

ein abgeschlossener Bodenraum. Die gemeinschaftlichen Waschküchen und Baderäume sind im Dachgefchofs untergebracht.

Die meisten Wohnungen — eine Ausnahme bilden nur die Wohnungen des Hofgebäudes und in jedem Stockwerke je eine Wohnung in den beiden Eckhäufem — lassen sich in querer Richtung vollständig durchlüften.

Der Betrieb der im Erdgefchofs liegenden, an das Nachbargrundstück anstoßenden Gastwirtschaft und Bäckerei geschieht auf Rechnung des Berliner Spar- und Bauvereins. In dem einen Eckladen ist eine mit der Genossenschaft in organischen Zusammenhang gebrachte Konfumanstalt untergebracht.

Insgesamt enthält die Häufergruppe 125 Wohnungen und 11 Läden. Die Zahl der letzteren kann nach Bedarf vermehrt werden, wodurch der Ertrag des Grundstückes wesentlich erhöht würde.

Die Abmessungen der auf der linken Hälfte des Grundstückes gelegenen Wohnungen sind nicht unbedeutend vergrößert worden, gegenüber den in die erste Bauzeit fallenden Wohnungen der rechten Seite. Selbstverständlich hatte diese Vergrößerung der Wohnungen, die auf Wunsch der Mieter geschehen ist, eine Erhöhung des Mietpreises für diese neuen Wohnungen zur Folge.

Von *Messel* ist auch das in Fig. 230 u. 231 dargestellte Wohnhaus für den Berliner Spar- und Bauverein entworfen und ausgeführt worden.

357.
Beispiel
V.

Fig. 232.



Arbeiterwohnhaus des Berliner Spar- und Bauvereins an der Eschen- und Ulmenallee ²¹⁹).

Arch.: *Messel*.

Bei Planung desselben war die Baupolizeiordnung von Berlin vom 28. November 1892 zu berücksichtigen, nach der für den Villenvorort Westend die sog. »landhausmäfsige Bebauung« vorgeschrieben ist. Die betreffenden Vorschriften gestatten Bebauung von $\frac{3}{10}$, bei Eckgrundstücken von $\frac{4}{10}$ der Gesamtfläche und Anlage von nur zwei voll ausgebauten Geschoffen; doch kann das Dachgefchofs zur Hälfte, das Kellergefchofs zu drei Vierteln für Wohnzwecke eingerichtet werden, so dafs, wenn das Dachgefchofs genügend hoch angelegt und das Kellergefchofs nahezu bis zur Erdgleiche herausgehoben wird, sich in der That drei Wohngefchoffe ergeben. Auf diese Weise war es auch bei diesem Baue trotz des hohen Preises für Grund und Boden — 25 Mark für 1 qm — noch möglich, bei einem Mietpreis von durchschnittlich 260 Mark für eine aus Stube, Kammer und Küche bestehende Wohnung angemessene Verzinsung des Anlagekapitals zu erzielen.

Das betreffende Wohnhaus enthält 2 Läden und 20 Wohnungen, welch letztere ohne Ausnahme aus Flur, zwei Stuben, Küche, Speisekammer und Abort bestehen.

In Fig. 232 ²¹⁹) ist die Ansicht des Wohnhauses an der Eschen- und Ulmenallee gegeben, die so recht den Beweis giebt, dafs der Architekt bei aller Einschränkung, die ihm die Rücksichtnahme auf Billigkeit der Herstellung auferlegte, für das Arbeiterwohnhaus auch ein äufseres Gewand zu schaffen imstande war, das den hohen Zielen entspricht, die der Berliner Spar- und Bauverein sich gesteckt hat (vergl. Art. 356).