

befondere Treppe für die Wirtschaftsräume ist nicht vorhanden, dafür jedoch ein eigener, durch zwei Thüren geschützter Ausgang nach dem Treppenhause. Die von den Fachwerkwänden abgelösten, tief in den Raum eintretenden Schornsteine sind fäntlich in den Eren gelegt und durch Anordnung von Wand-schränken auch hier versteckt. (Der Name des Architekten ist in der unten angegebenen Quelle nicht genannt.)

418.  
Beispiel  
III.

Zu den Miethäusern muß auch das Haus zu Karlsruhe, Jahnstraße 14 (Arch.: *Warth*), gerechnet werden <sup>270)</sup>.

Die aus fünf Zimmern, Küche und Nebenräumen bestehende Wohnung des Besitzers, Maler *C. Brüner*, von dem auch die vortreffliche, reichfarbige Bemalung der in Renaissanceformen gehaltenen Fassaden herrührt, befindet sich im Obergeschoß und teilweise im Dachgeschoß, wach letzteres überdies ein kleineres Atelier aufgenommen hat.

Die Wohnung im Erdgeschoß ist vermietet.

419.  
Beispiel  
IV.

Auch das freistehende Miethaus zu Stuttgart, Ecke der Silberburg- und Herzogstraße (Arch.: *Schmid & Burkhardt*), sei hier nochmals erwähnt (siehe Fig. 10, S. 9 <sup>271)</sup>).

Das Haus besteht aus einem Erdgeschoß, das mehrere Läden aufgenommen hat, drei Obergeschoßen und Dachgeschoß. Die Fassaden sind aus rotem Maulbronner Sandstein und hellem Backstein mit teilweiser Verwendung von Malerei hergestellt.

Die Stuttgarter Baugesetze, die zwischen zwei Nachbarhäusern einen freien Raum (Wich) fordern, demzufolge auch an den zur Straßenfront rechtwinkelig stehenden Seiten der Häuser Licht zugeführt werden darf, ermöglichen eine derartige Verwertung der ungewöhnlich kleinen, eigenartigen Baustelle.

### β) Angebaute städtische Miethäuser.

420.  
Wert-  
schätzung.

Sie eignen sich besonders für Mietwohnungen, weil ihre Frontlängen die Anlage zahlreicher Zimmer an der Straße in einer Geschoßebene ermöglichen, unter Einschränkung der Zahl derjenigen Zimmer, die vom Hofe aus erhellt und gelüftet werden. Ein geräumiger Hof ist dessenungeachtet stets von Wert, da es anderenfalls für die Wirtschaftsräume an Raum gebricht und wertvolle Wohnräume für diese benutzt werden müssen.

421.  
Ab-  
messungen.

Ueber die Abmessungen solcher zweifseitig angebauter Häuser, die eine Planbildung ermöglichen, bei der Wirtschaftsräume, Treppe, Aborte in entsprechender Weise nach dem Hofe gelegt werden können, Frontzimmer für diese Zwecke also nicht zu verwerten nötig sind, bedarf es einiger Worte.

Es beeinträchtigt in einer Reihe von acht und mehr Häusern eines Gebäudeblockes — mittlere Frontlängen vorausgesetzt — ein eingebautes Einzelhaus nur wenig, wenn seine Breite um ein geringes Maß — sagen wir 0,50 bis 0,75 m — gekürzt wird; das Eckhaus dagegen wird außerordentlich in der Planung gewinnen, wenn es in seinen Abmessungen derart gehalten ist, daß ein genügend großer Hof für Erhellung und Lüftung der Treppe, der Wirtschaftsräume, der Aborte u. f. w. zu ermöglichen ist und dessenungeachtet zwei Zimmerreihen von der entsprechenden Tiefe verbleiben. Man wird deshalb das durch geringe Abminderung der Breite der Einzelhäuser gewonnene Maß den Eckhäusern zugeben, um einen geräumigen Hof zu erhalten. Bei den Häusern mittlerer Größe sind deshalb Abmessungen von 22 bis 25 m Frontlänge — die Brechung der Ecke nicht berücksichtigt — für eine gute Grundrißbildung unbedingt nötig.

422.  
Lage des  
Einganges  
und der  
Treppe.

Ueber die Lage des Einganges entscheiden der Wert der Straße und die Abmessungen, bzw. die Gestalt des Bauplatzes. Bei gleicher Frontlänge des Hauses

<sup>270)</sup> Siehe: Blätter f. Arch. u. Kunsthdwk. 1895, S. 19 u. Taf. 31.

<sup>271)</sup> Nach: Deutsche Bauz. 1887, S. 325.

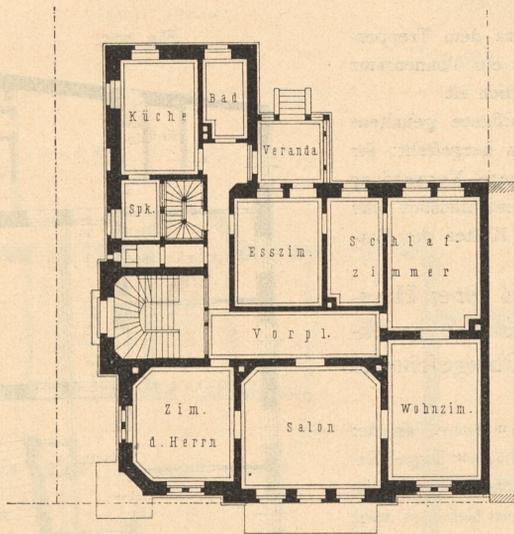
und gleichwertigen Strafsen ist die Lage gleichgültig; sind jedoch die Fronten in ihrer Länge sehr verschieden, so legt man den Eingang und mit ihm die Haupttreppe meist an die kürzere Front, da dann für die Treppe die größere Tiefe des Grundstückes zur Verfügung steht. Bei dieser Lage ist vorausgesetzt, daß jedes Geschofs des Hauses nur eine Wohnung aufzunehmen bestimmt ist. Sind die Strafsen nicht gleichwertig, so legt man den Eingang meist an die minderwertige, um an der wertvolleren Strafe ein Zimmer nicht entbehren zu müssen.

Bei umfangreichen Wohnungen und auch dann, wenn zwei Wohnungen in einem Geschofs unterzubringen sind, befindet sich die Treppe annähernd in der Mitte des Hauses, besonders wenn die beiden Wohnungen nahezu gleichwertig sein sollen. Der Eingang liegt dann meist an einer der beiden Seiten, so daß man auf kürzestem Wege zur Treppe gelangt; nur in Ausnahmefällen wird er an der Ecke angeordnet werden.

In der Regel wird die Ecke des Hauses gebrochen — abgestumpft — und in den Obergeschossen durch einen Ausbau — Erker oder Balkon — geschmückt. Um dies gut bewirken zu können, muß die abgestumpfte Ecke eine Länge von 3 bis 4 m, unter Umständen auch mehr besitzen. Das Eckzimmer gilt dann meist als das wertvollste, weil es zwei Strafsen beherrscht, obgleich es, insbesondere wenn es von einem Vorplatze aus unmittelbar zugänglich sein soll, selbst bei nicht unbedeutenden Abmessungen für die Möblierung ungünstig ist, da genügend lange Wandflächen fehlen, auch der Ofen den Raum selbst stark beeinträchtigt.

423.  
Eck-  
häuser.

Fig. 302.



Miethaus zu Heidelberg.

Erdgeschoss<sup>272)</sup>.

Arch.: Bauer.

Die Bebauung von Eckgrundstücken ist teurer und schwieriger als die von Zwischenplätzen, ersteres durch die Strafsenfronten, letzteres meist durch zu geringe Hofabmessungen bedingt, abgesehen von den oft überaus unregelmäßigen Bauplätzen selbst. Für den Architekten zählt die Planbildung zu den interessantesten Aufgaben.

Nur wenig tiefe, einseitig angebaute Häuser sind meist durch Strafsenregelungen — Strafsenverbreiterungen — entstanden.

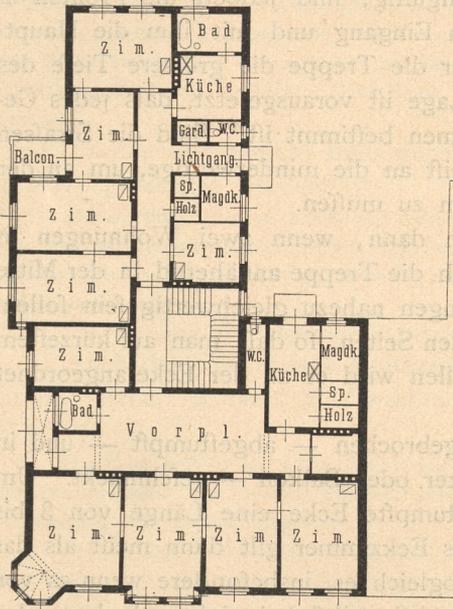
Das im Grundriss des Erdgeschosses in Fig. 302<sup>272)</sup> dargestellte, einseitig angebaute Miethaus in Heidelberg (Arch.: Bauer) dürfte an der Strafsenfront die Länge von 18,00 m nicht überschreiten.

424.  
Beispiel  
I.

Es enthält in jedem Geschofs sechs Zimmer, Küche, Speisekammer, Bad und Abort, Haupt- und Diensttreppe, ferner gemeinschaftliche Waschküche im Keller und die für jede der drei Wohnungen nötigen Kammern im Dachgeschoss. In letzterem befindet sich überdies noch eine Wohnung von drei Zimmern und Zubehör.

<sup>272)</sup> Nach: Deutsche Bauz. 1885, S. 85.

Fig. 303.



Miethaus zu München, an der Theresienwiese.  
I. Obergechofs<sup>273)</sup>.

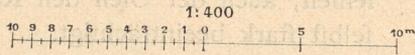
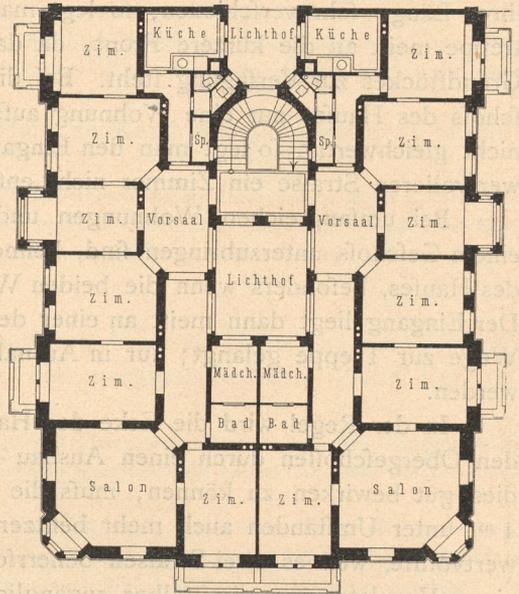


Fig. 304.



Miethaus zu Dresden,  
zwischen Amalienstraße und Moritzallee.

II. Obergechofs<sup>274)</sup>.

Arch.: Becher.

Der Vorplatz erhält reichlich Licht aus dem Treppenhause. Für die Aborte ist im Kellergechofs ein Tonnenraum vorgesehen, der von außen unmittelbar zugänglich ist.

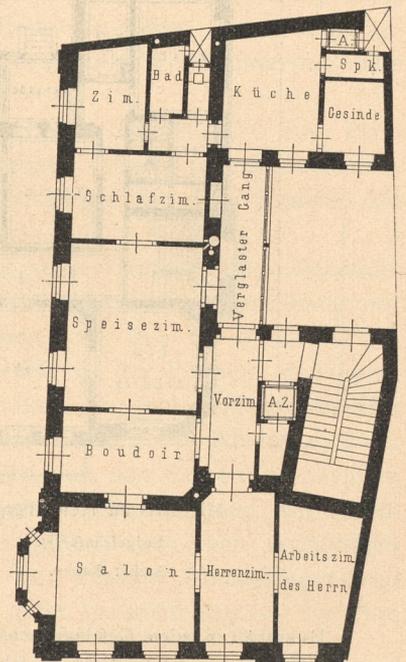
Die reiche, im Sinne deutscher Renaissance gehaltene Architektur ist in rotem Maulbronner Sandstein hergestellt; für die Wandflächen haben lederfarbige Verblendziegel Verwendung gefunden. Die Baukosten berechnen sich, einschließlic der Zementbetonfohle, auf rund 85000 Mark; die Kosten des Bauplatzes betragen 15000 Mark.

Ein einseitig angebautes, als Teil einer Hausgruppe an der Theresienwiese zu München errichtetes Miethaus ist im Grundriß des I. Obergechoßes in Fig. 303<sup>273)</sup> dargestellt.

Das bis zur Hauptgesimsoberkante 15,00 m hohe, an der kurzen Seite 17,50 m, an der längeren Seite 31,00 m lange Gebäude besteht aus Erdgechoß, zwei Obergechoßen und teilweise ausgebautem Dache und enthält in jedem Gechoß zwei Wohnungen, aus fünf Zimmern, Küche, Magdzimmer, Bad und den erforderlichen Nebenräumen bestehend. Vier Dachzimmer sind den einzelnen Wohnungen zugeteilt. Das ganze Haus ist unterkellert. Fundamente und Kellermauern sind aus Stampfbeton, die übrigen Mauern, mit Ausnahme des Erkervorbaues über dem Erdgechoß, der aus französischem Kalkstein hergestellt ist, sind in Backstein gemauert und mit Kalkmörtel geputzt; Gesimse und Ornamente sind in Zement aufgetragen. Die Dachdeckung besteht aus Ziegelplatten. Die innere Ausstattung ist als eine gediegene zu bezeichnen.

<sup>273)</sup> Nach: Süddeutsche Bauz. 1897, S. 108.

Fig. 305.



Wohn- und Geschäftshaus zu Budapest.

II. Obergechoßs<sup>275)</sup>. — 1/400 w. Gr.

Arch.: Korb & Giergl.

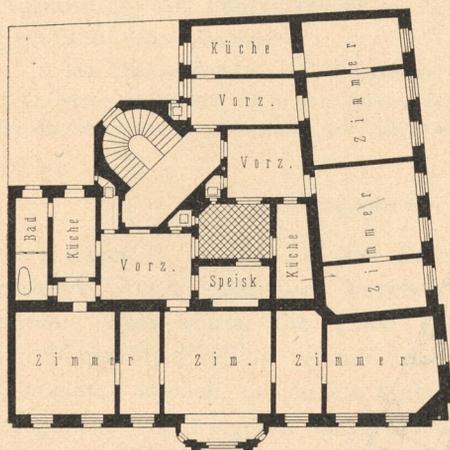
425-  
Beispiel  
II.

Das im Grundriss des II. Obergeschosses gegebene, einseitig angebaute Haus (Fig. 304<sup>274</sup>) bildet die Ecke einer Hausreihe, die zwischen der Amalienstraße und Moritzallee zu Dresden liegt (Arch.: *Becher*).

426.  
Beispiel  
III.

Es besteht aus Erdgeschoss, vier Obergeschossen und ausgebautem Dache. Ersteres und das I. Obergeschoss werden als Geschäftsräume benutzt. Selbstverständlich giebt der mittlere Lichthof, bei der bedeutenden Höhe des Hauses, den Räumen der unteren Geschosse nur ein mäßiges Licht. Die Architektur ist in einer kräftigen, künstlerisch durchgebildeten deutschen Renaissance gehalten und, wie die Mauerflächen, in Elbsandstein ausgeführt.

Fig. 306.



Miethaus zu Wien X, Keplerplatz 2.

Obergeschoss<sup>276</sup>). — 1/400 w. Gr.

Arch.: *Drexler*.

Als Beispiel eines zweiseitig angebauten Miethauses diene das in Fig. 305<sup>275</sup>) im Grundriss des II. Obergeschosses dargestellte Wohn- und Geschäftshaus zu Budapest (Arch.: *Korb & Giergl*).

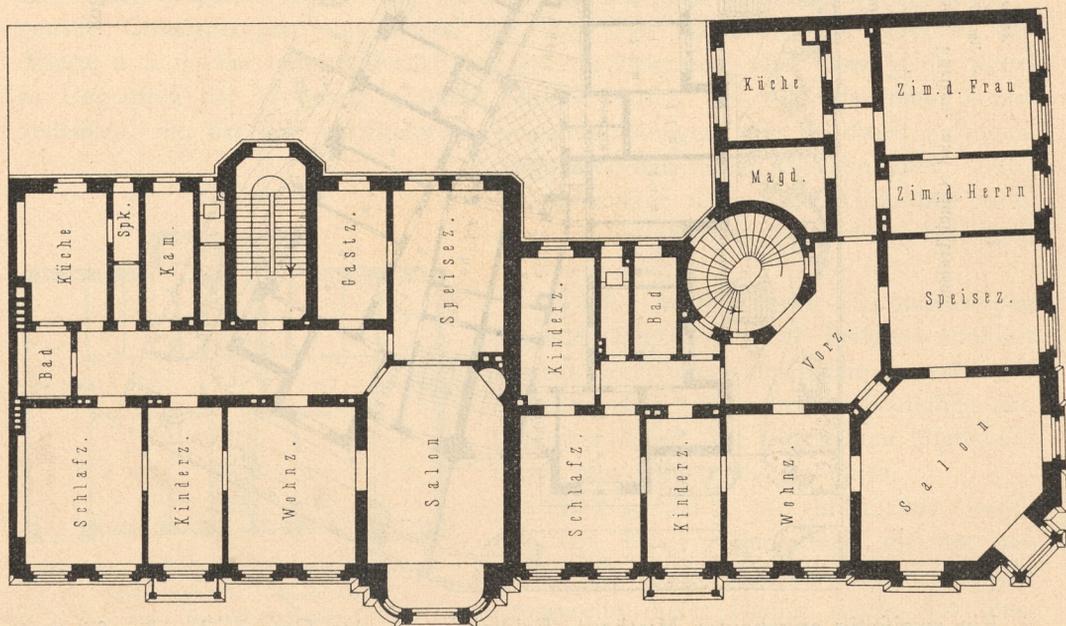
427.  
Beispiel  
IV.

Es enthält in feinem Erdgeschoss und I. Obergeschoss Geschäftsräume. Der mit einem Windfang ausgestattete Hausflur liegt unter dem Zimmer des Herrn. Ein Personenaufzug hat geeignete Lage unmittelbar neben der Treppe gefunden, während der für Wirtschaftszwecke bestimmte Aufzug bequem von der Küche aus benutzbar ist; er ist vom Hofe aus zugänglich.

Das zweiseitig angebaute Eckhaus in Wien X, Keplerplatz 2 (Fig. 306; Arch.: *Drexler*<sup>276</sup>), von 22,00 m und 23,50 m Front-

428.  
Beispiel  
V.

Fig. 307.



Miethaus zu Leipzig, Stephanstraße.

Obergeschoss<sup>277</sup>). — 1/400 w. Gr.

Arch.: *Büfenberg*.

274) Durch Güte des Architekten erhalten.

275) Nach: Neubauten und Concurrenzen 1895, Taf. 36.

276) Nach: Allg. Bauz. 1892, S. 88 u. Bl. 73.

länge mit einem Lichthof von  $3 \times 4$  m Seitenlänge annähernd in der Mitte der überbauten Fläche, besteht aus Erdgeschoss und drei Obergeschossen.

Es hat im Erdgeschoss Geschäftsräume, im I. Obergeschoss eine größere Wohnung, aus fünf Zimmern, Vorzimmer, Küche und Bad bestehend, und zwei Wohnungen, aus nur zwei Zimmern, Vorzimmer und Küche zusammengesetzt, in den übrigen Geschossen je vier Wohnungen aufgenommen.

Schlichte Barockarchitektur. 1 cbm überbauter Fläche kostet 267 Mark (= 138,50 Gulden).

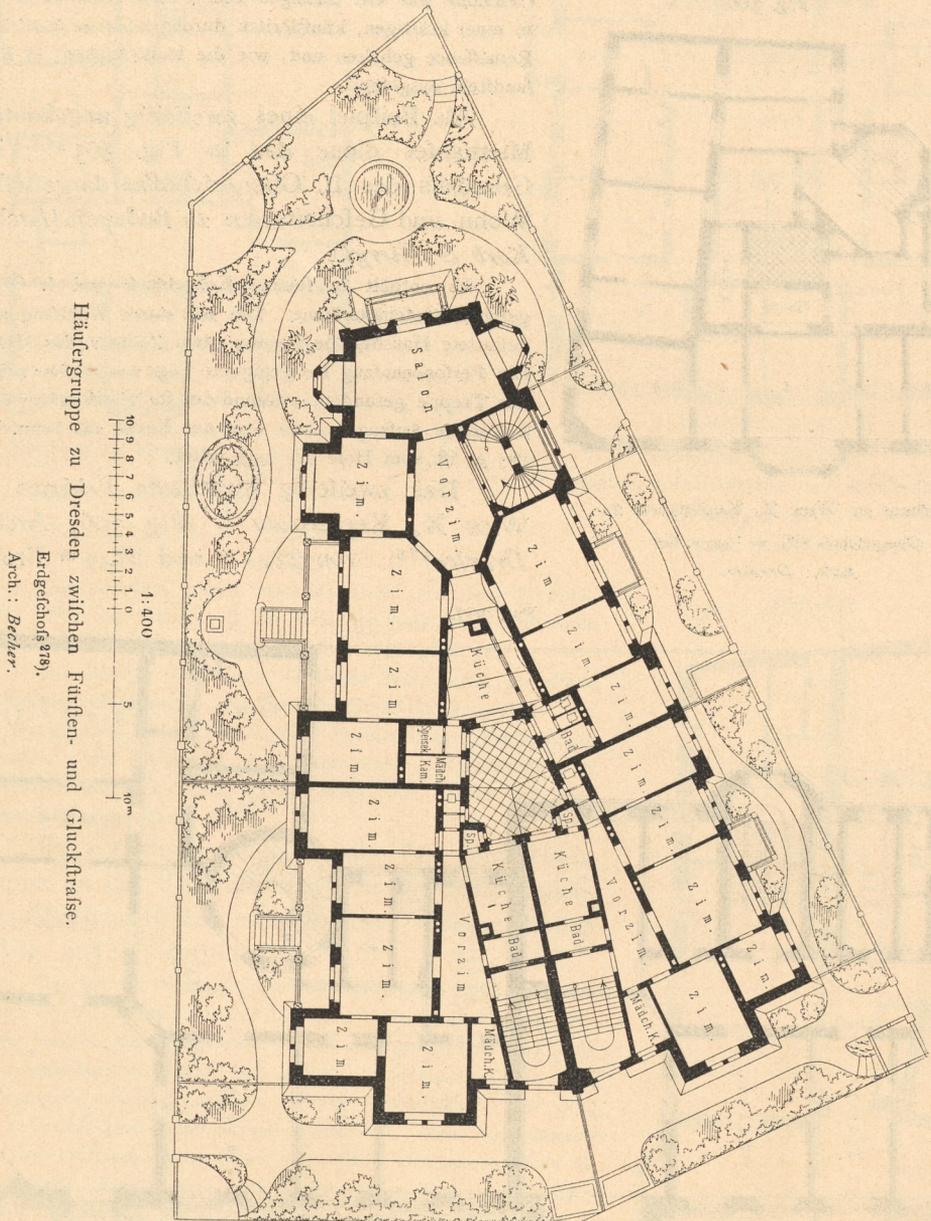


Fig. 308.

Ein zweiseitig angebautes Miethaus (Eckhaus), an der Grenze des herrschaftlichen Miethauses stehend, zeigt Fig. 307<sup>277)</sup> in einem Grundrisse des Obergeschosses. Es bildet mit einem zweiten ein Doppelhaus mit einheitlicher Fassade und ist 1882—83 in Leipzig, Stephanstrasse 10 u. 12, erbaut (Arch.: Bösenberg).

<sup>277)</sup> Nach: Leipzig und seine Bauten. Leipzig 1892. S. 411.

Das Haus besteht aus Erd- und drei Obergeschossen. Die Räume besitzen normale Größen. Der wohldurchdachte Grundriß ermöglicht leicht die Teilung der Obergeschosse in zwei Wohnungen. Die in den Formen italienischer Renaissance gehaltene Architektur ist in Sandstein ausgeführt; die Wandflächen sind im wesentlichen Ziegelrohbau, bezw. bemalter Putz. — Die Baukosten betragen für 1 qm überbauter Fläche 329 Mark und für 1 cbm umbauten Raumes 16,50 Mark.

Eine Gruppe von drei Häusern, zwischen der Fürstenstraße und Gluckstraße zu Dresden gelegen, mit gemeinschaftlich zu benutzendem Lichthofe und äußerster Ausnutzung des Bauplatzes ist in Fig. 308<sup>278)</sup> im Grundriß des Erdgeschosses dargestellt (Arch.: *Becher*).

Die Häuser bestehen aus Erdgeschoss, drei Obergeschossen und ausgebautem Dache. Ihre zum Teile reiche Architektur ist in den Formen der deutschen Renaissance in Elbsandstein ausgeführt, während für die Mauerflächen dunkelroter Backstein Verwendung gefunden hat.

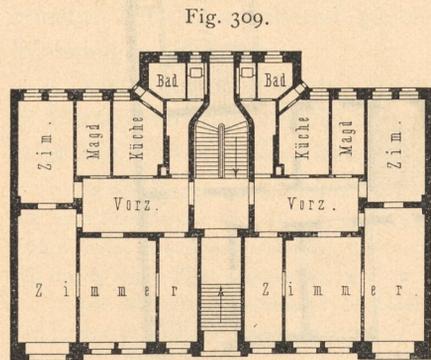
### γ) Eingebaute städtische Miethäuser.

Unter B, in Kap. 5 (bei Besprechung der Arbeiterwohnungen) sind bereits mehrere Grundrißbildungen gegeben worden, die eigentlich dem Folgenden angehören. Dies waren die Pläne von umfangreichen drei- oder viergeschossigen städtischen Miethäusern, die nur deshalb in das Kapitel über Arbeiterwohnungen aufgenommen wurden, um diesem einen Abschluß und damit eine gewisse Selbständigkeit zu geben. Das Folgende möge als unmittelbare Fortsetzung des in Art. 352 (S. 268) bereits Gegebenen betrachtet werden.

Bei Erfüllung eines bestimmten Programms ergeben sich insbesondere beim städtischen Miethause, welches unter Aufrechterhaltung aller anderer Bedingungen (Baugesetze, örtliche Gewohnheiten u. a. m.) stets auf die vorteilhafteste Raumausnutzung ausgehen muß — von kleinen unbedeutenden Einzelheiten abgesehen — gewisse Grundrißstypen, bei denen die Lage des Hausflurs, der Treppe, der Aborte u. a. m. nur unter teilweiser Aufgabe des Programms und dann in der Regel zu Ungunsten der Wohnung geändert werden dürfen. Es sind gleichsam Grundgedanken, die bei den verschiedenen Grundrißbildungen zum Ausdruck gelangen, dergestalt, daß selbst Gewohnheiten, Sitte, Volkscharakter u. a. diese Gedanken wohl etwas zu beeinflussen, aber nicht zu beseitigen imstande sind.

Diese verschiedenen Grundrißstypen sollen im folgenden durch Beispiele erläutert werden, denen einige allgemeine Bemerkungen beigefügt sind. Nur die am häufigsten auftretenden Arten des eingebauten Miethauses haben Berücksichtigung gefunden.

In Fig. 309 u. 310 (Mitte) sind Grundrisse von Häusern dargestellt, die nur aus einem Vorderbau bestehen. Die geringste Frontbreite dieser Häuser dürfte 5 m sein; ein Mindestmaß der Tiefe läßt sich allge-



Miethaus zu Leipzig, Beethovenstraße 3.  
Erdgeschoss<sup>279)</sup>. — 1/400 w. Gr.  
Arch.: *Schmidt & Johlige*.

mein nicht geben. Bei geringer Frontbreite, also bei 5 bis 10 m, entsteht ein Tiefbau nach Art der in vielen Beispielen gegebenen eingebauten Einfamilienhäuser; Front-

430.  
Beispiel  
VII.

431.  
Kenn-  
zeichnung.

432.  
Häuser mit  
nur einem  
Vorderbau.

<sup>278)</sup> Durch Güte des Architekten erhalten.