

Ffm Kf
78



DIE BAUTEN

der

Aktienbaugesellschaft
für kleine Wohnungen

zu

Frankfurt am Main

1890—1908



Die Bauten

der

Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen zu Frankfurt am Main

1890—1908

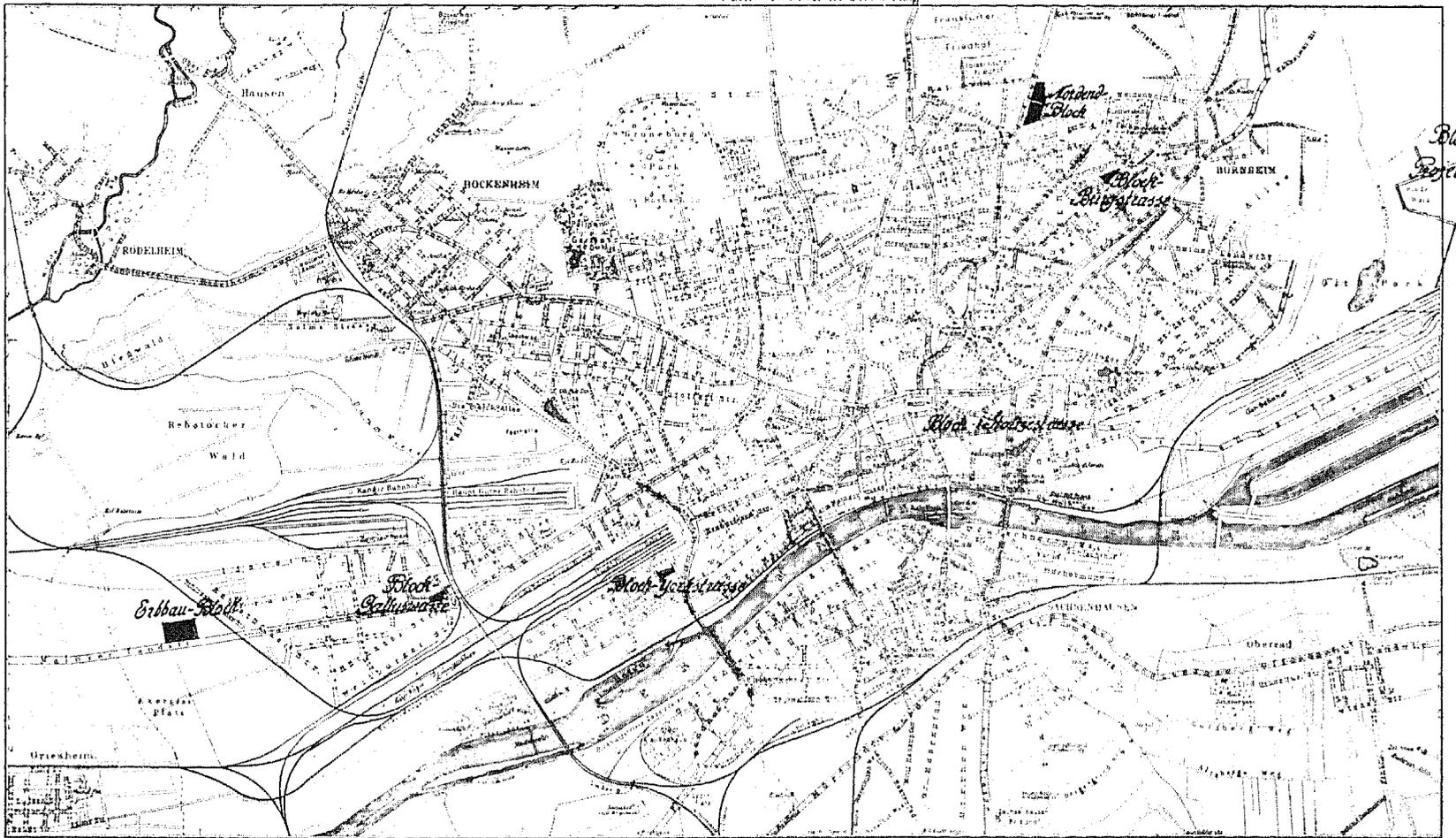
Entfernung der Häuserblöcke von der Mitte der Stadt (Hauptwache):

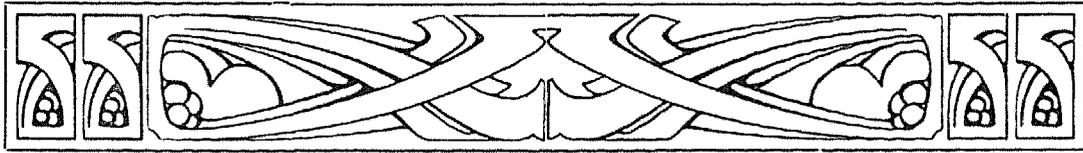
Erbbau	4,4 Kilometer	□	Block Burgstraße	2,3 Kilometer
Block Galluswarte	2,8 "	□	Nordendblock	2,3 "
" Yorkstraße	1,5 "	□	Block-Projekt Eckenheim	3,5 "
" Stolzestraße	0,9 "	□	" " Riederwald	5,0 "

Eckenheim

Block-Projekt

PLAN VON FRANKFURT a. M.





Erläuterungsbericht.

Die hier zusammengestellten Pläne sollen ein Bild geben von der Tätigkeit der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen und ihrer Entwicklung seit ihrer Gründung, hauptsächlich um den Anfragen von Interessenten nach Plänen u. dergl. zu genügen, die seither so häufig an uns gestellt wurden. Ein schon vor vier Jahren zu diesem Zweck zusammengestelltes Heft ist längst vergriffen. Das vorliegende Heft enthält vier Blätter. Auf dem ersten Blatt sind die Lagepläne der von uns errichteten 6 Baublocks dargestellt. Blatt 2 enthält alle von uns angewendeten Grundrissotypen. Blatt 3 gibt eine Anzahl von Ansichten der verschiedenen Baugruppen und Blatt 4 zeigt die von uns errichteten Vereinshäuser in photographischen Abbildungen und Grundrissen. Auf dem Titelblatt befindet sich ein Übersichtsplan, der die Lage unserer Baublocks zeigt. □

Blatt 1.

A. Baublock an der Burgstraße. Er war als zuerst errichteter Block das Versuchsfeld für die Gesellschaft, wie dies aus den daselbst angewandten Grundrissotypen ersichtlich ist. Der Block wurde in den Jahren 1890–1897 hergestellt. Er enthält 17 teils 3-, teils 4-geschossige Häuser mit 200 Wohnungen von 1–2 Zimmern mit und ohne Küche und ein Vereinshaus. Herstellungskosten ohne Vereinshaus Mk. 761 233,57, Mietpreise von Mk. 10.– bis Mk. 25.– monatlich. Gesamt-Mieteinnahme Mk. 42 500.– = 5,583 Proz. Verzinsung. Verwaltung und Unterhaltung im 5-jährigen Durchschnitt Mk. 12 600.– für das Jahr. Die bebaute Fläche beträgt 2978 Quadratmeter. Der verbleibende Raum mit 4895 Quadratmetern ist zu Wegen, Spielplatz, Gartenbeeten und Bleichplatz benutzt. Von der Gesamtfläche von 7873 Quadratmetern sind demnach 38 Prozent bebaut. Der Bodenpreis betrug Mk. 142 540.– für 7873 Quadratmeter, somit Mk. 18,10 für den Quadratmeter Bodenfläche. Straßen- und Kanalbaukosten einschließlich der Privatstraße betragen etwa Mk. 15 000.– = 10,5 Prozent der Terrainkosten. Für das Bauland waren demnach 18,75 Prozent aufzuwenden, während die Bebauung 81,25 Prozent der Gesamtkosten beanspruchte. □

B. Baublock an der Yorkstraße. Die Gesellschaft hatte das Bestreben möglichst dem im Innern der Stadt damals herrschenden Bedürfnis nach kleinen Wohnungen abzuhelpen. Sie hatte zu diesem Zweck die Liegenschaft „Zur alten Post“ auf der Friedbergerstraße erworben, dieselbe aber mit großem Nutzen wieder zu veräußern Gelegenheit, so daß sie in die

Lage kam, das damals recht teure, in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs gelegene Gelände, enthaltend 2383 Quadratmeter für Mk. 133 080.— = Mk. 55.85 für den Quadratmeter zu erwerben. Von dem Gewinn aus der »Alten Post« wurden Mk. 70 000.— an dem Terrainpreis in der Yorkstraße abgeschrieben. Der Block, 1892/93 gebaut, enthält neun 4-geschoßige Häuser mit 90 Wohnungen von 2 Zimmern mit und ohne Küche. Die Mieterträge betragen seither Mk. 22 766.—, werden jetzt auf Mk. 25 500.— erhöht und betragen alsdann Mk. 17.— bis Mk. 29.— monatlich. Das Gelände kostete nach Abschreibung Mk. 63 080.—, Straßen- und Kanalbeitrag Mk. 8620.—, zusammen Mk. 71 700.— = Mk. 30.10 für den Quadratmeter. Der Gesamtpreis des Blockes beträgt Mk. 398 563.— und ergibt bei einer Mieteinnahme von Mk. 25 500.— 6,4 Proz. Verzinsung. Die Verwaltungs- und Reparaturkosten betragen nach 5jährlichem Durchschnitt pro Jahr Mk. 7034.—. Von dem Gesamtgelände sind 1270 Quadratmeter bebaut, 1113 Quadratmeter unbebaut, im Verhältnis also von 53 Prozent zu 47 Prozent. An dem Gesamtpreis des Blockes ist der fertige Bauplatz nach Abschreibung von Mk. 70 000.— mit 18 Prozent beteiligt. □

C. Baublock Galluswarte. Noch zu mäßigen Preisen wurde das Gelände von verschiedenen Besitzern an der Mainzer Landstraße zusammengekauft und der Block im Jahre 1898 errichtet. Die Grundfläche beträgt 4888 Quadratmeter. Bebaut mit drei- und zweigeschoßigen Häusern sind 1955 Quadratmeter = 40 Prozent. Der Preis für das Gelände betrug Mk. 78 115.— = Mk. 16.— für den Quadratmeter. Die Kanal- und Straßenbaukosten einschl. der Privatstraße betragen Mk. 27 600.—, = Mk. 5.65 auf den Quadratmeter Gelände, sodaß sich der Nettopreis auf Mk. 21.65 für den Quadratmeter stellt. Der Block enthält 11 Häuser mit 100 Wohnungen von zwei, drei und vier Zimmern, wovon je eines Wohnküche ist. Dieser Block ist der einzige, der ausschließlich Wohnungen ohne besondere Küche enthält. Der Gesamtpreis des Blockes beträgt Mk. 488 688.—. Die Wohnungen kosten Mk. 15.— bis 26.— monatlich und bringen jährlich Mk. 27 793.—, sodaß sich das Kapital mit 5,687 Prozent verzinst. Die Verwaltungs- und Reparaturkosten betragen 1,56 Prozent, = Mk. 7630.— jährlich im Durchschnitt. □

D. Baublock Nordend. Die Gesellschaft hatte zur Anlage eines neuen Blocks ein Gelände an dem Hemmerichweg, in der Nähe des Güterbahnhofs, erworben. Da die Stadt Frankfurt dessen bedurfte, gingen wir einen Tausch mit ihr ein für ein Gelände an der Friedberger Landstraße, das wir durch Zukauf und dadurch, daß wir die an das Gelände grenzende Liegenschaft der Gesellschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen mit vorhandenen Gebäuden zu deren Selbstkostenpreis zufolge Auflösung der Gesellschaft erwarben, vergrößerten. Um zu geschlossenen Blocks zu kommen, beseitigten wir im Einverständnis mit den Behörden einige Alignements-Straßen, sodaß jetzt der an der Friedberger Landstraße, Hallgarten- und Rotlintstraße gelegene und von der Gellertstraße durchschnittene Block 22 518 Quadratmeter Fläche hat und somit unser weitaus größtes Anwesen ist. Auf ihm sind die mannigfachsten Bautypen zur Anwendung gekommen. Auch enthält er zwei, verschiedenen Zwecken dienende Vereinshäuser und das Witwenheim. Der Block wurde in verschiedenen Abteilungen von 1899—1907 erbaut. □

□ Für die Bodenfläche von insgesamt 22 518 Quadratmeter wurden Mk. 465 500.— ausgegeben. Die Kosten für Straßen- und Wegeanlagen sowie Kanalisation betragen Mk. 162 000.— = 34,8 Prozent des Erwerbspreises. Der Bauplatzpreis beträgt also Mk. 20.70 ohne und Mk. 27.90 mit Straßenanlage und Kanalisation. Daß die Höhe

der Straßenbaukosten nicht in richtigem Verhältnis zum Geländepreis steht, ist klar. Bei den gegenwärtigen Alignementsverhältnissen in unserer Stadt ist es aber nicht möglich, ganze Baublocks zu gestalten, ohne daß sie mit verschiedenen Fronten an sehr breite, große Herstellungskosten erfordernde Straßen stoßen. Von der Gesamtfläche von 22 518 Quadratmeter sind 8 612 Quadratmeter bebaut und 13 906 Quadratmeter unbebaut, also 38 Prozent bebaut, 62 Prozent unbebaut. Die Anzahl der Häuser außer den 3 Vereinshäusern beträgt 76, davon sind 24 ältere, ein- und zweistöckige Häuser, die im Jahre 1872 von der Gesellschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen gebaut wurden. Die übrigen Häuser sind teils 2-, teils 3-, teils 4-geschossig und enthalten Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern mit und ohne Küche. Die Mietpreise sind Mk. 18.— bis Mk. 39.— monatlich. Der Gesamtpreis des Blocks beträgt Mk. 2 165 068.—. Die Mieteinnahme ist Mk. 127 500.— und somit das Zinserträgnis 5,88 Prozent. Die Verwaltungs- und Reparaturkosten betragen 1,65 Prozent = Mk. 35 700.—. □

E. Erbbaublock an der Mainzer Landstraße. Das Gelände im Flächeninhalt von

17 580 Quadratmeter, wurde von dem St. Katharinen- und Weißfrauenstift in Erbbau auf 80 Jahre gegen Mk. 2575.— Jahrespacht übernommen. Die Kanäle und Straßen wurden von der Stadt auf Kosten der Gesellschaft gebaut und erforderten Mk. 72 730.—, 888 Quadratmeter des Geländes wurden an eine Brauerei für Mk. 700.— Jahrespacht in Erbbau abgegeben, sodaß die Restpacht nur noch Mk. 1875.— beträgt. Nach Ablauf der 80 Jahre, oder im Jahre 1981, fällt die ganze Anlage, die in gutem Zustand abzuliefern ist, dem Grundherrn unentgeltlich zu. Die Gebäude sind derart gut gebaut und werden so sorgfältig erhalten, daß die 80 Jahre ihnen kaum etwas an ihrer Güte nehmen können. Indessen stellen sich die Mieten nicht höher und nicht niedriger als wenn das Gelände seinerzeit zu dem Preise von Mk. 12 000.— für 2000 Quadratmeter wie er damals angesehen war, käuflich erworben worden wäre. Geringere Verzinsung für das Gelände und höhere Tilgung der Bau Summe gleichen sich etwa aus. Die Wertsteigerung des Geländes aber geht der Aktienbaugesellschaft verloren, und daß diese eine ganz bedeutende sein werde, war vorauszusehen. Gleichwohl wollte die Gesellschaft als erste auf dem Plane sein, wo es galt das damals in Wirksamkeit getretene Erbbau-Gesetz im Gemeininteresse anzuwenden. Man braucht kein Prophet zu sein; aber man kann schon heute sagen: das Gelände von 175 Ar, das wir im Jahre 1901 für etwa Mk. 750.— pro Ar = Mk. 131 250.— hätten käuflich erwerben können, wird samt den darauf errichteten Gebäuden und Straßenanlagen im Jahre der Übernahme durch das St. Katharinenstift, also im Jahre 1981, einen Wert von Mk. 5000.— pro Ar = Mk. 875 000.— und Gebäude und Straßen nach reiflicher Abschreibung einen solchen von Mk. 1 000 000.— zusammen Mk. 1 875 000.— haben. □

□ Diese kleine Auseinandersetzung erschien hier notwendig, um zu zeigen, welchen verhängnisvollen Einfluß die Anwendung von Erbbau haben müßte, wenn etwa gemeinnützige Gesellschaften, wie deren eine die Aktienbaugesellschaft ist, mit einem Privatgrundbesitzer und nicht mit einer Stiftung oder Gemeinde Erbbauverträge eingehen wollte. Denn der vorliegende Fall zeigt gerade, daß wenn auch alle Arbeit und alle Geldausgaben der Aktienbaugesellschaft im Laufe der Jahre sich wieder ausgleichen, sie doch in letzter Linie für den Grundbesitzer gearbeitet und sich dadurch der Möglichkeit beraubt hat, mit dem enormen Zuwachs an Vermögen immer weiter und in großem Maße ihre Zwecke zu verfolgen. □

□ Der Block wurde vom Jahre 1901—1909 hergestellt. Er enthält außer einem Vereinshaus 72 Häuser mit 349 Wohnungen, enthaltend Wohnungen von 2 Zimmern und

Küche und solche von 2 und 3 Zimmern, wovon je eines als Wohnküche benutzt wird. Die Herstellungskosten des ganzen Blocks betragen Mk. 1 506 000.— wovon auf Straßen- und Kanalbaukosten etwa Mk. 72 730.— kommen. □

□ Die Wohnungen kosten monatlich von Mk. 17.— bis Mk. 34.— und ergeben jährlich Mk. 93 200.—, sodass sich das Anlagekapital mit 6,18 Prozent verzinst. Diese höhere Verzinsung ist erforderlich, da nicht nur aus dem Erträgnis die Pacht zu zahlen sondern weil auch die Amortisation eine höhere ist, wie bei den Blocks auf eigenem Grund und Boden. Die Verwaltungs- und Reparaturkosten betragen im Durchschnitt zirka Mk. 30 000.— = 2 Prozent für das Jahr. □

F. Erbbaublock Stolzestraße. Das Gelände ist von der Stadt Frankfurt am Main gegen Mk. 5000.— Pacht in Erbbaugenommen. Der Lage des Blocks in der inneren Stadt entsprechend und um die immerhin hohe Pacht, die von den in den 6 Häusern vorhandenen 43 Wohnungen nicht aufzubringen war, bezahlen zu können, wurde das ganze Erdgeschoss und ein Teil des I. Obergeschosses für solche Zwecke vermietet, die — abgesehen vielleicht von der Steuerzahlstelle — für unsere Mieter von erheblichem Nutzen sein könnten. So haben wir recht stattliche Räume für die Freibibliothek- und Lesehalle, die Kleinkinderschule und Jugendfürsorge für immerhin noch recht mäßige Mietpreise geschaffen. Die 43 Wohnungen enthalten je 2 Zimmer mit und ohne Küche. Die Baukosten betragen Mk. 306 875.—. Die Mieteinnahmen sind Mk. 25 400.— und ergeben nach Abzug des Pachtess eine Verzinsung von 6,65 Prozent. Verwaltungs- und Unterhaltungskosten betragen durchschnittlich 1,4 Prozent = Mk. 4300.—. □

□□□□□□□□

Blatt 2.

□ Es enthält die typischen Grundrisse, die im Laufe der Jahre seit Gründung der Gesellschaft im Jahre 1890 bis zu Ende 1908 in größerer Anzahl zur Anwendung gekommen sind. Als die Gesellschaft gegründet wurde, war die Wohnungsnot für die Leute mit ganz kleinem Verdienst eine dringende. Es handelte sich hauptsächlich darum, die Wohnungsuchenden in entsprechend bescheidenen Wohnungen unterzubringen, sodass man im Stande war, äußerst geringe Mietpreise zu berechnen. Aus diesem Bedürfnis heraus entstand im Jahre 1891 □

Typ 1 mit 4 Wohnungen in jedem der 4 Stockwerke mit je 2 Zimmern, also 16 Wohnungen in jedem Hause. Je eines der Zimmer hat einen Kochofen, der das anstoßende Zimmer vermittelt Ventilationsklappen mit erwärmt. Die 2 hinteren Wohnungen haben einen kleinen Spülraum, die vorderen Wohnungen haben ihre Wasserzapfstelle in den an dem gemeinschaftlichen Vorplatz gelegenen Aborten. Nach dem noch jetzt aufrecht erhaltenen Prinzip einer Verzinsung des Anlagekapitals von 5½ Proz. konnten die Mietpreise auf Mk. 14.— bis Mk. 16.— monatlich festgesetzt werden. Eine Aufstellung am Schlusse wird über Baupreis für eine Wohnung, Zahl- und Mietpreis jeden Typs Aufschluss geben. □

Typ 2 vom Jahre 1896. Vier Wohnungen in jedem Stock sind geblieben; dagegen enthalten die Häuser nur drei Geschosse also zusammen 12 Wohnungen. Außerdem befinden sich im Dachstock 2 Einzelwohnungen von je 1 Zimmer und Alkoven. Die Aborte die zu je zwei hintereinander angeordnet waren, sind nebeneinander mit direktem Licht gelegt. Außerdem hat jede Wohnung ihren Spülraum. Die Wohnungen

erfreuen sich bei den Mietern großer Beliebtheit. Der Umstand, daß in jedem Geschosse vier Wohnungen sind, hat zu Unzuträglichkeiten keinerlei Anlaß gegeben. □

Typ 3. Er wurde nur in wenigen Häusern der Yorkstraße 1893 angewendet. Auf jedem Stock sind nur 2 Wohnungen. In der Mitte des Hauses ist ein Lichthof, der den Aborten Licht und Luft zuführt. Die Spülräume sind erheblich vergrößert und haben direktes Licht nach dem Garten. □

Typ 4. Bei den Typen 1 bis 3 ist die Baubreite an der Straße auf das Äußerste beschränkt. Typ 4 ist als ein Hinterhaus in Anwendung gekommen; daher wegen Fehlens der teuren Straßenbeiträge sehr zum Vorteil eine größere Breite nämlich anstatt 9,70 jetzt 11,50 Meter ermöglicht wurde. Zum erstenmale ist auch hier für jede Wohnung von 2 Zimmern eine eingebaute Veranda zur Ausführung gekommen. □

Typ 5. Bei schmaler Front von 9,70 Metern als der sparsamste und entsprechend beste Grundriß für die 2 Zimmerwohnungen anerkannt. Er kam bereits von 1901 ab zur Anwendung. Nach ihm wurden auch noch die 1908 an der Mainzer Landstraße errichteten Häuser eingeteilt. Da für diese Häuser jedoch ein den Rest des Erbbaugeländes darstellender, außer Mk. 30000.— Straßenbeitrag nichts kostender Bauplatz vorhanden war, und um dem Zug der Zeit zu folgen nach räumlich größeren Wohnungen, wurde die Front und Tiefe um einen Meter vergrößert und die ganzen Räume konnten etwas gedehnt werden. Dies veranlaßte aber eine erhebliche Mietsteigerung, die bei der gegenwärtig drückenden Geschäftslage recht schwer empfunden wird.

Typ 6 bis 9 zeigen die Wohnungen von 2 Zimmern und zugehöriger Küche. Mit Typ 6 wurde im Jahre 1891 begonnen. Die Baubreite betrug für ein Haus mit Doppelwohnungen nur 10,30 Meter, gegenüber 10,85 Meter auf die wir sie im Jahre 1903 erweiterten. Auch die Anlage von Abort und Veranda ist in dem letztgenannten Grundriß einwandfrei gelöst. Der Typ 9 gilt für die Wohnungen von 2 Zimmern und Küche, ebenso wie der Typ 5 für die Wohnungen von 2 Zimmern ohne Küche als kaum mehr verbesserungsfähig. □

Typ 10 stellt das Doppelhaus mit Wohnungen von 3 Zimmern und Küche dar. Bemerkenswert ist dabei nur die verhältnismäßig schmale Front von 13 Metern. Solche Häuser wurden von der Gesellschaft nur wenige gebaut, da die Mieten die Mittel unserer Bevölkerung überschreiten. Nur auf besonderen Wunsch solcher Familien aus unserem Nordendblock, deren Verhältnissen eine größere Wohnung angepaßt war, bauten wir sie. □

Typ 11 bis 15. Von einer längeren Reise in Amerika im Jahre 1896 zurückkehrend, brachte der Unterzeichnete die dort gemachten Erfahrungen hinsichtlich des Ausbaues und der Verwendung der Küche als Wohnküche mit. Die ersten Häuser, die von der Gesellschaft und in Deutschland überhaupt nach diesem System gebaut wurden, sind in dem Typ 11 niedergelegt. Die Wohnküche liegt in der Mitte, an den beiden Langseiten ist je ein Schlafzimmer. Die Wohnküche ist geräumig genug, daß darin mindestens ein Bett untergebracht werden kann. Die Schlafzimmer sind verhältnismäßig klein. Die Fläche der ganzen Wohnung entspricht ungefähr derjenigen der Wohnungen mit 2 Zimmern und Küche. Über die Vorzüge solcher Wohnungen bedarf es keiner Auseinandersetzungen mehr, nachdem sie allgemein

anerkannt sind. Im Typ 11 liegen 4 Wohnungen an einer Treppe im Stock. Die betreffenden Häuser haben in 3 Stockwerken zusammen 12 Wohnungen. In Amerika liegen bis zu 16 Wohnungen in jedem Stock an einer Treppe. Mißstände haben sich bei uns durch das Zusammenliegen von 4 Wohnungen nicht ergeben. Aber nach der inzwischen erschienenen Bauordnung wurde diese Bauweise verboten und es konnten in Zukunft nur noch Doppelwohnungen gebaut werden. Damit erhöhten sich dauerlicher Weise die Mietpreise. Derartige Doppelwohnungen stellt Typ 12 dar mit Verschiebungen derart, daß bei einem Haus die Straßenfront 7,65 Meter und die Hinterfront 12,50 Meter und beim nächsten Haus umgekehrt die Straßenfront 12,50 Meter und die Hinterfront 7,65 Meter beträgt. Diese Lösung gehört zu den sogenannten interessanten und hat sich auch recht gut bewährt. Nimmt man die Mitte der Fronten, so ist die Hausbreite 10,08 Meter; also noch geringer wie bei den ersten Doppelwohnungen von 2 Zimmern und Küche. Typ 15 zeigt derartige Wohnungen ohne Verschiebung, die allerdings 11,80 Meter Hausbreite, dafür aber auch erheblich größere Räume haben. Dieser Typ kam erst 1906 im Nordend zur Anwendung in dem Bestreben, das Notwendige in reichem Maße zu bieten. □

Typ 13 und 14 ist ein Versuch, die Doppelwohnungen zu beseitigen, ohne die Mietpreise erheblich steigern zu müssen. Nachdem uns die Bau- polizei für solche Häuser mit nur 3 Wohnungen erhebliche Erleichterungen gewährte, wurde deren eine große Anzahl gebaut. Im Typ 13 mit nur 5,70 Meter Front sind alle Maße sehr bescheiden; die Räume sind für kinderreiche Familien jedenfalls sehr knapp. Anders bei Typ 14. Häuser der Art, mit 6,70 Meter Front, wie wir sie 1904 im Nordendblock gebaut haben, sind jedenfalls unter dem Gesichtswinkel der noch möglichen Rentabilität das Idealste, was wir an einfachen Arbeiterwohnungen zu bieten haben. Es sei noch kurz der Herdofen erwähnt, den wir mit Beihilfe des Meisters Wurm als Kachelofen konstruiert haben und der geradezu einen Schmuck für die Wohn- küche bildet (siehe Abbildung Blatt 3), entgegengesetzt den früher verwendeten eisernen Öfen ähnlichen Systems. □

□□□□□□□□

Blatt 3.

□ Auf diesem Blatte ist eine Anzahl von Ansichten in photographischen Abbil- dungen gegeben. Sie sollen ein Bild darstellen von der äußeren Ausgestaltung unserer Bauten. Aus ihnen ist das Bestreben ersichtlich, nach Tunlichkeit den sogenannten Kasernenstyl, dabei aber auch jeden Luxus zu vermeiden. Die verschiedenen Bilder zeigen die mannigfachsten Lösungen. Besonderer Wert ist auf die Wetterfestigkeit gelegt. Deshalb kommen nur selten kleinere Verputzflächen vor. Die Ansichten nach den Straßen sind mit Verblendsteinen, diejenigen nach den Höfen mit ausgewählten Fabrik- steinen ausgebildet. Hausstein ist tunlichst vermieden. Die Dächer sind zum größten Teile mit Ziegeln gedeckt. Da die Unterhaltungskosten für Arbeiterwohnungen ver- hältnismäßig sehr hohe sind, so ist es von der größten Bedeutung, daß zu den Repa- raturkosten im Innern nicht auch noch solche für das Äußere hinzukommen. Bauten, die schon 15 Jahre stehen, zeigen im Äußeren noch keine Spur einer Reparaturbedürf- tigkeit, während z. B. die von uns im Jahre 1891 gebauten ersten Häuser mit ihren verputzten Facaden schon zweimal eines Anstriches bedurften. Der Mehraufwand bei solider Bauweise macht sich so sichtlich bezahlt. Den Kampf gegen den Ziegelstein als Verblender haben wir nicht mitgemacht. Daß er bei unseren Bauten, oder überhaupt, unschön wirkt, können wir nicht zugeben. □

□□□□□□□□

Blatt 4.

□ Dieses Blatt enthält eine Zusammenstellung derjenigen Bauten, die wir als Ergänzung für unsere Wohnhausbauten in den größeren Baublocks errichtet haben. Den Bewohnern, deren Wohnungen meistens wegen der großen Kinderzahl sehr beengt sind, bieten wir nach Tunlichkeit Einrichtungen, die sie in der eigenen Wohnung unternehmen müssen. Schon das der Gründung der Aktienbaugesellschaft vorausgegangene Projekt zur Anlage eines Baublocks in der Börnestraße enthielt derartige Vorkehrungen. Wir besitzen 4 derartige sogenannte Vereinshäuser: □

□ Im Burgstraßenblock befindet sich das älteste. Es ist im Jahre 1896 gebaut unter Beihilfe des Herrn Jos. Wertheim, der Mk. 30 000.— zu den Baukosten beisteuerte. Es enthielt anfänglich im Erdgeschoß eine Volksküche, die sich aber nicht rentierte und aufgehoben wurde, im 1. Stock Vorlesungsaal, Klubraum und Bibliothek und im 2. Stock einen Kinderhort für Knaben und Mädchen. Nach Auszug der Volksküche wurde das Erdgeschoß als Hort und in dem 2. Stock wurden 3 Wohnungen eingerichtet. Treppenhaus und Vorlesungsaal haben bildnerischen Schmuck. Die Baukosten des Hauses betragen Mk. 80 000.—. Nach Abzug obiger Mk. 30 000.— steht es mit Mk. 50 000.— zu Buch.

□ Vereinshaus im Nordenblock, im Jahre 1900 gebaut, kostete Mk. 96 417.—. Es ist an den Verein Volksskindergarten für Mk. 2800.— vermietet und mit Beihilfe des Herrn Georg Speyer in Höhe von Mk. 43 150.— errichtet. Es enthält im Erdgeschoß eine Kleinkinderschule, im 1. und 2. Stock Haushaltungsschule für Dienstmädchen und Krippe.

□ Vereinshaus in dem neuen Teil des Nordenblocks (1907 erbaut) enthält im Erdgeschoß 4 Einzelwohnungen, im 1. Stock einen 136 Quadratmeter großen Vortragsaal mit anstoßendem Lesesaal. Der Saal ist mit guten Stichen geschmückt und enthält ein auch als Bühne zu benutzendes Podium. Die Kosten für den Bau betragen Mk. 60 125.—; davon entfallen ca. Mk. 26 000.— auf die Vereinsräume. Sie wurden ohne Beihilfe allein aus den Mitteln der Gesellschaft bestritten, während, wie dies auch bei den übrigen Vereinshäusern der Fall ist, die Betriebskosten aus dem Wohlfahrtsfond gedeckt werden. □

□ Vereinshaus im Erbbaublock an der Mainzer Landstraße, 1903/04 gebaut mit Beihilfe der Frau Franziska Speyer, die Mk. 25 000.— gegeben hat und unter sonstigen Zuwendungen in Höhe von Mk. 11 500.—. Die Gesamtbaukosten betragen Mk. 63 900.—. Die von der Gesellschaft zugegebenen ca. Mk. 27 000.— verzinsen sich durch die Vermietungen. Im 1. Stock befand sich während dreier Jahre eine Krippe, die wegen allzuschwacher Belegung aufgegeben werden mußte. Das Erdgeschoß wurde von dem Verein für Volksskindergärten gemietet, der sich eines so großen Besuches erfreut, daß der erste Stock noch hinzugenommen werden mußte. Im 2. Obergeschoß befindet sich der bildergeschmückte Saal mit anstoßendem Lesezimmer und der Verwalterwohnung.

□ Während die Blocks Burgstraße, Nordend und Erbbau selbständige Vereinshäuser, die zum größten Teil mit Opfern von Dritten gebaut wurden und betrieben werden, aufweisen, lagen die Verhältnisse in dem inmitten der Altstadt gelegenen Block Stolzestraße umgekehrt, indem wir aus den Räumen des Erdgeschoßes Mieten zu erzielen hatten, die dazu beitrugen, die hohe Erbbaurente von Mk. 5000.— zum größten Teile zu decken. Die für das Erdgeschoß eingehenden Mieten betragen von der Kleinkinderschule Mk. 2300.—, von der Freibibliothek Mk. 3600.— und von der Steuerzahlstelle Mk. 2300.—, zusammen Mk. 8200.—, während z. B. das ganze 2. gleichgroße Obergeschoß für 12 Wohnungen nur Mk. 4560.— einbringt. Im 1. Obergeschoß besitzt die Jugendfürsorge sehr ansehnliche Räume zum Preise von Mk. 2000.—. □

□ Unter den Wohnungsergänzungen ist auch noch ein in dem Galluswarte=Block nachträglich errichteter kleiner Lesesaal zu erwähnen. □

□ Im Anschluß an die sogenannten Vereinshäuser ist inmitten der oberen Bildreihe des Blattes 4 das von uns auf Anregung unseres Vorstandsmitgliedes Stadtrat Dr. C. Fleck nach dem Beispiel von Glasgow erbaute Witwerheim dargestellt. Da es sich um den Versuch handelte, englische günstige Erfahrungen für uns zu verwerten und für den Fall des Mißlingens nicht ein unbrauchbares Haus zu besitzen, wurde der Bau so eingerichtet, daß er ohne sehr erhebliche Kosten zu einem Wohnhaus mit kleinen Wohnungen umgestaltet werden kann. Das Terrain, auf dem das Witwerheim steht, schlugen wir für nichts an. Von den eingehenden Mieten soll die Bau Summe, die Mk. 138380.— beträgt, mäßig verzinst werden. Zu dem Betrieb, der anfänglich von dem Hauspflegeverein und jetzt von einem besonderen Damencomité geleitet wird, steuert die Stadt Frankfurt Mk. 5000.— und die Aktienbaugesellschaft jährlich Mk. 3000.— zu und hat seither das Defizit gedeckt, das z. B. im Jahre 1908 gegen Mk. 7000.— betrug. Das Erdgeschoß enthält Küche und die Gesellschaftsräume, die drei oberen Geschoße enthalten gemeinschaftliche Schlaffäle für kleine Kinder bis zu 4 Jahren und erwachsene Mädchen und 24 Wohnungen von 1 und 2 Zimmern. □

□□□□□□□□

Aufstellung der Bau- und Mietpreise

für je eine Wohnung nach den verschiedenen Typen des Blattes II ohne Grunderwerbskosten.

Typ	Anzahl der Wohnungen in jedem Hause	Anzahl der Räume	Gesamtzahl der Wohnungen	Baukosten für eine Wohnung	Größe der Wohnung	Mietpreis monatlich durchschnittl.
				Mark	Quadratmeter	Mark
1	16	2 Zimmer	64	2800.—	34,20	15.—
2	12	"	60	2800.—	34,20	15.—
3	8	"	24	3460.—	37,30	21.—
4	4	2 u. 4 Zimmer	10	3600.—	42,80	22.—
5	8	2 Zimmer	331	3300.—	40,70	21.—
6	8	2 Z. u. Küche	24	3800.—	42,50	22.—
7	8	"	32	3900.—	43,60	28.—
8	8	"	96	4000.—	49,10	25.—
9	8	"	24	4100.—	51,50	32.—
10	8	3 Z. u. Küche	48	5150.—	60,00	35.—
11	12	2 Z. u. Wohnk.	60	3620.—	47,37	25.—
12	8	"	56	3880.—	45,50	25.—
13	3	"	135	4300.—	45,30	23.—
14	3	"	27	5260.—	59,30	27.—
15	8	"	36	4700.—	53,70	29.—

□ Nach dieser Aufstellung hat die Gesellschaft nach den in größerer Zahl angewendeten Typen 1037 Wohnungen gebaut. Es kommen noch weitere 166 nicht nach einem der Typen gebauten Wohnungen hinzu, sodaß die Gesamtzahl der in 17 Jahren gebauten Wohnungen 1203 beträgt. Die Gesamtzahl der errichteten Wohnhäuser außer den 4 Vereinshäusern und Witwerheim beträgt 191. Die Höhe der Mietpreise wird wesentlich von dem Wert des Geländes beeinflusst, auf dem das betr. Gebäude steht. So wird z. B. eine Wohnung, die Mk. 3800.— zu bauen kostet, zu Mk. 22.— vermietet werden können, während für eine andere im gleichen Bauwert Mk. 28.— verlangt werden müssen. Die von 1890 bis 1908 verbaute Summe beträgt Mk. 5928000.—.

Für Terrainwerb einschließlich Straßen- und Kanalbau, soweit die Terrains der Gesellschaft zur Verwendung gekommen sind, wurden Mk. 1024117.— aufgewendet. Die Gesamtmieteingänge betragen ca. Mk. 348000.— jährlich. □

□□□□□□□□

Es erübrigt nun noch einige Worte zu sagen über die Organisation der Gesellschaft und über die Aufgaben der Zukunft. □

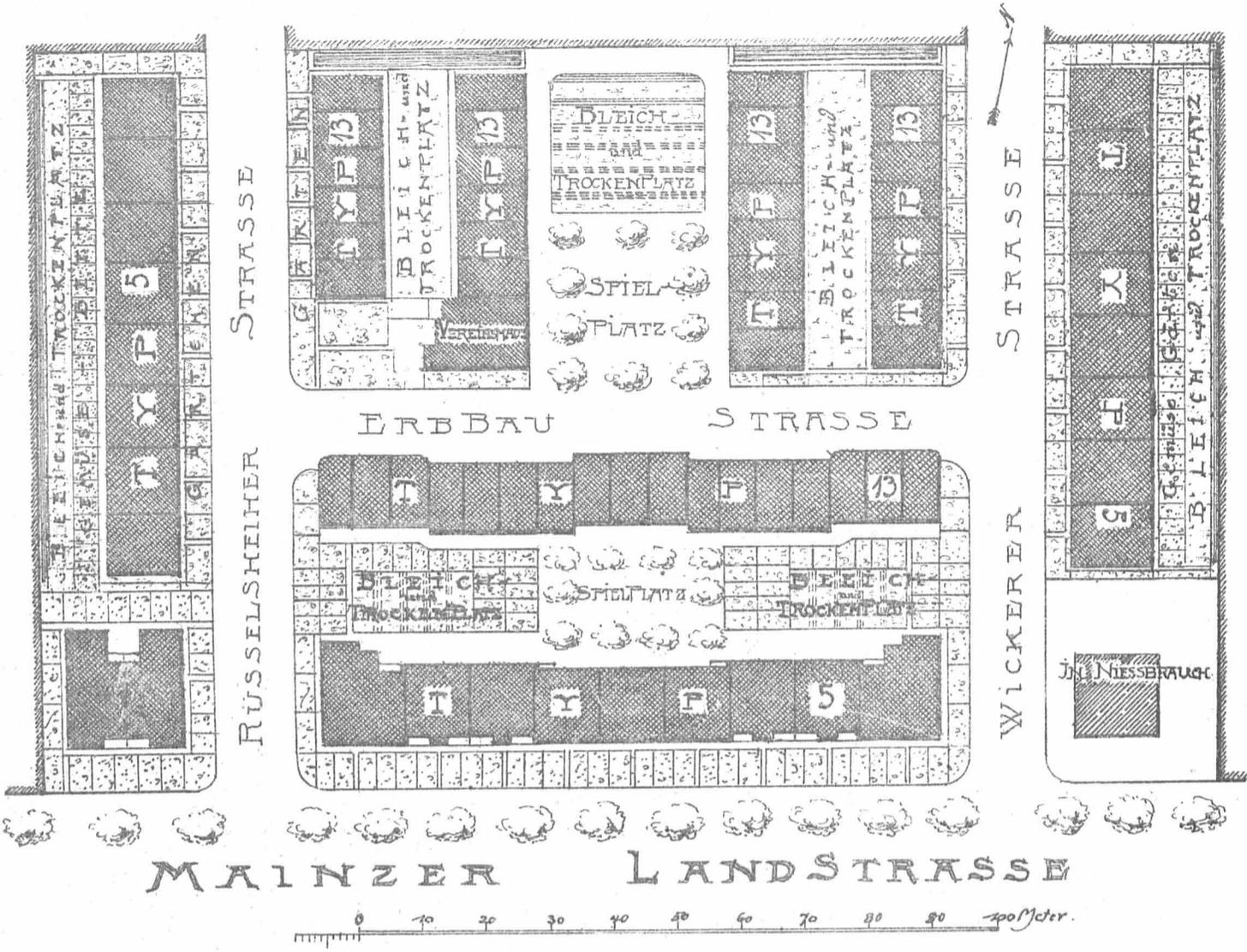
□ Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus drei Personen, einem Juristen, einem Kaufmann und einem Architekten und zwar Stadtrat Dr. C. Fleck, Leuchs-Mack (vom Jahre 1890 bis 1906 Herr S. Uhlfelder) und dem Unterzeichneten. Sie arbeiten im Ehrenamte einträchtig zusammen. □

□ Die sämtlichen Bauten wurden nach den Plänen und unter Leitung des Unterzeichneten ausgeführt. Während einer längeren Abwesenheit wurde er von dem allzufrüh verstorbenen Kollegen Fr. Sauerwein vertreten. Als Bauführer war von 1890—1895 Herr Engel angestellt, der nach 5jähriger Tätigkeit von den Farbwerken in Fechenheim als Bauleiter berufen und durch Herrn G. Hoffmann ersetzt wurde. Als Zeichner trat vom Jahre 1898 ab noch Herr H. Steffens hinzu. Eine derartige Zusammensetzung des Baubüros ließ zur Bewältigung der immerhin nicht kleinen Arbeit alle Kräfte anspannen; besonders da stets auch noch Projekte verschiedener Art auf dem Zeichentisch lagen, die hauptsächlich zum Zweck hatten uns immer mehr mit unserer Aufgabe vertraut zu machen und uns in dieselbe zu vertiefen. Es sei noch erwähnt, daß die Häuser durch unseren Wohnungsinspektor, Herrn W. Fürth, verwaltet werden, während die Büroarbeiten in den Händen des Herrn Ph. Ehrlein liegen. □

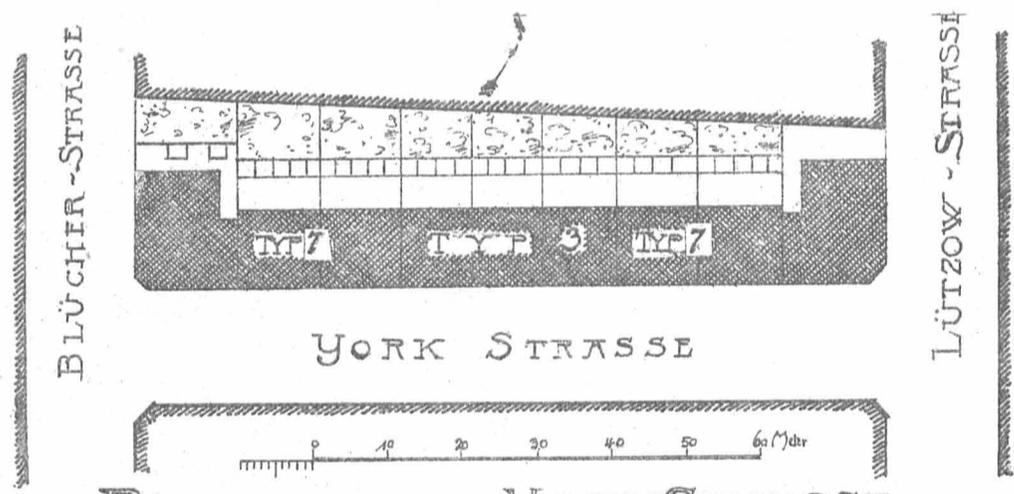
□ Durch einige glückliche Terrainumtaufgeschäfte konnten die Mittel gewonnen werden, um die verschiedenen Zwecke zu verfolgen, die gleichsam die Ergänzungen für die Wohnungen bilden. Die auf dem Blatte 4 dargestellten Vereinshäuser sind dessen Zeugnis. Unsere Gesellschaft sieht darin eine ihrer vornehmsten Aufgaben. Für das Jahr 1909 sind Neubauten nicht vorgesehen. Es wird ein bescheidenes Jahr werden. Man überdenkt alle Momente, die es ermöglicht haben, die Gesellschaft im Laufe von 18 Jahren auf die heutige Basis zu stellen. Man denkt aber auch daran, daß auch ferner die Gesellschaft berufen ist, tätig einzugreifen und mitzuhelfen an der endlichen Lösung der Wohnungsfrage, wenn auch die Verhältnisse andere und durchaus schwierigere geworden sind. Es werden junge Kräfte herantreten müssen, die alten zu ersetzen. Vorbereitet ist übrigens schon die zukünftige Arbeit. Ein Gelände von 14000 Quadratmeter an der Eckenheimer Landstraße zwischen Friedhof und Eckenheim ist erworben. Wenn nicht alles trügt, wird darauf unser neuester Baublock mit zirka 270 Wohnungen entstehen. Auch wegen eines großen Baublocks im Osthafenterrain haben die Vorverhandlungen stattgefunden. Und so strebt alles nach Erweiterung. Freilich gibt es auch Stimmen, die vor allzu großer Ausdehnung unserer Gesellschaft warnen und der Ansicht sind, daß für andere große Aufgaben sich wieder andere Gesellschaften bilden müssen. Wie dem auch sei und was die Zukunft bringe: Wir wollen feststehen bei unseren Bestrebungen und freudig unser Schärfelein beitragen zur Lösung der Wohnungsfrage.

Frankfurt a. M., März 1909.

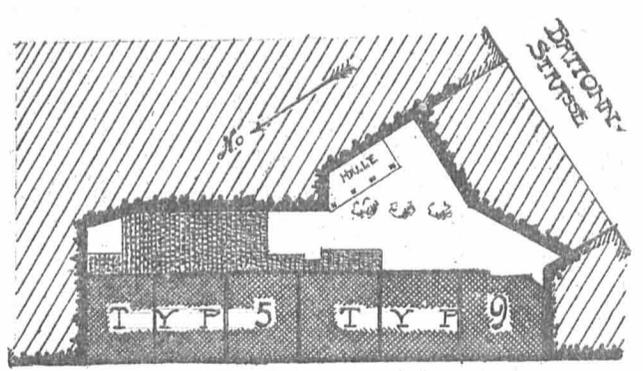
Simon Ravenstein.



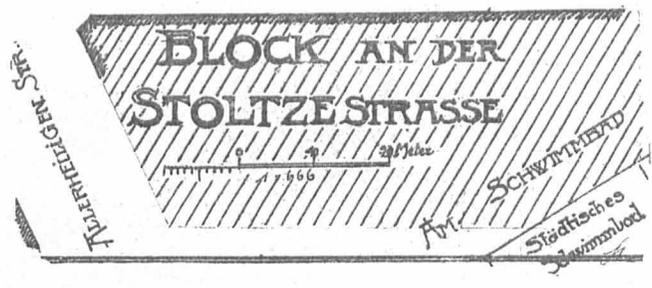
BLOCK AN DER MAINZER-LANDSTRASSE



BLOCK AN DER YORKSTRASSE

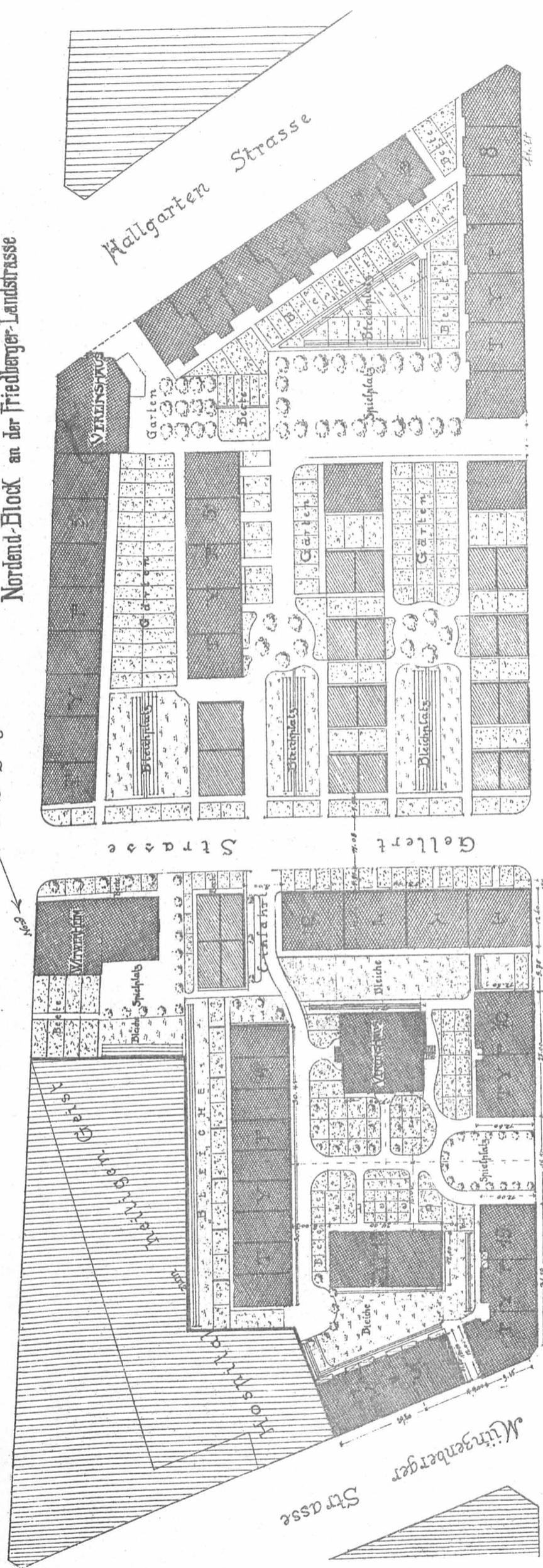


STOLTZE STRASSE

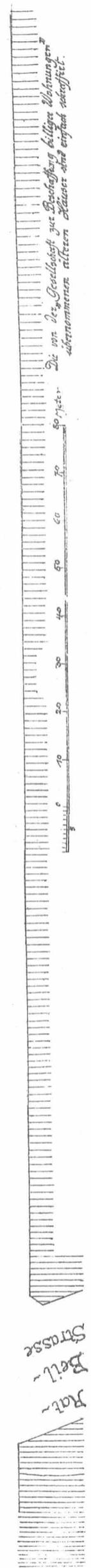


Rotlint - Straße

Nordend-Block an der Friedberger Landstrasse



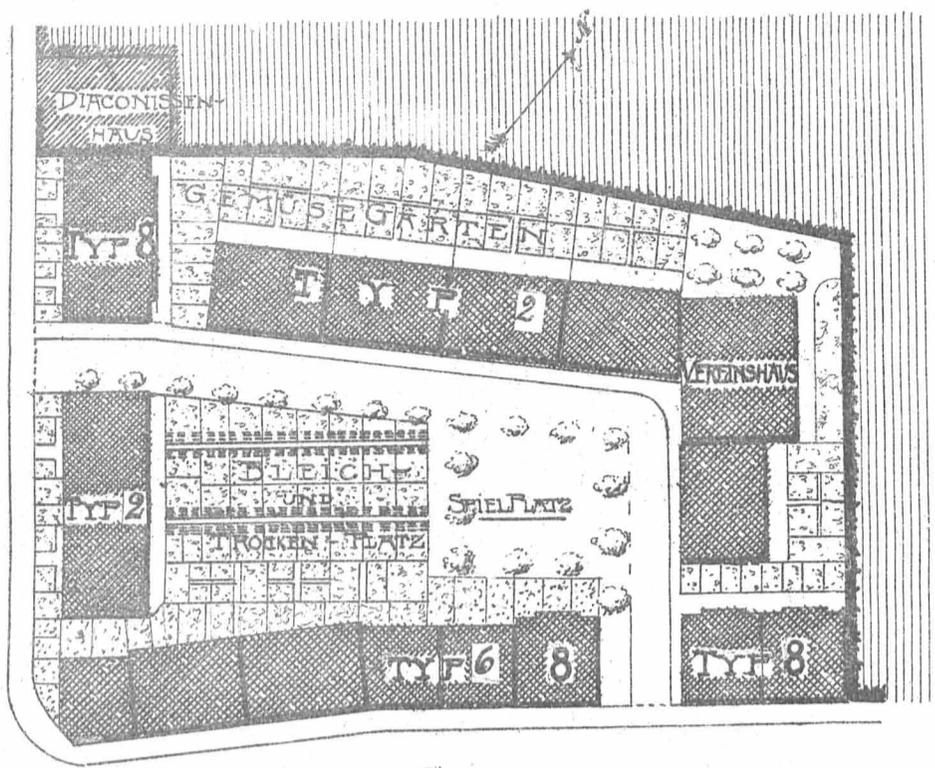
Friedberger - Landstrasse



Rat-
 Beil-
 Straße

LEHRSTUHL

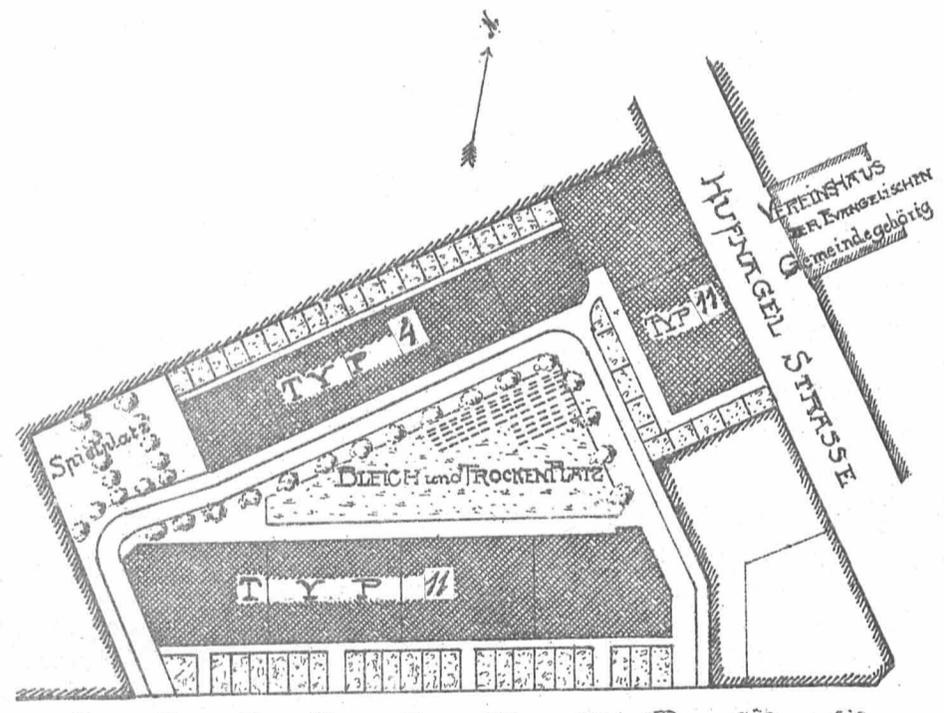
LICHWALD - STRASSE



BURG - STRASSE



BLOCK AN DER BURGSTRASSE

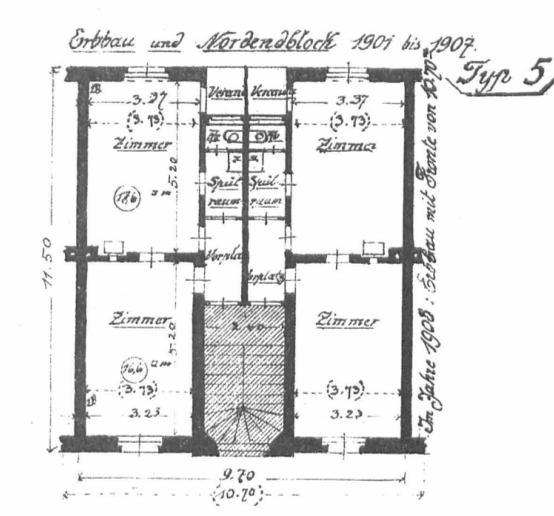
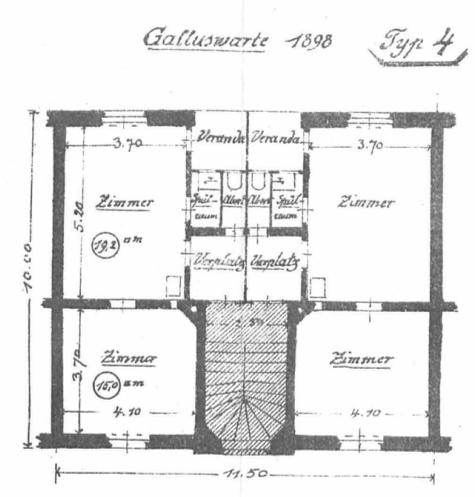
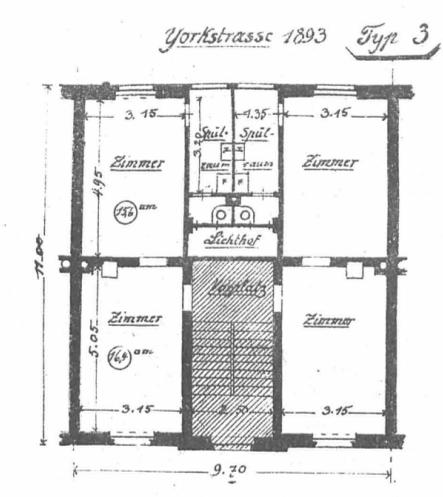
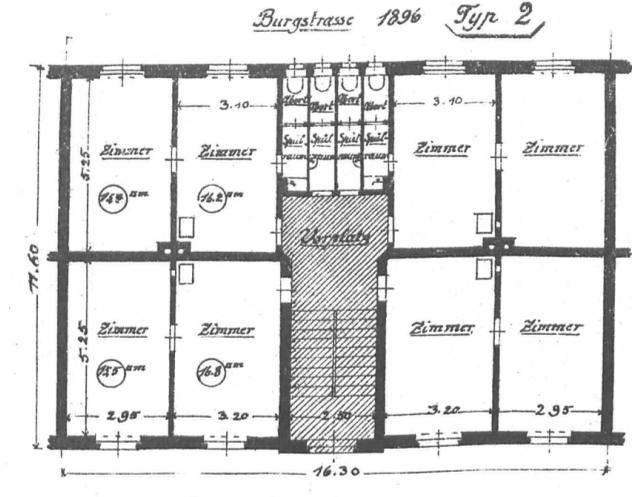
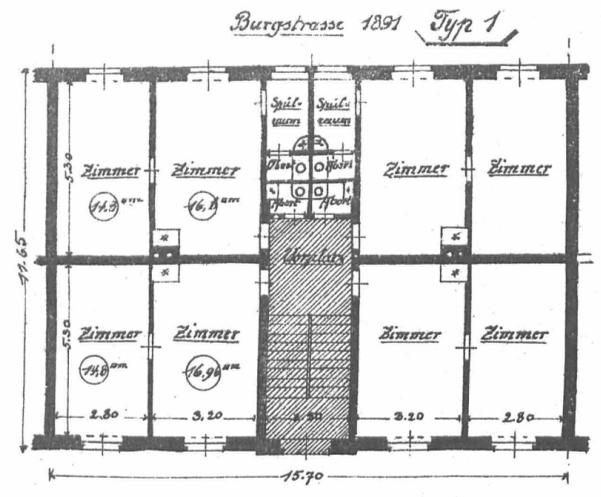


MAINER LANDSTRASSE

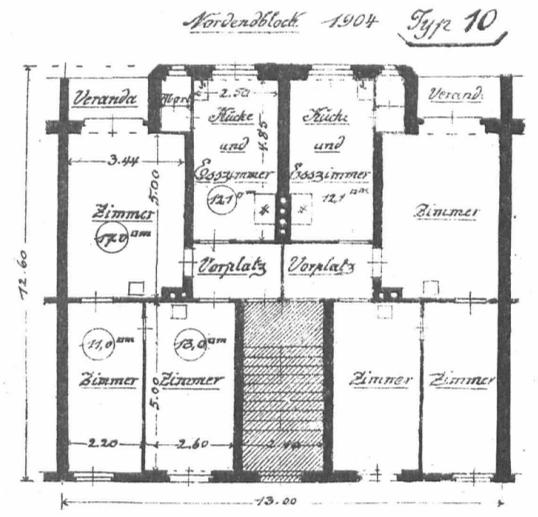
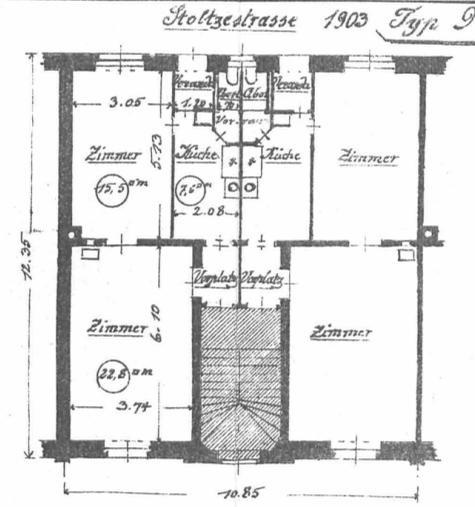
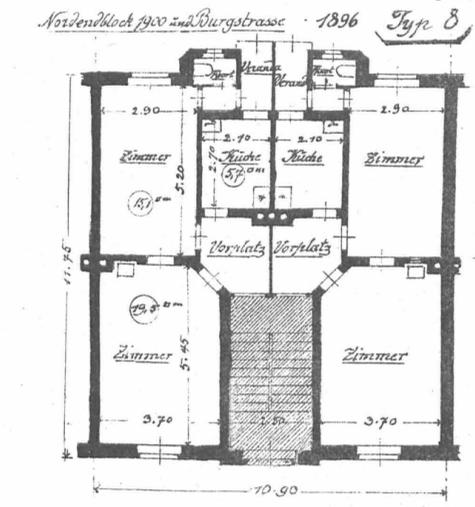
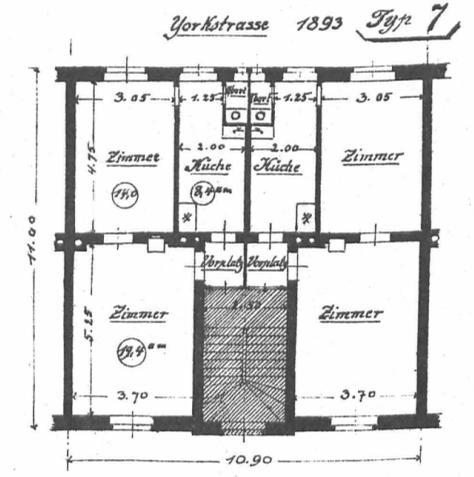
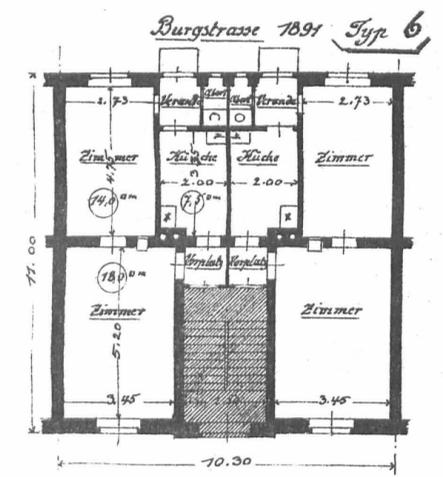


BLOCK AN DER GALLUSWARTE

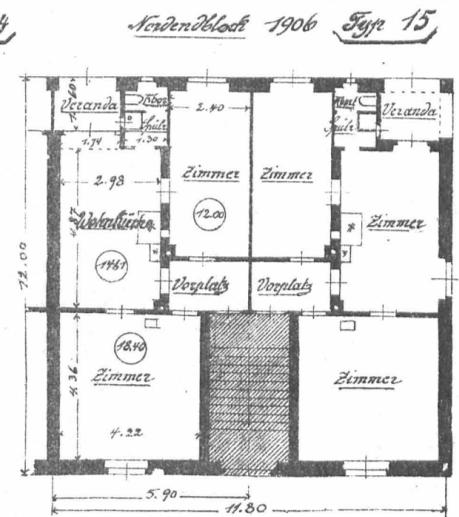
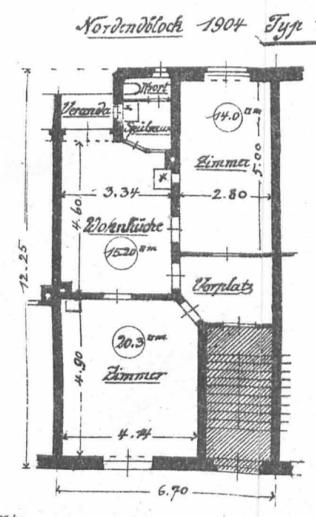
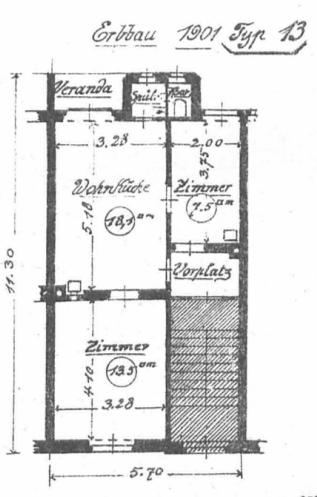
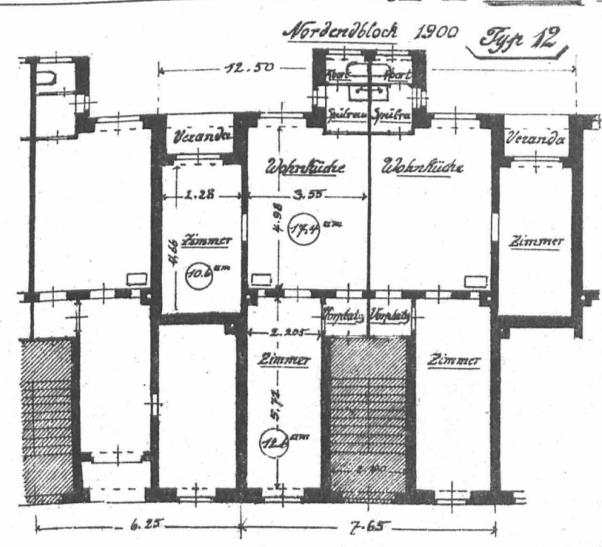
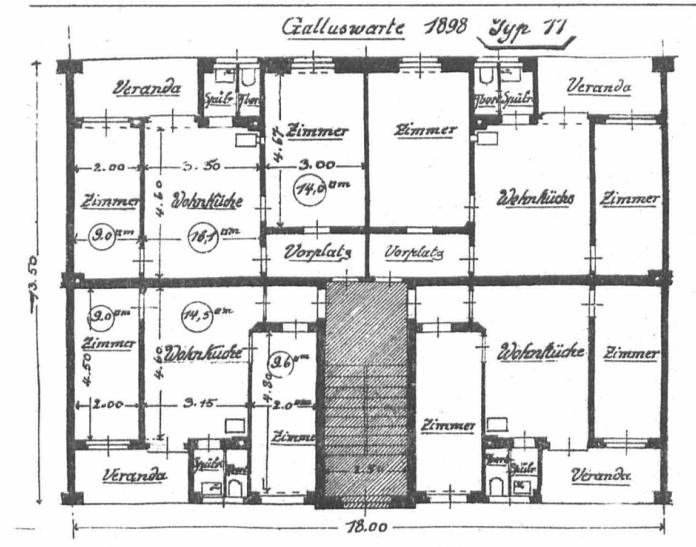
Wohnungen mit 2 Zimmern ohne Küche

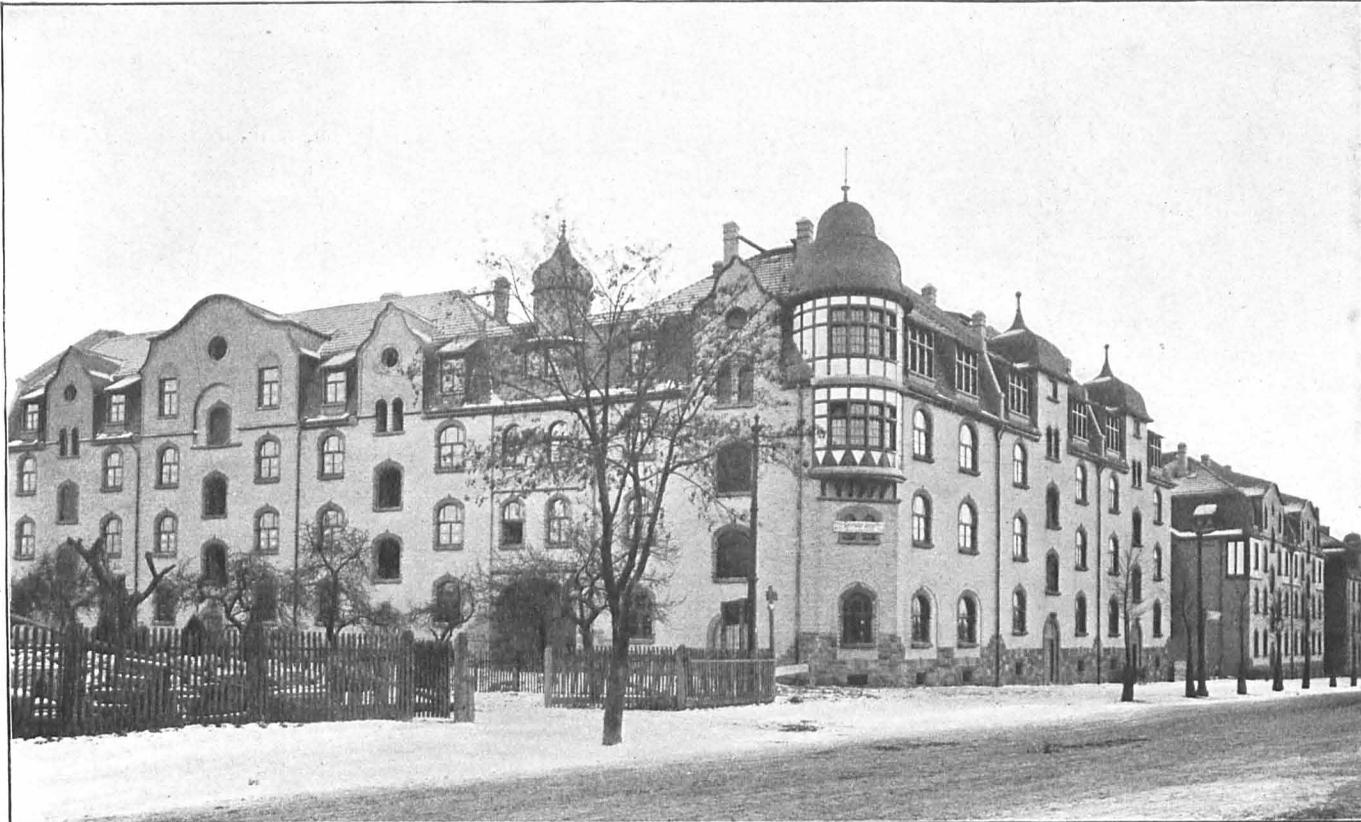


Wohnungen mit 2 Zimmern und Küche



Wohnungen mit Wohnküche und 2 Zimmern





Nordendblock

Ansicht von der Friedberger Landstraße und der Gellertstraße



Nordendblock

Ansicht von der Friedberger Landstraße und der Münzenbergerstraße



Erbbaublock

Ansicht von der Mainzerlandstraße



Erbbaublock

Ansicht von der Wickererstraße



Erbbaublock

Ansicht vom Spielplatz



Block Burgstraße

Ansicht im Hofe



Block Stoltzestraße

Hauptansicht



Block Yorkstraße

Ein Teil der Hauptansicht



Galluswarteblock

Ansicht von der Mainzerlandstraße



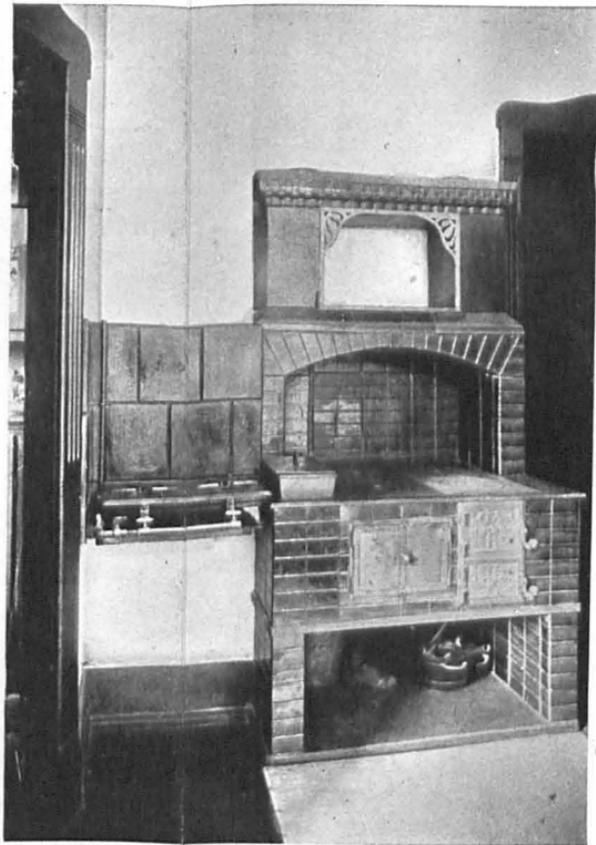
Galluswarteblock

Ansicht im Hofe



Nordendblock

Dereins-Saal

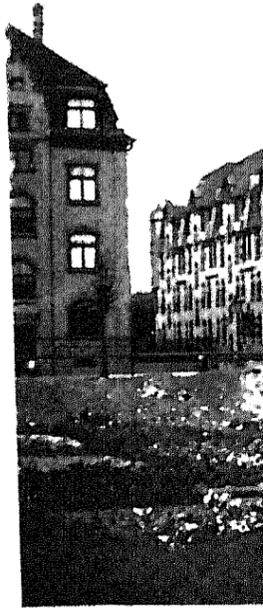


Kochofen



Nordendblock

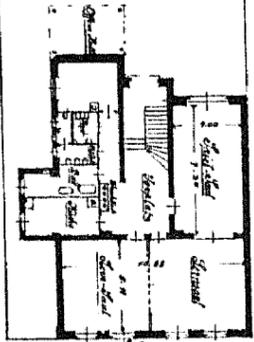
Ansicht von der Nordendstraße



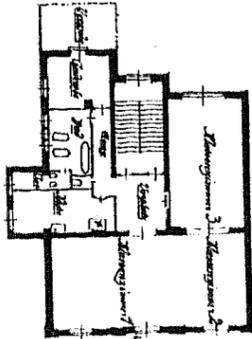
Dereinshaus
im Erbbaublock
an der
Mainzerlandstrasse

10 Meter

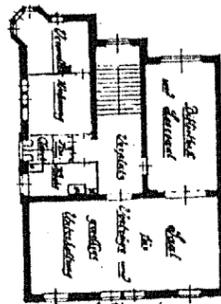
SPIELPLATZ



1. Erdgeschoss
Dereinshaus

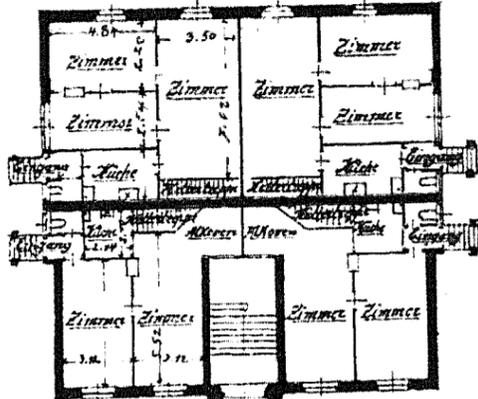


1. Obergeschoss
Dereinshaus

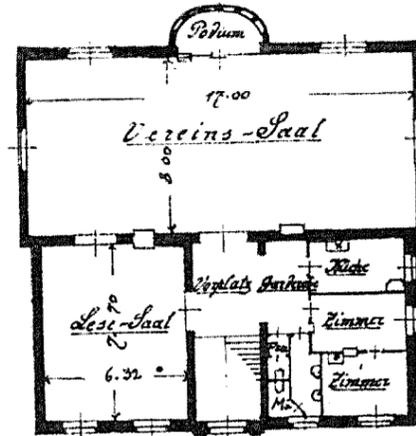


2. Obergeschoss
in der Nordseite des Erbbaublocks

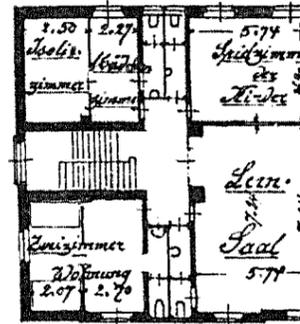
2 Einzelwohnungen mit 3 Zimmern



2 Einzelwohnungen mit 2 Zimmern
Erdgeschoss



Obergeschoss



20 Meter

Vereinshaus

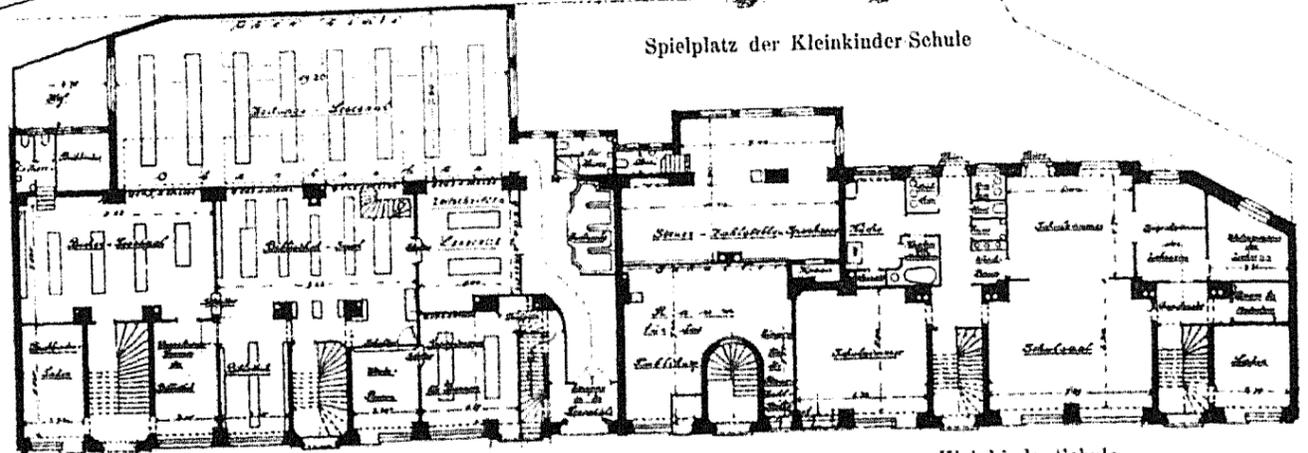
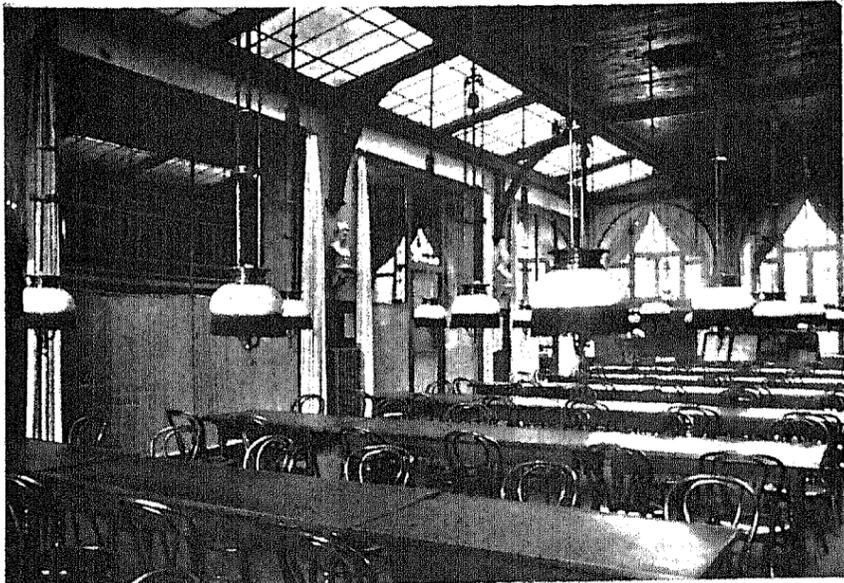
Nordenblock 1907
Friedbergerlandstrasse No 216

Erbbaublock=Stoltzstrasse

Lesesaal-Ansicht Erdgeschoss



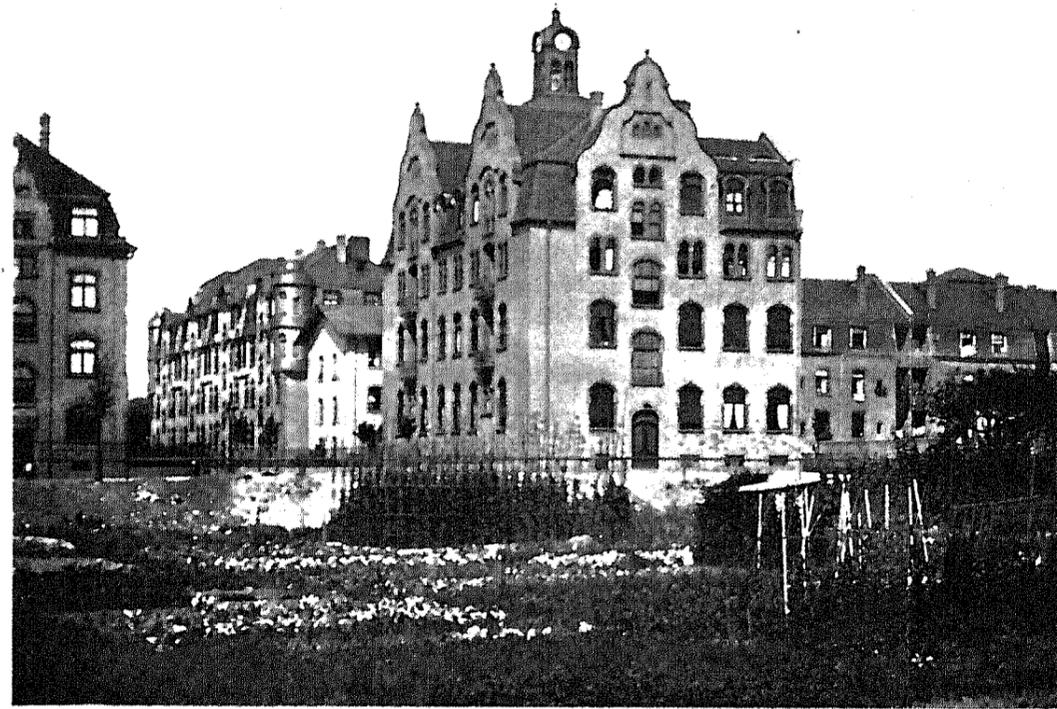
Spielplatz der Kleinkinder Schule



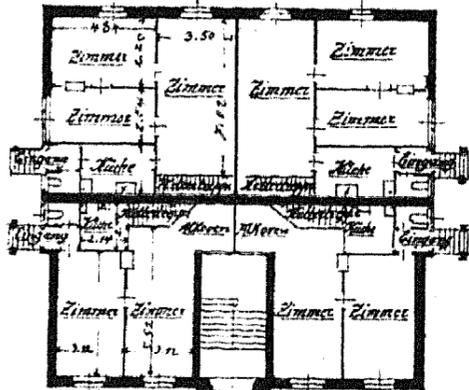
Frei - Bibliothek und Lesehalle

Steuerzahlstelle

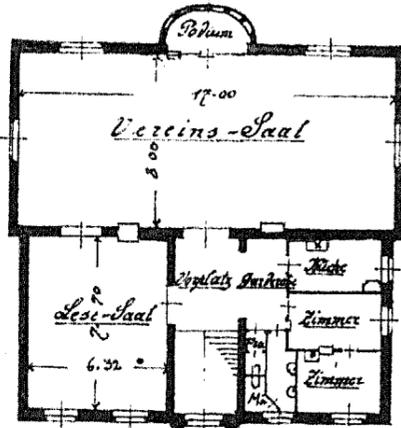
Kleinkinder-Schule



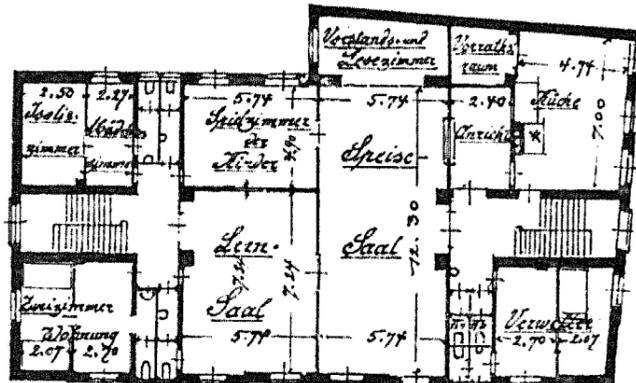
2 Einzelwohnungen mit 3 Zimmern



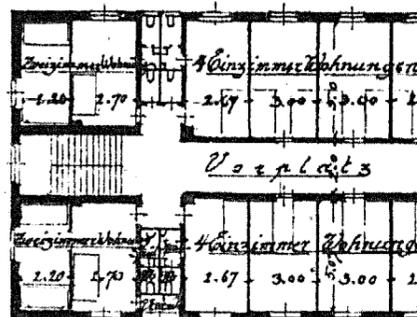
2 Einzelwohnungen mit 2 Zimmern
Erdgeschoss



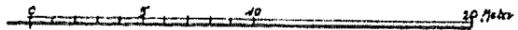
Obergeschoss



Erdgeschoss



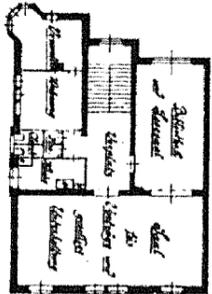
Erstes und zweites Obergeschoss



Vereinshaus

Nordendblock 1907
Friedbergerlandstrasse No. 216

Witwerheim
Nordendblock-Gellertstrasse No. 35

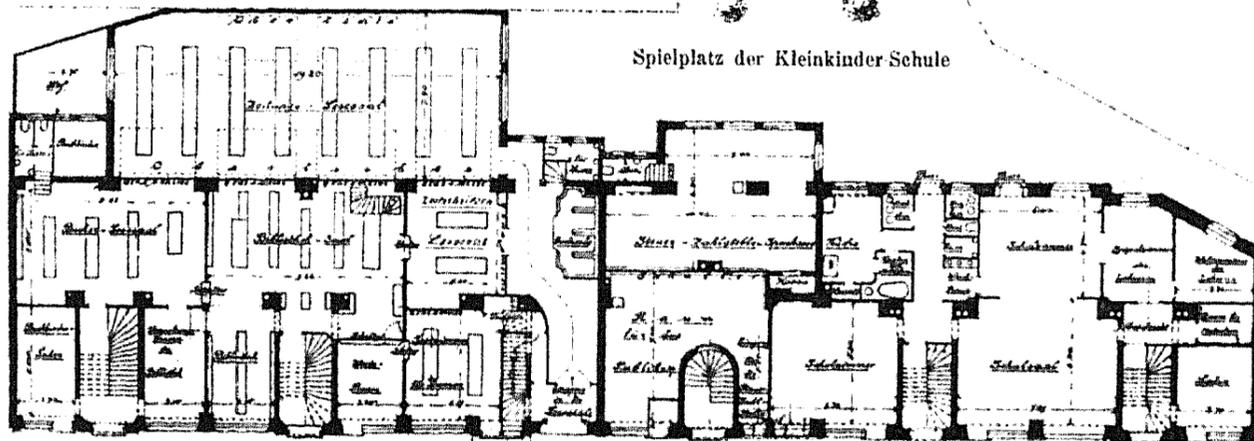


2. Obergeschoss
Ansicht des Lesesaals

Erbaublock=Stoltzstrasse

Lesesaal-Ansicht Erdgeschoss

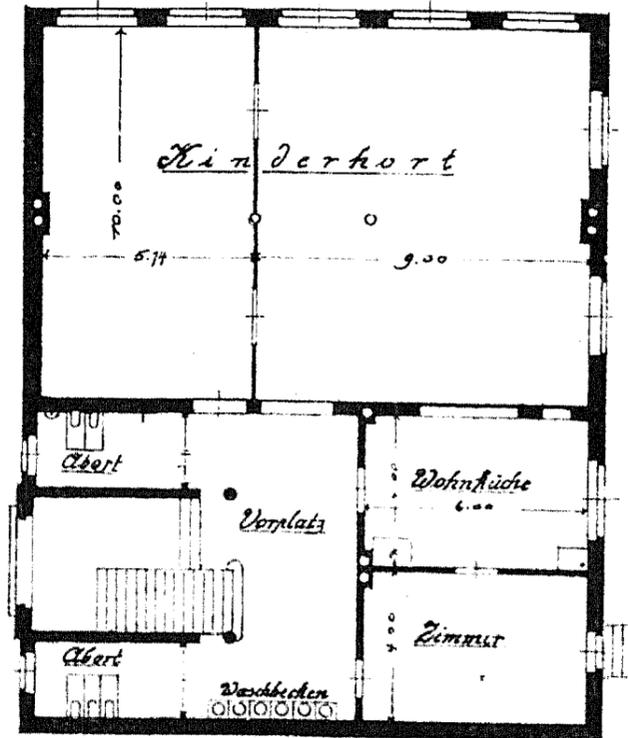
Spielplatz der Kleinkinder Schule



Frei - Bibliothek und Lesehalle

Steuerzahlstelle

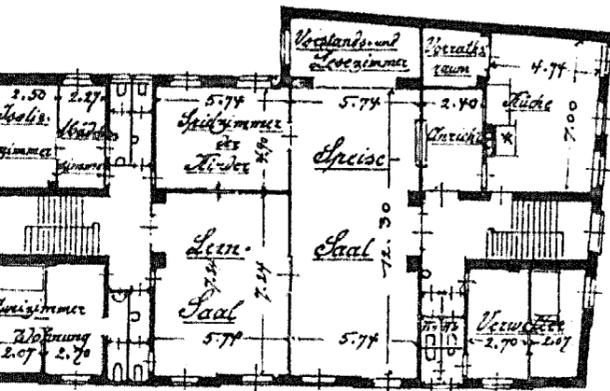
Kleinkinder-Schule



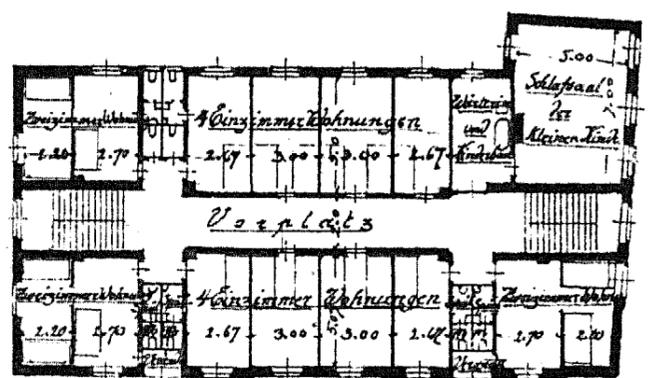
Erdgeschoss

Knaben- und Mädchenhort



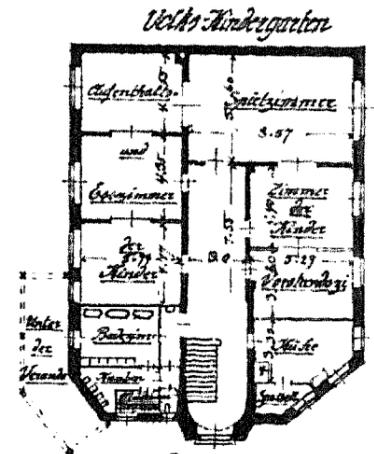


Erdgeschoss

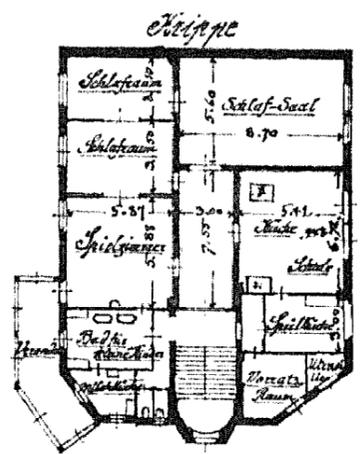


Witwerheim

Norrenblock-Gellerstraße No. 35



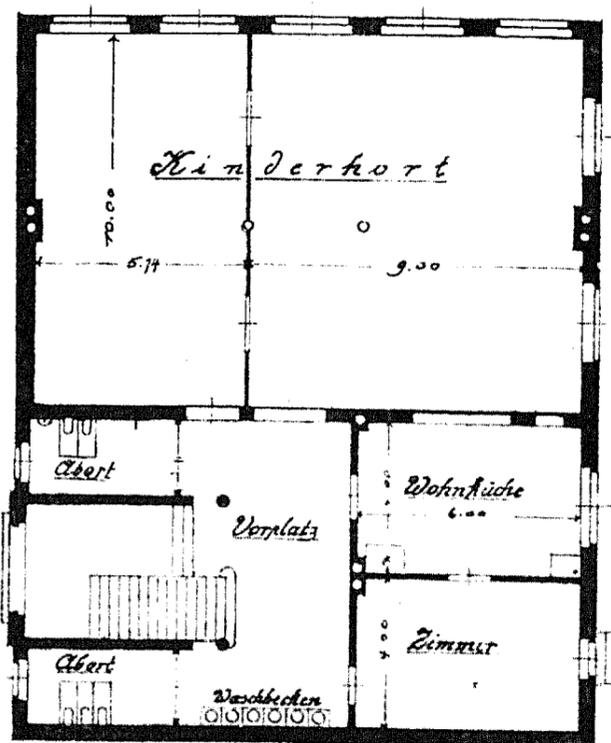
Volks-Kindergarten



Haushaltungs-Schule und Krippe

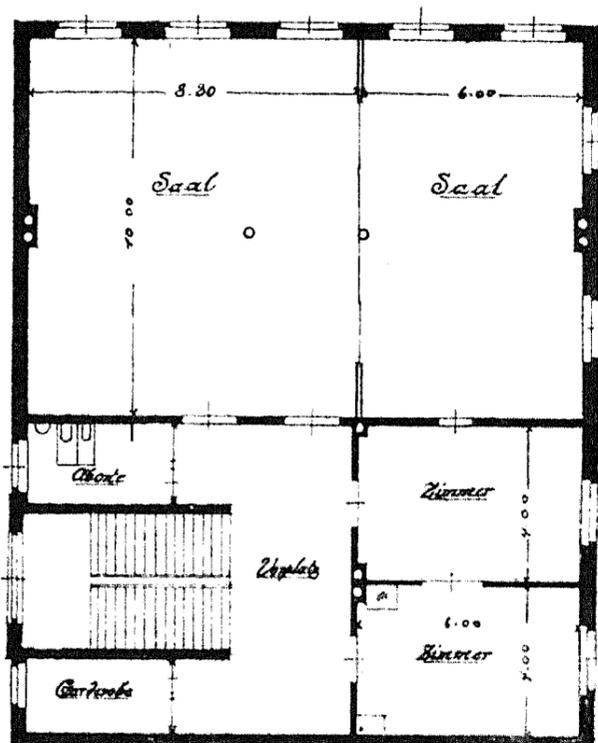
Dereinshaus

Norrenblock-Hjallgartenstraße No. 58



Erdgeschoss

Knaben- und Mädchenhort



1. Obergeschoss

Dorlesungs-, Uebungs- und Spielfaal Volksbibliothek

Dereinshaus im Block der Burgstraße

