

Wohnbauten in Budapest

Von Dr. Ing. Virgil Bierbauer

Budapest gehört zu den ältesten Siedlungen Mitteleuropas. Die neuesten Ausgrabungen beweisen, dass am Fuss des vulkanischen Gellértberges schon der Mensch der Steinzeit sich dauernd ansiedelte, einerseits wohl die ganz besonders günstige Furt der Donau benützend, andererseits angezogen von dem Warmwasserreichtum der hier aufbrechenden Thermalquellen. Selbstverständlich haben auch die Römer nach Besitznahme Pannoniens die geopolitische Wichtigkeit des Ortes erkannt und haben den Brückenkopf am rechten Ufer fortifikatorisch ausgebaut, — ihre bürgerliche und militärische Stadt aber in Anschluss an das nördlicher gelegene Quellengebiet des rechten Donauufers ausgestaltet: da entstand die bedeutende Stadt Aquincum.

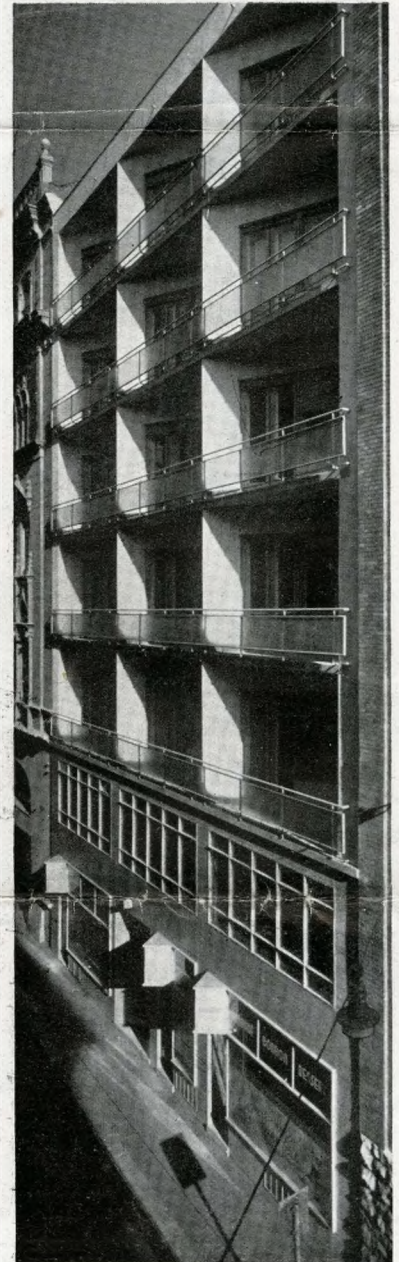
All dies klingt wohl überraschend für den Fremden, der nach Budapest kommend, eine vollständig neue Stadt und in dieser kaum einige authentische mittelalterliche Baudenkmäler findet, die älteste Bauschicht in einigen Bauwerken, alten heimlichen Gassen aus dem XVIII. Jahrhundert erkennt. Nun ist wohl als bekannt vorauszusetzen, dass Budapest wiederholt von den östlichen tartarischen und türkischen Heeren zerstört wurde: im Jahr 1242 wurde die damals schon bedeutende Handelsstadt am linken Ufer: Pest niedergebrannt, — von 1542 bis 1686 hausten die Türken in Budapest, und was diese 150 Jahre dauernde feindliche Besetzung überlebte, wurde Opfer der Befreiung bringenden Belagerung des Jahres 1686. Daher ist fast alles was hier an Bauten älter als 250 Jahr ist, eine Ausnahme, und ein leider seit nur kurzer Zeit gehüteter Schatz der Stadt.

Mit dem Anfang des XVIII. Jahrhunderts beginnt der Wiederaufbau der drei Städte: Pest, Buda und Óbuda (Altöfen), welche bis 1872 selbstständige Gemeinden waren. Besonders an der Jahrhundertwende, in der Napoleonischen Zeit, beginnt der Aufschwung dieser Städte. Während die Zahl der Bewohner im Jahre 1720 nur 12.000 war, zählte man im Jahre 1810 schon 60.000 Bewohner, 20 Jahre später 100.000, nach der Vereinigung der drei Städte schon mehr als 300.000 Bürger, vor dem Weltkrieg das dreifache, und heute bewohnen die ungarische Hauptstadt fast 1,100.000 Personen. Hiezu kommen die Vorstädte mit fast 400.000 Bewohnern.

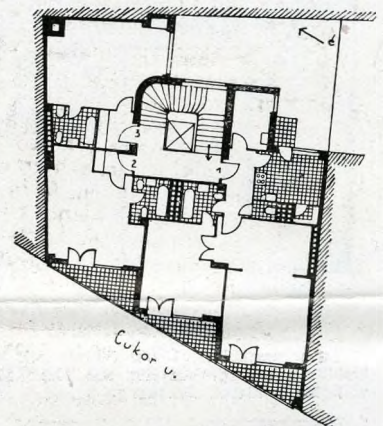
Diese Zahlen beleuchten die Entwicklung des Wohnungsproblems. Schon von Anfang an geht die Entwicklung nach der Richtung des Miethauses. Verhältnismässig immer Wenigere wohnten im eigenem Hause — bis dann um 1910 ein Umschlag in der Entwicklung einsetzt. Am Anfang des XIX. Jahrhunderts erscheinen die ersten ganz grossen Mietkasernen, schon im Jahre 1815 erbaut der Baumeister Josef Düttrich den ersten Wohnhausblock mit vier Obergeschossen — und gibt damit eine Richtung der Entwicklung, gegen die schon damals mahnende Worte von ärztlicher Seite erhoben werden.

Die Bauform des Budapester Miethauses war von Anfang an die der Umbauung des Grundstückes mit einem zweitraktigen Flügel an der Strassenfront, und eintraktigen Gebäuden entlang der Nachbargrenzen, wodurch ein auf allen vier Seiten umschlossener und von den Höfen des Nachbargrundstückes getrennter Hof entstanden ist. Solange man auf grösseren Grundstücken und bloss mit ein oder zwei Obergeschossen baute, war die Lage der Hof-Zimmer und Wohnungen wenigstens hinsichtlich der Beleuchtung nicht allzu schlecht, — doch successive ging man auf höhere Bauten über, und bebaute immer enger Grundstücke, was natürlich zu einer raschen Verschlechterung der dem Hof zugewendeten Wohnungen führen. Die frühesten Bauordnungen — 1808 und 1838 — duldeten sozusagen ohne irgend welche ersteren Massnahmen solches Bauen und berücksichtigten das Höhen- und Breitenverhältnis der Höfe in keiner Weise. Dadurch wuchs die Dichtigkeit der Bebauung immer mehr. Ja die späteren Bauordnungen — an deren Ausgestaltung die Vertreter der Bürgerschaft, der städtischen Grundbesitzer und weitgehenderweise teilhatten, förderten diese Art des Bauens, und die Baumeister und Bauherren der Gründerzeit taten ihr Bestes um je raffiniertere Wege des städtischen Bodenwuchers zu ersinnen. Die Stadtverwaltung — ein Spielzeug der sogenannten demokratischen Stadtvertretung, konnte dagegen nichts ausrichten. Laut der letzten Bauordnung von 1914 — deren grundlegende Reform eben im Gange ist — konnte man in der innersten Bauzone 77.5—85% des Grundstückes bebauen, bei einer Strassenbreite von 15 m bis zu einer Höhe von 25 m. Dabei war die mindeste Breite des Hofes mit 9 M. festgesetzt.

Nun ist es überaus interessant zu sehen, wohin diese Verhältnisse führten. Die fast unbegrenzte Möglichkeit des Bodenwuchers liess die Bodenpreise ins Unermessliche steigen, Preise von 2500 Goldkronen pro m² kamen vor. Dies zwang den Bauherrn vom Architekten Pläne einer maximalen Bebauung zu erlangen, ausserdem aber sehr hohe Jahresmieten zu fordern — auch für die Wohnungen in den luftlosen, dunklen, schachtartigen Höfen. In den letzten Jahren vor dem Weltkrieg zeigten sich die ersten Anzeichen einer Reaktion gegen diese Verhältnisse. Der bessersituierte Mittelstand begann sich auf den Hügeln des rechten Donauufers in Buda Familienhäuser zu bauen, einerseits um dem Mietwucher zu entgehen, andererseits, um sich gesünderes Wohnen zu sichern. Die veraltete Bauordnung betrachtete diese Jahreswohnungen enthaltenden Familienhäuser als Sommervillen, und hat ebendaher recht hohe minimale Grundstückgrössen vorgeschrieben: 1000—2000 m², was natürlich zur Folge hatte, dass ein solches Bauen grosse Kapitalien forderte, oder aber grosse Hypothekenlast mit sich brachte. Daher waren die Minderbemittelten, die trotzdem ihr Eigenhaus erbauen wollten, gezwungen, dies in einer der 21 Nachbargemeinden zu tun, wo die Grundstücke kleiner und billiger waren — sie nahmen die Last und die Kosten täglicher Reisen auf sich. Die Hauptstadt verlor aber bei diesem Gang der Dinge mehrere hunderttausend Einwohner und deren Steuerleistungen, was umso bedenklicher war, als diese Bürger in der Hauptstadt arbeiteten, und deren öffentliche Einrichtungen genossen, deren Schulen und Krankenhäuser benützten. Eine weitere Folge war, dass die natürliche



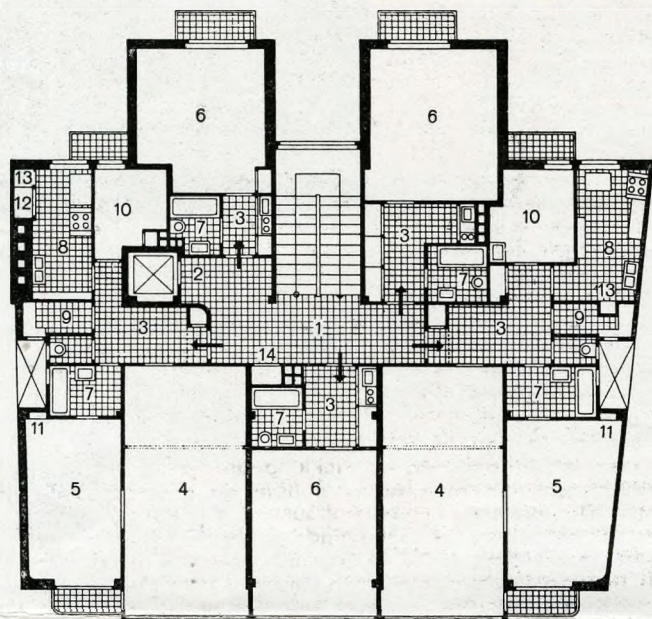
Arch.: Tibor Kiss, Budapest



Grundriss des obigen Miethauses in Budapest IV., Cukor u. 9.



Arch.: Ludwig Kozma, Budapest
Miethaus mit Kino im Hofe in der Margit Körút



Stockwerkgrundriss obigen Hauses mit der vorgeschriebenen 14 m
Trakttiefe und gleichzeitig mit einer 25-jährigen Steuerfreiheit be-
willigten mittleren Bebauung.

1. Treppenvorraum. 2. Lift. 3. Vorraum. 4. Wohnzimmer-Halle. 5. Schlaf-
zimmer. 6. Garconzimmer. 7. Bad. 8. Küche. 9. Kammer. 10. Dienst-
boten. 11. Eingebauter Schrank mit Panzerschrank. 12. Eingebauter
Küchenschrank. 13. Eingebauter Eisschrank. 14. Eingebauter Schrank für
elektr. Uhren.

und ständige Erneuerung des veralteten Hausbesitzes stock-
te, der Miet-Hausbestand immer mehr veraltete und sich nicht
erneuerte.

Diese ungesunde Entwicklung steigerte sich in den Nach-
kriegsjahren noch mehr. Gesunderes und billigeres Wohnen
im Eigenhaus mit Garten wurde immer mehr das Bedürfnis
immer weiterer Schichten. Der Wohnungsmangel — diese
Nachkriegskrankheit — erzeugte umso grössere Bedürfnisse,
als der Staat wegen Kapitalmangels keine bedeutendere
Wohnbautätigkeit entfalten konnte. Der Privatbautätigkeit
mangelten die bedeutenderen Hypotheken, — der einzige
gangbare Weg war der des Baues von Familienhäusern
deren Baukapital aus Ersparnissen und Familienanleihen auf-
zu bringen war. Einige Zahlen beleuchten das Problem am
besten. Die Zahl der Häuser mit 1—3 Wohnungen war im
Jahre 1910: 6729 — d. h., ein Drittel sämtlicher Häuser, —
1930 dagegen 11.912, was schon fast die Hälfte aller Häuser
bedeutet! Ende 1934 gehörten in diese Kategorie schon
16.000 Häuser. Man steht also einem ganz bedeutenden
sozialen Problem gegenüber, welches aber sehr wichtige
wirtschaftliche Folgen mit sich brachte. In Bezug auf die
Privatwirtschaft den Exodus der Mieter — es erwuchs daraus
daneben aber ein gemeinwirtschaftliches Problem von aller-
grösstem Gewicht: diese 27.000 neuen Häuser auf durch-
schnittlich 1000 m² grossen Grundstücken fordern öffentliche
Werke, Strassen, Kanäle, Wasserleitungen, Tram- und Auto-
busse — ja weiterhin Schulen, administrative Gebäude
usw.!

Im Grunde genommen wurden diese Probleme durch die
ungesunde Bauordnung, welche schlechtes Bauen, Grund-
stückwucher duldete, ja förderte, heraufbeschworen! Die
Architektenschaft — namentlich deren klarsehender Teil —
hat schon vor fast einem Jahrzehnt seine Stimme gegen
diese Lage erhoben. Seit einem Jahrzehnt wird die grund-
legende, prinzipielle Revision der Bauordnung gefordert.
Infolge der spezifischen Trägheit der Administration, der
Verworrenheit der gemeindepolitischen Lage, dauerte es
eine gute Weile, bis man an das Ziel kam — nun besteht
die Hoffnung, dass in einigen Monaten das neue, zeitge-
mässere Baustatut Ordnung schaffen wird. Aber es darf nicht
verschwiegen werden, dass rührige und klar sehende Män-
ner der städtischen Bauverwaltung, namentlich der Baupolizei
seit etwa 5—7 Jahren durch ihre persönliche Energie die
Situation verbessert haben und mit Umgehung des veralteten
Baustatutes die ärgsten Missbräuche praktisch und
faktisch aus der Welt geschafft haben.

Infolge einer verfehlten Steuerbegünstigungsverordnung,
die den Abbruch veralteter Häuser erschwerte, wenn nicht
unmöglich machte, wurden um das Jahr 1930 herum haupt-
sächlich neue Stadtgebiete mit Miethäusern bebaut. Es mus-
sten daher grosse, ausgedehnte Grundstücksaufteilungen vor-
genommen werden. Diese Aufteilung und Verkleinerung der
Grundstücke, — daher Versteigerung dieser — werden seit
einer Zeit nur mit der grundbücherlich eingetragenen
Verpflichtung erlaubt, laut welcher die Grundstücke nur mit
über den ganzen Block reichenden Höfen — Randbebauung
— oder mit anschliessenden Höfen bebaut werden dürfen.
Es zeigt sich auch, dass diese Art des Bauens auch die wirt-
schaftlichere ist, denn die Hofflägel sind nur zu billigeren
Mieten zu vergeben, trotzdem die Baukosten die gleichen
sind, als an den Strassentrakten. Dieses Prinzip der Bauvor-
schriften wurde dann im Jahre 1934 der neuen Steuerbe-
günstigungsverordnung zu Grunde gelegt, so dass heute die
Umbauung des Grundstückes mit Hofflägeln und Gebäuden
nur mehr in den Paragraphen der Bauordnung existiert, und
also als der Vergangenheit angehörig betrachtet werden
kann.

Was nun den architektonischen Teil der Entwicklung betrifft,
so lässt sich feststellen, dass in den letzten fünf Jahren die
allgemeine Erneuerung der Baukunst unserer Zeit ihre wohl-
tuende Wirkung auch auf die Wohnbauten ausgeübt hat.
Während die grossen Wohnhäuser Budapests am Anfang
des XIX. Jahrhunderts unter dem Einfluss des grossen Ar-
chitekten Michael Pollack — ruhig und vornehm waren,
hat die eklektische Periode, wie die der Secession, eine
parvenühafte Überladenheit bevorzugt und die Strassenbil-
der auf ein Jahrhundert verdorben. In den Nachkriegsjahren
war es Sitte — — Unsitte — die Fassaden der Miethäuser
mit sogenannten Barock- und Rokokodekoration aus Gips
und Kunststein zu verunstalten. Es entstanden Fassaden von
einer unruhigen Geschmacklosigkeit, einem falschen Reich-
tum, der ekelregend war. Neuerdings aber baut man sozu-
sagen nur mehr ganz schlichte Fassaden, ohne sogenannte
„dekorative Gliederungen“. Es sprechen die Verhältnisse



Links:
Miethaus in der
Lánchídgasse
Arch.:
Georg Rumszauer



Rechts:
Miethaus
in der Iványlgasse
Architekten:
Ladislau Lauber,
Stefan Nyiry,
Alexander Bálint
Foto: Seidner

der Öffnungen, der Erker und Loggien. Das Bauamt trachtet die Gebäudehöhen durch die Vorschreibung durchlaufender Hauptgesimse aneinander anzugleichen.

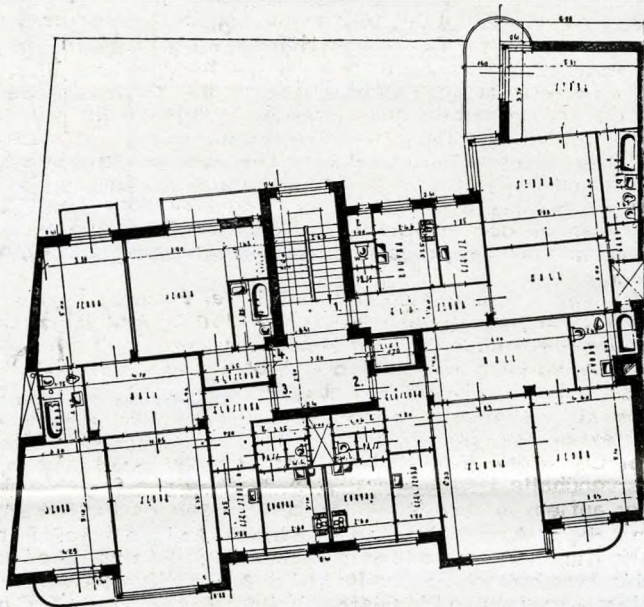
Nun ist es klar, dass nicht ein jedes Haus von genialen Architekten gestaltet werden kann, — doch gelangt man immer mehr zu einem guten Durchschnitt, zu einer geschmack-

vollen und ruhigen Gestaltung der Fassaden, was zu einer heilsamen Beruhigung des Stadtbildes führt.

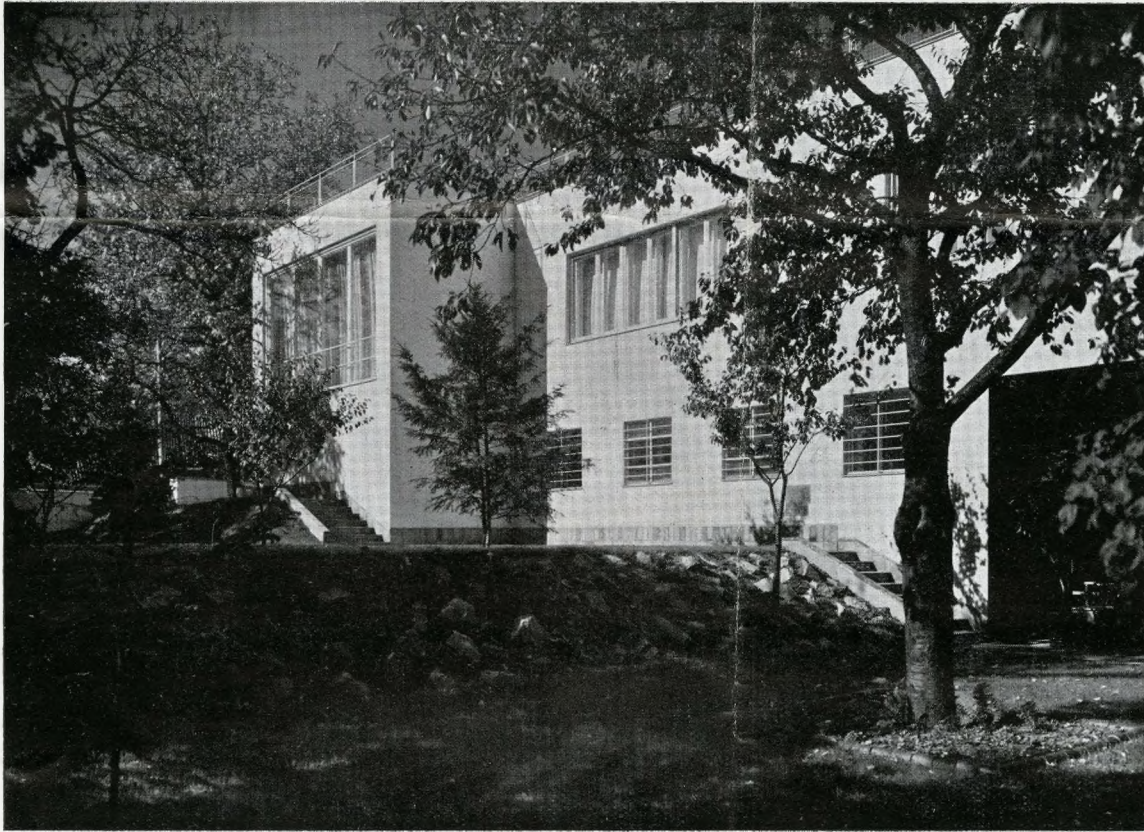
Bei der schlichten Einfachheit des Äusseren lieben es die Architekten den Eingangsraum des Hauses mit edlem Material: Travertin, Marmor, Kunstmarmor, Keramik, durchsichtigem und opaken farbigem Glas, Nickel und Chrom reich und vornehm zu gestalten. Obzwar manches auch gegen diese Scheinherrlichkeit spricht, lässt es sich doch nicht leugnen dass sie den neueren Miethäusern oft ein anziehendes Gepräge gibt.

Auch die Wohnungen in diesen Gebäuden entsprechen immer mehr heutigen Forderungen sowohl in der Anordnung, als in ihrer Ausstattung. Zu bekämpfen wäre jedenfalls die seit einiger Zeit sehr verbreitete dreitraktige Bauweise, mit einer sogenannten „Halle“ im mittleren Trakt, welche nur durch ein strassenseitig gelegenes Zimmer Licht und Luft erhält, meist allzuviel Türen und daher eine wenigstens zweifelhafte Benützbarkeit besitzt. Die schärferen Bestimmungen der neuen Bauordnung sind berufen, hier Ordnung zu schaffen, namentlich sollte im Falle einer Zweizimmerwohnung mit Halle die Einrichtung einer Schlafkammer für die Kinder Vorschrift werden.

Neben der erfreulichen Entwicklung der grösseren und reicher ausgestatteten Miethäuser höheren Mietspreises stagniert der Bau von Volkswohnhäusern mit ertragbaren Mieten. Weder Staat noch Gemeinde ist in der Lage für solche Opfer zu bringen, demzufolge sind die Gesellschaftsklassen mit niederm Einkommen wirtschaftlich gezwungen, die veralteten Wohnhäuser zu beziehen, die durch Abwanderung in die Nachbargemeinden, und in die neueren Wohnbauten ihre Mietspreise zu senken gezwungen sind. Im Kreise der Architektenschaft wird die Frage weitgehend behandelt, und es werden namentlich Wege gesucht, durch welche billige Volkswohnhäuser mit besonderen Steuerbegünstigungen zu fördern wären. Es wurde zuletzt der Gedanke aufgeworfen, Typenpläne auszuarbeiten, deren Verwirklichung in Stadtteilen mit niederen Grundstückspreisen dem Bauherrn besondere Steuerbegünstigungen sichern würde.



Grundriss des Miethauses in der Lánchídgasse



Gartenansicht
Fotos: J. Scherb, Wien

Ein Haus in Bratislava

Von den Architekten Weinwurm-Vécsei-Schwadron.

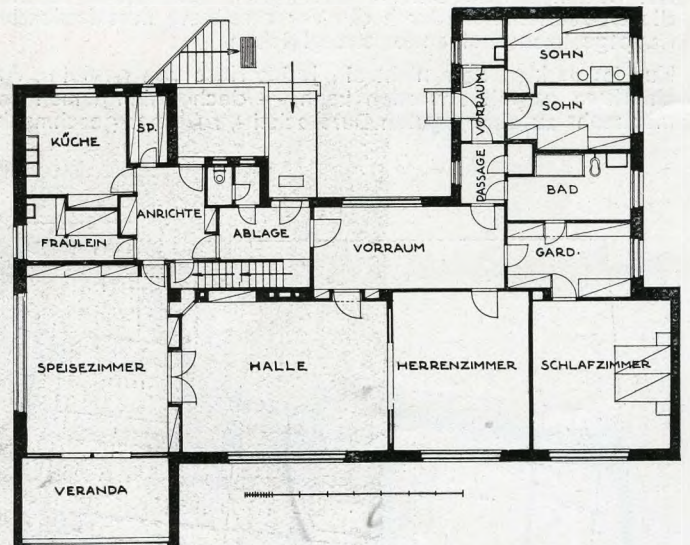
Das am südlichen Abhang des Villenviertels erbaute Objekt kann als charakteristisches Beispiel für die richtige Ausnutzung des Terrains sowie für die grundrisslich klare Lösung der einzelnen Funktionen hingestellt werden.

An der breiten, südlichen Seite des Parterres sind die repräsentativen Wohnräume gelegt, weiters das durch den Wintergarten erweiterte Speisezimmer, die Halle und das Herrenzimmer, dessen Rückwand verschiebbar und hiedurch zum Austausch von Bildern geeignet ist. Diesen Räumlichkeiten schliessen sich an der Ostseite die internen Schlafräume an, sowie die Kinderzimmer, welche mit separatem Eingang, Vorraum und Nebenräumen versehen sind. Mit der Eingangspartie sind die Wirtschaftsräume eng verbunden und durch einen kleinen Wirtschaftshof erweitert. Hier selbst ist das Zimmer der Wirtschaftlerin angebracht. Diese Räume besitzen auch einen separaten Eingang.

Vom entsprechend dimensionierten Vorraum führt auch der Aufgang zur Dachterrasse, welcher in einem grösstenteils aus Glas erbauten Teil endet und wo sich auch eine Duschnische befindet. Die ganze Dachterrasse ist begehbar und mit Klinkerplatten belegt.

Die im Souterrain befindlichen Räume wurden ebenfalls ihrer Bestimmung gemäss verteilt. Vom geschlossenen Hof auf der Strassenseite sind die Eingänge der Hausmeisterwohnung (unmittelbar beim Eingang) die Garage, die Chauffeurwohnung, sowie der Kohlenkeller. Weiters sind aneinandergereiht: die Zentralheizung, die elektrifizierte Waschküche und der Trockenraum, sowie die Wohnräume des Personals. An der Ostseite unter den internen Wohnräumen befindet sich eine gedeckte Terrasse, die als geschützter Spielplatz und Aufenthaltsort dient, umso mehr, da dieser Teil von der Strasse am weitesten entlegen ist.

Was die konstruktive Lösung anbelangt, ist diese ebenfalls durch die Eigenschaften des Terrains determiniert. Durch die an der Südseite ermöglichte bedeutendere Höhe ist die Auflösung in Eisenbetonskelettbau begründet, während beim ebenerdigen Trakt der Eingangspartie sich das Ziegelmauerwerk als ökonomischer erwies.



Grundriss des Erdgeschosses

An der Ausführung haben folgende Firmen mitgearbeitet: Baumeister: Franz Weiss, Schlosserarbeiten: Fa. Kornfeld & Co., Kunst- und Möbeltischler: L. Wolf, Glaserarbeiten: Fa. Dénes & Co., Fliesen: Fa. Keramik, Isolierung: Fa. K. C. Menzel, Wasserleitungs- und Zentralheizungs-Anlagen: Fa. Sanitas, Patentfenster: Fa. „Akria“. Alle in Bratislava.