

Fig. 9.

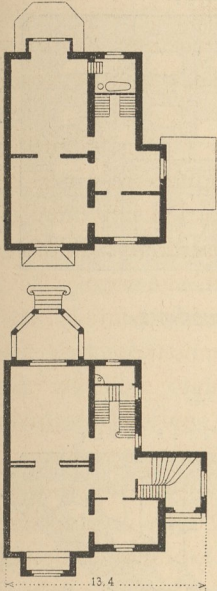
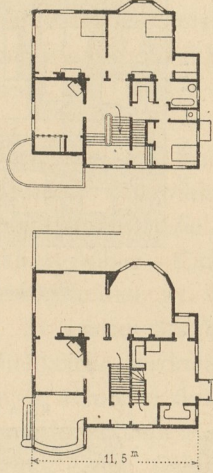
Villa  
nach Hirtz.

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.

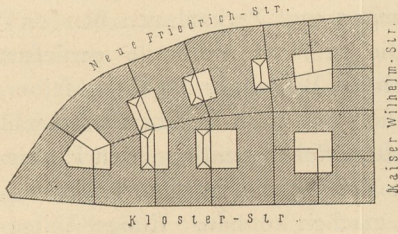
Shoppel's modern houses, list of publications of the cooperative Building-Plan-Association-Architects. New-York 1887.

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.



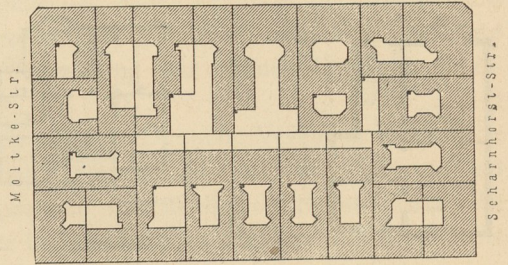
Fig. 11.



Baublock zu Berlin.

Fig. 12.

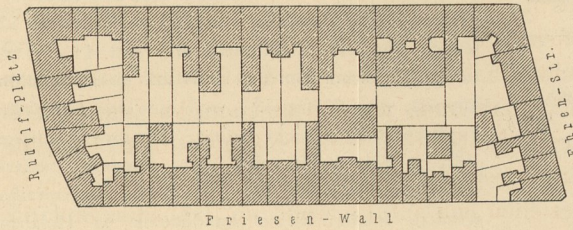
Breiter-Weg



Baublock zu Magdeburg.

Fig. 13.

Hohenzollern-Ring



Baublöcke zu Köln.

Fig. 14.

Hohenstaufen-Ring

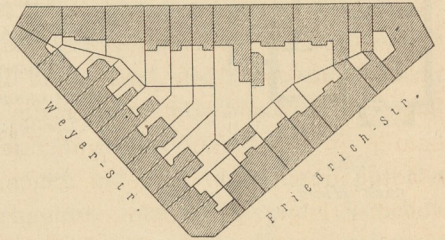
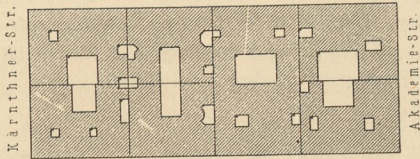


Fig. 15.

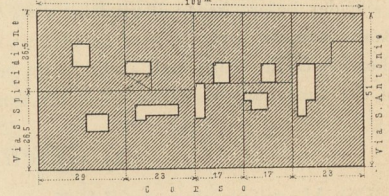
Maximilian-Str.



Baublock zu Wien.

Fig. 16.

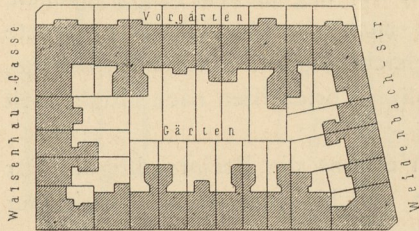
Via S. Nicolo



Baublock zu Triest.

Fig. 17.

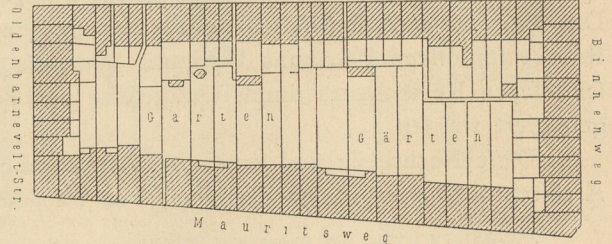
Salier-Ring



Häuserblock zu Köln mit Gärten und Vorgärten.

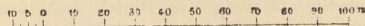
Fig. 18.

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., untersagt. 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.

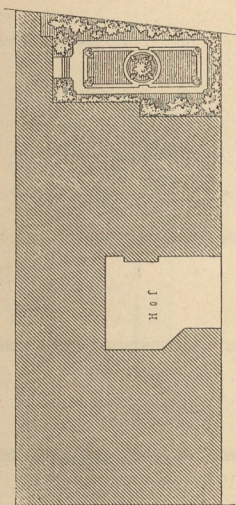
Im Gegensatz zur Villa oder zum frei stehenden Wohngebäude heißen die bei der geschlossenen Bebauung sich an einander reihenden Gebäude eingebaute Häuser. Das eingebaute Haus κατ' ἐξοχήν ist dasjenige, welches aufser den bebauten Flächen (Vorder-, Neben-, Quer-, Hintergebäude) nur noch Hofraum oder Lichthöfe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

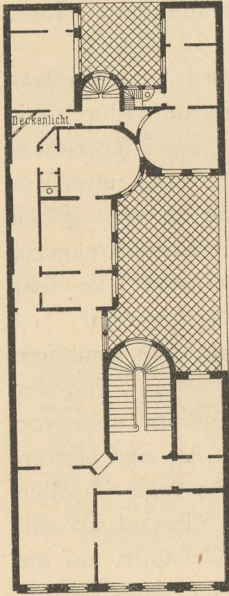
3) Nach: Deutsche Bauz. 1884, S. 381.

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



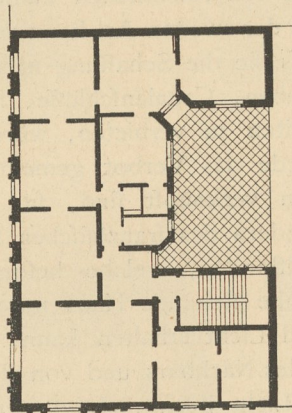
die Halle um den Hofraum darbioten. In Fig. 26 ist die Enge der Baustelle weniger empfindlich, weil das Haus nur von einer einzigen Familie bewohnt wird.

Fig. 20.



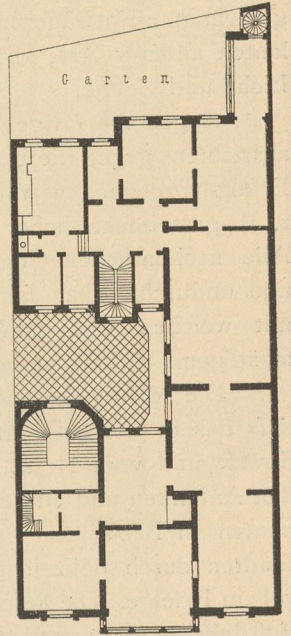
Wohnhaus zu Berlin.

Fig. 21.



Wohnhaus zu Magdeburg.

Fig. 22.



Wohnhaus mit Hof und Garten zu Berlin.

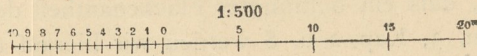
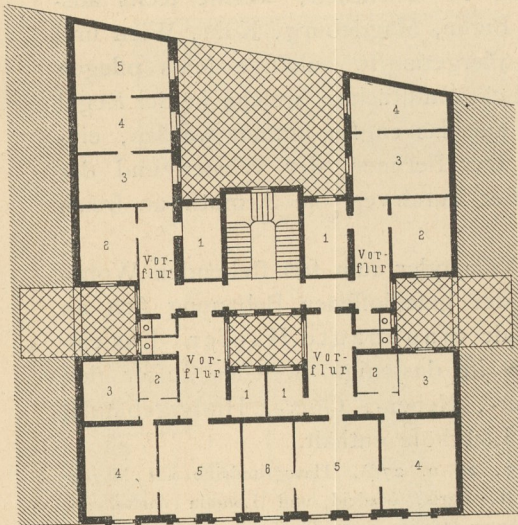
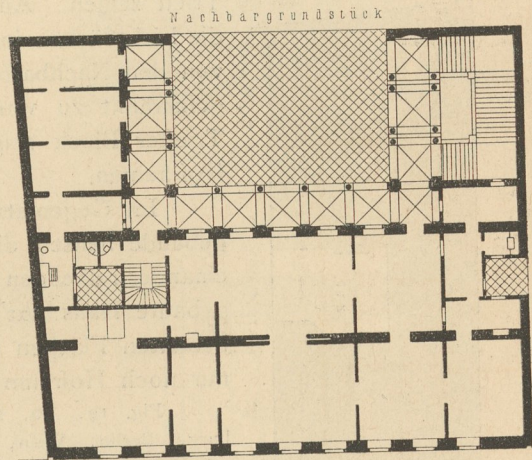


Fig. 23.



Stockwerkshaus mit je 4 Wohnungen zu Wien.

Fig. 24.



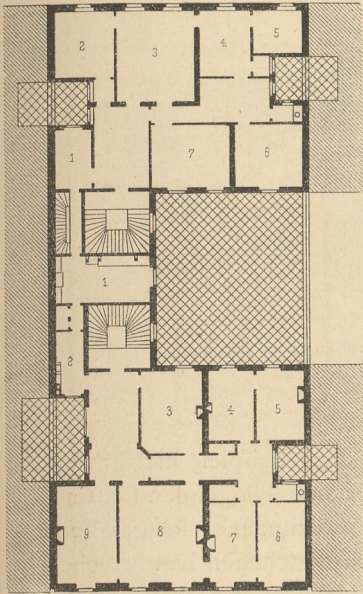
Herrschaftliches Wohnhaus zu Budapest.

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.

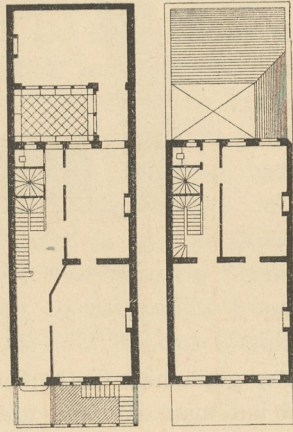


Fig. 25.



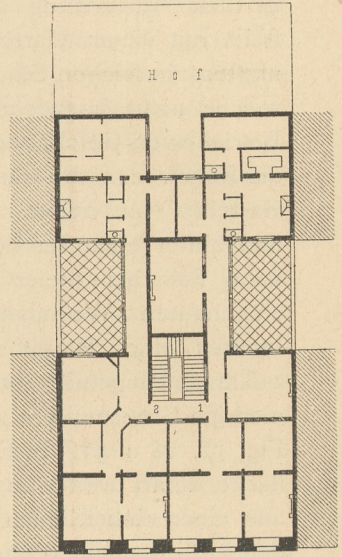
Stockwerkshaus mit je 2 Wohnungen zu Paris.

Fig. 26.



Einfamilienhaus zu London.

Fig. 27.



Stockwerkshaus mit je 2 Wohnungen zu Madrid.

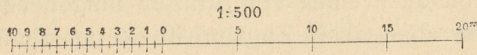
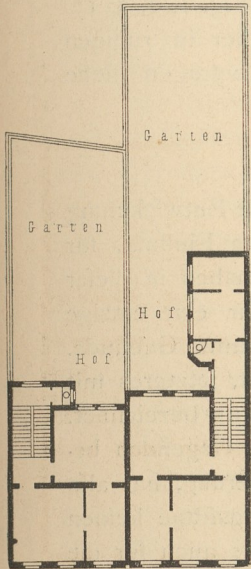
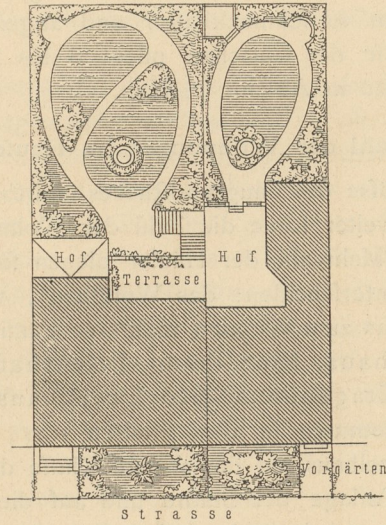


Fig. 28.



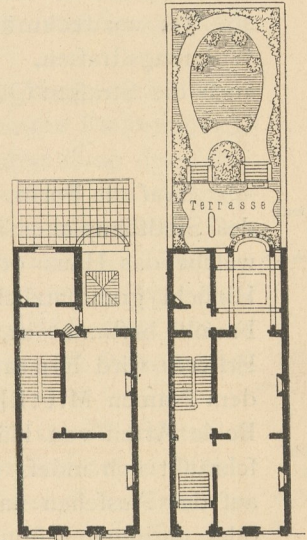
Gewöhnliche Einzelhäuser zu Köln.

Fig. 29.



Zwei Baugrundstücke mit Gärten und Vorgärten zu Köln.

Fig. 30.



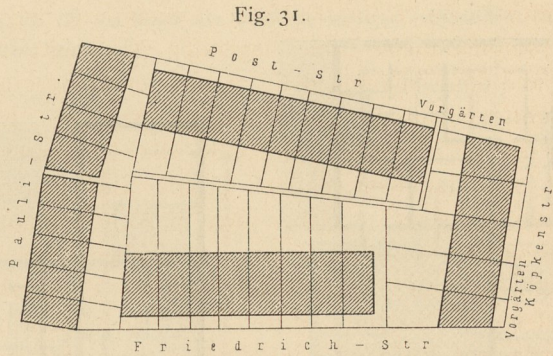
Einfamilienhaus zu Brüssel.

Freundlicher, gefunder und nachahmenswerther ist diejenige Art des eingebauten Haufes, bei welcher an den Wirthschaftshof sich noch ein Gärtchen anschliesst. 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 Strafsen 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 Strafsen 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) unzweckmäfsig, um so schmuckhafter und angenehmer aber in ruhigen Wohnungsstraßen. Die Tiefe der Gärtchen pflegt 3 bis 10 m zu betragen (siehe auch die Strafsen-Querschnitte in Abschn. 2, Kap. 5).

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

Auf die Form und Gröfse 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 grundsätzlic 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 Strafsen, so wie für die Art des Wohnens maßgebend ist, wenn auch das Miethhaus fein 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.