

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art  
**Band:** 18 (1931)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Neue Wohnhochhaus-Projekte  
**Autor:** Gropius, Walter  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-81937>

#### **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**

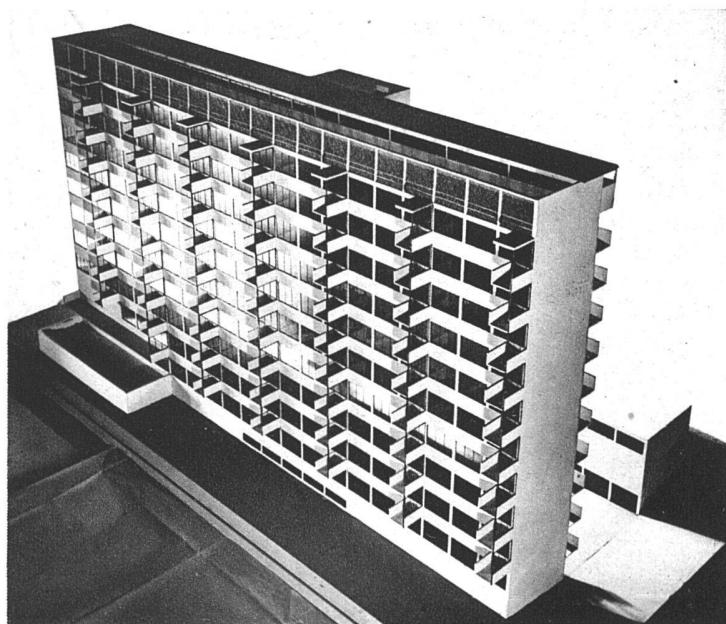
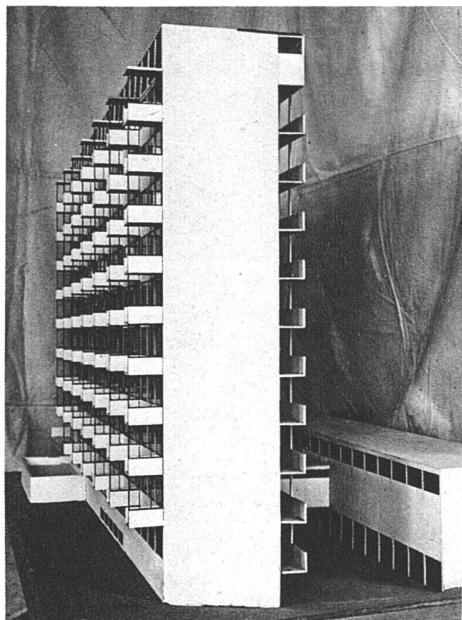
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 21.02.2026

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



## Neue Wohnhochhaus-Projekte von Prof. Gropius (Berlin)

Sorgfältige Untersuchungen über «Flach-, Mittel- oder Hochbau?», die ich dem «Dritten internationalen Kongress für neues Bauen» in Brüssel im Oktober 1930 mitgeteilt habe, führten mich zu folgendem zusammenfassendem Ergebnis:

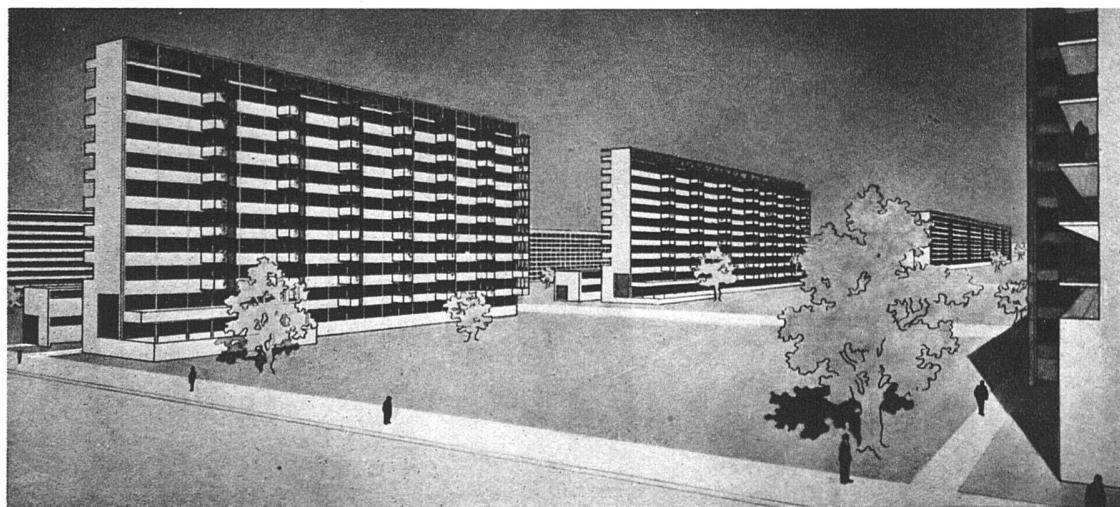
«Entscheidend für die Wahl der Wohnform des Städters ist der höchste für ihn erreichbare Nutzeffekt, dieser hängt von seinen Neigungen, von seinem Beruf und seinem Einkommen ab.

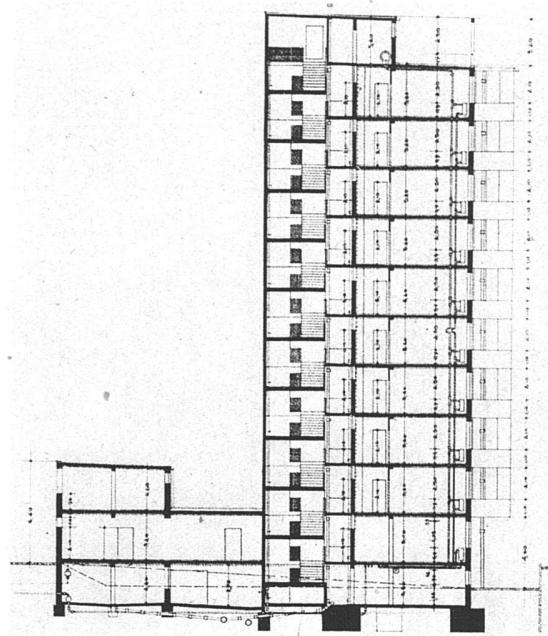
Eine gute Ergänzung dieser Ausführungen gibt der Aufsatz von Prof. Gropius «Flach-, Mittel- oder Hochbau?» (Vortrag gehalten am III. Internationalen Kongress für Neues Bauen in Brüssel 1930), erschienen in der Zeitschrift «Das neue Frankfurt», Heft 2, 1931.

Die Wohnung im Flachhaus mit Garten bietet die grössere Ruhe und Abgeschlossenheit, Erholungsmöglichkeit und Auslauf im eigenen Garten, leichtere Beaufsichtigung der Kinder; sie ist als Kleinstwohnung unrentabel, sie ist teuer und zeitraubender in der Bewirtschaftung, hat lange Anmarschwege, sie braucht sesshafte Bewohner.

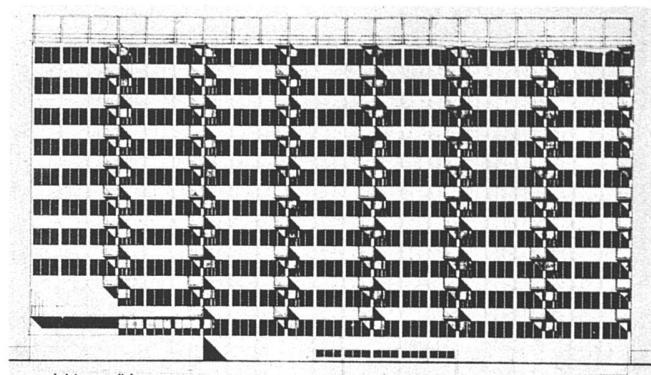
Die Wohnung im Grosshaus sichert kurze Anmarschwege, sie bietet die Möglichkeit, zeit- und geld-

Modell einer weiträumigen Bebauung mit elfgeschossigen Mietwohnblöcken

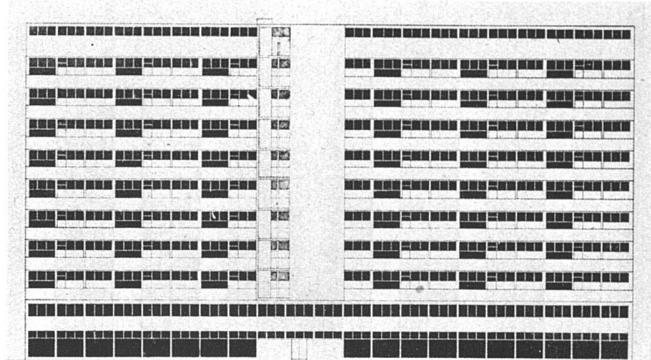




Schnitt durch die Mitte mit Treppenhaus und Verbindungsgang zum Garagen- und Ladengebäude, 1:500  
Die Fassadengrundrisse 1:800



ansicht aus süd

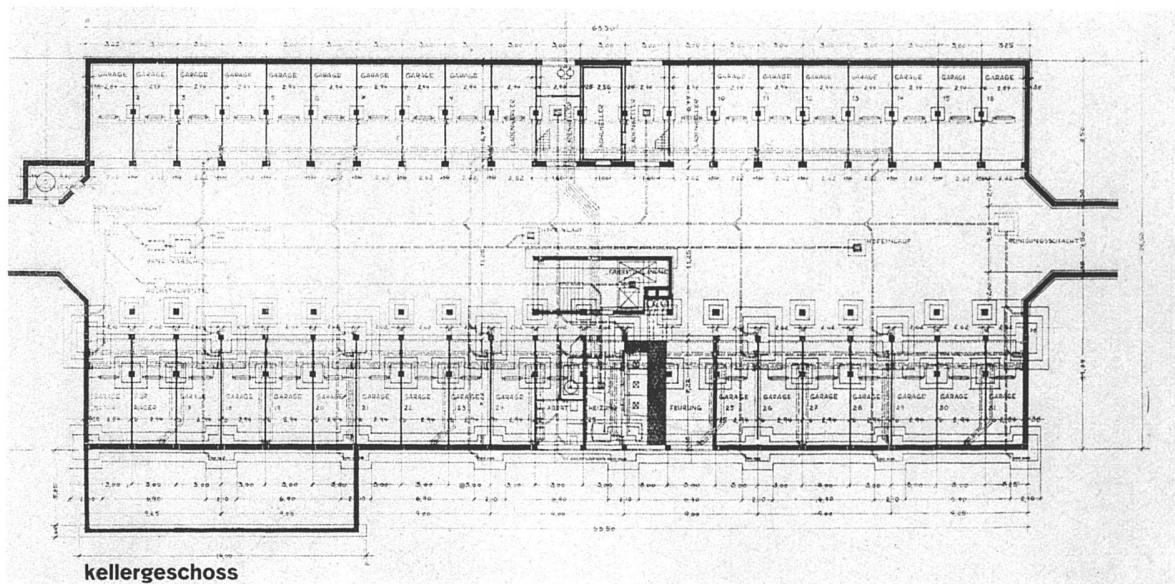


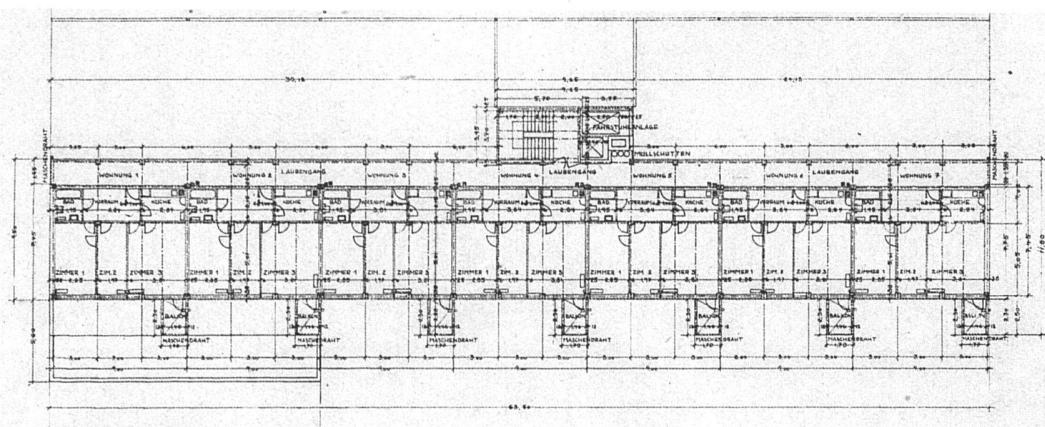
ansicht aus nord

sparender Zentraleinrichtungen für die Bewirtschaftung und für gesellschaftliche Anregungen; sie verursacht anderseits Schwierigkeiten für die Beaufsichtigung der Kinder ausserhalb der Wohnung infolge der vertikalen Entfernung, sie ist aber als Kleinstwohnung wirtschaftlich und fördert den Gemeinsinn.

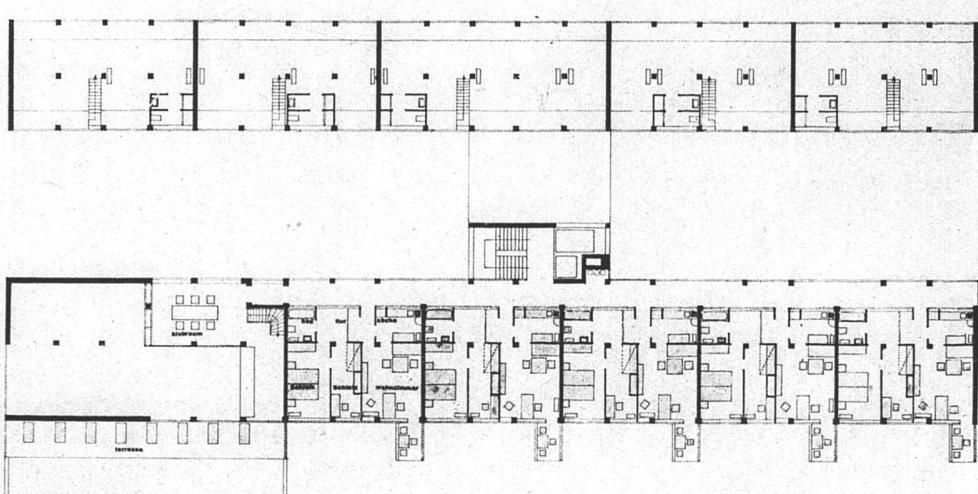
Das mittelhöhe Grosshaus (bis zu vier Wohn- geschossen) hat den Nachteil zu geringer Blockabstände,

geringer Besonnung, zu kleiner Grünflächen und zu geringen Auslaufes. Das vielstöckige Grosshaus ist dagegen viel luftiger, sonniger und distanzierter, es sichert ein Höchstmass von Grünflächen, in dem vor allem die Kinder ihren Trieb zum Spielen und Lärmen unbehindert ausleben können. Auch ist es günstiger in bezug auf die Kostenverteilung und die hygienischen und hauswirtschaftlichen Zentralanlagen.



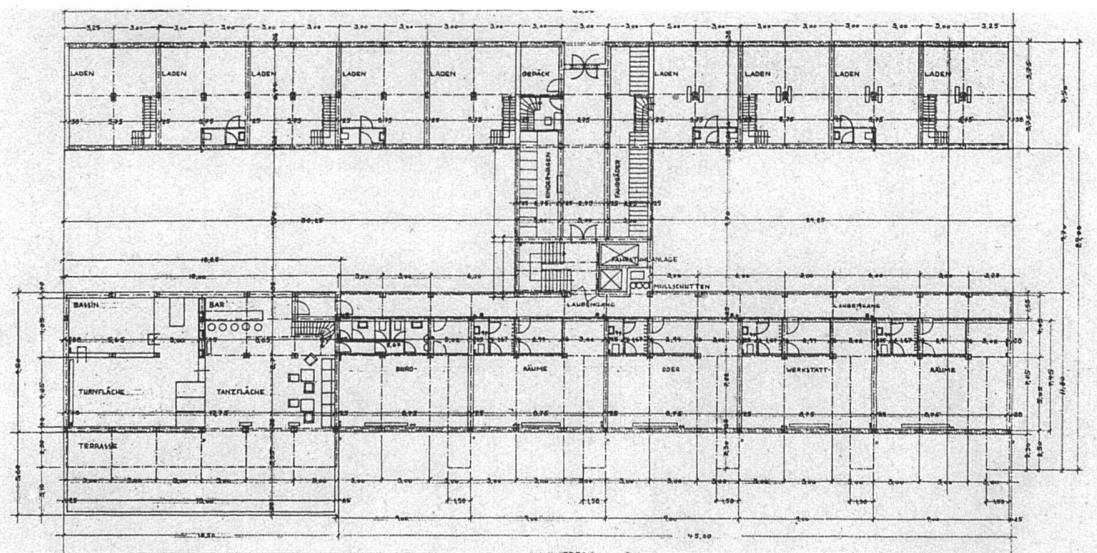


**obergeschoss**



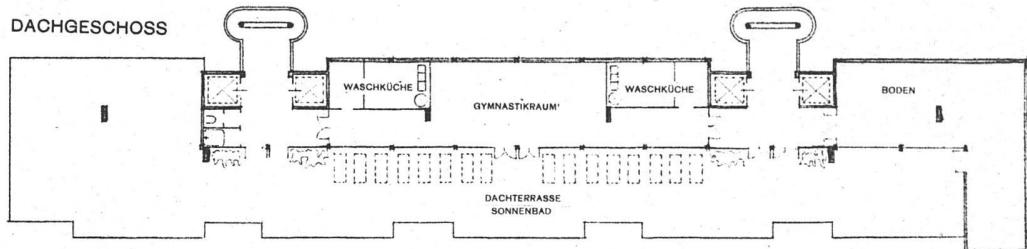
**1. obergeschoss**

Prof. Walter Gropius, Berlin Projekt für einen elfgeschossigen Wohnblock  
Alle Grundrisse im Maßstab 1:500

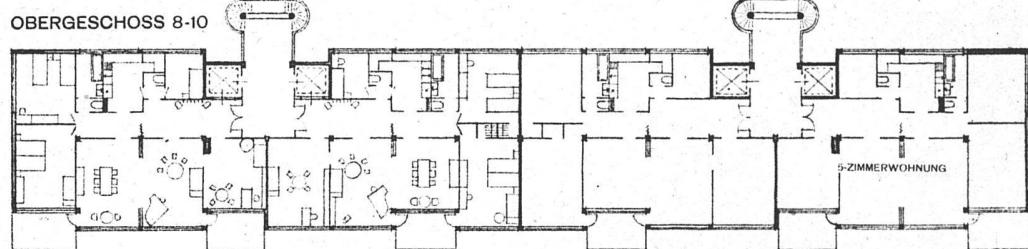


**erdgeschoss**

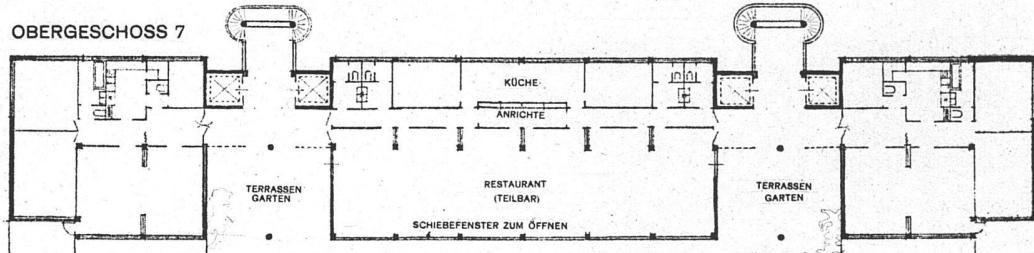
DACHGESCHOSS



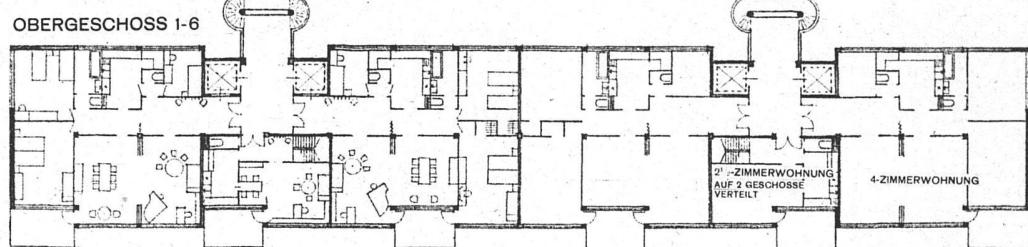
OBERGESCHOSS 8-10



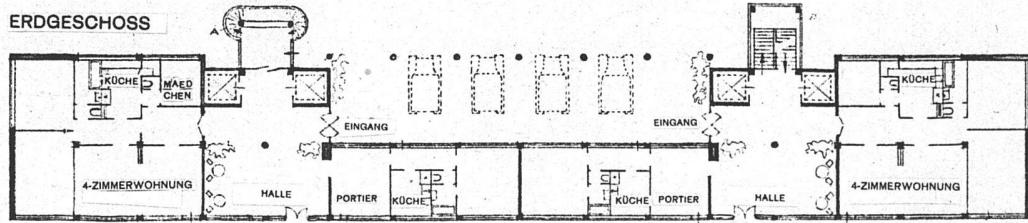
OBERGESCHOSS 7



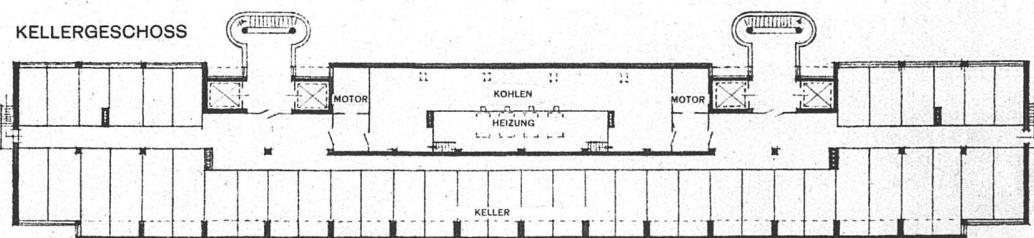
OBERGESCHOSS 1-6

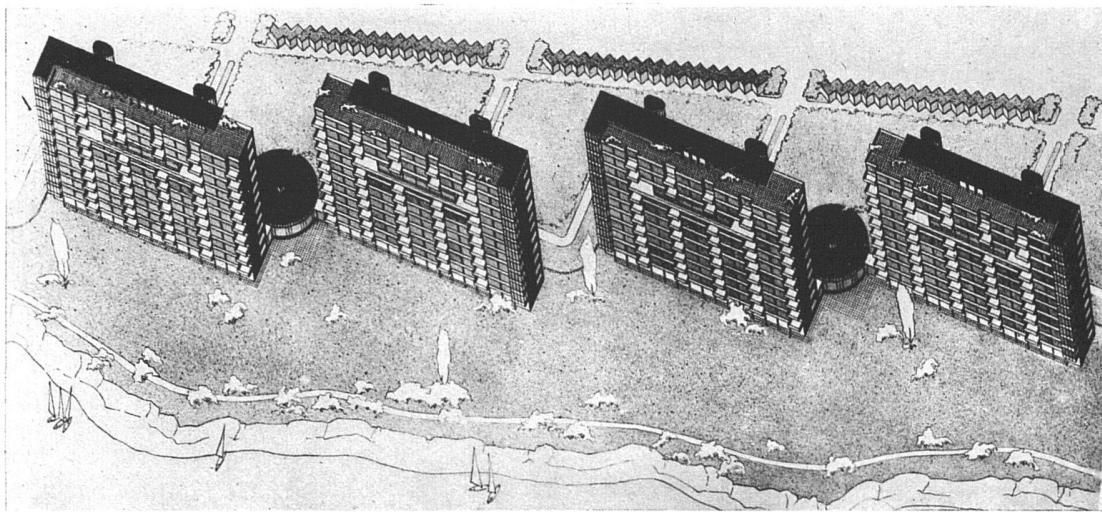


ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

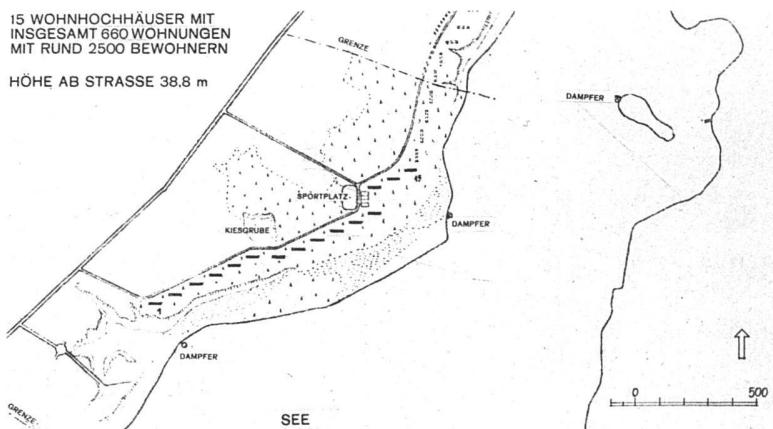




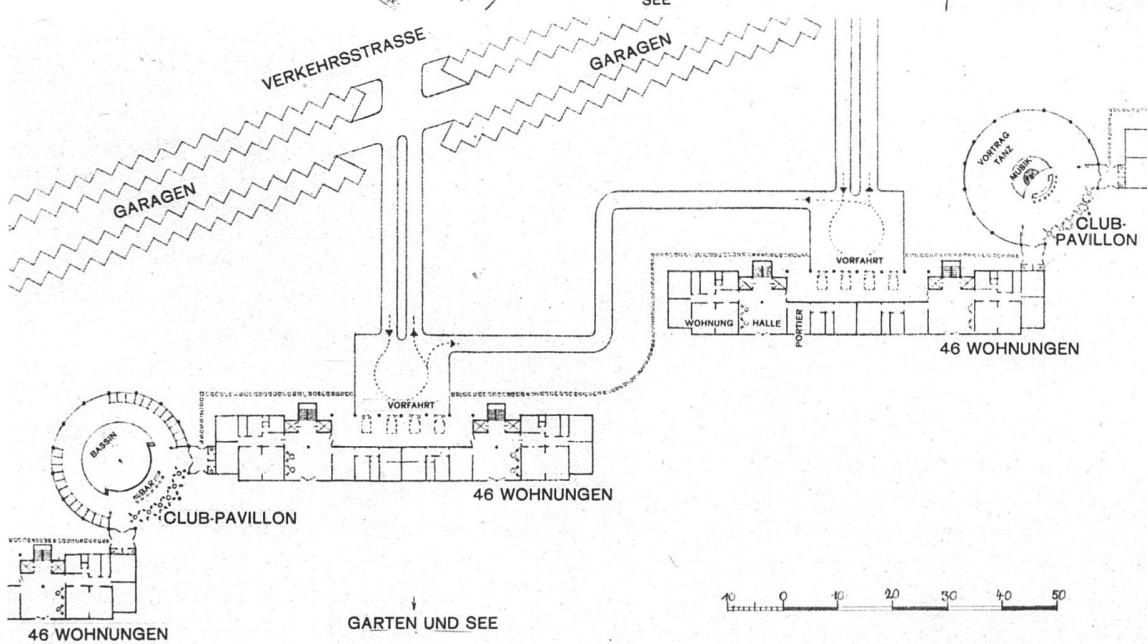
## Prof. Walter Gropius, Berlin Projekt II Bebauung eines Seufers mit Wohnhochhäusern von je 12 Geschossen

Total 660 Wohnungen  
mit etwa 2500 Bewohnern  
Alle Grundrisse 1:500  
Lageplan 1:30000

15 WOHNHOCHHÄUSER MIT  
INSGESAMT 660 WOHNUNGEN  
MIT RUND 2500 BEWOHNERN  
  
HÖHE AB STRASSE 38.8 m



Grundriss, Maßstab ungefähr 1 : 1300



Seine Vorteile sind entscheidend für die gesunde Stadt. Der Flachbau ist also nicht das Allheilmittel, seine logische Folge wäre die Auflösung und Verleugnung der Stadt; unser Ziel aber ist Auflockerung, nicht Auflösung der Städte!

Annäherung der Pole Stadt und Land durch Einsatz unserer technischen Mittel und durch höchste Steigerung der Begrünung aller verfügbaren Flächen auf der Erde und auf den Dächern, sodass das Erlebnis der grünen Natur auch für den Städter ein tägliches, nicht nur ein Sonntagsereignis wird.

Flachbau und Hochbau sind entsprechend dem wirklichen Nutzbedarf nebeneinander zu entwickeln. Das Flachhaus, möglichst als eingeschossiger Bau in den äusseren Stadtzonen mit niedriger Ausnutzungsziffer, das Hochhaus in rationeller Bauhöhe von 10—12 Geschossen und mit zentralen Kollektiveinrichtungen überall dort, wo sein Nutzeffekt erwiesen ist, vor allem in den Zonen mit hohem Bodenwert und entsprechend hoher Ausnutzungsziffer.

Das heute übliche mittelhohe Stockwerkhaus zeigt weder die Vorteile des Flachbaus, noch die des vielgeschossigen Hochhauses, dem es in sozialer, psychologischer und teilweise auch in wirtschaftlicher Hinsicht unterlegen ist; seine Ueberwindung wird einen Fortschritt bedeuten.

Der genannte Kongress wurde sich darüber schlüssig, dass der praktisch noch wenig erprobte Wohnhochhausbau in Angriff zu nehmen und sowohl soziologisch wie wirtschaftlich zu untersuchen sei.»

Nachstehend veröffentliche ich zwei von mir konstruktiv und wirtschaftlich durchkonstruierte Projekte.

In beiden Arbeiten ist der Versuch gemacht worden, die einzelne Mietwohnung in ihrem Wohnwert dadurch zu steigern, dass jeder Wohnblock gemeinsame Klubräume, ein Schwimmbassin, sowie Turn- und Tanzflächen enthält, die jeder Bewohner des Hauses benutzen kann. Die Wohnungen selbst sind in ihren Ausmassen auf das Notwendige beschränkt, um sie preiswert und leicht bewirtschaftbar zu machen, enthalten aber alles Notwendige, um die selbständige Bewirtschaftung der Familie zu ermöglichen.

Es genügt heute nicht mehr, den «Salon» von ehedem aus dem Grundriss zu entfernen, sondern es muss die neue räumliche Lösung zur Befriedigung der gesellschaftlichen Bedürfnisse städtischer Familien gefunden werden. Die Idee des alten «Salons» entsprang dem Bedürfniss der Nachrichtenübermittlung. Inzwischen ist das Wort der Brüder Goncourt «die Zeitung hat den Salon getötet», das ursprünglich den «Salon» eben als gesellschaftliche Lebensform nannte, auch im architektonischen Sinn immer mehr zur Wahrheit geworden. Es erscheint

aussichtlos, unsere Bedürfnisse nach Entspannung und Anregung, die im Trubel unserer Tage so andere sind als die der früheren Generationen, unter dem gesellschaftlichen Zwang des Salons zu befriedigen. Wir brauchen eine heitere, unverpflichtende Art geselliger Zusammenkünfte in Räumen, die andere Möglichkeiten ungewöhnlicher Unterhaltung bieten und durch elastische und unbeschwerde Atmosphäre die Lebendigkeit des Geistes begünstigen.

Der erste der abgebildeten Entwürfe stellt ein zehnstöckiges Wohnhochhaus in Stahlskelettbauweise dar. Es enthält im Untergeschoss des Haupt- und Nebengebäudes Autogaragen, im Erdgeschoss und im Nebenbau Läden, Bureaux und Werkräume, im Hauptbau 66 Wohnungen mit je 61,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung enthält 1 Wohnzimmer, 2 Schlafräume, Küche, Bad und Abstellraum. Die Windfänge der Eingänge liegen an Laubengängen. Die Treppenhäuser sind mit je zwei Fahrstühlen eingerichtet.

Jeder Wohnblock enthält einen grossen Gesellschaftsraum mit angrenzendem Bad und Turnplatz, Bar, Tanzfläche, Bibliothek und Leseplätzen. Die städtebauliche Massierung dieser Wohnungsgattung ist im Zeilenbau gedacht, und zwar ist der Grundriss sowohl für Zeilen in nordsüdlicher, wie in westöstlicher Richtung verwendbar.

Die Vorteile des Wohnhochbaus in bezug auf die Geländeausnutzung, vor allem auf die Besonnung und die Begrünung, sind den nachstehenden Tabellen zu entnehmen.

Die Kostenermittlung des Baues auf Grund von Unternehmerangeboten einschliesslich aller erforderlichen Spezialkonstruktionen, Fundamentverstärkungen, Aufzügen und einschliesslich des aufgeschlossenen Geländes und Installationen wurde ermittelt mit

		RM. 1,132,920.—
dazu Grunderwerbssteuer und Notar für Landkauf		
ca. 6% von RM. 107,800.— . . . . .	RM	6,480.—
Bauzinsen . . . . .	RM.	36,500.—
Zinsen der I. Hypothek 7% von RM. 470,000.— . . .	RM.	32,900.—
Zinsen der II. Hypothek 10% von RM. 230,000.— . .	RM.	23,000.—
Insgesamt	RM.	1,231,800.—

Die Finanzierung und der erforderliche Zinsendienst errechnet sich folgendermassen:

I. Hypothek 40%	RM. 470,000.—	7½ + 1 = 8½ %	RM. 39,950.—
II. Hypothek	RM. 230,000.—	9 + 1 = 10%	RM. 23,000.—
III. Hauszinssteuer-			
hypothek . . .	RM. 350,000.—	3 + 1 = 4%	RM. 14,000.—
Eigenkapital . . .	RM. 182,000.—	7%	RM. 12,740.—
	RM. 1,232,000.—		RM. 89,690.—
Verwaltung rund 4800 m <sup>2</sup> à RM. 3.60 . . . . .			RM. 17,280.—
			RM. 106,970.—

Da sich das vorliegende Bauobjekt mehr für einen privaten Unternehmer als für eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft eignet, wurde bei dem Finanzierungsvorschlag von Zusatzhypotheken Abstand genommen.

Aus der Finanzierung und dem Zinsendienst ergibt sich folgende Mietberechnung:

ca. 174 m <sup>2</sup> Läden à RM. 50.— . . .	RM. 9,700.—
ca. 174 m <sup>2</sup> Büro u. Werkstatt à RM. 25.—	RM. 4,350.—
Garagen (33, 45, 12 Monate) . . .	RM. 17,820.—
Verpachtung der Klubräume . . .	RM. 1,200.—
	RM. 32,070.—
4080 m <sup>2</sup> Wohnungen à RM. 18.60 . . .	RM. 75,900.—
	RM. 107,970.—

Als monatliche Miete für eine Wohneinheit wäre demnach RM. 95.83 zu fordern, mit einer zusätzlichen Gebühr von RM. 4.17 für die Mitbenutzung der Klubräume ergibt sich ein runder Mietsbetrag pro Wohnung und Monat von RM. 100.—.

Bei einer Ermässigung der Hauszinssteuerzinsen auf 11 %, wie sie bei gemeinnützigen Gesellschaften üblich sind, wäre die Miete um 10 % zu senken, also auf RM. 90.—.

Der hier für die Praxis durchgerechnete Fall zeigt also, dass wirtschaftlich sehr wohl die Möglichkeit besteht, diese neue Wohnform zu verwirklichen. Gerade für junge Ehepaare dürfte sie infolge ihrer hygienischen und hauswirtschaftlichen Vorteile in Grossstädten besonders geeignet sein.

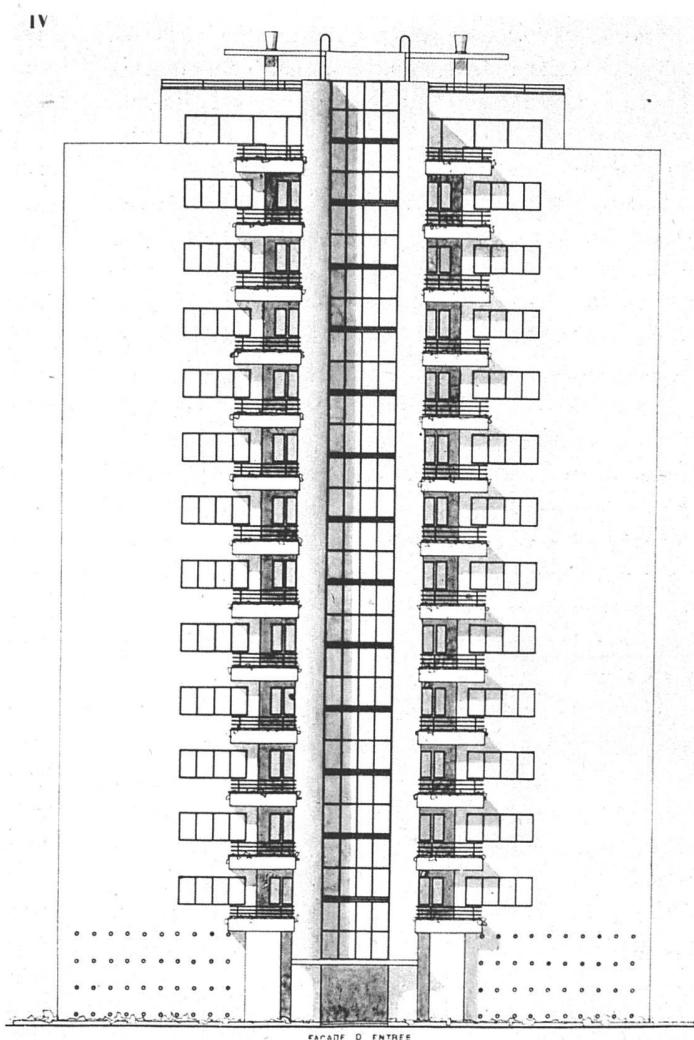
Der zweite Entwurf behandelt dasselbe Thema in etwas veränderter und erweiterter Form. Es stellt einen Vorschlag für zwölfstöckige Wohnhochhausblöcke in Stahlskelettbau als Randbebauung eines Fluss- oder Seeufers dar, um die umliegenden Freiflächen für die Öffentlichkeit zu erhalten. (Also ein Fall, den man sich in der Schweiz ganz besonders zu überlegen allen Anlass hat. Red.)

Die Wohnungen in diesen Baublöcken sind grösser als im ersten Entwurf. Jeder Block enthält:

6 Wohnungen mit 2½ Zimmern à 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 2 Wohnungen mit 4 Zimmern à 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 26 Wohnungen mit 4 Zimmern à 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 6 Wohnungen mit 5 Zimmern à 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 6 Wohnungen mit 5 Zimmern à 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 2 Wohnungen mit 2 Zimmern à 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche

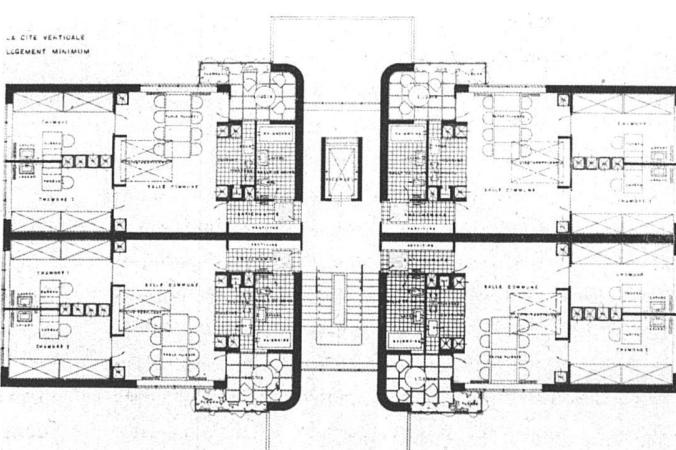
Die Blöcke sind mit Gemeinschaftsanlagen ausgerüstet und haben Schwimmbecken, Gymnastikräume, grössere Restaurantanlagen, die geteilt und zeitweise vermietet werden können, gedeckte Terrassengärten und gemeinsame Garageanlagen.

Dieser Vorschlag mit grösseren und besser ausgestatteten Wohnungen würde sich besonders dafür eignen, den in anderen Ländern



André Lurçat, Paris Projekt für ein zwölfstöckiges Miethaus mit vier Einheits-Kleinwohnungen pro Geschoss, gemeinschaftlicher Kindergarten im obersten Geschoss

### Grundriss eines Normalstockwerkes, ungefähr 1:300



(zum Beispiel seit alters in Neapel, Red.) schon vielfach erprobten Gedanken der Eigentumswohnung im Stockwerkhaus in die Wirklichkeit umzusetzen, derart, dass die Wohnungsinteressenten das Kapital für den Bau der von ihnen zu bewohnenden Wohnung in eine gemeinsame Gesellschaft einbringen. Die Berechnung der Baukosten für dieses Projekt ergibt für einen Block RM. 1,175,000 (ohne Aufschliessung und Geländekosten). Demnach würde 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche RM. 183 Baukosten erfordern.

Diese Wohnform eignet sich besonders dort, wo wertvolle Freiflächen erhalten werden sollen, ohne dass die wirtschaftliche

Ausnutzung des Geländes verloren geht. Eine Parzellierung des Geländes in Einzelgrundstücke mit Flachbebauung würde diese Flächen der Allgemeinheit entziehen. Für die Bewohner ergibt sich noch der besondere Vorteil einer nicht verbaubaren schönen Aussicht und zwar gleichmässig für alle Wohnungen.

Wohnblöcke mit offenen Zeilenenden wie in den vorliegenden Entwürfen sind Wohntürmen, die in letzter Zeit in verschiedenen Ländern vorgeschlagen werden, wegen ihrer gleichmässigen Himmelslage für alle Wohnungen überlegen.

Walter Gropius.

## Bauhaus-Bauten Dessau von Walter Gropius<sup>1</sup>

«Dieses Buch ist ein Bericht über eine abgeschlossen vor mir liegende reiche Zeit des Aufbaues, der Entwicklung, der gemeinschaftlichen Arbeit.

Nach der brutalen Unterbrechung der Arbeit, die der Krieg erzwang, ergab sich für jeden Denkenden die Notwendigkeit der Umstellung. Jeder sehnte sich von seinem Gebiet aus, den unheilvollen Zwiespalt zwischen Wirklichkeit und Geist zu überbrücken. Sammelpunkt dieses Willens wurde das Bauhaus.

Mit allen Methoden begrifflicher Deutung und synthetischer Erfassung warf sich das Bauhaus darauf, dem Problem der Gestaltung auf den Ursprung zu kommen und die Ergebnisse seiner Erkenntnis mit zäher Energie allen bewusst zu machen, nämlich: dass die künstlerische Gestaltung nicht eine geistige oder materielle Luxusangelegenheit, sondern Sache des Lebens selbst sein müsse! Dass ferner die Revolution des künstlerischen Geistes elementare Erkenntnisse für die neue Gestaltung brachte, wie die technische Umwälzung das Werkzeug für ihre Erfüllung! Alle Anstrengung galt der Durchdringung beider Geistesgruppen, der Befreiung des schöpferischen Menschen aus seiner Weltabgeschiedenheit durch seine Verbindung mit den heilsamen Realitäten der Werkwelt und gleichzeitig der Auflockerung und Erweiterung des starren, engen, fast nur materiell gerichteten Geistes in der Wirtschaft. Dieser soziale Gedanke der Einheit aller gestalterischen Arbeit in ihrer Beziehung zum Leben selbst — im Gegensatz zum «l'art pour l'art», ebenso wie zu deren gefährlicher Ursache, der «Wirtschaft als Selbstzweck» — beherrschte also die Arbeit des Bauhauses, die Wegrichtung war zunächst entscheidender als die produktiven Ergebnisse des Anfangs.

Von seiner leidenschaftlichen Teilnahme an dieser geistigen Auseinandersetzung röhrt das lebhafte Interesse des Bauhauses an der Gestaltwerdung technischer

Erzeugnisse und an der organischen Entwicklung ihrer Herstellungsmethoden her, das zu der irrtümlichen Auffassung führte, als errichte es eine Apotheose des Rationalismus (was es dann unter Hannes Meyer allerdings wollte. Red.).

Was zieht den künstlerischen Gestalter zu dem vollendeten Vernünfterzeugnis der Technik hin? Die Mittel seiner Gestaltung! Denn seine innere Wahrhaftigkeit, die knappe, phrasenlose, der Funktion entsprechende Durchführung aller seiner Teile zu einem Organismus, die kühne Ausnutzung der neuen Stoffe und Methoden ist auch für die künstlerische Schöpfung logische Voraussetzung. Das «Kunstwerk» hat im geistigen wie im materiellen Sinne genau so zu «funktionieren» wie das Erzeugnis des Ingenieurs, wie z. B. ein Flugzeug, dessen selbstverständliche Bestimmung es ist, zu fliegen. In diesem Sinne kann der künstlerisch Schaffende im technischen Produkt sein Vorbild sehen und aus der Vertiefung in seinen Entstehungsvorgang Anregung für sein eigenes Werk empfangen, ohne dabei seinen eigenen Bezirk zu verlassen, dessen Wesen sich von dem technischen Schaffensvorgang unterscheidet. Denn das Kunstwerk ist zwar immer auch ein Produkt der Technik, aber es hat gleichzeitig noch geistige Zwecke zu erfüllen, deren Sinnfälligmachung nur mit Mitteln der Phantasie und Leidenschaft gelingt.

Die ersten produktiven Ergebnisse dieser gedanklichen Vorarbeit des Bauhauses in seiner Ausstellung in Weimar 1923 unter dem Stichwort «Kunst und Technik, eine neue Einheit» begründeten den Ruf des vielmütkämpften Instituts in der Öffentlichkeit. Seine Ideen wurden zum Sauerteig, der überall Entwicklung und Klärung der Probleme antrieb.»

Besser als mit diesem Vorwort des Architekten lassen sich seine Arbeiten nicht einführen, es gibt zugleich allen jenen Querulanten und Hysterikern, die Gropius mit der Verdächtigung des «Bolschewismus» verfolgen, eine Antwort, an der es nichts zu drehen und zu deuteln gibt.

<sup>1</sup> Bauhaus-Bauten Dessau von Walter Gropius (Bauhausbücher, Band 12), Umfang 224 Seiten mit 203 Abbildungen, Preis geh. RM. 15.—, Leinen geb. RM. 18.—. Verlag von Albert Langen in München.