

vollständig ausgebautem Dache; die Architektur ist in strengen Renaissanceformen gehalten.

576.  
Beispiel  
XIV.

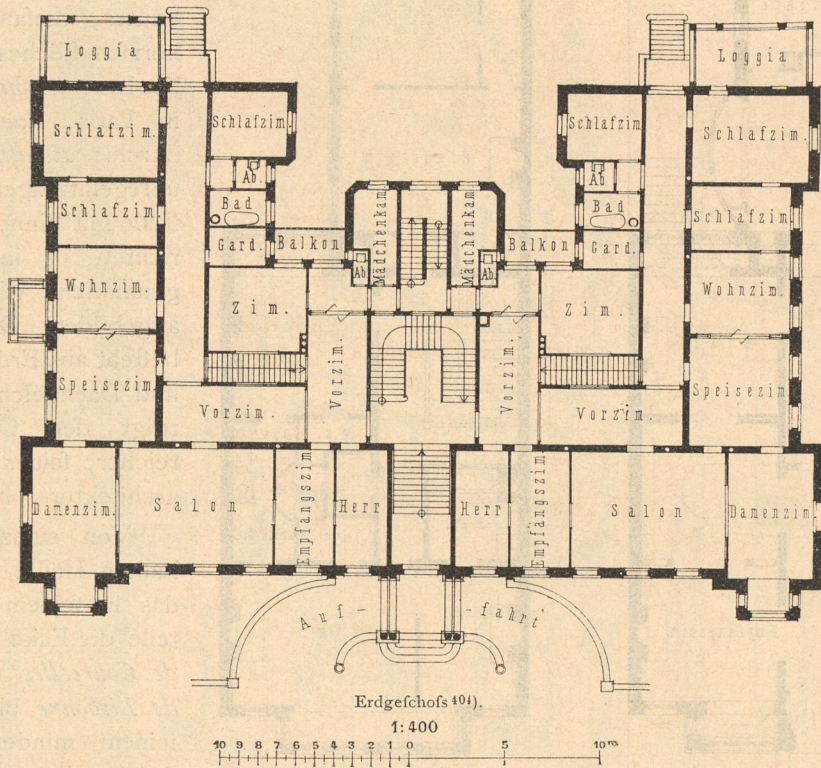
Ein eingebautes herrschaftliches Wohnhaus auf schmaler, tiefer Baustelle zu Cincinnati (Arch.: *Siter*), das alle Vorzüge amerikanischer Wohnungseinrichtung zeigt, ist durch Fig. 458 u. 459 in den Grundrissen und in Fig. 457<sup>403)</sup> als Skizze der Straßenseite abgebildet.

### b) Herrschaftliche städtische Miethäuser.

577.  
Kenn-  
zeichnung.

Das Leben in der Großstadt hat in jüngster Zeit zum Baue umfangreicher fog. herrschaftlicher Miethäuser geführt, die in der Zahl der Räume und hinsichtlich ihrer Ausstattung das herrschaftliche Eigenhaus ersetzen sollen. Bei Häusern, die nur von wenigen Familien bewohnt werden und deren Planung so getroffen ist, daß außer Hausflur und Haupttreppe, bezw. Aufzug, die gemeinschaftlich benutzt

Fig. 460.



Herrschaftliches Miethaus zu Dresden, Lukasstraße 6.  
Arch.: *Lippold*.

werden müssen, jeder Wohnung ihre volle Selbständigkeit gewahrt bleibt und in jedem Stockwerke nur eine Familienwohnung vorhanden ist, wird dieser Ersatz des Eigenhauses, wenn auch nur annähernd, zu erreichen sein.

Dergleichen Häuser sind als freistehende, sowie als an- und eingebaute Häuser in den Großstädten von Deutschland, Oesterreich, Frankreich und auch anderwärts zur Ausführung gelangt.

<sup>404)</sup> Durch Güte des Architekten.

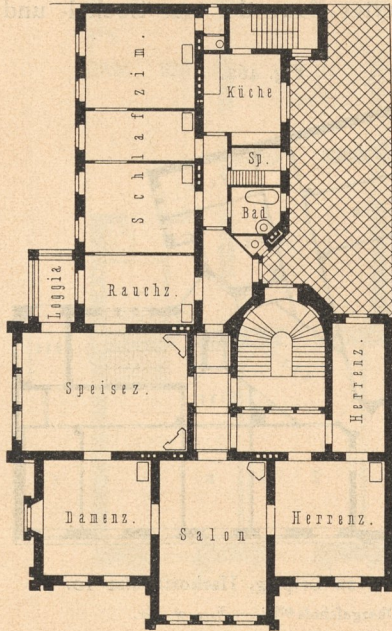
## 1) Freistehende herrschaftliche städtische Miethäuser.

Ein umfangreiches Beispiel eines solchen freistehenden herrschaftlichen Miethauses in Dresden, Lukasstraße 6 (Arch.: *Lippold*), ist in Fig. 460<sup>404</sup>) im Grundriss des Erdgeschosses dargestellt.

Das Haus besteht aus Sockelgeschoss mit darunter gelegenen Keller-, Erdgeschoss und zwei Obergeschossen und enthält fünf Wohnungen. Der Bau nimmt über 1000 qm an Grundfläche ein; der verbleibende umfangreiche Rest ist ein mit Lauben und Spielplätzen ausgestatteter Garten.

Im Sockelgeschoss des Hauses befinden sich die Wohnung des Pförtners mit besonderem, neben dem Haupteingange gelegenen Zugang, Küchen und Zubehör, sowie die Mädchenzimmer für die beiden Wohnungen des Erdgeschosses, auch Nebenräume für diese und die Wohnungen im II. Obergeschoss, von denen mehrere dieser Nebenräume durch Sprachrohre mit den Wohnungen verbunden sind; außerdem haben hier das Waschhaus und, in der Mitte des Hauses, die Niederdruckdampfheizung Platz gefunden.

Fig. 461.



Wohnhaus zu Berlin, Hohenzollernstraße 8.  
Obergeschosses<sup>405</sup>). — 1/400 w. Gr.  
Arch.: *Licht*.

Haus in Leipzig, Bismarckstraße 3 (Arch.: *Inne & Stegmüller*), befinden sich in dem in der Fußnote genannten Werke<sup>406</sup>).

Beide Wohnungen des sowohl in den Grundrissen, als auch im Aufriss vortrefflichen Hauses haben nur den Hauseingang und Vorplatz gemeinschaftlich; die für das Obergeschoss, bezw. das Dachgeschoss bestimmte Treppe ist vom Vorplatz aus unmittelbar zu begehen.

Die Architektur ist aus Sandstein, die Verblendung der Mauern aus Liegnitzer Verblendsteinen hergefellt. 1 qm überbauter Fläche kostet 391 Mark und 1 cbm umbauten Raumes 20,85 Mark.

Vergl. auch Fig. 81 (S. 98).

Ein umfangreiches freistehendes Miethaus in München, Briennerstraße 38 u. 40 (Arch.: *Dollinger*<sup>407</sup>), als Doppelhaus mit gemeinschaftlichem Lichthofe erbaut, ist

578.  
Beispiel  
I.

579.  
Beispiel  
II.

580.  
Beispiel  
III.

<sup>405</sup>) Siehe den Grundriss in: Teil IV, Halbband 6, Heft 3 (Abt. VI, Abfchn. 3, Kap. 1, unter a) dieses »Handbuches« — ferner: Neubauten in München. Berlin 1900. Taf. 21 bis 23.

<sup>406</sup>) Leipzig und seine Bauten. Leipzig 1892. S. 383.

<sup>407</sup>) Siehe: Neubauten in München. Berlin 1900. Taf. 25 u. 26.

schon nach der Zahl der in jedem Geschosse einer Haushälfte vorhandenen Zimmer und deren Zubehör als ein herrschaftliches Wohnhaus zu betrachten.

Die Hauseingänge liegen in den nach der Tiefe gerichteten Fronten unter den Haupttreppen, bzw. unter den unmittelbar neben diesen Treppen liegenden Dienstreppen. Das Haus besteht aus Keller- und Erdgeschoss, sowie zwei Obergeschossen und flachem Dache, woraus zu schliessen ist, dass der 7 m breite und 18 m lange Lichthof seinen Zweck jedenfalls ausreichend erfüllt.

Die Architektur des Hauses nähert sich in ihrer Auffassung der italienischen Hochrenaissance.

## 2) Angebaute herrschaftliche städtische Miethäuser.

581.  
Beispiel  
I.

Das nur auf einer kurzen Strecke angebaute, für mehrere Familien bestimmte Atelier- und Wohngebäude in München, Bavariaring 10 (Arch.: *Emanuel Seidl*), ist in Hinsicht auf eine besonders umfangreiche Wohnung zu den herrschaftlichen Miethäusern zu zählen. Es ist ein überaus reich gruppierter Bau, der aus Sockel- und Erdgeschoss, sowie zwei Obergeschossen und grösstenteils ausgebautem Dache besteht. Letzteres hat noch teilweise Gesellschaftsräume aufgenommen.

Das umfangreiche Haus besitzt nur eine annähernd in der Mitte der überbauten Fläche liegende Treppe. Die Architektur ist in den Formen deutscher Renaissance gehalten<sup>407</sup>.

582.  
Beispiel  
II.

Das zweiseitig angebaute Wohnhaus in Berlin, Hohenzollernstrasse 8 (Arch.: *Licht*), giebt ein gutes Beispiel eines Miethauses für herrschaftliche Wohnungen mittleren Umfanges.

Bei dem in Fig. 461<sup>408</sup>) gegebenen Grundriss eines Obergeschosses, der einer Erläuterung nicht bedarf, muss nur erwähnt werden, dass die Mädchenstube in einem über dem Badezimmer und der Speisekammer angeordneten Halbgeschoss untergebracht ist.

583.  
Beispiel  
III.

Ein Wohnhaus mittleren Umfanges ist auch das aus Sockel-, Erd- und drei Obergeschossen bestehende Haus in Leipzig, Harkortstrasse 10 (Arch.: *Brückwald*).

Der vortreffliche Grundriss eines Obergeschosses ist in Fig. 462<sup>409</sup>) dargestellt. Die Fassaden sind in reicher Renaissancearchitektur gehalten.

## 3) Eingebaute herrschaftliche städtische Miethäuser.

584.  
Beispiel  
I.

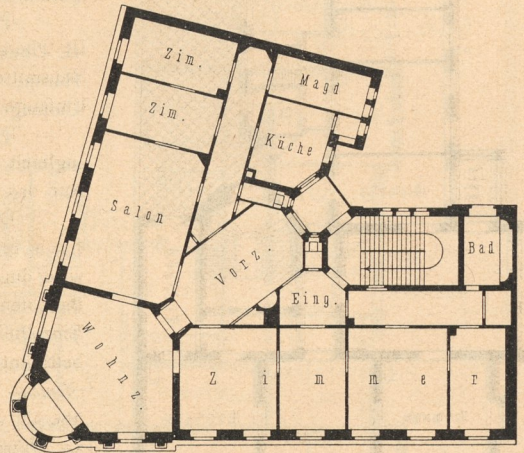
Das eingebaute Haus Wallich in Berlin, Bellevuestrasse 18a (Arch.: *Ende & Böckmann*), ist auf einer 17,60 m breiten und 50,50 m tiefen Baustelle 1886—87 errichtet worden und besteht aus Vorderhaus, einem Seitenflügel und Querflügel<sup>410</sup>).

Es enthält in seinen beiden Hauptgeschossen zwei Wohnungen ersten Ranges; die Wirtschaftsräume der unteren Wohnung liegen im Sockelgeschoss, diejenigen der oberen im Dachgeschoss. Die Renaissancearchitektur ist in weissem Sandstein ausgeführt. Die Baukosten haben rund 366 000 Mark betragen.

585.  
Beispiel  
II.

Als ein vortreffliches Beispiel eines eingebauten herrschaftlichen Miethauses diene das in Wien, Schottenring Nr. 21, gelegene Haus J. Sturany (Arch.: *Fellner*

Fig. 462.



Wohnhaus zu Leipzig, Harkortstrasse 10.

Obergeschoss<sup>409</sup>). — 1/400 w. Gr.

Arch.: *Brückwald*.

<sup>408</sup>) Nach: Berlin und seine Bauten. Berlin 1896. Teil III, S. 258.

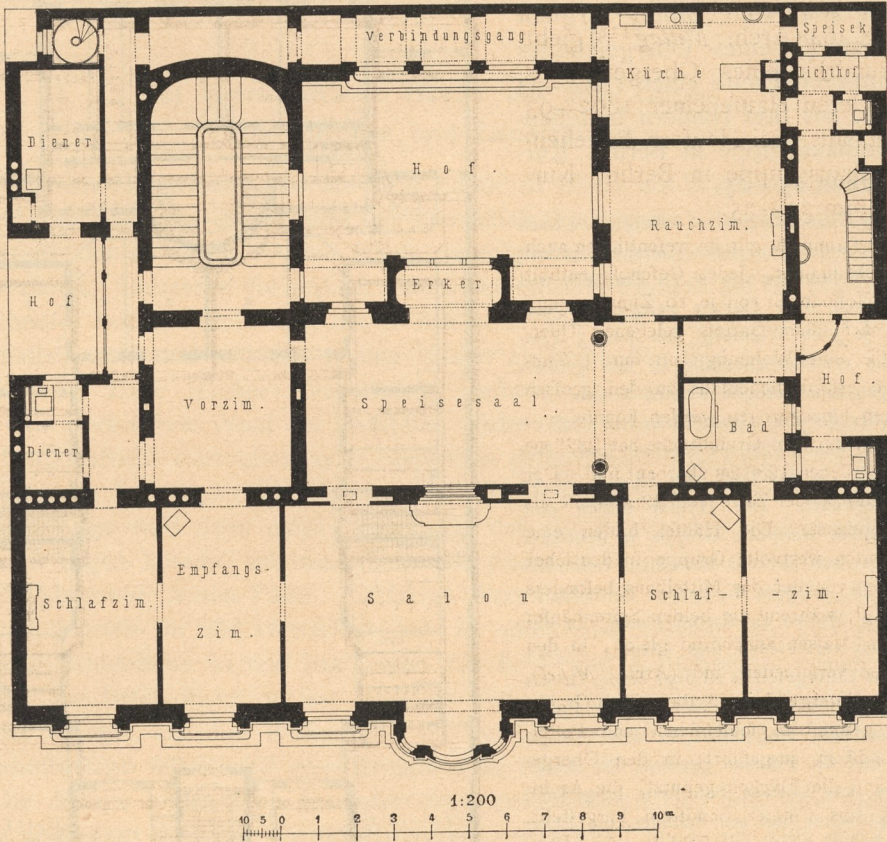
<sup>409</sup>) Nach: Leipzig und seine Bauten. Leipzig 1892. S. 425.

<sup>410</sup>) Siehe: Centralbl. d. Bauverw. 1887, S. 375.

& Helmer), von dem der Grundrifs des Erdgeschosses in Fig. 58 (S. 78) und derjenige des I. Obergeschosses in Fig. 463<sup>411)</sup> gegeben sind. Beide Grundrisse bedürfen einer Erklärung nicht.

Im II. und III. Obergechofs sind zwei Wohnungen untergebracht, von denen die kleinere durch einen vom oberen Treppenruheplatz ausgehenden, über den Hof geführten Verbindungsgang zugänglich gemacht wird, wie dies im Plane des I. Obergeschosses durch punktierte Linien angedeutet ist.

Fig. 463.



Herrschaftliches Miethaus zu Wien, Schottenring 21.

Erdgeschoss<sup>411)</sup>.

Arch.: Fellner & Helmer.

Die Architektur der Straßenseite trägt den Charakter einer feinen, in Haufstein ausgeführten Barockarchitektur und ist mit figürlichem und ornamentalem Schmuck reich ausgestattet.

Auch das Innere, insbesondere das als Herrschaftswohnung dienende I. Obergechofs ist vortrefflich ausgestattet, »so das man beim Anblick und Betreten des Gebäudes angenehm von dem Charakter der Wohlhägigkeit berührt wird, den das Ganze atmet«.

Das mit einem umfangreichen Binnenhofe ausgestattete Wohnhaus Reimarus in Charlottenburg, Hardenbergstraße 24 (Arch.: Grisebach & Reimarus), zeigt eine besondere Ausbildung der von der Küche jeder der beiden herrschaftlichen Wohnungen nach dem Flurgange des Vorderhauses führenden äußeren Galerien, mit denen hier die Hofbalkone verbunden sind. Durch einen kleinen Flur, auf den die

586.  
Beispiel  
III.

411) Nach: Allg. Bauz. 1885, S. 8 u. Bl. 2.

Galerie mündet und in welchem ein Spülabort liegt, wird dem Vorraume zugleich Licht zugeführt.

Die von *Grisebach* entworfene, feither vielfach nachgeahmte Fassade findet ihre eigenartige und zugleich malerische Wirkung in der Verbindung einer Ziegelfstruktur (mit nur wenig Werksteinteilen) von roter Farbe und weissen Putzflächen. Das V. Obergeschoß enthält Malerateliers, die nicht unwesentlich zum Charakter der Fassade beitragen<sup>412)</sup>.

587.  
Beispiel  
IV.

Fig. 464 (Arch.: *Mittag*<sup>413)</sup> giebt den Grundriß eines Obergeschoßes vom mittleren Hause einer 1892—93 erbauten, aus drei Häusern bestehenden Miethausgruppe in Berlin, Kurfürstendamm 23—25.

Der Grundriß gilt im wesentlichen auch für die Nebenhäuser. Jedes Geschoß enthält nur zwei Wohnungen von je 10 Zimmern und in dem nach dem Garten gelegenen Quergebäude je eine Wohnung von nur 3 Zimmern, die erforderlichenfalls zu den großen Wohnungen hinzugezogen werden könnte.

Jedes der drei Grundstücke hat 2323 qm Fläche, von denen 1280 qm überbaut sind. Der hintere Teil, in der Tiefe von 12,00 m, ist als Garten bepflanzt. Die Häuser bilden eine architektonisch wertvolle Gruppe in deutscher Renaissance, von der das Mittelhaus besonders behandelt ist, während die beiden Seitenhäuser nur in den Massen annähernd gleich, in den Einzelheiten verschieden sind (Arch.: *Meffel*).

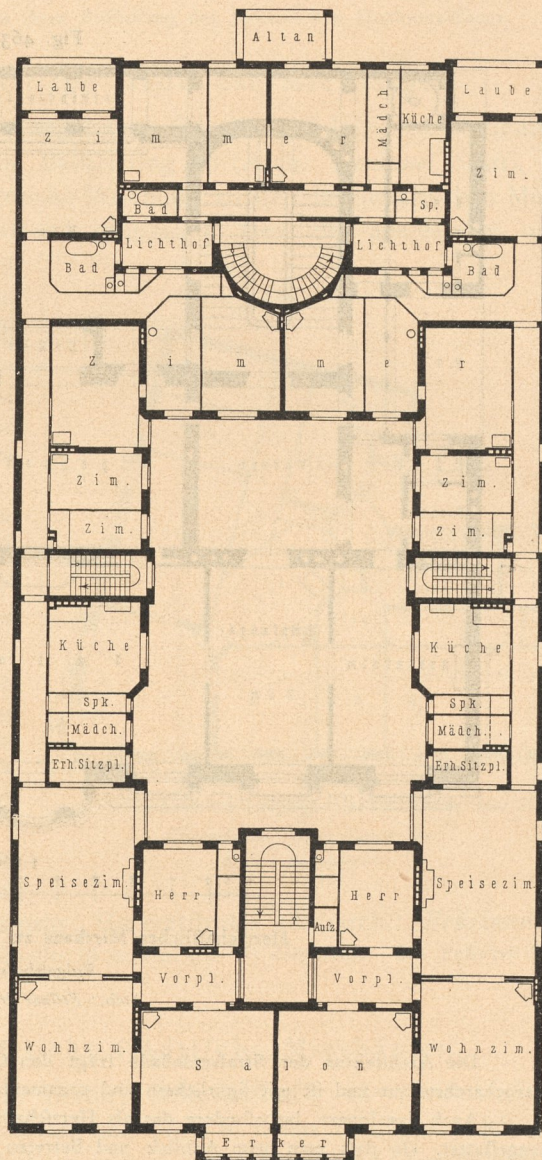
Das Untergeschoß ist über einem Granitsockel in gelbem schlesischen und Pofelwitzer Sandstein ausgeführt; in den Obergeschoßen sind die Flächen geputzt, die Architekturteile aus Cottaer Sandstein hergestellt. Die Hauptdächer sind mit Schiefer, die Erker teils mit Kupfer, teils ebenfalls mit Schiefer gedeckt.

Der innere Ausbau ist gediegen; Vorräume und Speisezimmer haben Holztäfelungen erhalten. Jedes Haus besitzt einen Fahrstuhl. Die Baukosten betragen für 1 qm überbauter Fläche rund 450 Mark.

588.  
Beispiel  
V.

Als ein Beispiel eines äußerst umfangreichen eingebauten herrschaftlichen Miethauses mit zwei Binnenhöfen in der Haustiefe möge das Wohnhaus Joseph in Berlin, Tiergartenstraße 10 (Arch.: *Kayser & v. Großheim*<sup>414)</sup>, genannt werden.

Fig. 464.



Miethaus zu Berlin, Kurfürstendamm 23—25.  
Obergeschoß<sup>413)</sup>. — 1/400 w. Gr.  
Arch.: *Mittag*.

<sup>412)</sup> Nach: Deutsche Bauz. 1891, S. 185 — und: Berlin und seine Bauten. Berlin 1896. Teil III, S. 219.

<sup>413)</sup> Nach: Blätter f. Arch. u. Kunstgwb. 1894, S. 13 — und: Berlin und seine Bauten. Berlin 1896. Teil III, S. 217.

<sup>414)</sup> Siehe: Berlin und seine Bauten. Berlin 1896. Teil III, S. 215.

Das Haus hat etwa 25 m Breite und 67 m mittlere Tiefe und enthält in jedem Geschofs zwei Wohnungen, für die in jedem Querflügel außer der Haupttreppe eine Nebentreppe vorhanden ist.

Die Straßenseitige Fassade ist ein Haufsteinbau.

Auch in den großen Städten Frankreichs sind in jüngster Zeit zahlreiche, gut ausgestattete Miethäuser mit umfangreichen Wohnungen errichtet worden.

Ein solches Haus — *Maison de rapport* — in Paris, *Rue de la Faisanderie* (Arch.: *Perronne*), dreieckig umbaut, auf tiefer Baustelle errichtet, ist in der unten angegebenen Zeitschrift<sup>415)</sup> abgebildet und eingehend beschrieben.

589.  
Häuser  
in Frankreich:  
Beispiel  
VI.

### c) Herrschaftliche Häuser auf dem Lande; Herrenhäuser und Landschlösser.

Mit dem Herrschaftshause auf dem Lande ist öfters ein Wirtschaftsbetrieb verbunden, der über die Bedürfnisse der Herrschaft hinausgeht, da eine fachgemäße Verwertung der zu einem solchen Hause gehörigen Ländereien einen derartigen Betrieb verlangt. Letzterer übt jedoch einen wesentlichen Einfluss auf die Planung des Herrenhauses insofern nicht aus, als er sich außerhalb des Hauses vollzieht und für Wirtschaftsbeamte und Arbeiter eigene Häuser zu beschaffen sind.

590.  
Kenn-  
zeichnung und  
Lage.

Für die Lage solcher Herrenhäuser gestattet in der Regel der zugehörige Grund und Boden freie Wahl der Baustelle. Sehr oft ist die Möglichkeit vorhanden, einen landschaftlich wertvollen oder derart zu gestaltenden Bauplatz innerhalb des Besitztumes zu finden, der zugleich in wünschenswerter Nähe der Wirtschaftsgebäude liegt. Die Lage wird dann meist so gewählt, dass das Herrenhaus zwischen Hof und Garten zu liegen kommt; nur ausnahmsweise findet es in größerer Entfernung vom Wirtschaftsbetriebe seinen Platz. Letzteres setzt dann oft voraus, dass ein eigener Wirtschaftsbetrieb für die Herrschaft sich in unmittelbarer Nähe des Herrenhauses vorfindet. Mindestens werden Stallungen für Reit- und Kutschpferde, auch solche für Kühe zur Beschaffung der im Haushalt nötigen Milch, sowie Kellereien in genügender Anzahl, überdies Wohnungen für die Dienerschaft vorhanden sein müssen. Die Gehöftanlage selbst wird gewissermaßen zu einem Vorwerk.

Die Anlage bildet dann entweder einen geschlossenen Bau oder eine Gebäudegruppe dergestalt, dass die Wirtschaftsräume — manchmal auch ein Teil der Gesellschaftsräume — selbständige Bauten bilden, die mit dem Hauptgebäude nur durch Flurgänge lose in Verbindung gebracht sind. Bei größeren Anlagen muss auf möglichst entschiedene Trennung zwischen den Räumen der Herrschaft und der Dienerschaft Rücksicht genommen werden.

591.  
Schlösser.

Dergleichen umfangreiche, in bevorzugter Lage ausgeführte Herrenhäuser heißen in der Regel Schlösser.

Ein Herrenhaus bedarf mehrerer Zugänge aus dem Freien. Der für die Herrschaft und ihre Gäste bestimmte Zugang ist durch eine Unterfahrt oder ein Vordach geschützt; der zweite Zugang dient der Dienerschaft und führt nach möglichst kurzem Wege zu den Wirtschaftsräumen; manchmal ist noch ein dritter Eingang vorhanden, der zu den Räumen führt, die für den Verkehr mit den Beamten, Gutsleuten oder die für Ausübung von Pflichten, die Ehrenämter mit sich bringen, z. B. ein Standesamt, bestimmt sind. Jedem Zugang ist ein Windfang vorgelegt.

592.  
Eingänge  
und  
Halle.

<sup>415)</sup> *Nouv. annales de la constr.* 1892, S. 173 u. Pl. 44—45.