

I. Abschnitt.

Die Grundlagen des Städtebaues.

I. Kapitel.

Die städtischen Wohnungen.

Die Behandlung des Wohnungswesens gehört in so fern nothwendig in den Rahmen des Städtebaues, als die verschiedenen Lösungsformen der Wohnungsfrage auf die Gestaltung und Ausbildung des Stadtplanes bestimmend einwirken. Die Anlage einer neuen Stadt oder eines neuen Stadttheiles hat sich nach der ortsüblichen Bauweise zu richten, kann aber auch zur Verbesserung und Umgestaltung dieser Bauweise benutzt werden. Selbstverständlich handelt es sich hier nur um die städtische und vorstädtische Bauweise, während das ländliche Wohnungswesen außer Betracht bleibt. Die städtische Wohnungsfrage ist unter drei Gesichtspunkten zu betrachten, nämlich:

- a) nach den Beziehungen zwischen dem Hause und dem Baugrundstück,
- b) nach der Zahl der Wohnungen im Hause und
- c) nach der Art oder den Ansprüchen der Bewohner.

a) Beziehungen zwischen Wohnhaus und Baugrundstück.

1) Offene Bebauung.

Wir unterscheiden die offene und die geschlossene Bebauung; erstere wird auch Villenbau, letztere Reihensbau genannt. Der Villenbau verlangt, daß die Häuser von allen Seiten oder wenigstens von drei Seiten frei stehen. Die auf allen

3.  
Häuser  
von allen  
Seiten frei.

Seiten freie Stellung ist Regel bei herrschaftlichen Vorstadthäusern oder eigentlichen Villen (Fig. 2). Das Haus empfängt Luft und Licht von allen Seiten; es ist ganz umgeben vom Garten oder Park, in welchem der Wirthschaftshof und etwaige Nebengebäude möglichst wenig störend untergebracht sind. Die Baulichkeiten treten in der Regel auch hinter der Straßensfluchtlinie zurück, so daß sich eine von letzterer verschiedene Baufluchtlinie ergibt, wie dies u. a. in § 1 des preussischen Fluchtlinien-Gesetzes (siehe Anhang) vorgesehen ist. Fig. 1 zeigt, wie aus solchen einzelnen Villenbaufstellen ein ganzer, von vier Straßen umgebener Block sich zusammensetzt. Der Raum

Fig. 1.

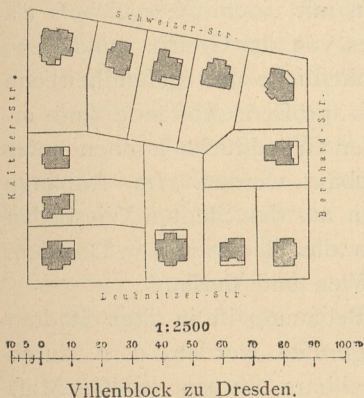
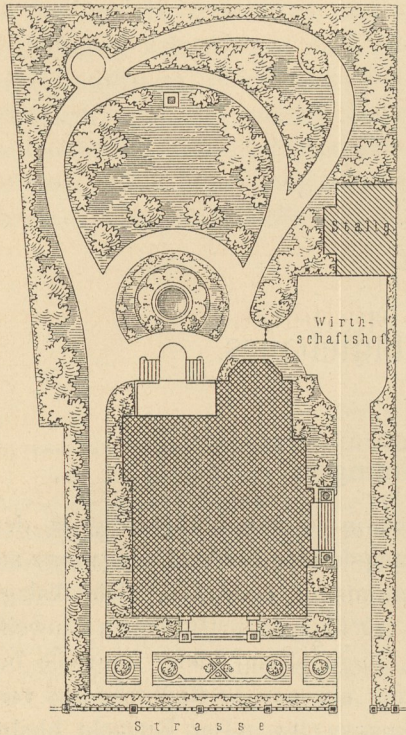


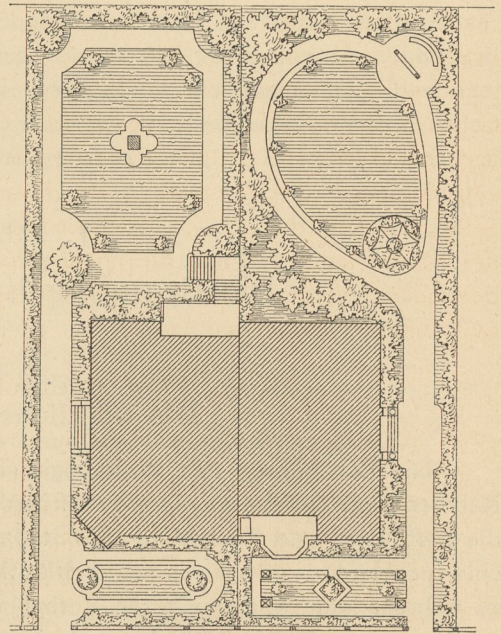


Fig. 2.

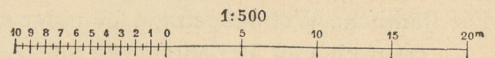


Frei stehendes städtisches Wohnhaus,  
bezw. Villa.

Fig. 3.



Doppel-Villa zu Köln.



zwischen Baulinie und Strafsenlinie pflegt als Vorgarten ausgebildet und der Strafsen entlang durch ein Gitter eingefriedigt zu werden.

4.  
Häuser  
von drei  
Seiten frei.

Das von drei Seiten frei stehende Gebäude entsteht, wenn man zwei Häuser mit einer gemeinschaftlichen Scheidemauer an einander lehnt, im Uebrigen aber in der vorbeschriebenen Art behandelt. Es bildet sich dann die sog. Doppel-Villa (Fig. 3). Ausnahmsweise erstreckt sich die zusammenfassende Gruppierung auf drei Häuser, deren mittleres alsdann den frei stehenden Charakter verliert.

5.  
Abstände.

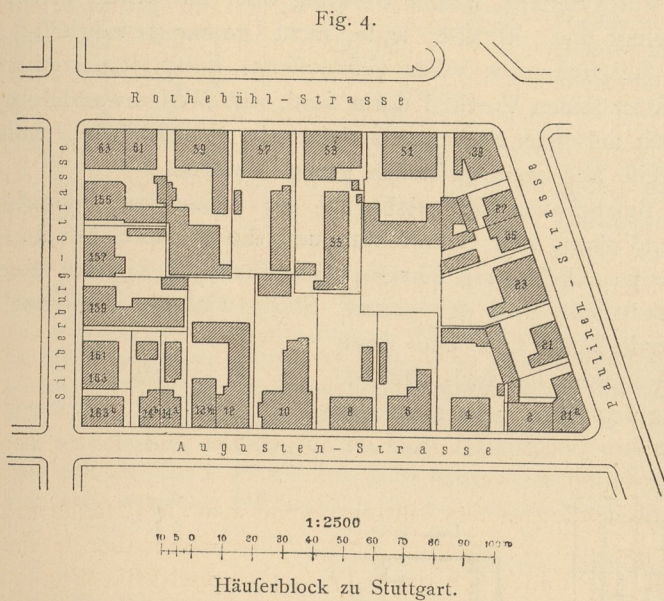
Der Abstand der Häuser von der Nachbargrenze ist ein sehr verschiedener, nämlich 3 bis 10 m und mehr. In Köln hat sich der Abstand von 3 m von der Grenze, also von 6 m von Haus zu Haus, bei Gebäuden mit einem Obergeschoß als zu gering erwiesen; es sollte die Entfernung des Hauses von der Grenze mindestens 4 m, besser 5 m betragen, damit die beabsichtigte schönheitliche und gesundheitliche Wirkung erzielt werde. Je höher die Häuser, um so größere Abstände sind erwünscht. Niedrige Nebengebäude im Hintergrunde der Grundstücke können unter fest zu stellenden Beschränkungen auf die Grenze gebaut werden. Im Anhang werden wir einige hierauf bezügliche Polizei-Vorschriften aus den Städten Wiesbaden und Köln mittheilen. Besonders bekannt sind außerdem die Villenviertel in Dresden, Erfurt, Kopenhagen, Budapest und in Vororten von Wien und Berlin.

6.  
Wich.

Ein Mittelding zwischen freier und geschlossener Bebauung ist in alten Städten vielfach durch die Vorschrift des sog. »Wich« hervorgerufen worden, d. h. durch die Vorschrift, daß jedes Haus von der Grenze des Nachbarn um ein gewisses Maß



zurück-»weichen« mußte. Der Wich des preussischen Landrechtes beträgt, zwischen den Gebäuden gemessen,  $0,314\text{ m}$  ( $= 3\text{ Fufs}$ ). Während der Wich in Vorstädten und zwischen herrschaftlichen Einzelhäusern zur malerischen, landschaftlichen Gestaltung der Stadt Anlaß giebt, wie sich dies besonders schön auf den äusseren Thorstrassen von Frankfurt a. M. entwickelt hat, wo in reichstädtischer Zeit ein Wich von  $2\frac{2}{3}\text{ m}$  vorgeschrieben war, pflegt der im Inneren alter Städte, z. B. in Westfalen und Hessen, zwischen je zwei Häusern liegende freie Grenzstreifen der Sicherheit und Reinlichkeit nachtheilig zu sein; er pflegt die Traufe der Dächer und die Abflusrinne der Höfe aufzunehmen, auch als Zugang zu Hintergebäuden, als Aufbewahrungsort von Abfällen, zur Unterbringung von Bedürfnis-Anstalten u. dergl. zu dienen. Im Inneren der Städte kann deshalb die offene Bauart nur ausnahmsweise als wünschenswerth bezeichnet werden; hier begünstigen vielmehr die Bauordnungen mit Recht den geschlossenen Reihenbau <sup>1)</sup>.



Ein ähnliches Mittel-  
ding zwischen offener und ge-  
schlossener Bauweise, welches  
vermuthlich aus der alten  
Gepflogenheit des Wichts  
hervorgegangen ist, bildet  
das Stuttgarter »Pavillon-  
System«. Dort ist gesetzlich  
vorgeschrieben, daß auf einer  
Seite des Hauses für eine  
Einfahrt ein Grenzabstand  
von wenigstens  $2,3\text{ m}$ , auf der  
anderen Seite ein solcher von  
wenigstens  $0,565\text{ m}$ , zusammen  
also eine unbebaute Fläche  
von  $2,865\text{ m}$  ( $= 10\text{ Fufs}$   
württemb.) Breite vorhanden  
sein muß. Bei Neben- und  
Hintergebäuden wird diese

7-  
Stuttgarter  
System.

Bestimmung nicht durchgeführt. Die Bebauungsart eines Stuttgarter Häuserblocks zeigt Fig. 4. Bei Anlage neuer Strassen und bei einigen älteren Strassen, wo die vorhandene freie Aussicht möglichst wenig beschränkt werden soll, sind indess in der württembergischen Hauptstadt grössere Häuserabstände, bis zu  $14\text{ m}$  Breite, vorgeschrieben und zugleich auch die Gebäudehöhen beschränkt worden, wovon in Abschn. 3, Kap. 2 u. 8 noch die Rede sein wird.

Gesetzlich geregelt ist ausserdem die offene Bebauung in den Königreichen Bayern und Sachsen. Nach der Dresdener Bauordnung muß z. B. überall da, wo im Bebauungsplane die offene Bauweise fest gesetzt ist, jedes Haus in der Regel um ein Drittel seiner Höhe, mindestens aber um  $5\text{ m}$  von der Grenze des Nachbarn entfernt bleiben. In Preußen wird die Frage, ob die offene Bauweise durch eine baupolizeiliche Vorschrift den Grundbesitzern zur Pflicht gemacht werden kann, für eine streitige gehalten. Zwei preussische Städte, Wiesbaden und Erfurt, besitzen

8.  
Gesetzl.  
Regelung  
der offenen  
Bauweise.

<sup>1)</sup> Vergl.: ROESSLER, G. v. Zur Bauart deutscher Städte. Deutsche Bauz. 1874, S. 153, 162.



zwar Landhausbezirke, in welchen der geschlossene Reihenbau durch die Bauordnung unterfagt ist (Näheres hierüber siehe in Abfchn. 3, Kap. 2); auch der Stadt Köln ist es gegenüber dem Widerspruch der Grundbesitzer gelungen, zwei eng begrenzte Theile der Stadterweiterung durch Polizei-Verordnung der offenen Bauweise vorzuhalten.

9.  
Privatrechtl.  
Vorschrift  
der offenen  
Bauweise.

Aus allgemein gesundheitlichen Gründen hat der »Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege« in seiner Verammlung zu Freiburg i. Br. im Jahre 1885 und bei anderen Gelegenheiten das Verlangen ausgesprochen, dafs in allen deutschen Staaten die gefetzliche Möglichkeit geschaffen werde, für bestimmte neue Strafsen und Stadttheile den Villenbau obrigkeitlich vorzuschreiben. Bis dieser Wunsch erfüllt sein wird, wird in den meisten deutschen Städten die offene Bauweise auf diejenigen Fälle beschränkt sein, wo sie vom Grundbesitzer freiwillig gewählt oder von der Gemeinde den Ankäufern gemeindlicher Baugrundstücke privatrechtlich zur Bedingung gemacht wird. Die dauernde Erhaltung von Villenvierteln, welche freiwillig oder auf Grund privatrechtlicher Verpflichtung angelegt sind, ist aber leider nicht immer gewährleistet; nur zu oft sind allmählig aus frei stehenden Villen geschlossene, hohe Häuserreihen entstanden, sobald erst ein Besitzer seinen Vortheil darin fand, mit der Umwandlung den Anfang zu machen. Auch an dieser Stelle mufs daher der Wunsch wiederholt werden, dafs die offene Bauweise allgemein gesetzlich geregelt werde.

10.  
Vortheile  
der offenen  
Bebauung.

Die Vorzüge derselben beschränken sich nicht auf die anmuthige, hübsche Erscheinung, auf die bessere Wirkung der Architektur und die gröfsere Annehmlichkeit für die Bewohner; die freie Bebauung einzelner Stadttheile ist zugleich eine für die Gesundheit dieser Stadttheile und der ganzen Stadt wichtige Mafsregel. Durch ihren Vorrath an unverdorbener Luft und ihren Reichthum an Pflanzenleben kommen sie auch den benachbarten Stadttheilen zu gute. Ihre gesundheitliche

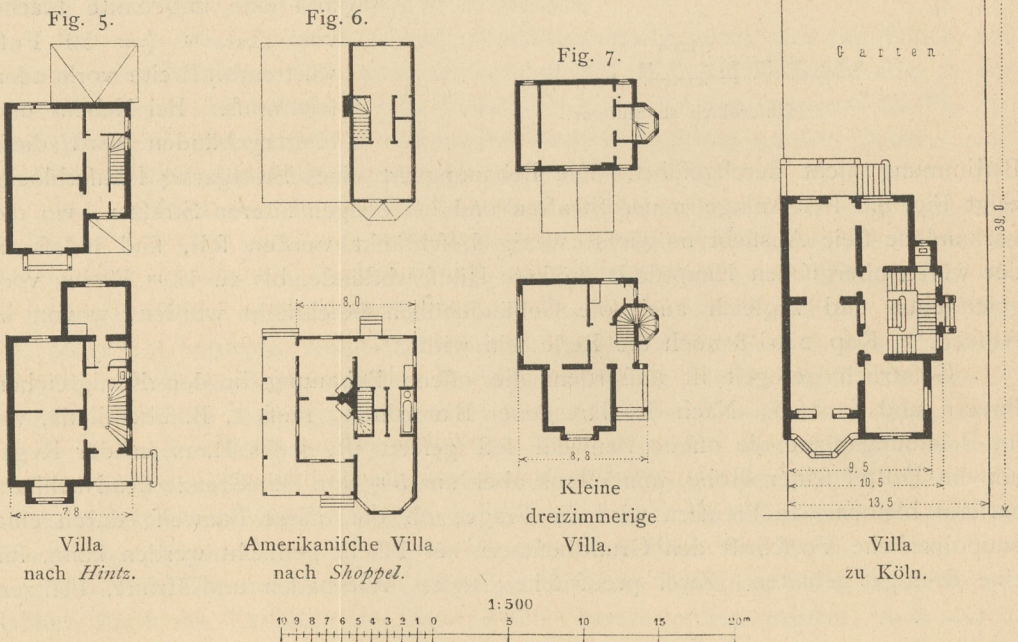




Fig. 9.

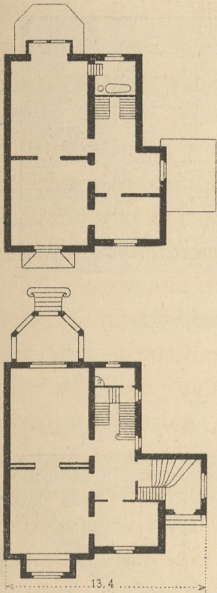
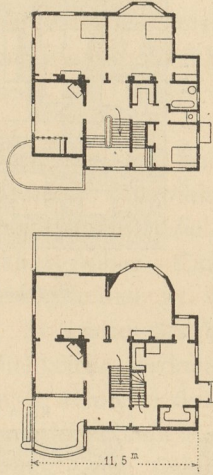
Villa  
nach Hirtz.

Fig. 10.

Größeres  
amerikanisches  
Landhaus. $\frac{1}{500}$  n. Gr.

Wirkung ist derjenigen der öffentlichen Gärten ähnlich, ihre Bedeutung daher um so größer, je ärmer die Stadt an Pflanzungen und Parkanlagen ist.

Die größten Vortheile genießen natürlich die Bewohner der Villen selber, da sie sich fast nach Belieben mit Licht und Luft versehen und von den Einwirkungen der Nachbarn sich fast unabhängig machen können. Einige Villengrundrisse sind zur Erläuterung in Fig. 5 bis 10 beigegefügt<sup>2)</sup>.

Die Grundrisse in Fig. 5, 6 u. 7 verlangen sehr geringen Raum. Fig. 5 bedarf, bei 7,8 m Hausbreite und je 4 m Abstand von den Nachbargrenzen, eine Baustelle von 15,8 m Breite; es ist jedoch nur eine Baustellenbreite von 11,8 m erforderlich, wenn man das Haus mit einem anderen kuppelt, was zulässig ist, weil die eine Langseite Fensteröffnungen nicht besitzt. Die amerikanische Villa in Fig. 6 läßt sich nicht kuppeln, bedarf daher einer Baustelle von 16 m Breite; in Amerika werden solche kleine Landhäuser in Holzbau

11.  
Beispiele.

fabrikmäßig hergestellt und zum Aufschlagen fertig auf Lager gehalten. Fig. 7 läßt sich ebenfalls nicht kuppeln, verlangt deshalb eine 16,8 m breite Baustelle. Der vierzimmerige Grundriss in Fig. 8 beansprucht bei einseitigem Grenzabstand von 4 m ein Baugrundstück von 14,5 m Breite, während die im Grundriss ungünstiger gestaltete Fig. 9 unter der gleichen Voraussetzung eine Baustellenbreite von 17,4 m verlangt. Das größere amerikanische Landhaus in Fig. 10 setzt ein Grundstück von 19,5 m Breite voraus. Die Tiefe der besprochenen Baustellen wird in der Regel 30 bis 50 m betragen. Geringere Grundriss- und Baustellenmaße sind übrigens keineswegs ausgeschlossen. Eben so ist es selbstverständlich, daß eigentliche herrschaftliche Villen weit mehr Raum beanspruchen; die reichliche Bemessung aller Räume im Haufe und in der Umgebung desselben ist ja für den Rang des Haufes am meisten bezeichnend.

## 2) Geschlossene Bebauung.

Die Vorzüge der geschlossenen Bebauung bestehen darin, daß weniger Bodenfläche für ein Wohnhaus erforderlich ist, daß die Baulichkeiten sich mehr zu Geschäfts- und Gewerbebezwecken eignen, daß endlich das nur von der Vorderseite zugängliche Grundstück in der Regel mehr Sicherheit gewährt. Es wäre also Thorheit, wollte man in einer Stadt die offene Bauweise zur allgemeinen Regel machen. Das Wünschenswerthe ist vielmehr, daß gewisse, nach der Oertlichkeit geeignete Bezirke für offene Bebauung bestimmt und daß gleichzeitig die Nachteile des geschlossenen Reihenbaues durch Ortsgesetze und Polizei-Vorschriften nach Möglichkeit gemildert werden.

Diese Nachteile sind dreifacher Art, nämlich erstens die Beeinträchtigung der Architektur durch Aneinanderreihen von Façaden verschiedener Höhe, ungleicher

12.  
Vor- und  
Nachtheile  
der  
geschlossenen  
Bebauung.

<sup>2)</sup> Vergl. u. A.: Villen und Wohnhäuser. Sammlung von kleineren ländlichen Wohnhäusern, entworfen und ausgeführt von hervorragenden Architekten. Berlin 1884.

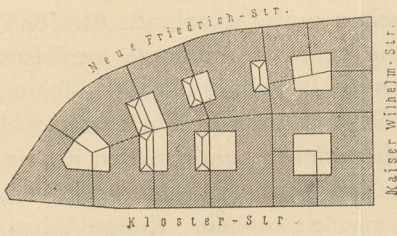
*Shoppel's modern houses, list of publications of the cooperative Building-Plan-Association-Architects.* New-York 1887.

HIRTZ' moderne Häuser. Eine illustrierte architectonische Zeitschrift. Herausg. von der Berliner Bauplan-Vereinigung zu Grotz-Lichterfelde bei Berlin. Berlin 1887.

Amerikanische Landhäuser. Deutsche Bauz. 1887, S. 337, 369, 433.



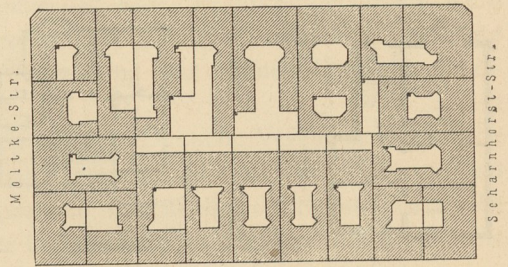
Fig. 11.



Baublock zu Berlin.

Fig. 12.

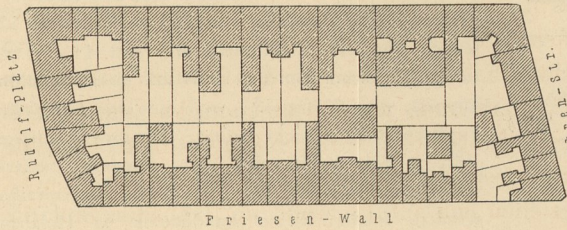
Breiter-Weg



Baublock zu Magdeburg.

Fig. 13.

Hohenzollern-Ring



Baublöcke zu Köln.

Fig. 14.

Hohenstaufen-Ring

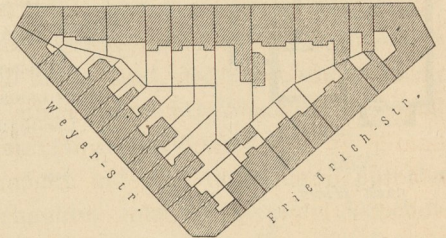
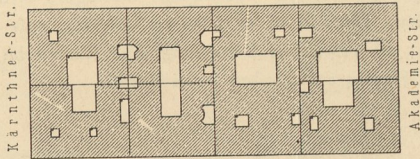


Fig. 15.

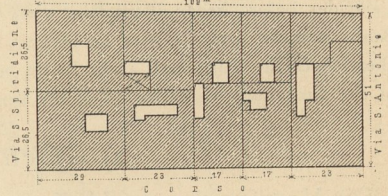
Maximilian-Str.



Baublock zu Wien.

Fig. 16.

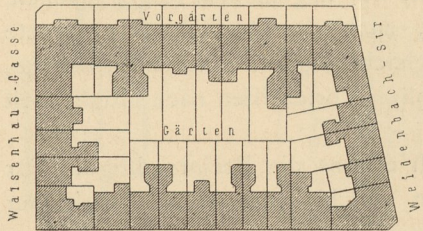
Via S. Nicolo



Baublock zu Triest.

Fig. 17.

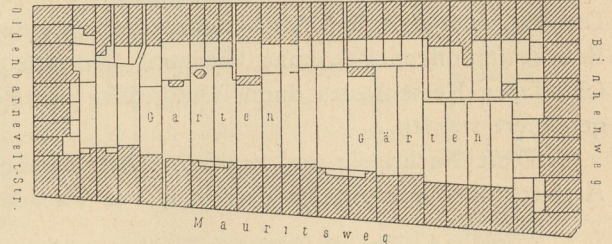
Salier-Ring



Häuserblock zu Köln  
mit Gärten und Vorgärten.

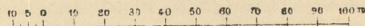
Fig. 18.

Jacobus-Str.



Block von Einfamilienhäusern  
zu Rotterdam.

1:2500





Axentheilung und Ausbildung; zweitens die Begünstigung einer Menge von Belästigungen, welche vielfach durch unnöthige Gemeinschaftlichkeiten herbeigeführt werden, beispielsweise durch gemeinschaftliche Scheidemauern, gemeinschaftliche Schornsteine, gemeinsame Entwässerungs-Anlagen und Aborte, gemeinsame Zugänge und Dienstbarkeiten anderer Art; drittens die Gefahr der gegenseitigen Beschränkung von Luft, Licht und Sonne.

Gegen die erstgenannte Art von Nachtheilen kann die Behörde kaum etwas ausrichten; gegen die Uebelstände der zweiten Art kann von der Behörde dadurch mit Erfolg vorgegangen werden, daß sie die Schaffung nachtheiliger Gemeinlichkeiten, z. B. gemeinschaftlicher Abortgruben, Canalanschlüsse, Schornsteine etc., unterlagt. Alle nachbarlichen Gemeinlichkeiten zu verbieten, würde offenbar zu weit gehen und undurchführbar sein; so würde das Verbot gemeinschaftlicher Scheidemauern, mit welchen viele Mißlichkeiten verknüpft sind, für schmale Grundstücke sehr schädigend wirken, zudem in Ländern des französischen Rechtes ungiltig sein.

Die dritte Art von Uebelständen, welche besonders darauf sich gründen, daß das in der geschlossenen Reihe stehende Haus nur von zwei Seiten, von der Strafe und vom Hofe, Luft und Licht erhalten kann, an der Hofseite aber von den Anbauten und Hinterbauten des Nachbars und von den eigenen An- und Hinterbauten in Bezug auf Luft und Licht beeinträchtigt wird, versucht man in allen Städten durch polizeiliche Baubefchränkungen zu bekämpfen, aber nirgend wo mit vollem Erfolge. Die Befchränkungen beziehen sich auf die Höhe der Gebäude, auf die Feststellung eines geringsten Abstandes der Fenstermauern von anderen Baulichkeiten, so wie auf die Vorschrift, daß ein bestimmter Flächenantheil der Baustelle unbebaut bleiben muß. In Abschn. 3, Kap. 2 u. 8 werden wir hierauf näher eingehen.

Die mit der geschlossenen Bauweise unvermeidlich verbundene Ineinander-schachtelung der Gebäude ist aus Fig. 11 bis 16 ersichtlich, welche sechs ausgeführte Baublöcke aus Berlin, Magdeburg, Köln, Wien und Triest zeigen. Auf das allergeringste zulässige Mafß pflegen die Lichtflächen in den Eckgrundstücken, welche in der Regel von den Nachbarbauten auf das engste umfaßt werden, eingeschränkt zu werden. Der Berliner, der Wiener und der Triester Block zeigen aber durchweg die Armuth an freien Hofräumen.

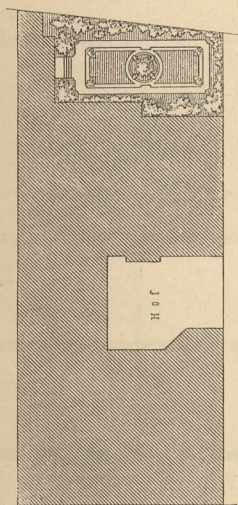
Im Gegensatz zur Villa oder zum frei stehenden Wohngebäude heißen die bei der geschlossenen Bebauung sich an einander reihenden Gebäude eingebaute Häuser. Das eingebaute Haus κατ' ἐξοχήν ist dasjenige, welches aufser den bebauten Flächen (Vorder-, Neben-, Quer-, Hintergebäude) nur noch Hofraum oder Lichthöfe enthält.

Fig. 19, 20, 24<sup>3)</sup>, 25, 26 u. 27<sup>4)</sup>, Hausgrundrisse aus Magdeburg, Berlin, Wien, Budapest, Paris, Madrid und London darstellend, zeigen Beispiele solcher eingebauter Häuser, zum Theile im ausgeprägtesten Sinne. In Fig. 19 u. 22 ist der Garten noch nicht ganz verschwunden. In Fig. 23, 24, 25 u. 27 sind Lichthöfe zu Hilfe genommen, um das Innere der Gebäudekörper noch einigermaßen zu erhellen. Sogar das Herrschaftshaus in Fig. 24 entbehrt jeder Gartenfläche; den Ersatz soll nach italienischer Sitte

13.  
Gegen-  
maßregeln.

14.  
Beispiele.

Fig. 19.



Wohnhaus mit Hof und Garten zu Berlin.

1/150 n. Gr.

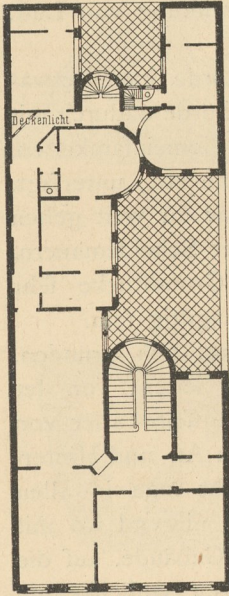
3) Nach: Deutsche Bauz. 1884, S. 381.

4) Nach: Centralbl. d. Bauverw. 1884, S. 299.



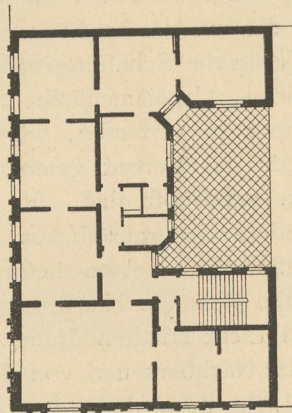
die Halle um den Hofraum darbioten. In Fig. 26 ist die Enge der Baufelle weniger empfindlich, weil das Haus nur von einer einzigen Familie bewohnt wird.

Fig. 20.



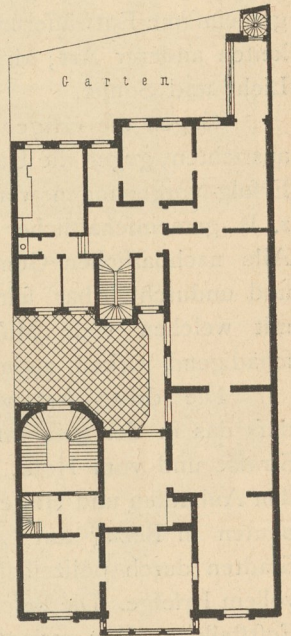
Wohnhaus zu Berlin.

Fig. 21.



Wohnhaus zu Magdeburg.

Fig. 22.



Wohnhaus mit Hof und Garten zu Berlin.

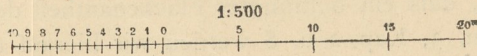
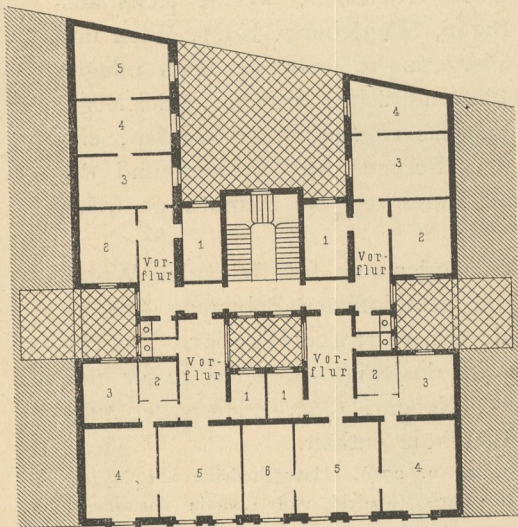
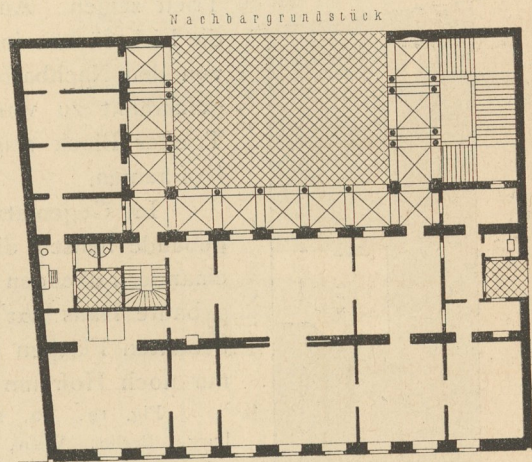


Fig. 23.



Stockwerkshaus mit je 4 Wohnungen zu Wien.

Fig. 24.



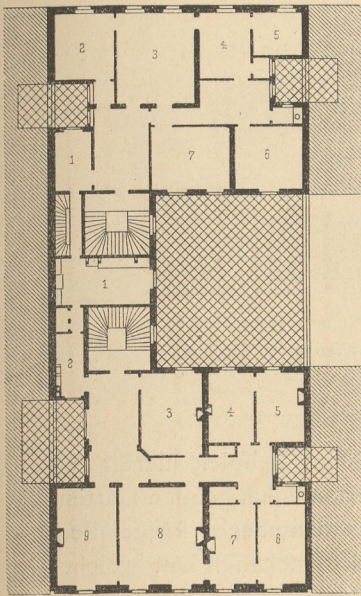
Herrschaftliches Wohnhaus zu Budapest.

15.  
Ursachen  
der engen  
Bebauung.

Veranlaßt wurde und wird diese dichte Bebauung im Inneren alter Städte durch die Enge der mittelalterlichen Grundstücke, in neuen Städten, besonders in Großstädten, durch die in Folge der Speculation so hoch als möglich gesteigerten Bodenpreise.

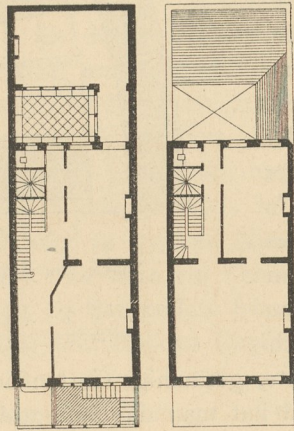


Fig. 25.



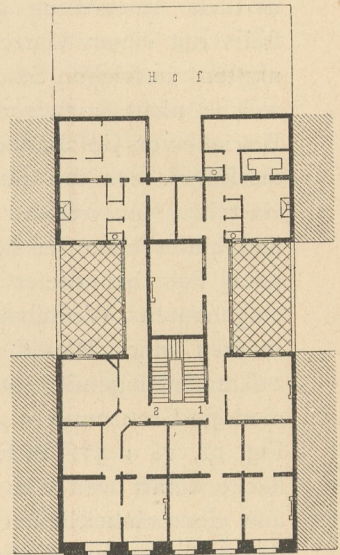
Stockwerkshaus mit je 2 Wohnungen zu Paris.

Fig. 26.



Einfamilienhaus zu London.

Fig. 27.



Stockwerkshaus mit je 2 Wohnungen zu Madrid.

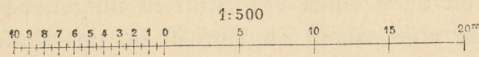
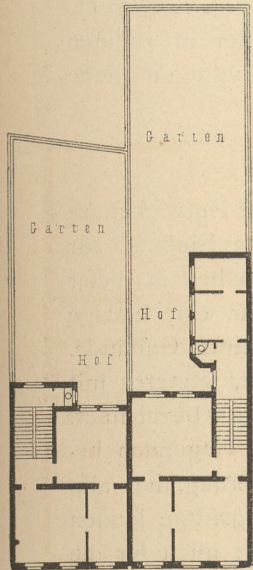
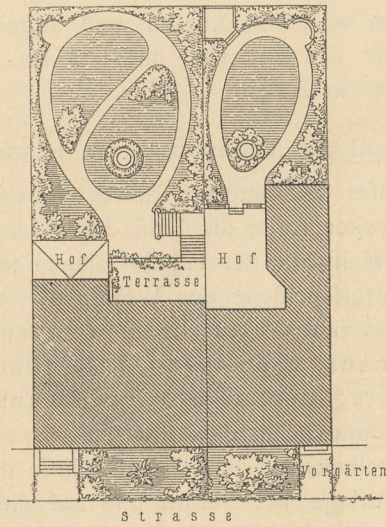


Fig. 28.



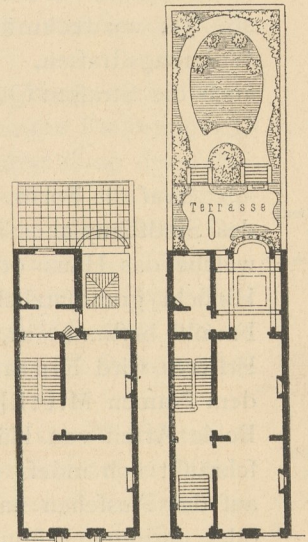
Gewöhnliche Einzelhäuser zu Köln.

Fig. 29.



Zwei Baugrundstücke mit Gärten und Vorgärten zu Köln.

Fig. 30.



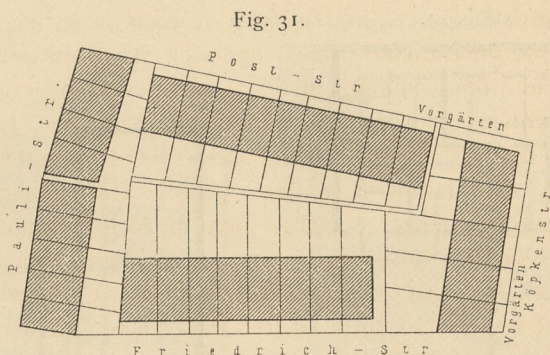
Einfamilienhaus zu Brüssel.

Freundlicher, gefunder und nachahmenswerther ist diejenige Art des eingebauten Haufes, bei welcher an den Wirthschaftshof sich noch ein Gärtchen anschliesft. Fig. 13 u. 14, ferner Fig. 28, 29 u. 30 zeigen hierfür Beispiele aus Köln und

16.  
Eingebaute Häuser mit Gärtchen.



Brüffel. In den rheinischen, holländischen und belgischen Städten ist diese Ausstattung der Baustelle mit einem Gärtchen, wenigstens in solchen Stadttheilen, welche nicht vorwiegend zum Betriebe von Geschäften dienen, die Regel. Da die Gärten oder Gärtchen oft neben einander und hinter einander liegen, so kann sich bei dieser Art des eingebauten Wohnhauses im Inneren eines Baublocks eine zusammenhängende, nur durch



Block von Einfamilienhäusern zu Bremen.

1:1250  
10 20 30 40 50

niedrige Grenzmauern getrennte, geräumige Gartenfläche bilden; Beispiele hierfür sind Fig. 17, 18 u. 31. In England hat man das System der zusammenhängenden Gartenfläche derart weiter ausgebildet, dass man mitunter die Zwischenmauern fortgelassen, also einen einheitlichen großen Garten im Inneren des Blocks geschaffen hat, welcher den anstoßenden Wohnhäusern als gemeinsame Erholungsstätte dient.

Auf dem Continent hat man diese englische Einrichtung eines gemeinsamen Privatgartens, welcher oft auch einen von Straßen umgebenen Block für sich bildet, nicht nachgeahmt. Mehr aber, als in England ist bei uns die freundlichere Gestaltung der Wohnungen in geschlossenen Reihenbauten und die gleichzeitige Verschönerung der Straßen durch Anlage von Vorgärtchen üblich, wie folches für Villen schon oben erwähnt wurde. In Geschäftsstraßen sind diese Vorgärten (siehe Fig. 1, 2, 3, 17, 29, 31) unzweckmäßig, um so schmuckhafter und angenehmer aber in ruhigen Wohnungsstraßen. Die Tiefe der Gärtchen pflegt 3 bis 10 m zu betragen (siehe auch die Straßen-Querschnitte in Abschn. 2, Kap. 5).

#### b) Zahl der Wohnungen im Haufe.

Auf die Form und Größe des Baugrundstückes und somit auf die Entwicklung des Stadtbauplanes ist in zweiter Linie die Zahl der Wohnungen von Einfluss, für welche das Haus oder die Mehrzahl der Häuser dienen soll. Wir haben in dieser Hinsicht grundsätzlich zu unterscheiden: das Wohnhaus, welches für eine einzige Familie bestimmt ist, und das zum Wohnen mehrerer Familien bestimmte Gebäude. Ersteres wird Einfamilienhaus, Einzelhaus, Privathaus genannt, letzteres mit dem Namen Miethhaus, Etagenhaus, Stockwerkhaus, Zinshaus bezeichnet. Beide Arten von Häusern kommen in allen Städten vor. In vielen Gegenden beschränkt sich indess das Einzelhaus auf die oberste Classe der Bevölkerung, hat also auf das Aussehen und die Anlage der Städte und auf die Wohnungsfrage keinen oder geringen Einfluss, während in anderen Ländern das Einzelhaus auch für die mittlere städtische Bevölkerung in möglichst allgemeiner Uebung steht, demnach für die Erscheinung und Anordnung der städtischen Straßen, so wie für die Art des Wohnens maßgebend ist, wenn auch das Miethhaus sein gelegentliches Vorkommen findet.

Zieht man in Europa von der Nordseeküste bis zur Küste des atlantischen Meeres eine annähernd halbkreisförmige Linie, welche die Städte Bremen,

17.  
Vorgärten.

18.  
Einfamilien-  
und  
Stockwerkshaus.

19.  
Geographische  
Grenze.



Münster i. W., Köln, Koblenz, Luxemburg und Amiens umschliesst, so ist auf dem nordwestlich dieser Linie liegenden Ausschnitt des europäischen Festlandes und in England das Einfamilienhaus mehr oder weniger ausschliesslich in Gebrauch, während im übrigen Europa das Miethhaus herrscht. England, das nördliche Frankreich, Luxemburg, Belgien, Holland, die Rheinprovinz, Theile der Provinzen Westfalen und Hannover, endlich Bremen und Oldenburg sind hiernach die Länder des Einfamilienhauses, welches sich in Nord-Frankreich, Rheinland und Westfalen mit Miethhäusern mittlerer Grösse zu mischen beginnt. Dagegen wohnt die städtische Bevölkerung im mittleren und südlichen Frankreich und in den anderen lateinischen Ländern, in Nordost-, Mittel- und Süddeutschland, in der Schweiz, in Oesterreich, Ungarn und Russland der Regel nach in grossen Miethhäusern, von welchen jedes eine Gruppe von Familien umfasst. Es wäre ein Fehler, wollte man das eine oder das andere Wohnsystem durchweg als das bessere bezeichnen; bei dem persönlichen Empfinden pflegen die Gewöhnung und örtliche Gepflogenheiten das Urtheil zu beeinflussen.

Beide Wohnungsarten haben ihre Vorzüge. Das Stockwerkhaus — so benannt, weil jedes Stockwerk für sich eine oder mehrere abgeschlossene Wohnungen (Quartiere) bildet — liefert besonders in den unteren Geschossen bequemere, auf gleicher Höhe liegende, für die Hauswirthschaft und für Gesellschaftszwecke mehr geeignete Wohnungen, welche zudem billiger sind, als die Wohnung des Einzelhauses, weil die Kosten für Treppe, Hof, Dach u. f. w. und namentlich die Kosten des Grundstückes, welche 20 bis 50 Procent des Gesamtpreises zu betragen pflegen, auf mehrere über und neben einander liegende Wohnungen sich vertheilen. Das Einzelhaus ist trotz des häufigen Treppensteigens, einer Folge der Vertheilung der Wohnung in mehrere Geschosse, unvergleichlich behaglicher und wegen Verhütung aller häuslichen Gemeinschaftlichkeiten angenehmer, aber auch etwas kostspieliger.

Das Miethhaus liefert grosse stattliche Strassenfronten, allerdings auch, wenn nicht besondere Mittel aufgewendet werden, nur zu oft casernenhafte Einförmigkeit. Die besonders in südlichen Ländern übliche architektonische Behandlung des Zinshauses als Gruppenbau, ja als Palaß, enthält stets etwas Unwahres und deshalb Unkünstlerisches; es ist im besten Falle eine grosartige Schein-Monumentalität. Die Architektur des Einzelhauses ist, so fern nicht die Massenherstellungs-Schablone platzgreift, wie leider in England und Nordamerika, individuell, daher das Haus eben so verschiedenartig wie die Bedürfnisse des Bauenden, in Grundriss und Ansicht mannigfaltig und zur künstlerischen Ausbildung auch bei einfachen Verhältnissen stets geeignet, wenn auch weniger grosartig als das Miethhaus.

Das Einzelhaus ist zwei- oder dreigeschoffig, selten höher; das Miethhaus ist vier- oder fünfgeschoffig, selten niedriger. In Paris und Rom sind sieben Wohngeschosse über einander nichts Ungewöhnliches; in New-York steigt die Zahl der Geschosse bei Zinshäusern bis auf vierzehn. Für das Einzelhaus würden wenige baupolizeiliche Bestimmungen genügen, da Jedermann für sein eigenes Interesse die beste Polizei-Behörde ist. Für das Miethhaus dagegen ist zu Gunsten der künftigen Einwohner die grosse Zahl von Bauvorschriften nothwendig, an deren Ergänzung stets gearbeitet wird; aber nicht verhindert wird dadurch der unaufhörliche Zwist der Bewohner, gewöhnlich herbeigeführt durch die Gemeinschaftlichkeiten, durch Kinder, Dienstboten und Hausthiere.

20.  
Vergleich  
der beiden  
Wohnungs-  
arten.

21.  
Höhe und  
Bau-  
vorschriften.



22.  
Zweck.

Das Miethhaus hat in erster Linie den Zweck der Kapitalanlage, sich stützend auf das Wohnbedürfnis Anderer; seine Aufgabe ist, eine thunlichst hohe Rente abzuwerfen, wie es der Name »Zinshaus« deutlich anzeigt. Die Aufgabe des Einzelhauses ist, eine thunlichst angenehme, den Verhältnissen der Familie entsprechende Wohnung zu bilden.

23.  
Beziehungen  
zwischen  
Haus und  
Bewohnern.

Das Miethhaus wechselt seine Einwohner und seinen Eigenthümer, wie die Waare den Besitzer; es hat keine vertraulichen, man könnte sagen, feelfischen Beziehungen zu den Bewohnern. Es muß Allen passen, auf Eigenartiges verzichten. Die Bewohner lieben nicht ihr Haus; sie sorgen nur für die von ihnen benutzten Theile desselben. Der Eintrittsflur, die Treppe sind eigentlich ein Zubehör der öffentlichen Straße und in der Regel Jedermann zugänglich. Ein besonderer Pförtner muß das Haus bewahren und den Treppenraum für den allgemeinen Verkehr beleuchten. Die Unterhaltung und Reinlichkeit der allgemein benutzten Hausteile, besonders der Höfe und Entwässerungs-Anlagen, läßt oft genug zu wünschen übrig; die Verunreinigung der Luft wird begünstigt, die Fortpflanzung ansteckender Krankheiten erleichtert. Ein Garten ist beim Zinshause eine Seltenheit; sollte er vorhanden sein, so kann er in der Regel nur von einer Familie unter allen benutzt werden.

Das Einzelhaus dagegen wird gebaut oder sollte wenigstens gebaut werden für die Bedürfnisse einer einzelnen bestimmten Familie. Es wechselt, wenn es nicht gerade von einem Unternehmer zum Verkaufe errichtet wird, seine Einwohner und Besitzer selten; es entspricht dem festhaften Bürgerstande; es ist die Heimath im engsten traulichsten Sinne des Wortes. »Lieber klein und wie mir's paßt, als zur Miethe im Palaß«, heißt es am Rhein. »*My house is my castle*,« sagt der Engländer. Der Bewohner des Zinshauses kann in diesem Sinne nicht von seiner Burg sprechen; sein Kind hat kein Vaterhaus.

24.  
Wohn-  
dichtigkeit.

Bei allgemeiner Verbreitung des Einfamilienhauses in englischen und holländischen Städten wohnen auf 1<sup>ha</sup> trotz geschlossener Bebauung nicht mehr als 200 bis 250 Personen; in festländischen Großstädten dagegen ist eine Bevölkerungszahl von 500 Seelen auf 1<sup>ha</sup> nichts Außerordentliches. In Neapel, wo auch die Dächer, und in San Francisco, wo sogar die Keller in mehreren unterirdischen Geschossen bewohnt werden, ist die Menschendichtigkeit noch größer.

Wie der Bau des ersten Wohnhauses das Ende der Urgeschichte der Menschheit und der Bau der ersten Stadt den Anfang einer höheren Cultur bezeichnet, so ist die Anhäufung vieler Familien in fremdem Hause, wenn nicht ein Rückschritt, so doch eine schlimme Schattenseite unserer Civilisation.

Nicht weniger als 90 bis 96 Procent der städtischen Bevölkerung wohnen im östlichen Deutschland zur Miethe<sup>5)</sup>; ein wachsender Bruchtheil, welcher schon 1871 in Dresden 10 Procent der Einwohnerschaft betrug, wohnt sogar in Aftermiethe. In 1880 wechselten 28,7 Procent der Dresdener Bevölkerung ihre Wohnung!

Die Zahl der Einwohner beträgt durchschnittlich für jedes Haus in London 7, in Lüttich 7,6, in Rotterdam 8,4, in Philadelphia 9, in Brüssel 9, in Köln 14, in Düsseldorf 16,8, in Aachen 17,5, in Dortmund 18,5, in Stuttgart 22, in München 28, in Chemnitz 34, in Paris 36, in der Magdeburger Stadterweiterung 47,5, in Breslau 50, in St. Petersburg 55, in Wien und Berlin je 63. In diesen Zahlen, welche in den

<sup>5)</sup> Siehe: SCHMOLLER'S Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirthschaft im Deutschen Reich 1887, Heft II, S. 7.



letzgenannten Städten noch stetig wachsen, prägt sich der Unterschied zwischen den Städten mit Einzelhäusern und denjenigen mit Miethhäusern deutlich aus. Wien und Berlin zählen durchschnittlich in jedem Hause 12 Familienwohnungen! Die rheinisch-westfälischen Städte mit ihrem gemischten System und Stuttgart mit dem besprochenen »Pavillon-System« bilden in der mitgetheilten Reihe den Uebergang.

Es kann nach dem Gefagten keinem Zweifel unterliegen, daß das Einzelhaus in sittlicher, gefundheitlicher, socialer und künstlerischer Beziehung vor jeder Art von Zinshaus den Vorzug verdient. Das Einfamilienhaus sollte, wie *Luthmer* so schön sagt, das »Normalhaus« sein <sup>6)</sup>. Dadurch aber soll dem Etagenhaus durchaus nicht die Berechtigung bestritten werden. Für die zahlreichen beweglichen Volksclassen, welche, wie die meisten Mitglieder des immer der Versetzung entgegensehenden Beamtenstandes, ein eigenes Heim nicht zu erwerben in der Lage sind, und für die sehr große Zahl von Familien, deren Geldmittel zur Erwerbung oder Anmietung eines Einzelhauses nicht ausreichen, ist das Etagenhaus ein unabweisbares Bedürfnis. Man wird sogar behaupten dürfen, daß für unsere städtischen Verhältnisse, wie sie sich leider durch den Baustellenwucher, die Bauspeculation und die gewerbliche Entwicklung herausgebildet haben, das Miethhaus praktisch noch weniger entbehrlich ist, als das Einzelhaus.

25.  
Nothwendigkeit  
beider  
Wohnungsarten.

Wir streben somit dem gemischten Wohnungssysteme zu. Nicht in dem Sinne, daß wir empfehlen, das Einzelhaus dort, wo es noch Sitte ist, gedankenlos in seiner schmalen Bauart immer fort zu wiederholen und durch Anbauten und Stockwerkaufsätze zu vergrößern, so daß das entstehende Zwitterhaus für eine Familie zu groß, für mehrere Familien aber wegen der Unabgeschlossenheit und Unselbstständigkeit der Zimmergruppen ungeeignet ist — leider sind Beispiele dieser falschen Entwicklung in den rheinischen und belgischen Städten zahlreich vorhanden —; sondern in der Richtung, daß Einfamilienhäuser und Zinshäuser als streng unterschiedene Hausarten neben einander vorkommen. Es ist nicht auffallend, daß die beiden Wohnungsformen, das »verticale« und das »horizontale« Wohnsystem, wie man scherzweise gefagt hat, thatsächlich in solchen Städten, welche der oben bezeichneten geographischen Grenzlinie nahe liegen, sich zu durchdringen beginnen. In Lille, Köln, Dortmund gewinnt das Etagenhaus immer mehr Boden; in Mannheim, Frankfurt, Hannover, Osnabrück scheint das Einzelhaus sich einbürgern zu wollen. Es sollte das Bestreben aller Einsichtigen sein, die Durchdringung der beiden Bauweisen zu begünstigen und besonders dem Einfamilienhause auch dort Eingang zu verschaffen, wo die Gewohnheit und der Geschäftsmarkt noch hindernd im Wege stehen.

26.  
Gemischtes  
System.

Die Entwicklung des nordamerikanischen Wohnungswesens, fußend auf der englischen und holländischen Gewohnheit des Einzelhauses, ist unserer Entwicklung vorausgeeilt <sup>7)</sup>. Die Grundlage der Hausgestaltung ist der 25 Fuß (= 7,62 m) breite, 100 Fuß (= 30,5 m) tiefe Bauplatz; es ist die Baustelle des normalen »Dreifensterhauses«. Aus diesem normalen Einzelhause (Fig. 32 u. 33), welches sich von dem europäischen durch größere Ausnutzung der Tiefe des Grundstückes unterscheidet, sind nämlich einerseits, um die Baukosten zu vermindern und das Bewohnen von Einzelhäusern auch weniger bemittelten Familien zu ermöglichen, noch schmalere Einzelhäuser (Fig. 34 u. 36) derart entwickelt worden, daß aus zwei 25-füßigen Bauplätzen deren drei, oder aus drei normalen Plätzen vier geschnitten wurden; anderer-

27.  
Amerikanisches  
Wohnungswesen.

<sup>6)</sup> Siehe: Der Zeitgenosse 1883, S. 139.

<sup>7)</sup> Siehe: Centralbl. d. Bauverw. 1887, S. 211, 223. — Deutsche Bauz. 1884, S. 461.



Fig. 32.

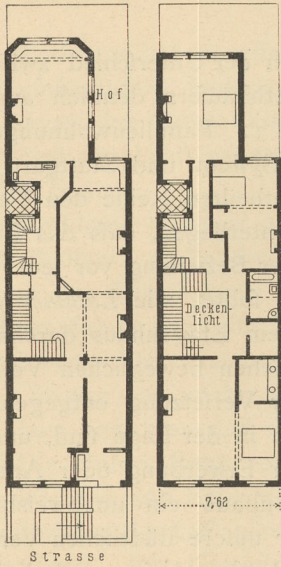
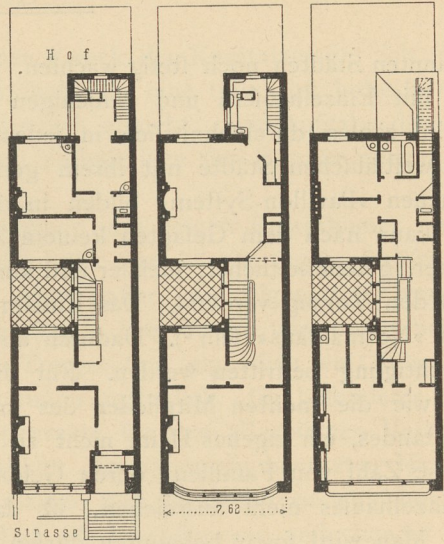
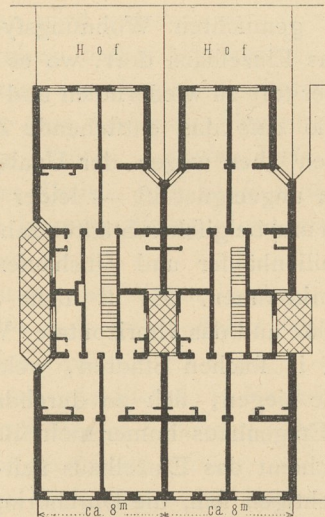


Fig. 33.



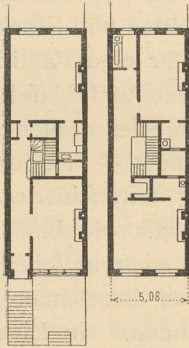
Amerikanische Einzelhäuser.

Fig. 35.



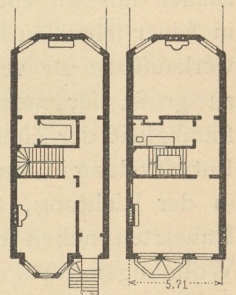
Amerikanische Tenement-Häuser.

Fig. 34.



Kleineres amerikanisches Einzelhaus.

Fig. 36.



Kleineres amerikanisches Einzelhaus.

Fig. 37.  
Miethaus (Appartement-house) an einer Straßenecke zu New-York.

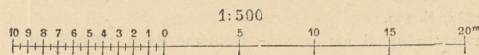
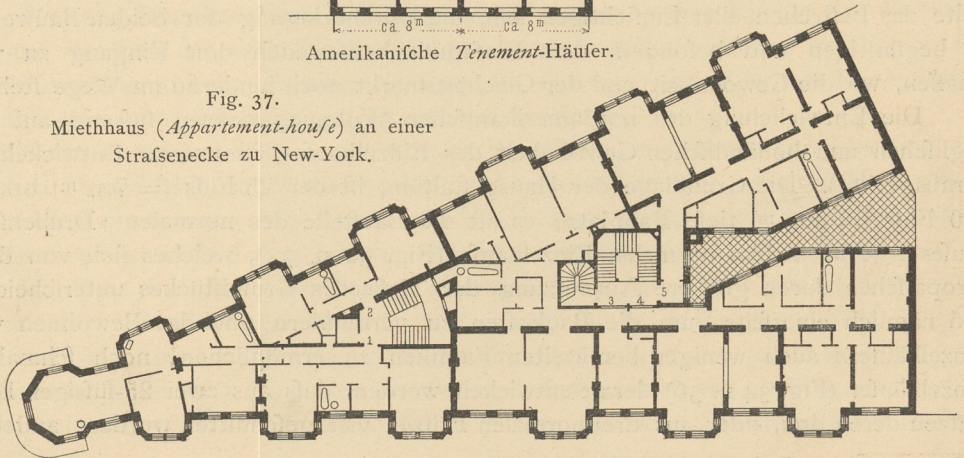
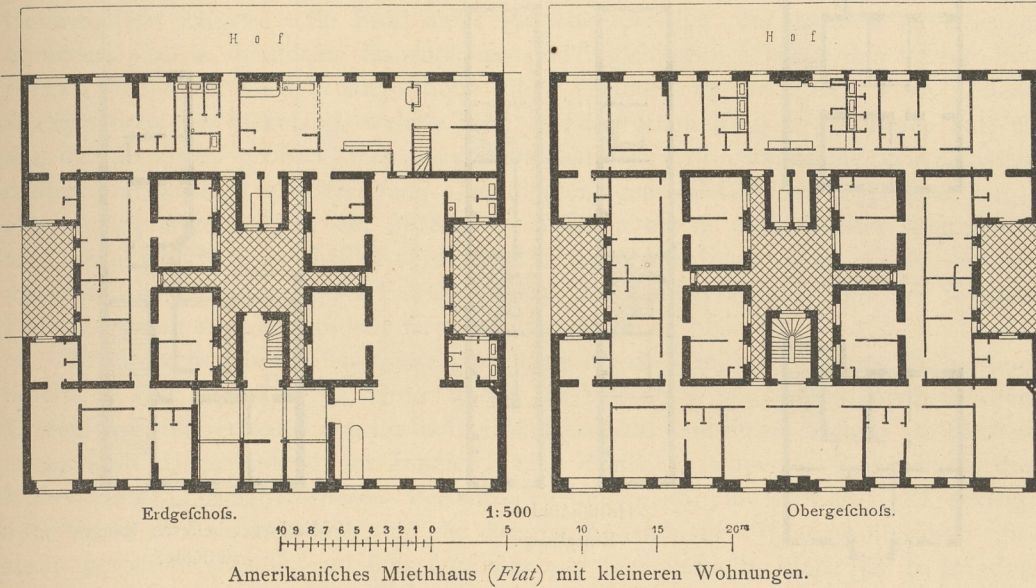


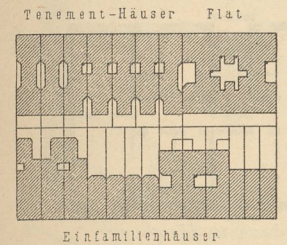


Fig. 38.



feits aber hat man das 25 Fufs breite Gebäude als Etagenhaus eingerichtet (Fig. 35) oder aber durch Zusammenlegen mehrerer normaler Baustellen Platz für geräumigere Miethhäuser geschaffen (Fig. 37 u. 38). Mufs schon die allzu große Tiefenausnutzung der Einzelhaus-Grundstücke und die dadurch hervorgerufene geringe Luftverförgung im Inneren der Häuser Bedenken erregen, so ist die Umbildung des gewohnten Dreifensterhauses in ein Miethhaus nach Fig. 35 mit je vier Wohnungen auf einem Stockwerk (das sog. *Tenement-house*) noch tadelnswerther. Für kleinere Miethwohnungen bildet die ausgedehnte Anlage des *Flat* in Fig. 38 mit Pfortner, Aufzug, gemeinsamen Räumen für Waschzwecke, Heizung, Kinderpiel u. dergl. einen bedeutsamen Fortschritt, obwohl auch hier die schwache Verförgung mit Licht und Luft zu beklagen ist. Passende Miethwohnungen für wohlhabendere Familien mit abgeschlossenen Gängen nach europäischer Sitte, jedoch mit mehr centralisirtem Wirthschaftsbetrieb, bieten die großen *Appartement-houses*; Fig. 37 zeigt ein solches auf spitzwinkliger Strafsenecke.

Fig. 39.



Amerikanischer Häuserblock.

1/2500 n. Gr.

Auf die Gestaltung der amerikanischen Stadtpläne scheinen indess die Miethhäuser bislang nur geringen Einfluss ausgeübt zu haben. Da die Normalbaustelle hergebrachter Weise 100 Fufs (engl.) Tiefe bei 25 Fufs Breite besitzt, so sind die Blöcke fast durchweg rechtwinkelig mit einer Ausdehnung von 200 Fufs in der einen, 1000 Fufs in der anderen Richtung zugeschnitten (vergl. die Zusammenstellung der mitgetheilten Hausarten in Fig. 39).

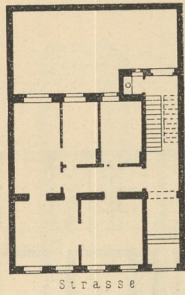
Obwohl die Einbürgerung des Miethhauses in Nordamerika neben dem gewohnten Einzelhause als Fortschritt zu begrüßen ist, so darf doch nicht verschwiegen werden, daß auch die Ausartungen des Miethhauses sich dort bereits bemerkbar machten. In New-York sind Zinshäuser entstanden, welche bei 36<sup>m</sup> Höhe 100 und mehr Wohnungen in 14 Stockwerken über einander enthalten! Man sucht diese

28.  
Amerikanische  
Blöcke.

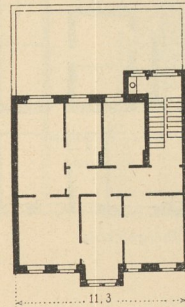
29.  
Ueber-  
treibungen.



Fig. 40.

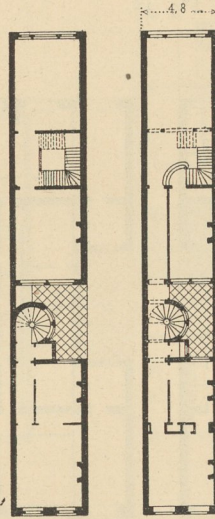


Strasse



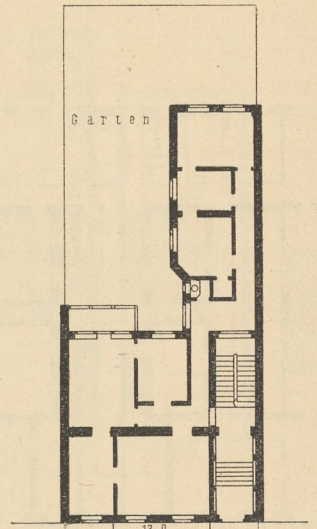
Miethaus mittleren Ranges zu Köln.

Fig. 41.



Holländisches Einzelhaus.

Fig. 42.



Miethaus besseren Ranges zu Köln.

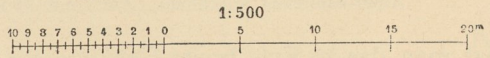
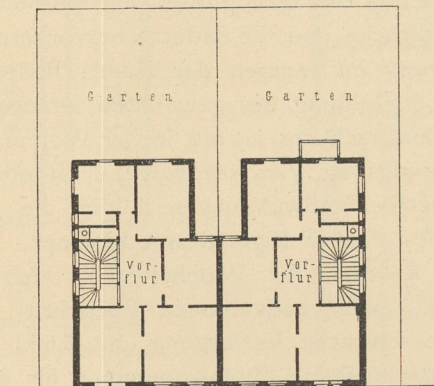
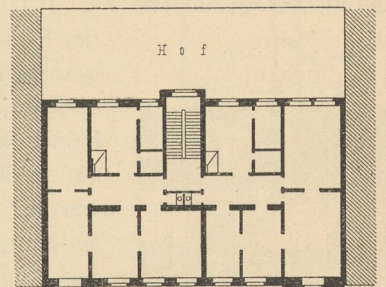


Fig. 43.



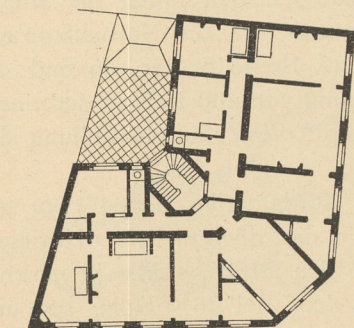
Doppelhaus zu Stuttgart.

Fig. 44.



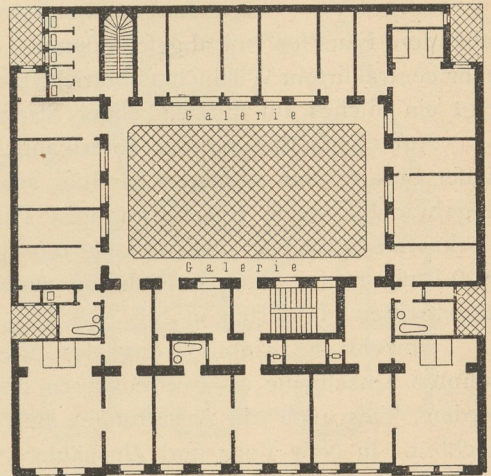
Miethaus zu Hamburg.

Fig. 45.



Eckhaus zu Paris<sup>10)</sup>.

Fig. 46.



Zinshaus zu Budapest<sup>11)</sup>.



Uebertreibungen durch neuere Baugesetze dadurch zu beschränken, daß die zulässige Gebäudehöhe  $24,38\text{ m}$  (= 80 Fufs) nicht überschreiten darf, um dadurch dasselbe zu erreichen, was in deutschen, französischen und italienischen Städten das Verbot bezweckt, mehr als fünf Wohngefchoße über einander zu errichten. Eine andere amerikanische Entwicklung, welche auch in Paris schon Eingang gefunden hat, ist die, daß in einem großen Zinshause gemeinschaftliche Erfrischungs- und Wirthschafts-räume, Kochküchen zur Bedienung aller Inassen, gemeinschaftliche Lesefäle u. dergl. eingerichtet werden, also ein Mittelding zwischen einem europäischen Miethhause und einem Gasthose geschaffen wird. Auch die Verbreitung dieser Ausschweifung möchten wir, im Interesse des Familienlebens, der Kindererziehung und der socialen Erhaltung, von unseren Städten fern gehalten wissen.

Europäische Grundriffsbeispiele von Einzelhäusern in geschlossener Reihe sind bereits in Fig. 26, 28 u. 30, ferner in Fig. 41 enthalten. Besonders die belgischen Dreifensterhäuser erfreuen sich der aufmerksamsten und dem Familienleben am meisten angepassten Durchbildung im Inneren; eine ähnliche liebevolle Behandlung des Einzelhauses in bescheideneren Verhältnissen finden wir in Bremen. Eigenartig, aber kaum nachahmenswerth sind die älteren holländischen Häuser mit hinter einander gereihten Räumen auf sehr schmaler und sehr tiefer Baustelle<sup>8)</sup>. In London herrscht leider in beklagenswerther Weise die Schablone vor; die immerwährende Wiederholung desselben Hauses macht nicht bloß die Straßen einformig und langweilig, sondern hindert auch die individuelle Berücksichtigung der Familienbedürfnisse im Inneren. Am Rhein wird die Ausbildung des Einfamilienhauses im Inneren und Aeußeren auf anerkannter Art gepflegt.

Zinshäuser europäischer Städte sind in den Grundriffsbeispielen Fig. 20 bis 25, 27<sup>9)</sup>, 40, 42 bis 44<sup>10)</sup>, 45, 46<sup>11)</sup> u. 47 vertreten. Der Stuttgarter Grundriß zeigt zugleich die Anwendung des Zinshauses bei offener Bebauung; derselbe, so wie der Wiener Grundriß stellen auch die süddeutsche Gepflogenheit dar, die Räume einer Wohnung um einen gemeinschaftlichen Vorplatz zu gruppieren. In den Magdeburger und Berliner Grundrissen sind die am Hofe liegenden sog. Berliner Eckzimmer, die Hintertreppen und der Hintercorridor zu bemerken, an deren Stelle in Fig. 22 ein Balcongang getreten ist. Der Pariser Grundriß in Fig. 25 ist in Vorder- und Hofwohnung, der Wiener, Hamburger und Madrider sind in je zwei neben einander liegende Wohnungen getheilt. Uebrigens sind Stockwerk-Grundrisse, welche aus vier und mehr Wohnungen bestehen, keine Seltenheit. Die ungarischen Grundrisse zeigen den Binnenhof nach südländischer Sitte mit einem Umgange, von welchem die verschiedenen Zimmer oder Wohnungen zugänglich sind. Der Magdeburger und die beiden Pariser Grundrisse in Fig. 45 u. 47 zeigen Grundrisse von Miethwohnungen in Eckhäusern. Von den Kölner Grundrissen hat der in Fig. 40 dargestellte, für bescheidene Anforderungen bestimmte nur  $11,3\text{ m}$  Straßensbreite; im Uebrigen sind

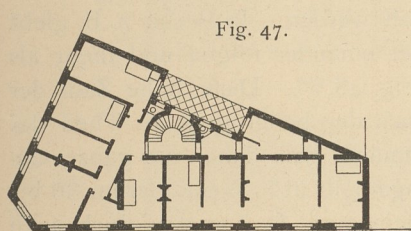


Fig. 47.

Eckhaus zu Paris.

 $\frac{1}{500}$  n. Gr.30.  
Europäische  
Einzel-  
häuser.31.  
Europäische  
Zinshäuser.

<sup>8)</sup> Vergl.: Allg. Bauz. 1883, S. 32 u. Bl. 18.

<sup>9)</sup> Nach: Centralbl. d. Bauverw. 1884, S. 299.

<sup>10)</sup> Nach: Baugwks.-Ztg. 1886, S. 959.

<sup>11)</sup> Nach: Deutsche Bauz. 1884, S. 387.



die Kölner und Stuttgarter Geschofs-Grundrisse meist nur für je eine Familie bestimmt und entbehren gewöhnlich der Nebentreppen<sup>12)</sup>.

32.  
Abmessungen  
der  
Baugrundstücke.

Die Breite des Hauses an der Straße wird Frontbreite (oder Frontlänge) genannt. Die Frontbreite des eingebauten Einzelhauses beträgt in den mitgetheilten Beispielen wenigstens 4,8 m; in alten Städten kommen allerdings noch geringere Breiten vor. In der Regel schwankt indess das Breitenmaß bei dreifenstriger Anlage zwischen 6,5 und 10,0 m, bei vierfenstriger Anlage zwischen 9 und 13 m. Die Tiefe des eingebauten Einzelhaus-Grundstückes (Haustiefe plus Hof und Garten) mag zwischen 20 und 50 m wechseln; meistens beträgt sie 28 bis 35 m. Eigentliche herrschaftliche Einzelhäuser verlangen, wie bei offener, so auch bei geschlossener Bebauung, größere Baustellen, als die angegebenen.

Die Abmessungen der Baugrundflächen für Zinshäuser sind naturgemäß größer als diejenigen für Einfamilienhäuser, weil alle Bedürfnisse der Familie in einer Ebene befriedigt werden müssen. Der Typus, welcher in den Hausgrundrissen einer Stadt vorwiegt, beherrscht auch die Bildung der Baustellen und Blöcke. Je nachdem in die Frontbreite des Hauses sich zwei Wohnungen auf jedem Stockwerk theilen oder aber die Straßenseite nur von einer Wohnung eingenommen wird, betragen die Hausbreiten 9 bis 40 m, im Mittel etwa 18 m. Die Grundstückstiefen sind in eben so weiten Grenzen verschieden. Da der Garten für ein Miethhaus Nebensache ist, auch wegen der gewöhnlich sehr hoch aufgeführten Gebäude schwieriger gedeiht, so darf man folgern, daß für Miethhäuser geringere Grundstückstiefen mehr zweckmäßig sind, wie für Einzelhäuser. Andererseits aber können die zulässigen größeren Flügelbauten beim Miethhause wegen des vermehrten Bedarfes an Zimmern tiefer ausgenutzt werden, als beim Einzelhause. Das Grundstück besteht deshalb in der Regel aus Vorderhaus, Seitenflügel, Hintergebäude und Hofraum ohne Garten. Bei sehr tiefen Grundstücken kann das System der Seiten- und Hinter- oder Quergebäude, zum Nachtheil der Bewohner, beliebig oft wiederholt werden. In Berlin z. B. giebt es Fälle, wo fünf Hofräume und Quergebäude hinter einander folgen und mehr als 200 Familien auf demselben Grundstück wohnen (Fig. 48<sup>13)</sup>). Diese hohe Zahl der Wohnungen ist begreiflich, wenn man bedenkt, daß der besser gestellte Theil der Bevölkerung solche abscheuliche Unterkünfte verschmäht, daß daher die ganze Gebäudegruppe in kleine und kleinste Wohnungen eingetheilt ist! Wenn darum 30 bis 40 m eine normale Grundstückstiefe für Zinshäuser sein mag, so kommen doch auch Tiefen von 15 und bis 100 m vor, letztere nicht zum Segen der Einwohnerschaft.

Allzu große, wie allzu kleine Grundstückstiefen sind zu vermeiden: die letzteren, weil sie den Bauherrn oder Bauunternehmer nöthigen, sich mit der geringsten zulässigen Hoffläche zu begnügen; die ersteren, weil auch bei sehr ausgedehnter Fläche die polizeilich erlaubte dichteste Bebauung zur Steigerung der Rente nicht ausgeflohen ist.

33.  
Ausnutzung  
tiefer  
Grundstücke.

Wo das Bauystem des Einfamilienhauses herrscht, sind Grundstückstiefen bis zu 40 m erwünscht, weil sie die Anlage eines Gärtchens begünstigen; größere Tiefen, selbst bis zu 60 und 70 m, sind wohl im Geldpunkte, doch kaum in anderen Beziehungen bedenklich, weil die Hinterflächen nur zu Garten- oder Geschäftszwecken verwendet werden können. Die Beforgnis, das Innere solcher tiefer Baublöcke

<sup>12)</sup> Vergl. ROWALD. Die neueren Formen des städtischen Wohnhauses in Deutschland etc. Zeitsch. d. Arch.- u. Ing.-Ver. zu Hannover 1889, S. 247 u. ff.

<sup>13)</sup> Vergl.: Berlin und seine Bauten. Berlin 1877. Theil II, S. 450.



könne demnächst zu gewerblichen Anlagen, Lagerhäusern oder dergl. benutzt werden, hält indes meist von der Schaffung derselben ab. Ausnahmsweise findet man bei sehr großer Grundstückstiefe in hübscher Weise den Hintertheil des Grundstückes zur Errichtung besonderer Gartenwohnungen benutzt (Fig. 49). Dafs es besser ist, durch mäfsigere Bemessung der Blöcke eine solche künstliche Ausnutzung entbehrlich zu machen, jedem Hause vielmehr eine Strafsenfront zuzuweisen, liegt auf der Hand.

Fig. 48.

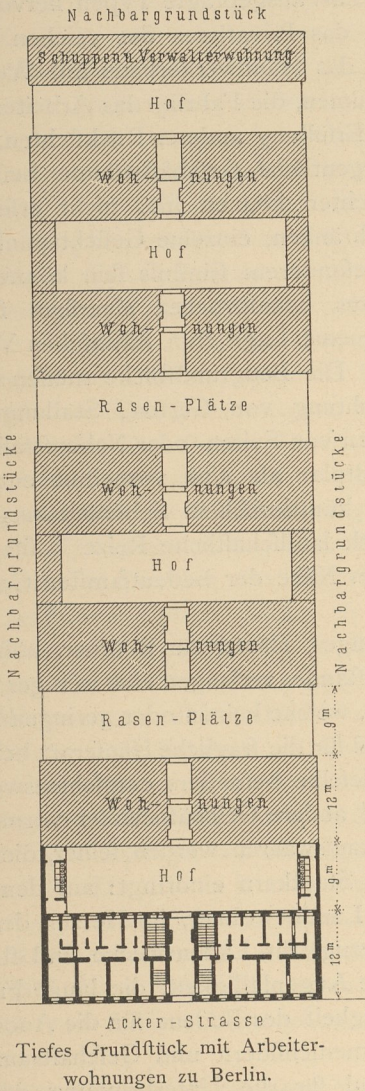
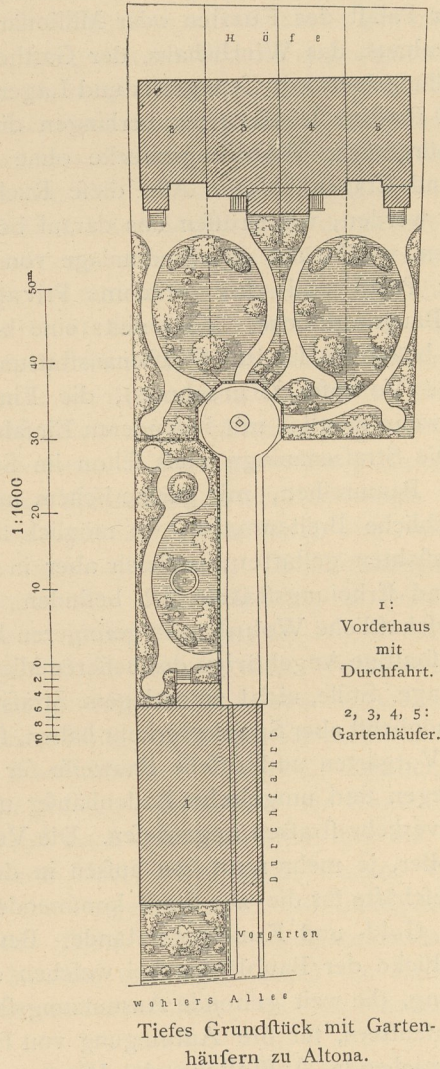


Fig. 49.



Eckgrundstücke verlangen auch beim Einfamilienfystem grössere Abmessungen, als die gewöhnlichen Frontbreiten der Einzelhäuser. Immerhin aber wird das Eckgrundstück in der Regel des Gartens entbehren müssen und daher für ein Einfamilienhaus wenig geeignet sein. Besser eignen sich dagegen die Eckgrundstücke für Miethhäuser (vergl. Fig. 21, 37, 45 u. 47), weil die erhebliche Frontenausdehnung die Anlage zahlreicher Zimmer in einer Geschossebene an der Strafsse ermöglicht, unter Einschränkung der Zahl derjenigen Zimmer, welche von dem kleinen Hofe aus erhellt

34.  
Eck-  
grundstücke.



und gelüftet werden, oft fogar unter gänzlicher Vermeidung derselben; stets aber wird das Fehlen eines ausgiebig grofsen, freien Hofraumes die Annehmlichkeit des Wohnens erheblich beeinträchtigen.

### c) Art der Bewohner.

35. 35. Verschiedenheit der Bewohner. Aus der Vermögenslage, der gesellschaftlichen Stellung, der Erwerbsthätigkeit der Bewohner folgt eine weitere wesentliche Verschiedenheit der Wohnhäuser und Baugrundstücke, wenn dieselbe auch nicht so scharf ausgeprägte Typen hervorgerufen hat. Der Palaft des Fürsten oder Millionärs, das Privathaus des reichen Mannes, das Ladenhaus, das Wirthshaus, der Gasthof, das Handwerkerhaus mit Werkstätte, das Handlungshaus mit Comptoirs und Lagerräumen, die Fabrik, das Arbeiter-Wohnhaus und sonstige Häuserarten verlangen die Erfüllung anderer Rücksichten, als die nur für bürgerliche Wohnungszwecke ohne eigentliche Geschäftsräume bestimmten Einzel- und Etagenhäuser. Alle diese Rücksichten können hier nicht erschöpfend dargelegt werden; wir müssen uns darauf beschränken, einzelne Gesichtspunkte hervorzuheben, welche auf die Stadtanlage von besonderem Einfluss sein können.

36. 36. Vornehme Wohnhäuser. Der Palaft und das vornehme Privathaus beanspruchen einerseits sehr geräumige Baugrundstücke, andererseits eine bequeme Lage zum städtischen Verkehre und eine besonders schöne Strafsenausstattung. Die Baugrundstücke müssen die Anlage eines Vorhofes (Ehrenhofes), die Einrichtung von Gärten, Stallungen und Remisen, wenn möglich mit besonderen Einfahrten von Seiten- oder Nebenstraßen, zulassen. Die Strafsenanlage muß schon im Stadtplan als eine vornehme entworfen, d. h. mit Baumreihen, mit gärtnerischem und künstlerischem Schmuck ausgestattet sein, erhebliche Breitenmaße, wo möglich auch landschaftliche Reize besitzen und weite Ausichten gestatten, zugleich aber in der Nähe der bedeutamsten Geschäftstraßen und Erholungsstätten sich befinden.

37. 37. Mittlere Wohnhäuser. Herrschaftliche Wohnhäuser geringeren Ranges, Häuser für Rentner, höhere Beamte und sonstige Angehörige des besseren Mittelstandes verlangen eine weniger hervorragende Lage. Stille, nicht zu entlegene Straßen, welche keinen oder geringen Frachtverkehr, möglichst aber Spazierverkehr haben, sind für die fragliche Häuserart besonders geeignet, Vorgärten und offene Bauweise für dieselbe besonders empfehlenswerth.

38. 38. Ladenhäuser. Dagegen sind umgekehrt Ladenhäuser und andere Geschäftshäuser vornehmlich auf Hauptverkehrsstraßen angewiesen. Die Verkaufswaren werden feiner, die Läden aufwandvoller, je mehr man von außen in den Stadtkern eindringt: auf den Thorstraßen Geschäfte für die zur Stadt kommenden Landbewohner, im Herzen der Stadt Schmuck-, Gold- und Kunstgegenstände. Bevorzugt für Ladenzwecke sind stets die Eckgrundstücke der Baublöcke, bei welchen die Augenfälligkeit, die lange Frontentwicklung, die weit gehende Ausnutzungsfähigkeit des Bodens für die Anordnung von Schaufenstern, für die Anbringung von Firmenschildern und Geschäftsanzeigen, für die anziehende Aufstellung der Waaren und für die Unterbringung derselben von entscheidendem Vortheile sind.

39. 39. Gasthöfe und Wirthshäuser. Auch Gasthöfe und Wirthshäuser (Restaurants, Cafés, Conditoreien) suchen die Hauptverkehrsstraßen, die »Geschäftslage« auf. Eckhäuser sind für diese Zwecke beliebt, grofse Grundstückstiefen für Gasthöfe und Restaurants nicht ungeeignet.

40. 40. Handwerker- u. Handlungshäuser. Für Handwerkerhäuser und Handlungshäuser sind grofse Grundstückstiefen ein Erforderniß wegen der Werkstätten und Lagerräume. Die Lage an der Hauptverkehrsstraße ist zwar entbehrlich; eine bequeme Zufahrt und eine nahe, gute



Verbindung mit allen städtischen Verkehrsanlagen ist aber wesentliche Bedingung. Von besonderem Werthe ist die Zugänglichkeit von zwei Strafsen, nämlich der Wohnungen von einer Hauptstrasse, der Höfe, Lager, Comptoirs und Werkstätten von einer im passenden Verkehre liegenden Nebenstrasse. Zum Theile hierauf stützt sich die Zweckmäßigkeit des besonders in englischen und amerikanischen Städten zu beobachtenden Wechfels in der Breite, in der Ausstattung und im Range paralleler Strafsenzüge.

Die Fabrik verlangt mehr Raum zur Entwicklung ihrer Baulichkeiten, als gewöhnliche Wohn- oder Geschäftshäuser. Für Fabriken und ähnliche gewerbliche Anlagen bedarf daher der Stadtplan grosser, ausgedehnter Blöcke in geeigneter Gegend, wo gute und geeignete nahe Verbindungen, wo möglich unmittelbare Anschlüsse zu Eisenbahnen und Wasserwegen gesichert und Arbeiterwohnungen in der Nachbarschaft vorhanden oder zweckmässig zu errichten sind, aus örtlichen Gründen der Landpreis aber noch mässig ist. Lässt man in solchen Theilen der Stadterweiterung die zwischen den nöthigen Hauptverkehrsstrassen sich bildenden Landblöcke noch ungetheilt und sucht die sonstigen Anforderungen an den Stadtbauplan in anderen Theilen des Geländes zu befriedigen, so kann man das Uebrige der natürlichen Entwicklung anheimgeben.

Die Sorge für Arbeiterwohnungen<sup>14)</sup> ist bei der Erweiterung der Städte die schwierigste und vielleicht auch die bedeutendste; sie sollte um so stärker sein und um so mehr zur Thätigkeit anregen, je mehr die Klagen des ohnehin an Unzufriedenheit krankenden Arbeiterstandes über die Wohnungsverhältnisse begründet sind. In grossen Städten sind die Arbeiter vielfach einem Wohnungswucher preisgegeben, der sie zu immer weiterer Einschränkung ihres Wohnungsbedürfnisses zwingt. Die Zahl der im IV. Obergeschosse liegenden Wohnungen hat sich in Berlin von 1861 bis 1880 verneunfacht, in Dresden von 1875 bis 1880 verdreifacht. Die Wohnungen mit nur einem heizbaren Zimmer bilden in Berlin 49, in Dresden 55, in Breslau 59, in Königsberg 62, in Chemnitz 70 Procent aller Wohnungen. In Wien bestehen, wenn man die Küchen nicht mitrechnet, fast 30 Procent aller Wohnungen nur aus einem Wohnraume. Die Zustände in den grossen Miethcasernen für Arbeiterfamilien, wo oft zahlreiche Familien an demselben Flurgang in je einem Zimmer wohnen, sind in vielen Fällen mitleiderregend. Für Licht und Luft, für Reinlichkeit, Entwässerung und Aborte ist häufig schlecht geforgt. Die Schar der Kinder ist auf die halbdunklen Flurgänge, auf die engen und hoch umbauten Höfe und auf die Strasse angewiesen! Die Eltern können sich ihrer Häuslichkeit nicht freuen; Wirthshausleben, Unsittlichkeit, Verbrechen sind die Folgen. Es ist ein unangenehmes Geschäft, Arbeiterwohnungen zu vermieten. Daher wird von wohlmeinenden Privaten nur höchst selten Kapital in solchen Häusern angelegt. Auch die Bauspeculation hält sich von solchen Unternehmungen gewöhnlich fern, weil es schwierig ist, für

41.  
Fabriken.

42.  
Arbeiter-  
Wohnungsmoth.

<sup>14)</sup> Unter Hinweis auf die einschlägigen Kapitel in Theil IV, Halbband 2, Heft 1 dieses »Handbuchs« und auf die bezüglichen Literatur-Angaben am Schlusse dieses Kapitels seien aus der reichhaltigen Literatur über Arbeiterwohnungen hier besonders hervorgehoben:

SCHMOLLER. Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage. Jahrb. f. Gef., Verw. u. Volkswirthsch. im deutschen Reich 1887, Heft 2, S. 1.

KALLE, F. Die Wohnungsgefetzgebung. Gegenwart, Bd. 32, S. 33.

Die Arbeiterwohnungsfrage. Wochbl. f. Baukde. 1887, S. 457.

Die Ausstellung von »Entwürfen zu kleinen, billigen Familienhäusern für Arbeiter, Unterbeamte, Werkmeister« u. f. w. Deutsche Bauz. 1889, S. 325.

TRÜDINGER, O. Die Arbeiterwohnungsfrage und die Bestrebungen zur Lösung derselben etc. Jena 1889.

Verhandlungen des Deutschen Vereins für öffentliche Gefundheitspflege zu Frankfurt 1888 und Strafsburg 1889. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspf. 1889, S. 1 u. ff.; 1890, S. 20 u. ff.



Arbeiter-Casernen Käufer zu finden. So kommt es, daß das Geschäft der Vermiethung kleiner Wohnungen leicht in Hände fällt, die ein halbes oder ganzes, zuweilen recht hartes Wuchergeschäft daraus machen. Die Miethe pflegt einen um so höheren Procentatz vom Einkommen zu bilden, je kleiner das letztere ist!

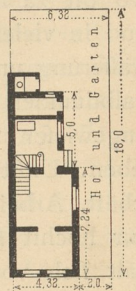
43.  
Abhilfe.

Die Abhilfe ist schwierig. Ausser den gesetzlichen und polizeilichen Vorschriften über die gesundheitliche Einrichtung der Wohnhäuser ist es die Frage, wer für angemessene Arbeiterwohnungen sorgen soll und wie sie einzurichten sind. Die Fürsorge kann von der Gemeinde, von einzelnen Großgewerbetreibenden, von Baugenossenschaften und von gemeinnützigen Actiengesellschaften oder Stiftungen getroffen werden. Die Gemeinden haben seither wenig auf diesem Gebiete geleistet; nur von Osnabrück und Frankfurt a. M. sind dem Verfasser entsprechende Ausführungen bekannt geworden. Dagegen ist die Zahl der Arbeitgeber, welche ihre Arbeiter mit Wohnungen versorgten, eine sehr große; *Dörfus* in Mülhausen i. E., *Krupp* in Essen, die preussische Staatsbahn-Verwaltung, die preussische Bergwerks-Verwaltung zu Saarbrücken, der Bochumer Verein für Bergbau und Gußstahlfabrikation (siehe Fig. 57), *Schöller-Meyssen & Bücklers* in Düren, *Felten & Guilleaume* in Köln stehen in erster Reihe. Arbeiter-Baugenossenschaften, welche ihr Vorbild an den englischen und amerikanischen *Building Societies* haben, sind auf dem Festlande nur an wenigen Orten, darunter Halle, Insterburg, Flensburg und Kopenhagen, mit Erfolg in das Leben getreten. Einen größeren Umfang scheint die Wirksamkeit von Stiftungen und gemeinnützigen Gesellschaften anzunehmen, welche in jüngster Zeit in vielen Städten gegründet worden sind.

44.  
Einfamilien-  
häuser.

Die Bauart des Arbeiterhauses entwickelt sich viel mehr in der Richtung zum Miethhause, als zum Einfamilienhause. So menschenfreundlich das Ziel ist, den Arbeiter allmählig zum Eigenthümer werden zu lassen, so ist dies doch, wie mehrere Beispiele, auch das Mülhausener, gezeigt haben, mit manchen Bedenken verknüpft. Der Arbeiter bindet sich durch den Hauskauf an ein gewerbliches Werk unter Umständen fester, als es ihm zuträglich ist. Als Eigenthümer beginnt der Arbeiter zu vermieten wie jeder andere, und die alten Mißstände der Uebervölkerung, des Schlafgängerwesens u. s. w. treten wieder ein. Auch wissen Andere ihm das Haus abzukaufen und dann selbst den Wohnungswucher zu treiben. Dennoch ist in ländlichen Fabrikorten und in gewerblichen Vororten großer Städte die durch Arbeitgeber, Genossenschaften oder gemeinnützige Gesellschaften zu betreibende, planmäßige Errichtung kleiner Einzelhäuser für Arbeiterfamilien mit etwas Garten und wo möglich mit einem kleinen Acker, ja die Errichtung ganzer, aus kleinen Häuschen bestehender Arbeiterdörfer oder Arbeiterstädtchen nach englischem Vorbilde, keineswegs auszuschließen. Fig. 50 zeigt das Erdgeschoss eines solchen Arbeiterwohnhauses der »M.-Gladbacher Actien-Baugesellschaft«; nur die beiden Vorderräume sind mit Dachstuben überbaut. Je zwei Häuser bilden eine Gruppe; auf jede Wohnung entfallen wenigstens 114 qm Bodenfläche.

Fig. 50.



Arbeiter-Wohnhaus für eine Familie.

1/500 n. Gr.

45.  
Miethhäuser.

Für Städte und namentlich Großstädte indess ist diese Wohnungsart ungeeignet, sowohl wegen des zu theueren Bodens, als wegen der anders gearteten Arbeiterschaft. Hier handelt es sich um die Schaffung zweckdienlicher Miethhäuser mit möglichst selbständig gruppierten, kleinen Wohnungen. Am Werkstättenbahnhof Leinhausen bei Hannover wurde als Bedürfnis einer Arbeiterfamilie eine Stube von 20, eine Kammer



von 12 und ein Küchen- oder Flurraum von 11 qm angesehen. Dies ist für eine Familie von geringer Kopffzahl schon reichlich. In den meisten Großstädten ist das Wohnbedürfnis der Arbeiter, je nach dem höheren Lohn und nach der Kopffzahl der Familie, mit zwei bis drei Räumen befriedigt. Bei der einen Familie würde die Hinzufügung eines dritten, bei der anderen diejenige eines vierten Raumes nicht blofs entbehrlich sein, weil das Bedürfnis und das Mobiliar dafür fehlt, sondern fogar nachtheilig, weil Aftervermuthung oder Schlafburschenwirthschaft dadurch begünstigt wird. Ein besonderes Gärtchen ist schon deshalb unangebracht, weil der städtische Arbeiter dasselbe nicht zu bewirthschaften versteht. Eben so ist ein besonderer Küchenraum meist entbehrlich, dagegen ein eigener Abort nothwendig.

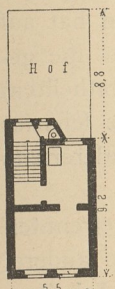
Die Frage, wie viele solcher kleiner Wohnungen in einem Hause zu vereinigen sind, ist nach den örtlichen und Preisverhältnissen zu beantworten. In äußeren Stadttheilen, wo noch der Bodenpreis mäßig ist, wird das Vierfamilienhaus, je zwei Wohnungen im Erd- und Obergeschofs enthaltend, ausführbar und empfehlenswerth sein, wie es schon vom Prinzen *Albert* auf der Londoner Weltausstellung im Jahre 1851 ausgestellt war. Das frei stehende Achtfamilienhaus, im Erd- und Obergeschofs über Kreuz in je 4 Wohnungen getheilt, zeigt eine ähnliche Anordnung (Fig. 54 u. 56); auf jede Wohnung entfällt hierbei immer noch eine Landfläche von 64 qm. Leicht verlangt deshalb die Verzinsung des Boden- und Herstellungspreises solcher Häuser eine so hohe Miethe, dass der Zweck vereitelt wird. Um an Kosten zu sparen, ist man hiernach meist genöthigt, die Häuser in geschlossenen Reihen mit gemeinschaftlichen Scheidewandern an einander zu bauen, sie mit einem II. und III. Obergeschofs zu versehen, also die Baukosten und die Gröfse der Landfläche für die einzelne Wohnung zu vermindern.

Fig. 51 verlangt bei dreigeschoffiger Anlage 33 qm, Fig. 52 unter derselben Annahme 30 qm Landfläche bei gleichzeitig geringeren Baukosten. Fig. 53 zeigt zwar eine etwas theurere Anordnung; dafür ist aber die Hälfte der Anzahl der Wohnungen dreizimmerig. Einen Vergleich der Flächen lässt Fig. 55 zu.

46.  
Offene u.  
geschlossene  
Bauweise.

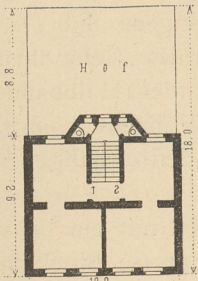
47.  
Beispiele.

Fig. 51.



Kleinstes  
Stockwerk-  
Miethhaus für  
Arbeiter-  
familien.

Fig. 52.



Stockwerks-Miethhäuser für Arbeiterfamilien.

Fig. 53.

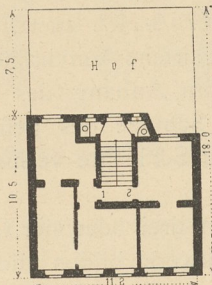
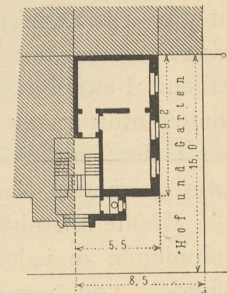
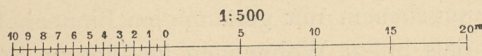


Fig. 54.



Viertheiliges Haus mit  
4 Arbeiterwohnungen  
in jedem Geschofs.



48.  
Ausartung.

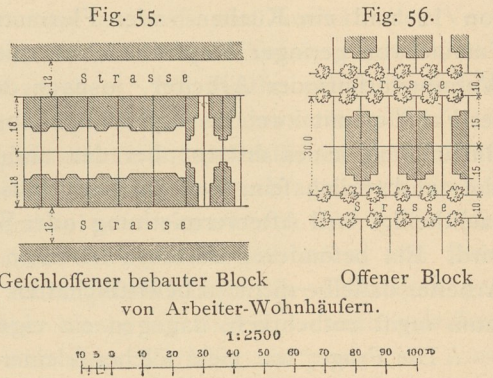
Artet das begründete Bestreben, Land- und Baukosten einer Arbeiterwohnung thunlichst zu ermäßigen, dahin aus, dass in jedem Geschofs in Seiten- und Hintergebäuden, an Höfen und Gängen so viele Wohnungen oder vielmehr Räume an einander gereiht werden, als polizeilich zugelassen wird; fällt ferner die Sorge für mögliche Abtrennung der einzelnen Wohnungen, Anweisung besonderer Aborte, Keller- und Bodenräume fort, wird schliesslich ein Hausverwalter angestellt, der als



einziges Ziel die Herauspreßung einer thunlichst hohen Rente kennt, der unnach-sichtlich die Vorausforderung der Miethe, die Pfändung und Ausweifung betreibt: so werden die Arbeiterfamilien allmählig in einzelne Kammern ohne Wahl zusammengepfercht, und es zeigt sich das ganze Elend der modernen großstädtischen Arbeiter-Cafernen. Fig. 48 ist hiervon nur in so fern ein ungewöhnliches Beispiel, als die übertrieben große Grundstückstiefe zur Errichtung der zahlreichen Hintergebäude geführt hat. Ein laut mahnendes Zeichen der Wohnungsverschlechterung ist die Thatsache, daß in Berlin während der letzten fünfjährigen Zählperiode die Bewohnerschaft der Hinterhäuser sich um ein Drittel vermehrte, während die Einwohnerzahl der Vorderhäuser nur um ein Achtel zunahm <sup>15)</sup>!

Diese ausartende Entwicklung zu bekämpfen, ist Aufgabe der Gemeinden, Genossenschaften und gemeinnützigen Gefellschaften, welche für die großstädtische Arbeiterbevölkerung forgen wollen. Sie müssen kleinere Miethhäuser in der Stadterweiterung und größere im Stadtinneren errichten, einestheils um recht vielen Arbeiterfamilien angemessene, menschenwürdige Wohnungen zu mäßigen Miethpreisen darzubieten, anderentheils um durch den Wettbewerb die Eigenthümer jener Speculations- und Wucher-Cafernen zu Preisnachlässen und baulichen Verbesserungen zu nöthigen. Vielleicht ist dieser mittelbare Nutzen größer, als jener unmittelbare. Reicht derselbe aber, wie anzunehmen ist, zur Beseitigung der schlimmen Nothstände noch nicht aus, so muß gleichzeitig die Gesetzgebung und die ortspolizeiliche Regelung die anerkannt schlechten Wohnungen unterdrücken und an neu einzurichtende strenge Anforderungen stellen. In England ist man in diesem Sinne mit den *Torrems-Acts* und *Crofts-Acts* zuerst vorgegangen. Für Deutschland hat auf *Miquel's* Anregung der »Deutsche Verein für öffentliche Gefundheitspflege« die gesetzliche Feststellung der (im Anhang des vorliegenden Halbbandes mitgetheilten) Mindestanforderungen zum Schutze des gefunden Wohnens beantragt. Je schärfer aber Gesetz und Polizei das Schlechte verhindern, desto thätiger muß andererseits Gutes geschaffen werden.

Kleine Miethhäuser von drei oder vier Gefchoffen mit ein bis vier abgetrennten Wohnungen in jedem Stockwerk bilden die eine, große Blockhäuser die andere, besonders von gemeinnützigen Baugesellschaft zu fördernde Form der Arbeiterwohnungen. Die Errichtung der englischen *Block-buildings*, welche meist einen ganzen, von vier Straßen umgebenen, mit geräumigem Binnenhof versehenen Block einnehmen, beruht darauf, daß billige Wohnungen im Inneren der Stadt nur durch große, vier- oder fünfgefchoffige, zum Theile mit Läden ausgenutzte Bauten erzielt werden können. Nach *Schmoller* ist man in England bestrebt, die sämtlichen Zugänge bis zur Abschlußthür der einzelnen Familienwohnung so frei zu legen, daß sie stets von der Straße oder vom Hofe aus übersehen werden können; die Treppen liegen im Freien; die Höfe sind von freien Galerien nach italienischer Sitte umrahmt;



49.  
Gegen-  
maßregeln.

50.  
Block-  
buildings.

<sup>15)</sup> Siehe: WASSERFUHR, H. Die Gefundheitschädlichkeiten der Bevölkerungsdichtigkeit in den modernen Miethhäusern etc. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspfl. 1886, S. 185.

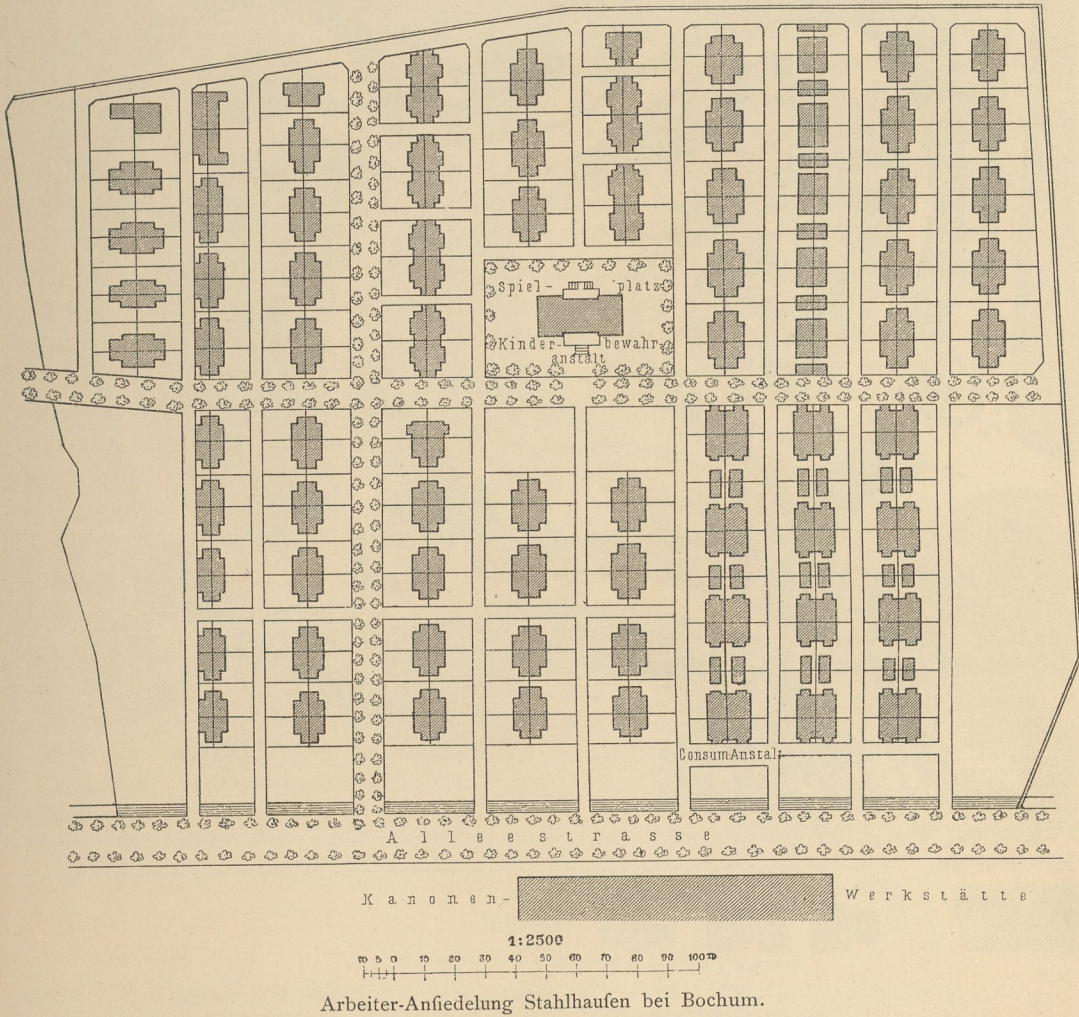


die Gemeinſamkeit von Aborten iſt beseitigt; andere Gemeinſchaftlichkeiten ſind auf das geringſte Maſs beſchränkt. Die hiñſichtlich Sittlichkeit, Geſundheit, Familienleben und Sterblichkeit in dieſen *Block-buildings* erzielten Ergebniffe ſind überaſchend, ſtrenge Hausordnung, wöchentliche Einziehung der Miethe und pünktliche Verwaltung dabei allerdings unentbehrlich.

Auch in den deutſchen Städten beginnt es ſich überall in der Arbeiter-Wohnungsfrage zu regen, hoffentlich mit den beſten Erfolgen. Dieſe können nur dann

51.  
Logirhäufer.

Fig. 57.



vollſtändig fein, wenn es zugleich gelingt, das Aftermietheweſen und die Schlafburſchenwirthſchaft durch geſetzliche und polizeiliche Beſchränkungen, ſo wie durch Errichtung von beſonderen Wohn- und Schlafgebäuden für Unverheirathete thunlichſt zurückzudrängen. Arbeiter-Cafernen oder Arbeiter-Herbergen in dieſem Sinne können nur ſegensreich wirken. Ein ganz vortreffliches Beiſpiel hierfür iſt das von dem ſchon genannten Bochumer Verein errichtete Koſt- und Logirhaus für 1500 unverheirathete Arbeiter<sup>16)</sup>.

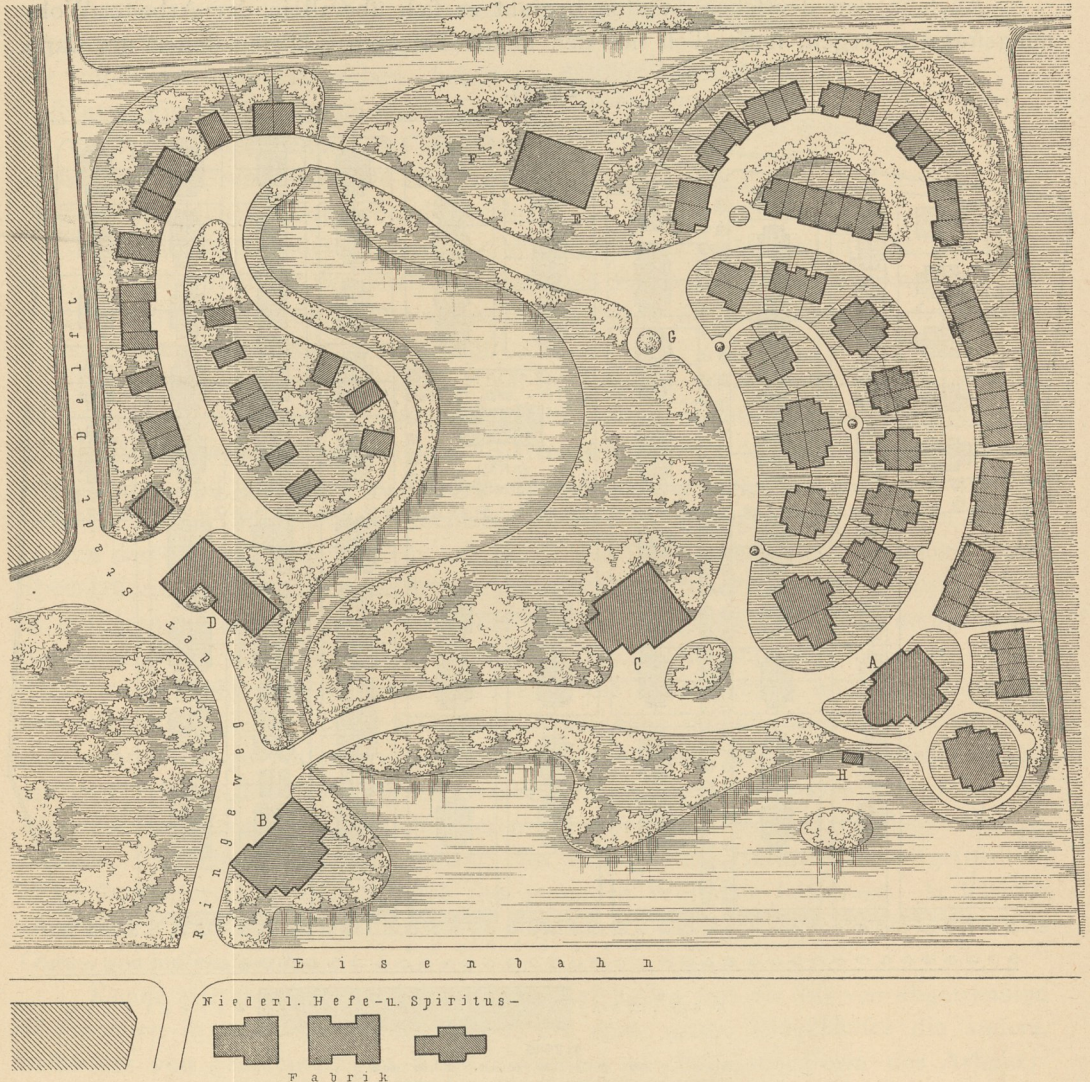
<sup>16)</sup> Siehe Theil III, Bd. 4 (S. 261) dieſes »Handbuchs«.



52.  
Mischung  
der  
Claffen.

Es wäre ein Fehler, wollte man in der Stadt oder im Stadterweiterungsplane die Arbeiterwohnungen an einem Punkte zusammendrängen. Schon das tägliche Lebens- und Beschäftigungsbedürfnis verlangt die Mischung der Claffen. Es ist zwar nicht nöthig, dass die Mischung fogar im einzelnen Haufe stattfindet (wie in

Fig. 58.



- |                                  |                      |                       |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| A. Kofthaus.                     | C. Director-Wohnung. | F. Kinder-Spielplatz. |
| B. Verkaufshaus und<br>Bäckerei. | D. Gemeindefchule.   | G. Mufikzelt.         |
|                                  | E. Vereinshaus.      | H. Bootschuppen.      |

Berlin) oder dass die Mischung zwangsweise vorgeschrieben wird; wohl aber finden sich in fast allen Stadttheilen geringwerthige Lagen, in welchen die Schaffung von Arbeiter-Wohnhäufern zu mäfsigen Miethsätzen möglich, zweckentsprechend und von den Behörden zu begünstigen ist. Ueberall aber ist den hierzu bestimmten Bau-



grundstücken eine nicht zu große Tiefe zu geben, damit die unerfreulichen Hof- und Hintergebäude nach Möglichkeit vermieden werden.

Das kleine Arbeiter-Miethhaus mit nur einer Wohnung auf jedem Stockwerk beansprucht eine Baustelle von 5,5 bis 6,0<sup>m</sup> Frontbreite bei 15 bis 20<sup>m</sup> Tiefe (Fig. 51). Ein Haus mit zwei Wohnungen in jedem Geschoss, welche von derselben Treppe zugänglich sind, verlangt, wenn beide Wohnungen an der StraÙe liegen sollen, schon 10 bis 12<sup>m</sup> Front bei 18 bis 20<sup>m</sup> Tiefe (Fig. 52 u. 53). Durch Anbauten und Flügelbauten läßt sich natürlich die Zahl der Wohnungen vermehren, wenn die Tiefe eine größere ist, jedoch nicht zum Vortheil der Sache. Somit sind für Arbeiterwohnungen geringe Blocktiefen von zweimal 15 bis 20, d. h. 30 bis 40<sup>m</sup> Tiefe erwünscht. Die Tiefe von 30<sup>m</sup> und etwas mehr paßt auch für das offene Baufystem von Arbeiter-Wohnhäusern mit viertheiligem Grundriß und zwei bis drei Geschossen (Fig. 54 u. 56). Eben so sind für den Bau großer Arbeiter-Miethhäuser und ganzer Blockgebäude solche Blocktiefen zu empfehlen, welche viel Luft und Licht an den StraÙenfronten und eine gemeinschaftliche oder getheilte Hoffläche im Inneren des Blockes von ausreichender Größe gewährleiten.

Zwei Beispiele ganzer Arbeiter-Ansiedelungen in der Nähe der Stadt und der Arbeitsstelle zeigen Fig. 57 u. 58.

Die Colonie Stahlhausen besteht aus viertheiligen Wohnhäusern (zum Theile mit Stallungen), Consum-Anstalt, Kinder-Bewahrhaus und Kinderspielplatz. Die Arbeiter-Ansiedelung im Agneta-Park zu Delft wurde vom Arbeitgeber *van Marken* auf genossenschaftlichem Wege in das Leben gerufen; sie besteht aus viertheiligen und Einzelhäusern in ungemein ansprechender Anordnung und ist mit den Gemeinheits-Anstalten ausgestattet, welche in Fig. 58 näher bezeichnet sind<sup>17)</sup>.

53-  
Blocktiefen.

54-  
Ganze  
Arbeiter-  
Ansiedelungen.

## Literatur.

Bücher über »Städtische Wohnungen«.

- EITELBERGER, R. & H. FERSTEL. Das bürgerliche Wohnhaus und das Wiener Zinshaus. Wien 1860.  
 FELLNER, F. Wie soll Wien bauen? Wien 1860.  
 SCHASLER, M. Villa oder Miethskaferne? etc. Berlin 1868.  
 GÄRTNER, J. Nicht Villa, nicht Miethskaferne in der Vorstadt! Berlin 1868.  
 LASPEYRES, E. Der Einfluß der Wohnung auf die Sittlichkeit. Berlin 1869.  
 SCHÜLKE, H. Gefunde Wohnungen etc. Berlin 1880.  
 ROUILLET, A. *Congrès international des habitations à bon marché, tenu à Paris les 26, 27 et 28 juin 1889. Compte rendu.* Paris 1889.

## Literatur

über »Arbeiter-Ansiedelungen«.

- MÜLLER. *Cités ouvrières de Mulhouse. Types exécutés. Nouv. annales de la const.* 1856, S. 79.  
 Kolonistenhäuser des Kohlenwerks Brandeis in Böhmen. *Allg. Bauz.* 1858, S. 86.  
 Die Arbeiterstadt zu Mülhausen im Elsass. *ROMBERG's Zeitsch. f. pract. Bauk.* 1861, S. 213.  
 KESTNER, H. Die Arbeiterstadt zu Mülhausen im Elsass. *Zeitsch. d. Arch.- u. Ing.-Ver. zu Hannover* 1863, S. 463.  
*Cité ouvrière de 128 logements (Type du Creusot). Nouv. annales de la const.* 1863, S. 66.  
*Habitations ouvrières cité Jouffroy-Renault, à Clichy. Revue gén. de l'arch.* 1867, S. 158 u. Pl. 44.  
 STAUB, A. Beschreibung des Arbeiter-Quartiers und der damit zusammenhängenden Institutionen von *Staub & Co.* in Kuchen bei Geislingen in Württemberg. Stuttgart 1868.  
*Cités ouvrières de MM. Staub et Ce. à Kuchen. Nouv. annales de la const.* 1869, S. 100.

<sup>17)</sup> Siehe: Centralbl. d. Bauverw. 1889, S. 396.



- Colonie ouvrière des mines de houille de Brandeisl. Nouv. annales de la const.* 1870, S. 25.  
*Home colonies for our workmen. Builder*, Bd. 28, S. 589.
- MEURANT. *Compagnie des mines d'Aniche. Cité ouvrière. Moniteur des arch.* 1870—71, Pl. 35; 1872, Pl. 15, 16, 23.
- MANEGA, R. Die Anlage von Arbeiterwohnungen etc. Weimar 1871. — 2. Aufl. 1883.  
 Die Arbeiter-Colonie bei Görz. ROMBERG's Zeitfch. f. pract. Bauk. 1872, S. 161.
- FLATTICH, W. Die Arbeiter-Colonie bei der Werkstätte der Südbahn-Gesellschaft in Marburg in Steiermark. Wien 1874.
- RAETZ. Kolonie von Wohnungen für die Niederbediensteten der königlichen württembergischen Verkehrs-Anstalten. Allg. Bauz. 1874, S. 78.
- RICHARD. Die Maschinen- und Lokomotivenfabrik der Hannoverischen Maschinen-Aktien-Gesellschaft zu Linden vor Hannover. Arbeiter-Quartier. Zeitfch. d. Arch.- u. Ing.-Ver. zu Hannover 1874, S. 70.
- BEYER. Die Arbeitercolonien der Gussstahlfabrik von *Friedrich Krupp* in Essen. Deutsche Viert. f. öff. Gesundheitspf. 1874, S. 615.
- Die Einrichtungen zum Besten der Arbeiter auf den Bergwerken Preussens. Bd. I u. II. Berlin 1875 u. 1876.
- SCHALL, M. Das Arbeiterquartier in Mülhausen im Elsass. Berlin 1876.  
 Wohlfahrtseinrichtungen der *Friedr. Krupp'schen* Gussstahlfabrik zu Essen zum Besten ihrer Arbeiter. Essen 1876.
- Die Arbeiterwohnungen des Bochumer Vereins für Bergbau und Gussstahlfabrikation. Bochum 1876.
- RACINE. *Cité ouvrière de la maison Mame de Tours. Moniteur des arch.* 1876, S. 114 u. Pl. 37.  
*Krupp's Arbeiter-Colonie Cronenberg. HAARMANN's Zeitfch. f. Bauhdw.* 1877, S. 171.
- Cités ouvrières de Bolbec. Nouv. annales de la const.* 1878, S. 162.
- KLASEN, L. Die Arbeiter-Wohnhäuser in ihrer baulichen Anlage und Ausführung, sowie die Anlage von Arbeiter-Kolonien. Leipzig 1879.
- GOSSET, A. *Cité ouvrière de l'usine de l'Espérance au Gaulier. Encyclopédie d'arch.* 1879, S. 84 u. Pl. 591, 595.  
*Cité ouvrière de Courlancy. Nouv. annales de la const.* 1879, S. 4.
- GOSSET, A. *Étude sur les conditions hygiéniques et les convenances générales à remplir dans la construction des maisons à bon marché, et cités ouvrières des Faubourgs ou usines. Nouv. annales de la const.* 1879, S. 6.
- Die Arbeiter-Kolonie Leinhausen. Baugwks.-Ztg. 1880, S. 596.
- JEMOT & LAVY. *Cité ouvrière d'Épernay. Nouv. annales de la const.* 1880, S. 34.  
 Anstalt zum Wohle der Arbeiter von *Caspar Jenny* in Ziegelbrück. Eisenb., Bd. 15, S. 25.  
*The artisans' estate at Hornsey. Builder*, Bd. 44, S. 880.
- SCHWERING, L. Die Arbeiterkolonie Leinhausen bei Hannover. Zeitfch. d. Arch.- u. Ing.-Ver. zu Hannover 1884, S. 555. (Auch als Sonderabdruck erschienen: Hannover 1884.)
- SCHWERING. Die Arbeiter-Kolonien von *Krupp*, in Mülhausen, Stuttgart und Leinhausen. Deutsche Bauz. 1884, S. 548.
- ROYER DE DOUR, H. DE. *La question des habitations ouvrières en Belgique.* Brüssel 1889.

## 2. Kapitel.

### Der städtische Verkehr.

Dem städtischen Verkehr im engeren Sinne dienen die öffentlichen Strafsen und Plätze. Im weiteren Sinne gehören zum städtischen Verkehr auch diejenigen Beförderungsmittel, welche sich besondere Wege neben, über oder unter den städtischen Strafsen unabhängig von diesen zu schaffen pflegen, nämlich Stadtbahnen, Bahnen für den Fernverkehr und Wasserwege.

#### a) Verschiedene Richtungen des Strafsenverkehrs.

Die städtischen Strafsen sind, wie die Landwege, in erster Reihe Verkehrslinien; erst in zweiter Reihe dienen sie zum Anbau der Häuser. Mit dem regel-