

<b>Zeitschrift:</b>	Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
<b>Band:</b>	16 (1929)
<b>Heft:</b>	5
<b>Rubrik:</b>	Technische Mitteilungen : die Frankfurter Wohnungspolitik

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 03.02.2026

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

# DAS WERK

## TECHNISCHE MITTEILUNGEN

FÜNTES HEFT - MAI 1929 - NACHDRUCK VERBOTEN

### DIE FRANKFURTER WOHNUNGSPOLITIK

VON STADTRAT ERNST MAY, FRANKFURT A. M.

Ergänzung des auf Seite 146—149 wiedergegebenen Referates

#### Die Wohnungsbauprogramme

Im Jahre 1925 wurde in Frankfurt a. M. ein auf 10 Jahre berechnetes Wohnungsbauprogramm aufgestellt mit dem Ziele einer planmässigen Beseitigung der Wohnungsnot. Es galt hierbei nicht nur, die Folgen des Stilllegens der Bautätigkeit in der Kriegs- und Nachkriegszeit auszugleichen, sondern auch den Mehrbedarf an Wohnungen, der durch Neugründung von Familien und Zuwanderung auftrat, zu befriedigen und die ausserordentlich ungünstigen Wohnungsverhältnisse in der Altstadt zu sanieren. Ein solches Programm konnte naturgemäss bei der gänzlichen Uebersichtlichkeit der Verhältnisse nicht *mehr* sein als eine Zielsetzung, die sich jeweils der natürlichen Entwicklung der Verhältnisse anzupassen hatte. Tatsächlich wurden bereits im Jahre 1926 statt der in Aussicht genommenen 1200 Wohnungen rund 2200 Wohnungen errichtet, im Jahre 1927 anstatt der in Aussicht genommenen 1400 Wohnungen rund 3000 Wohnungen und im Jahre 1928 rund 2500. Zu diesen Zahlen treten im Jahre 1927 200, im Jahre 1928 zunächst weitere 100 Notwohnungen. Trotz dieser umfangreichen Bautätigkeit hat sich die Zahl der dringlichen Wohnungssuchenden seit 1925 nicht verringert, sondern unter Mitberücksichtigung der minder dringlichen Fälle sogar jährlich um 1500 Wohnungen vermehrt. Damit war bewiesen, dass das ursprüngliche Programm des Jahres 1925 nicht ausreichte, um die Wohnungsnot zu beseitigen und dass noch weniger daran zu denken war, die so unaufschiebbare Sanierung gesundheitsschädlicher Altstadtwohnungen in Angriff zu nehmen. Das Hochbauamt legte daher im Herbst des Jahres 1928 in Gemeinschaft mit dem Rechneiamt den städtischen Körperschaften ein neues Bauprogramm vor, das den Bau von 16,000 Wohnungen in vier Jahren erstrebte. Neu war in diesem Programm nicht nur der damit erstmalig in Deutschland unternommene Versuch, die bisher sprunghafte, weil jeweils erst im Frühjahr oder gar Sommer eines Jahres genügend geklärte Finanzierung des Bauprogramms rechtzeitig und für einen längeren Zeitraum zu stabilisieren, sondern auch der wesentliche Programmypunkt, dass mindestens die Hälfte aller Wohnungen als zweiräumige Kleinstwohnungen gebaut werden sollten. Wäre man bei Festlegung der Wohnungsgrössen ausschliesslich dem subjektiven Wohnungsbedarf gefolgt, so hätte man sogar 72 % der Wohnungen als Kleinstwohnungen bauen müssen. Da aber erfahrungsgemäss zahlreiche Mieter ihre Raumbedürfnisse deshalb wesentlich unter das wohhkulturell zulässige Mass herabsetzen, weil sie nicht bereit sind, den erforderlichen Anteil ihres Ein-

kommens für Miete aufzuwenden, so wurde diese Zahl entsprechend eingeschränkt.

#### Finanzierung

Die Finanzierung des Wohnungsbaues ist bei einer Teuerung gegenüber dem Lebenskostenindex, die von 1925 bis zum Frühjahr 1928 von 16 % auf 23 % anstieg, namentlich aber durch das Ansteigen des Zinsfusses auf beinahe das Doppelte, ausserordentlich erschwert, sodass der Unternehmer heute nicht in der Lage ist, rentierliche Kleinwohnungen ohne Hilfe der öffentlichen Hand durch Bereitstellung geringverzinslicher Hypotheken zu errichten. Tatsächlich bildeten auch schon in dem ersten Wohnungsbauprogramm der Stadt Frankfurt a. M. die Hauszinssteuerhypotheken, die in einer Höhe von durchschnittlich 6000 RM. per Wohnung zur Verfügung gestellt wurden und mit 3 %, in einer gewissen Uebergangszeit sogar nur mit 1 %, zu verzinsen waren, das Rückgrat der Finanzierung. Neben diesen Hypotheken spielten Darlehen der städtischen Sparkasse, die zu 8 %, im Jahre 1927 sogar nur zu 7 1/4 % bei 99 % Auszahlung ausgeliehen wurden, sowie endlich Zuschüsse aus laufenden Etatmitteln, eine entscheidende Rolle. Insgesamt hat Frankfurt a. M. von 1924 bis 1927 ca. 78 1/2 Millionen Mark für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues flüssig gemacht, hiervon entfallen 48,5 Millionen auf Hauszinssteuerhypotheken, 15,5 Millionen wurden aus ordentlichen Etatmitteln beschafft, während 14,5 Millionen durch die Aufnahme von Anleihen gedeckt wurden.

Während Ihnen das schematische Bild des Generalplanes von Frankfurt a. M. einen allgemeinen Ueberblick über die Form der geplanten Stadterweiterung geben soll, möchte ich Ihnen anhand eines Ausschnittes aus diesem Projekt die Entwicklung eines der wesentlichsten Wohnbezirke des neuen Frankfurts eingehender schildern: Die Nidda, ein Nebenfluss des Maines, durchzieht hier eine natürliche Senke von grosser landschaftlicher Schönheit. Ringsum steigen sanft die Hänge an, an einigen Stellen bekrönt von Wohnkomplexen kleinen Umfangs, die sich zumeist um vorhandene Ortschaften herumgruppieren. Der Generalbebauungsplan überzieht nun die Hänge dieser Talmulde mit einem Kranz von Siedlungen, die im Flachbau errichtet, terrassenartig in das Gelände eingeschnitten sind. Die Siedlung Praunheim ist bereits grösstenteils gebaut und schliesst die Silhouette auf eine Entfernung von annähernd 1 1/2 km. Die Siedlung Römerstadt, die in diesem Sommer vollendet sein wird, bildet dann die nördliche Fortsetzung auf eine Länge von 2 km. Zum vierten Male werden in dieser wunderbaren Landschaft, von der der Blick nach Westen auf die Berge des

Taunus, nach Osten und Südosten über die saftigen Wiesen der Niddaniederung auf das Stadtbild von Frankfurt a. M. schweift, Menschen angesiedelt. Bereits die Bewohner der Latènezeit hatten die Schönheit und Eignung dieses Geländes erkannt, die Römer dort eine der grössten Ansiedlungen diesseits des Rheines gegründet und im Mittelalter hatte man, unter Benutzung des Materials der römischen Bauten, dort Streusiedlung betrieben. Die einzelnen Bauten erhalten Dachterrassen, von denen aus sich das Landschaftsbild besonders wirkungsvoll erschliesst.

#### Bodenpolitik

Die Durchführung solcher umfangreichen Projekte setzt eine zielbewusste Bodenpolitik voraus. Die Bodenpreise in Frankfurt a. M. sind ausserordentlich hoch und bilden daher zunächst ein ernsthaftes Hindernis für einen gesunden Volkswohnungsbau. Trotzdem die Stadt heute nach den neuesten Eingemeindungen rund 45 % des Grund und Bodens besitzt, kommt doch nur ein verhältnismässig geringer Teil desselben für Siedlungen in Frage. Rund 22 % werden durch den Stadtwald in Anspruch genommen. Der Rest besteht mit wenigen Ausnahmen aus Splitterparzellen. Der Weg der Umlegung war ein zu langwieriger, als dass er hätte beschriften werden können, um den sofortigen Bedarf zu decken. So musste, da ein freihändiger Kauf zu angemessenen Preisen nicht möglich war, auf Grund der Behebungsverordnung zur Enteignung von Baugelände geschritten werden. Die Siedlungen Praunheim und Römersstadt sind auf enteignetem Gelände errichtet. Die Gesamtfläche, die auf diese Weise in den Besitz der Stadt übergeführt wurde, beträgt rund 32 ha. Während vorher Preise bis zu 15 Mark per m<sup>2</sup> für das in landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung stehende Gelände gefordert worden waren, erfolgte die Preisfestsetzung durch das Gericht in letzter Instanz mit durchschnittlich 3.50 RM., einem immer noch relativ hohen Preise.

Bei aller Härte, die jede Enteignung als Eingriff in das freie Eigentum nun einmal darstellt, kann doch kein Zweifel darüber bestehen, dass eine moderne Großstadt, die planmässigen Städtebau betreiben will, ohne das Enteignungsrecht ebenso wenig zum Ziele kommen kann, als etwa die Eisenbahn- und Wasserbaubehörden ohne ein solches Zwangsmittel in der Lage gewesen wären, ihr Netz auszubauen.

#### Der Wohnungsbau

Das, was den Linien und Flächen papierner Pläne aber erst zum Leben verhilft, das ist die Verwirklichung der geschaffenen Baumöglichkeiten, die Tat. Gerade die bürgerlichen Bauten bestimmen in entscheidender Weise das moderne Stadtbild. Seit vielen Jahrzehnten bestand in Deutschland keine ähnlich günstige Situation für eine einheitliche, nach grossen Gesichtspunkten aufzuziehende Wohnungsbautätigkeit. Die Tatsache, dass die Kommunen durch die Vergebung der Hauszinssteuerdarlehen Einfluss auf die gesamte Wohnungsbautätigkeit erhalten haben, setzt sie instand, praktische und ideale Ziele, um die wir vor dem Kriege meist erfolglos kämpften, ohne über grosse Schwierigkeiten zu verwirklichen. Das einzige Hindernis, was der Durchführung grosszügiger Bauprojekte noch im Wege steht, liegt auf dem Gebiet der Verwal-

tung, liegt in der Zersplitterung der Kompetenzen, die in Frankfurt a. M. erfreulicherweise verhindert werden konnte. Nur so war es möglich, hier seit 1925 eine gradlinige Wohnungspolitik zu verfolgen, die dank verständnisvoller Unterstützung durch die öffentlichen Körperschaften unbeirrt trotz anfänglicher Widerstände durchgeführt werden konnte und durch Annahme des grossen Neubauprogrammes auch für die nähere Zukunft gesichert erscheint.

#### Normierung der Bauteile

Von gleicher Wichtigkeit wie eine planmässige Typisierung der Grundrisse ist die Normierung der gebräuchlichsten Bauteile, weil hierdurch eine wesentliche Ersparnis an Zeichen- und Verwaltungsarbeit entsteht und vor allem den gewerblichen Betrieben eine Vorratswirtschaft ermöglicht wird, die zu einer erheblichen Verbilligung dieser Teile führt.

Das Hochbauamt hat unter Hinzuziehung der freien Architektenchaft und des Baugewerbes Normenblätter ausgearbeitet, die nicht nur bei städtischen Bauten, sondern auch bei allen Wohnungsgebäuden zur Anwendung kommen sollen.

Bisher sind Normenblätter erschienen über Türen, eiserne Türrahmen, Fenster, Beschläge, Decken- und Dachausbildungen, weiter über die Frankfurter Küche, Siedlungsofen und Hausrat. Ausser diesen normierten Bauteilen werden vom Hochbauamt auch andere Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände der Wohnung, die auf dem freien Markt erscheinen, unter dem Gesichtspunkt der grössten Zweckmässigkeit und besten Formengebung ausgewählt und als sogenannte Frankfurter Registerblätter herausgegeben.

#### Mechanisierung des Wohnungsbau

Wir eilen im Hundert-Kilometer-Tempo durch das Land, wir überfliegen die Meere, der Einsame in der Wildnis schaltet sich mittels des Radio in das geistige Getriebe der Städte ein — und wir bauen unsere Häuser, indem wir einen Ziegel nach dem andern nassen, ihn mit dem durchnässten Mörtel versetzen und auf diese Weise viele Kubikmeter Wassers in den Bau bringen, die wir dann in langer und teurer Austrocknungszeit mühevoll wieder daraus entfernen müssen. Diese Bauweise schildern, heisst sie verurteilen. Das ist keine Methode, die dem Geist unserer Zeit entspringt, das ist die Methode der Pharaonen, die vor 5000 Jahren durch Sklaven Lehmziegelbauten errichten liessen. Wir müssen danach streben, das Bauen zu mechanisieren, möglichst unabhängig zu machen von der Witterung und die Bauzeit zu verkürzen. Die gestellte Aufgabe ist unendlich schwierig, denn es gilt nicht nur, mit den neuen Fabrikationsanlagen die Konkurrenz aufzunehmen mit Ziegeleien, die vor Jahrzehnten mit billigem Gelde errichtet wurden, es gilt sogar, die Preise dieser Ziegelbauten zu unterbieten und ihre Qualität wenn möglich noch zu übertreffen. Zu diesem Zwecke haben wir in Frankfurt a. M. eine Hausfabrik eingerichtet. Dort werden grossformatige Bauplatten aus Bims, einem der besten europäischen Baustoffe, einer leichten vulkanischen Lava, die dank der eingeschlossenen kleinen Hohlräume vorzügliche wärmedämmende Eigenschaften besitzt, unter Beimengung von Zement geformt. In gleicher Weise wie für die Wände werden auch die Bauteile

für die Decken und das Dach fabriziert. Der eigentliche Bauvorgang auf der Baustelle beschränkt sich auf eine kurze Montagezeit. Das Haus, das wir auf der Stuttgarter Ausstellung in der Werkbundsiedlung zeigten, war einschliesslich aller Erdarbeiten und der kompletten Einrichtung des Erdgeschosses in 6 Tagen fertiggestellt und eines der wenigen Häuser, das bei Eröffnung der Ausstellung vollendet war. Sie sehen den Bauvorgang. Mittels Kran werden auf Grund sorgfältig aufgestellter Montagepläne die auf Lastautos heranrollenden Platten versetzt, die Deckenbalken nebeneinandergelegt und das Dach gebildet. Das Material besitzt eine solche Tragfestigkeit, dass ein dreistöckiges Haus ohne jede Pfeilerkonstruktion in dieser Technik errichtet werden kann.

#### Schluss

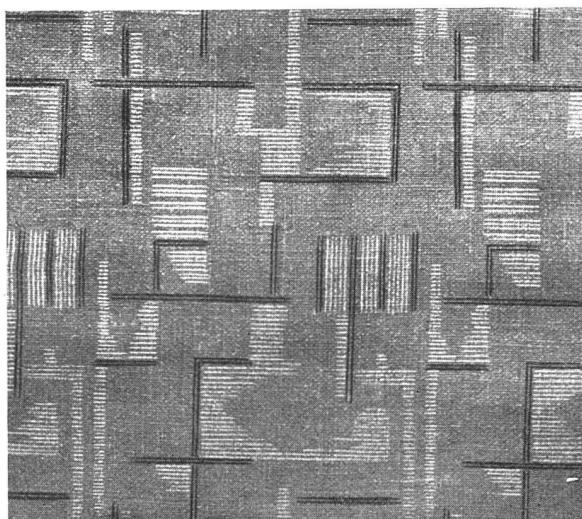
Unsere Lebensbedingungen haben sich im letzten Jahrhundert von Grund auf gewandelt, damit auch die Formulierung unserer Bauaufgaben. Unsere Methoden der Bauerzeugung sind modernisiert. Ist es da nicht logisch, zu folgern, dass sich auch die Form unserer Bauten wandeln müsste, will sie noch länger letzter und knappster Ausdruck der gestellten Bauaufgaben sein? Der Ingenieurbau hat ja längst diese Konsequenz gezogen. Die moderne Brücke, der Silo, Flugzeug und Automobil, sie alle zeigen dieses knappe, klare, neue Gewand, das nur aus engster Verschmelzung von Zweck und Form herauswächst. Merkwürdigerweise ist man auf dem Gebiete des Hochbaues solcher Logik ausgewichen, und die grosse Mehrzahl, insbesondere unsere modernen Wohnungsgebäude, bewegt sich noch immer, wenn nicht gerade in überlieferten Stilbildern, so doch in Formen, denen man nichts vom Geiste unserer Zeit anmerkt.

Die Welt ist unter dem Einfluss moderner Kabel, moderner Verkehrsmittel zusammengeschrumpft. Zement, Eisen, Glas — die Baustoffe unserer Zeit — führen die amerikanische, asiatische wie die europäische Architektur zu verwandten Konstruktionsprinzipien und damit auch zu neuen und sich ähnelnden Formen. So ist es denn nur natürlich, wenn in den zivilisierten Ländern der Erde eine Einheitsfront gleichgesinnter Baukünstler entstanden ist, die gemeinsam den Vormarsch begonnen hat, um die Barricaden veralteter, toter Begriffe niederzulegen und neuer, lebendiger Gestaltung den Weg zu bereiten.

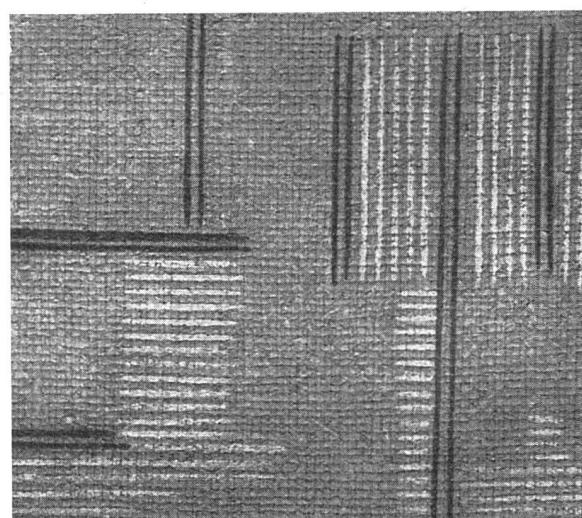
Betrachten Sie meine und meiner Mitarbeiter Frankfurter Arbeit als das Bemühen, bei der Lösung der uns gestellten grossen Aufgaben im Rahmen unserer Kräfte an dem neuen Weltstile mitzuarbeiten.

## TESPO-WANDSTOFFE

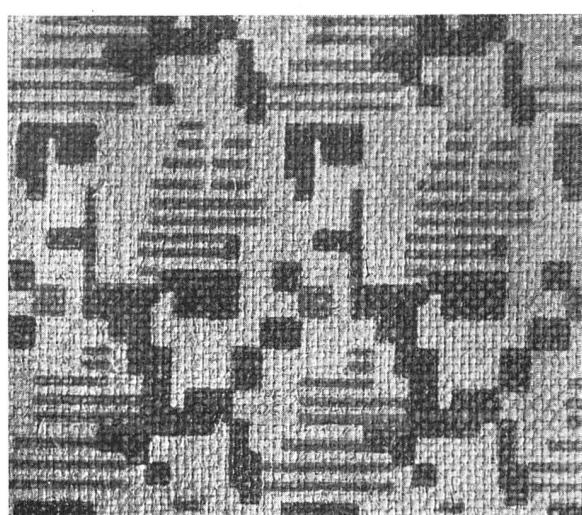
Das Tapetenhaus Th. Spörri, vormals Ernst & Spörri in Zürich bringt als Neuheit auf dem Gebiet der Wandbekleidung einen starken gemusterten Wandstoff heraus, unter dem Namen *Tespo*. Wie die beigegebenen Abbildungen erkennen lassen, handelt es sich um eine doppelfädige Jute mit Oelfarbe durchtränkt, auf diesem Untergrund wird das Modell mit Handmodellen aufgedruckt. Durch die Tränkung mit Oelfarbe werden alle Fasern des Stoffes gebunden, die Oberfläche glatt und fest; die Struktur des Stoffes indessen bleibt erkennbar. Der Aufdruck, der bei andern ähnlichen Fabrikaten nur dunkel auf hell möglich ist, ist nun bei *Tespo* auch hell auf dunkel möglich. Da der Aufdruck des Musters mit Handmodellen geschieht, ist



**TESPO** / Wiedergabe eines Musters in  $\frac{1}{6}$  der natürlichen Grösse



**TESPO** / Dasselbe Muster  $\frac{1}{2}$  natürlicher Grösse



**TESPO** /  $\frac{1}{2}$  natürlicher Grösse eines andern Musters