instandhaltung und die Erneuerung des ihm als Wohnung dienenden Bauwerkes zu verwenden hat.

Diese zwei oder drei Jahre eines Menschen können in einem in voller Entwicklung begriffenen Lande mehreren Wohnungen entsprechen, während in anderen Ländern jede einzelne Wohnung für ihr Zustandekommen zwei oder drei Jahre der produktiven Tätigkeit mehrerer Menschen absorbieren kann.

Diese Zahlen werden noch selten erreicht, doch so, wie sie sich uns darstellen, bilden sie doch eine sehr schwere Belastung für die Wirtschaft einer Gesellschaft oder eines Landes.

Zwecks Sicherstellung des Gleichgewichtes und im Interesse des Wohlbefindens der Menschheit müssen und können sie verbessert werden.

Auf diesen Punkt muß das Bemühen der Wirtschaft gerichtet sein, denn:

Weil die Wohnstätte ein grundlegender Faktor des Wohlergehens und der geistigen Entfaltung des Menschengeschlechtes ist, besteht die Mission der Erbauer ihrem Wesen nach in ihrer ständigen Verbesserung.