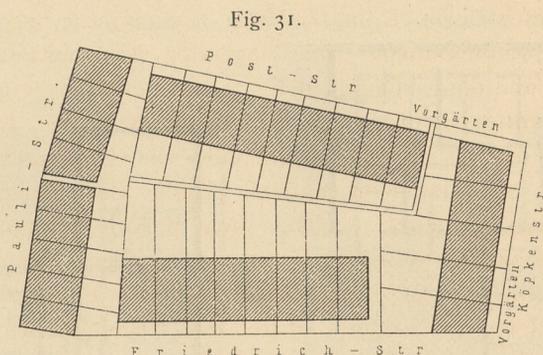


Brüffel. In den rheinischen, holländischen und belgischen Städten ist diese Ausstattung der Baustelle mit einem Gärtchen, wenigstens in solchen Stadttheilen, welche nicht vorwiegend zum Betriebe von Geschäften dienen, die Regel. Da die Gärten oder Gärtchen oft neben einander und hinter einander liegen, 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) unzweckmächtig, 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 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 Strafsen, 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, feelfichen 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^{ha} trotz geschlossener Bebauung nicht mehr als 200 bis 250 Personen; in festländischen Großstädten dagegen ist eine Bevölkerungszahl von 500 Seelen auf 1^{ha} 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 Miethe⁵⁾; 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

⁵⁾ Siehe: SCHMOLLER'S Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft 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, gesundheitlicher, socialer und künstlerischer Beziehung vor jeder Art von Zinshaus den Vorzug verdient. Das Einfamilienhaus sollte, wie *Luthmer* so schön sagt, das »Normalhaus« sein⁶⁾. 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 vorausgeeilt⁷⁾. 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.

⁶⁾ Siehe: Der Zeitgenosse 1883, S. 139.

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

Fig. 32.

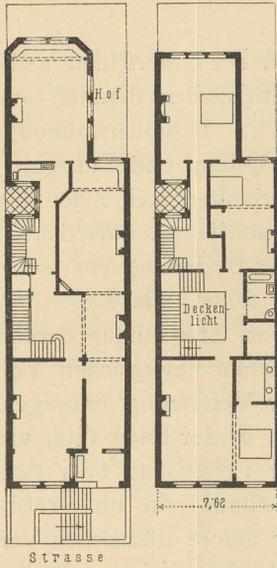
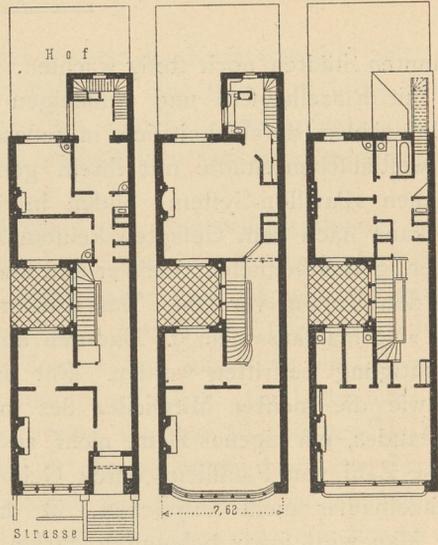
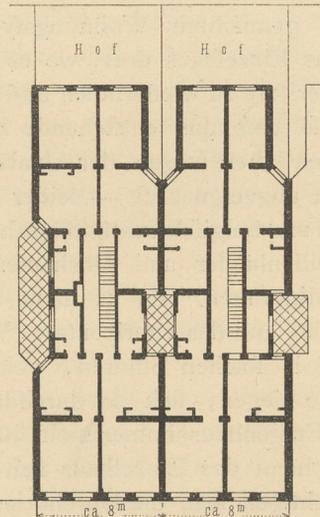


Fig. 33.



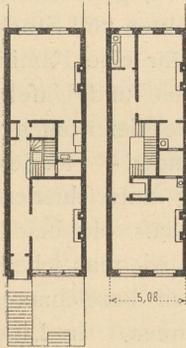
Amerikanische Einzelhäuser.

Fig. 35.



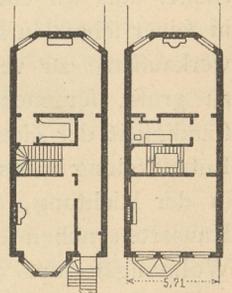
Amerikanische Tenement-Häuser.

Fig. 34.



Kleineres amerikanisches Einzelhaus.

Fig. 36.



Kleineres amerikanisches Einzelhaus.

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

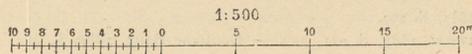
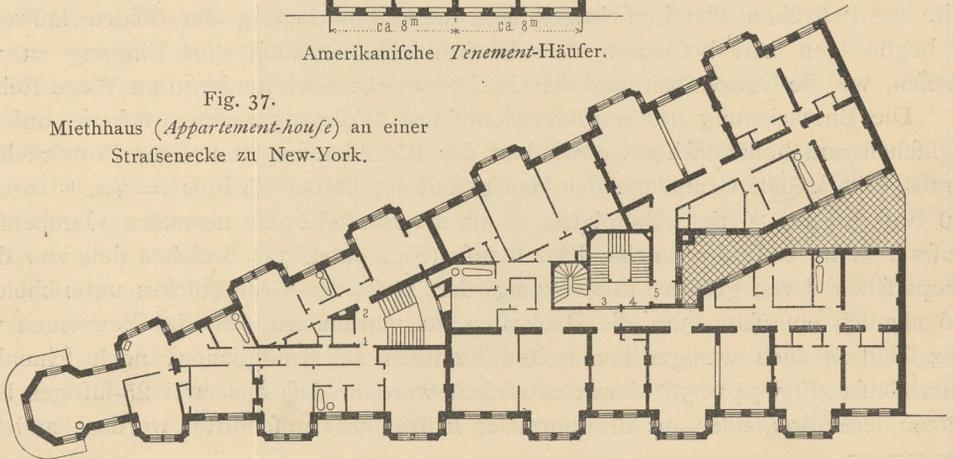
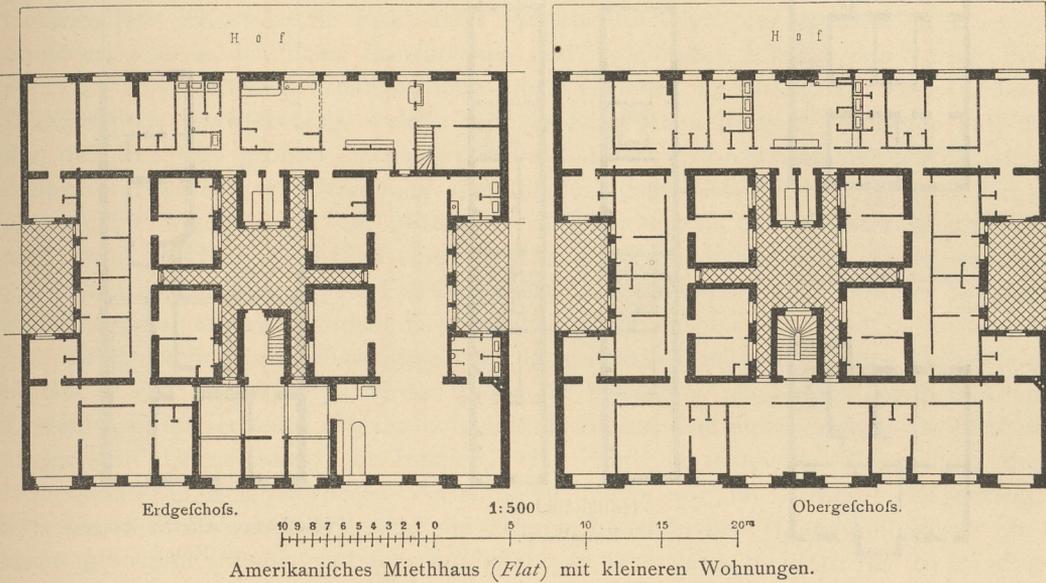
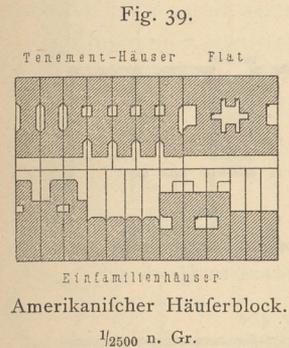


Fig. 38.



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 Luftverföorgung 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 tadelswerther. Für kleinere Miethwohnungen bildet die ausgedehnte Anlage des *Flat* in Fig. 38 mit Pfortner, Aufzug, gemeinsamen Räumen für Waschzwecke, Heizung, Kinderpiel u. dergl. einen bedeutfamen Fortschritt, obwohl auch hier die schwache Verföorgung 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.



Amerikanischer Häuserblock.
1/2500 n. Gr.

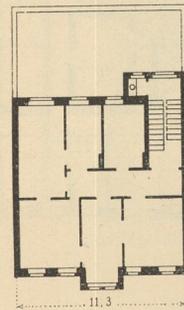
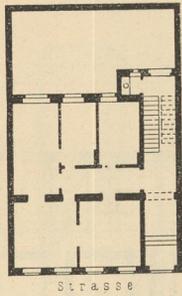
Auf die Gestaltung der amerikanischen Stadtpläne scheinen indess die Miethhäuser bislang nur geringen Einfluss ausgeübt zu haben. Da die Normalbaustelle hergebrachter Weise 100 Fufs (engl.) Tiefe bei 25 Fufs Breite besitzt, so sind die Blöcke fast durchweg rechtwinkelig mit einer Ausdehnung von 200 Fufs 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^m Höhe 100 und mehr Wohnungen in 14 Stockwerken über einander enthalten! Man sucht diese

28.
Amerikanische
Blöcke.

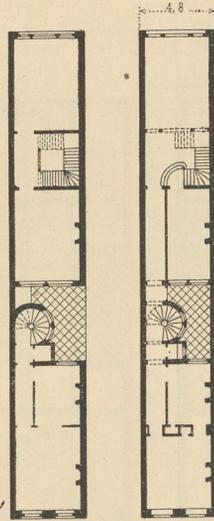
29.
Ueber-
treibungen.

Fig. 40.



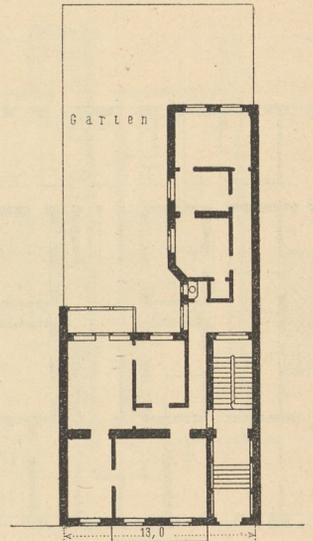
Miethaus mittleren Ranges zu Köln.

Fig. 41.



Holländisches Einzelhaus.

Fig. 42.



Miethaus besseren Ranges zu Köln.

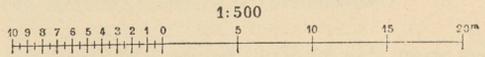
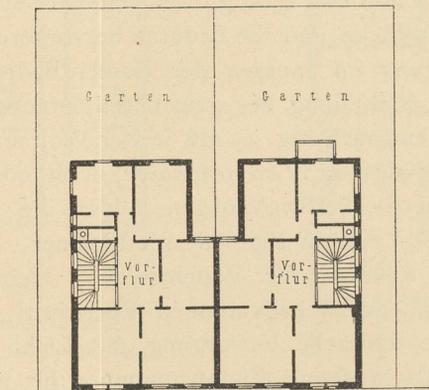
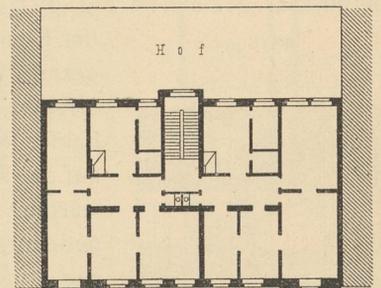


Fig. 43.



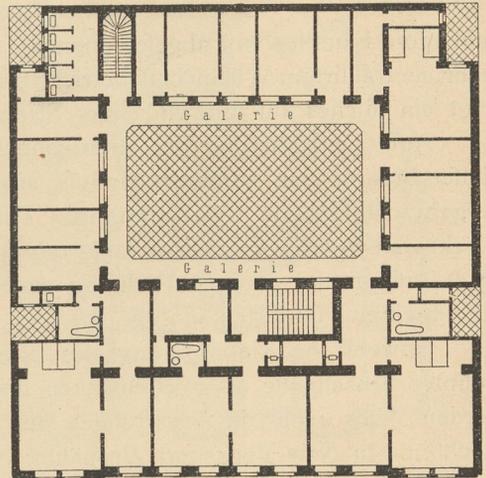
Doppelhaus zu Stuttgart.

Fig. 44.



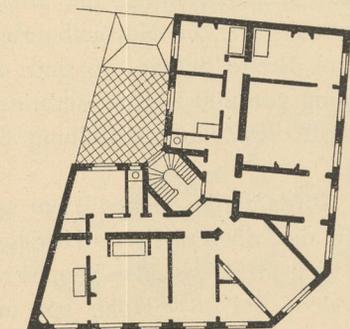
Miethaus zu Hamburg.

Fig. 46.



Zinshaus zu Budapest¹¹⁾.

Fig. 45.



Eckhaus zu Paris¹⁰⁾.

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 Insassen, 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 Baustelle⁸⁾. 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, 27⁹⁾, 40, 42 bis 44¹⁰⁾, 45, 46¹¹⁾ 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

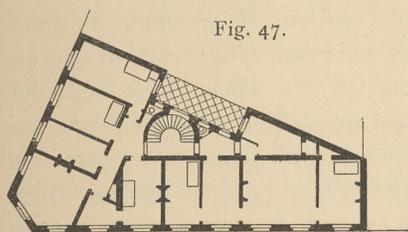


Fig. 47.

Eckhaus zu Paris.

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

⁸⁾ Vergl.: Allg. Bauz. 1883, S. 32 u. Bl. 18.

⁹⁾ Nach: Centralbl. d. Bauverw. 1884, S. 299.

¹⁰⁾ Nach: Baugwks.-Ztg. 1886, S. 959.

¹¹⁾ Nach: Deutsche Bauz. 1884, S. 387.

die Kölner und Stuttgarter Geschofs-Grundrisse meist nur für je eine Familie bestimmt und entbehren gewöhnlich der Nebentreppen¹²⁾.

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. 48¹³⁾). 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

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

¹³⁾ Vergl.: Berlin und seine Bauten. Berlin 1877. Theil II, S. 450.

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.
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.
Vornehme
Wohn-
häuser.

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.
Mittlere
Wohn-
häuser.

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.
Laden-
häuser.

Dagegen sind umgekehrt Ladenhäuser und andere Geschäftshäuser vornehmlich auf Hauptverkehrsstraßen angewiesen. Die Verkaufswaren werden feiner, die Läden aufwandvoller, je mehr man von ausen 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 Frontenentwicklung, 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.
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.
Handwerker-
u. Handlungs-
häuser.

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