

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 Reihenbau genannt. Der Villenbau verlangt, das 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 das 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 Strafsen umgebener Block sich zusammensetzt. Der Raum

Fig. 1.

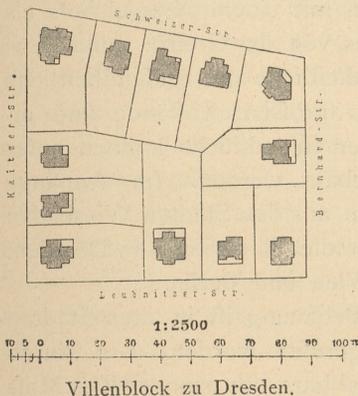
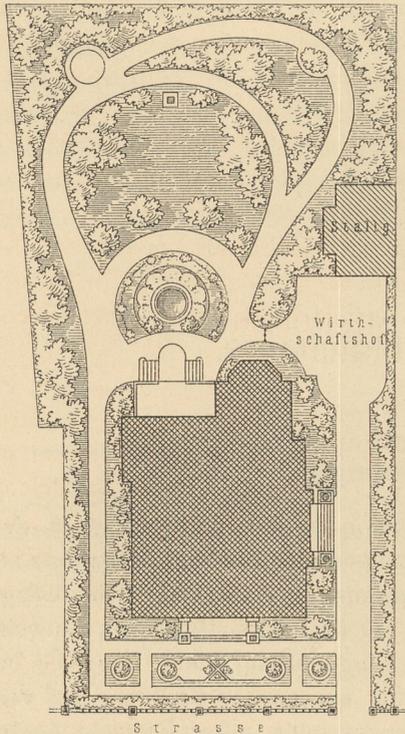
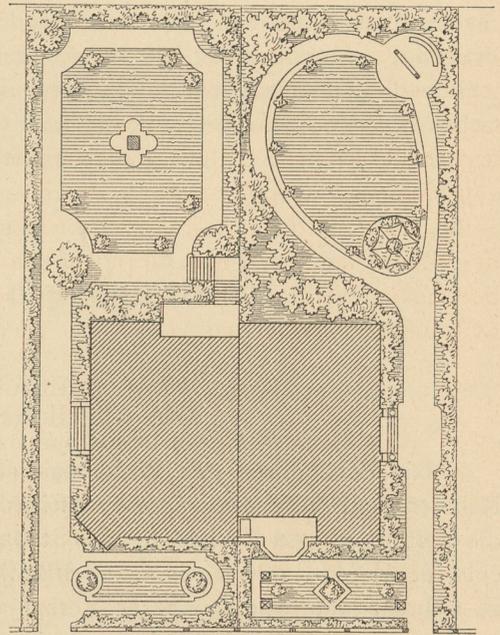


Fig. 2.

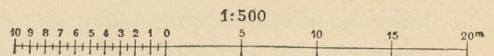


Frei stehendes städtisches Wohnhaus,  
bezw. Villa.

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.

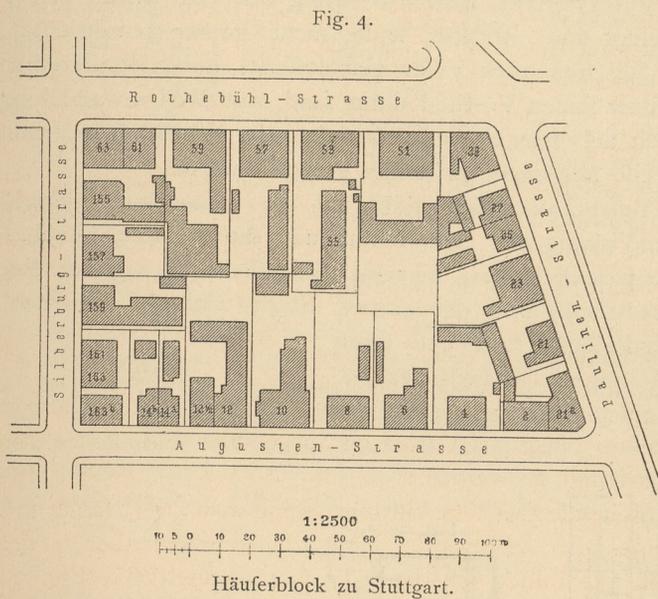
5.  
Abstände.

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 vorzubehalten.

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

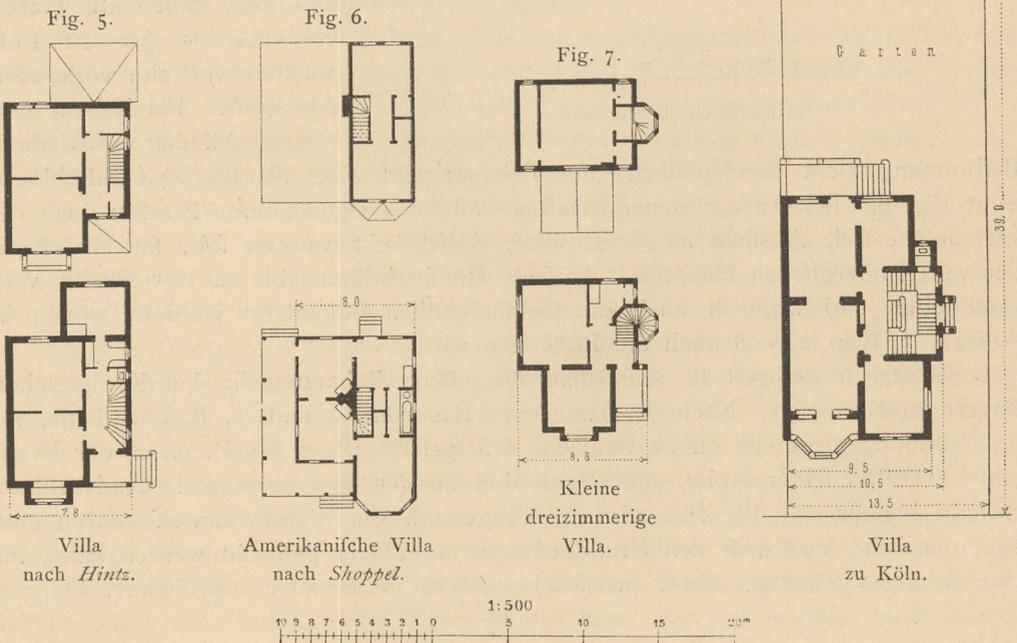


Fig. 9.

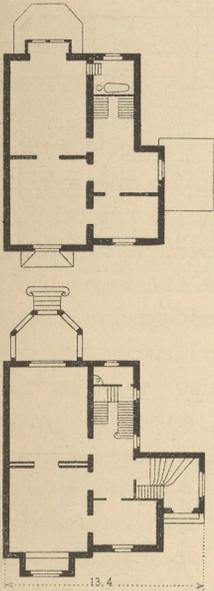
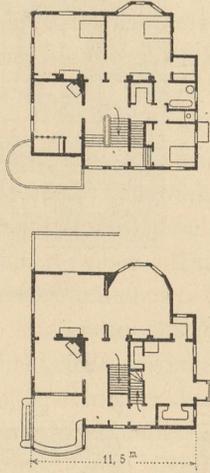
Villa  
nach Hirtz.

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 Gewerbebetrieben 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 Groß-Lichterfelde bei Berlin. Berlin 1887.

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