



## **Wohnhäuser**

**Weissbach, Karl**

**Stuttgart, 1902**

g) Ausführungen.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-77672](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-77672)

werden die Arbeiterfrau und ihre Kinder in anderer und mehr geeigneter Weise gleichlohnenden Verdienst in der Stadt finden.

Man rechnet für eine alleinstehende Kuh mittlerer Größe mindestens 15 cbm, für eine Ziege 6 cbm und für ein Schwein 5 cbm Luftraum. Dabei muß der Stall für eine Kuh mindestens 3,00 m lang, etwa 2,00 m breit und mindestens 2,50 m hoch sein. Für ein Schwein (Maßschwein) rechnet man mindestens 2 qm Stallgrundfläche und 2,20 m Höhe, wenn nur 1 bis 2 Stück untergebracht werden sollen.

In Helbra hat jeder Schweinefall 2,50 m Länge, 2,00 m Breite und 2,00 m Höhe, würde also für zwei Schweine Raum gewähren. — In Leinhaufen betragen die Abmessungen des Stalles für ein Schwein durchschnittlich 2,50 qm Grundfläche und 2,10 bis 2,30 m Höhe im Lichten.

Ueber dem zu ebener Erde angelegten Gänsefall bringt man den Hühnerfall an. Für ein Huhn rechnet man je nach der Rassegröße 0,15 bis 0,25 qm, für eine Ente etwa 0,20 qm, für eine Gans 0,25 bis 0,30 qm Stallgrundfläche.

Alle Ställe sind genügend zu erhellen und gut zu lüften (Maßvieh bedarf weniger Licht als Zuchtvieh).

Der Fußboden des Stalles muß undurchlässig sein.

### g) Ausführungen.

#### 1) Freistehende Häuser für eine Familie.

Das Bestreben, dem Arbeiter den Besitz eines eigenen Hauses, womöglich eines freistehenden Familienhauses, zu ermöglichen, gilt heute noch als das Ziel vieler Unternehmungen, deren Zweck die Beschaffung guter Arbeiterwohnungen ist<sup>178)</sup>.

314.  
Wertschätzung.

Indem wir vorausschicken, daß wir einen solchen Besitz jedem Arbeiter, überhaupt jedermann wünschen, können wir nicht unterlassen, auf die Nachteile eines solchen Besitzes aufmerksam zu machen.

Das Ideal einer Wohnung ist gewiß das freistehende Haus innerhalb eines Gartens in eigenem Besitz und zur alleinigen Bewohnung bestimmt. Ein solches Haus ist gesundheitslich von Wert, gewährt volle Unabhängigkeit vom Nachbar; der Besitzer kann innerhalb seines Hauses thun und treiben, was er will; das Haus bindet ihn aber auch an die Scholle, an die Arbeitsstätte. Will er oder muß er seine Thätigkeit anderwärts suchen, so wird er in vielen Fällen sein Haus verkaufen müssen, was nur selten ohne Einbuße wird geschehen können.

In schlechten Zeiten, in Zeiten wirtschaftlichen Niederganges wird der Besitz eines Hauses eine schwere Last für den Arbeiter sein; ihn werden die Verpflichtungen, die mit dem Besitze eines solchen verbunden sind, schwer drücken, und er wird nicht mehr im Stande sein, diesen Besitz zu erhalten. Ueberdies wird er stets teuer wohnen; der Mehraufwand an Grund und Boden, die erheblich höheren Baukosten anderen Wohnungen gegenüber bedingen dies. Auch die Ausgaben für Einfriedigung, Wegeanlage, Entwässerung u. a. m. sind nicht unbeträchtlich; dazu kommen die Unterhaltungskosten des Hauses, die unbequem langen Wege, die bei einem Nebeneinanderstellen vieler solcher Häuser entstehen, die große Entfernung derselben von der Schule, vom Markt u. a. m.

<sup>178)</sup> Für den hohen sittlichen Wert, den der Besitz eines eigenen Hauses für den Arbeiter hat, möge folgende Stelle aus: PENOT, *Les cités ouvrières de Mulhouse* etc. (S. 21) als Beweis dienen: »Lorsque, en 1864, M. Duruy, ministre de l'instruction publique, vint à Mulhouse, il voulut voir la Cité ouvrière. Ayant rencontré la femme d'un ouvrier dans la maison qu'il avait demandé à visiter dans tous ses détails, il lui adressa plusieurs questions, celle-ci entre autres: Où votre mari passe-t-il ses soirées? Avec nous depuis que nous avons notre maison, répondit la femme, résument naïvement d'un seul mot ce qui fait le plus grand mérite de l'oeuvre.

Der Arbeiter selbst wird deshalb nur in seltenen Fällen den Bau eines freistehenden Familienhauses vornehmen. Den Arbeitgeber aber zum Bau solcher Häuser zu veranlassen, wird deshalb ohne Erfolg sein, weil durch die Höhe der Kosten für ein solches Haus die Herstellung anderer guter Wohnungen in Häusern, für viele Familien und für die am schlechtesten gelohnten Tagelöhner bestimmt, in den meisten Fällen ausgeschlossen sein würde.

Es handelt sich aber bei Errichtung von Arbeiterwohnungen nicht um Herstellung weniger besonders guter, für hervorragende Arbeiter bestimmter Wohnungen, sondern um recht viele gute und dabei billige Wohnungen für die ärmsten der Arbeiter.

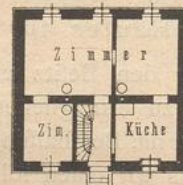
Da es sich öfters herausgestellt hat, dass die Bewohnung eines eigenen Hauses für die meisten Arbeiter und für die Dauer zu kostspielig wird, hat man erlaubt, dergleichen Häuser größer zu bauen, als für die Bewohnung durch eine Familie nötig ist, und hat Untermiete gestattet. Die Grenzen, bis zu welchen sich diese Untermiete erstrecken darf, sind schwer zu ziehen. Ist aber der Wert des Hauses

Fig. 161.



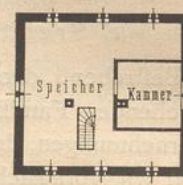
Kellergeschoß.

Fig. 162.

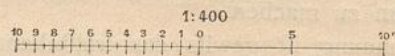


Erdgeschoß.

Fig. 163.



Dachgeschoß.



Grubenhüterwohnung auf dem Steinkohlenwerk von der Heydt bei Saarbrücken.

durch die Mieten entsprechend hoch geschraubt worden, so wird das Haus, und zwar in sehr vielen Fällen, Gegenstand der Spekulation und des Wohnungswuchers.

In Mülhausen ist nicht ein Haus mehr im ursprünglichen Besitz, dafür aber eine Bevölkerung in der einft, und mit Recht, viel geruhnten und bewunderten *Cité ouvrière*, die dieser nicht zur Ehre gereicht.

Anderes ist noch zu erwähnen, was nicht zu Gunsten des Einzelhauses spricht. Die Wohnung ist schwer hinreichend zu erwärmen; insbesondere aber die Arbeiterbevölkerung liebt die Wärme. Die Ausdehnung der Außenwände eines freistehenden Hauses ist im Verhältnis zur Größe und Zahl der Wohnräume eine sehr bedeutende; das Haus erhält deshalb zwar bei sonst rechter Lage günstige Befonnung, Beleuchtung und Durchlüftung; dem gegenüber steht die bedeutende Auskühlung der Räume im Winter, die nur durch ununterbrochenes Heizen derselben ausgeglichen werden kann. Hierzu fehlen aber dem Arbeiter die Mittel.

Dem ist noch hinzuzufügen, dass das völlige Abgeschlossenheit der Wohnung im freistehenden Einzelhause in Fällen, wenn z. B. gegenseitige Beaufsichtigung der Kinder erwünscht, oder in Fällen, wo die Hilfe des Nachbarn dringend nötig ist, zum Nachteil oder Schaden der Bewohner eintritt.

Meist werden Familienhäuser für Arbeiter und von solchen selbst gebaut werden,

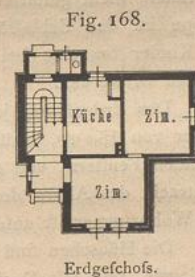
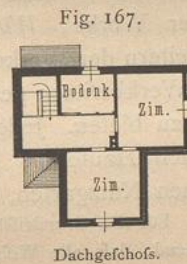
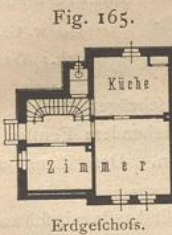
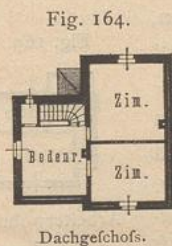
die über dem gewöhnlichen Arbeiter stehen, die Vorarbeiter, Werkführer, Unterbeamte sind<sup>179)</sup>.

Mit Bezug auf das in den einleitenden Worten Angedeutete geben wir in Fig. 161 bis 163 ein völlig freistehendes Wohnhaus für eine Familie, die Grubenhüterwohnung auf dem fiskalischen Steinkohlenwerk *von der Heydt* bei Saarbrücken.

Das Haus liegt an einem Hange und enthält in einem Sockelgeschoss Keller, Stallungen und Abort, zu denen der Zugang von außen möglich ist. Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur mit Treppe, einerseits nach dem Dachgeschoss, andererseits nach dem Keller führend, zwei geräumige Stuben, eine kleine heizbare Kammer und die Küche mit Ausguss. Das Dachgeschoss enthält eine Giebelkammer und Bodenraum.

Das Haus ist die mietfrei überlassene Dienstwohnung eines fiskalischen Grubenbeamten der untersten Klasse (eines fog. unteren Werksbeamten), ist im Jahre 1888 erbaut und kostet, außer einem Nebengebäude

315.  
Beispiel  
I.



Zwei Häuser in der Arbeiteranfiedelung Holfterhaufen.

für 1900 Mark und ohne Bauplatz, 7500 Mark. Jedenfalls ein Beweis, dass ein solches Haus nur in Ausnahmefällen und für Personen, die über dem gewöhnlichen Arbeiter stehen, wird erreichbar werden können<sup>180)</sup>.

Von der Arbeiteranfiedelung Holfterhaufen, der jüngsten Anlage von *Friedr. Krupp* in Essen, bei der insbesondere auch freistehende, mit Garten versehene Einfamilienhäuser geplant sind, geben Fig. 164 u. 165, 167 u. 168 die Grundrisse zweier Häuser und Fig. 166 die Vorderansicht eines derselben.

316.  
Beispiel  
II.

<sup>179)</sup> Den Arbeitern der Königlichen Steinkohlengruben bei Saarbrücken werden Hausbauprämien und Vorschüsse zur Erbauung eines Wohnhauses gewährt. Folgende Bedingungen *u. v. a.* sind zu befolgen:

§ 8. Vor Beginn des Hausbaues hat der Bauende sich bei dem ihm bezeichneten Bauwerkmeister zu melden, welcher ihm mit Rat und That zur Hand gehen und die Ueberwachung des Baues nach Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen übernehmen wird.

§ 9. Das zu prämierende Haus muss einschliesslich der Umfassungsmauern 40 qm Grundfläche und außer der Küche noch drei bewohnbare Räume haben, sowie in diesen vier Räumen wenigstens 32 qm Grundfläche enthalten.

Der Fußboden eines jeden Wohnraumes muss mindestens 45 cm über dem umgebenden Terrain liegen und letzteres vom Hauf ab nach allen Richtungen abfallen.

Umfassungsmauern von Wohnräumen im Kellergeschoss, welche an Erde oder Fels stoßen und nicht 45 cm unter dem Fußboden frei liegen können, müssen im Inneren mit einer 10 cm (12 cm) starken Backsteinverblendung mit 5 cm Luftschicht aufgeführt werden. Diese Luftschicht muss mit der Atmosphäre in Verbindung stehen und 45 cm unter den Fußboden reichen. Dächer, welche nicht einen Vorsprung von mindestens 60 cm vor die Mauerflucht haben, sind mit Dachrinnen und Abfallröhren zu versehen.

<sup>180)</sup> Nach: Schriften der Centralstelle etc., Nr. 1, S. 185.

Die Häuser bestehen im Erdgeschoss aus Flur mit Treppe, zwei Zimmern und Küche mit gemauertem lüftbarem Speiseschrank; im Dachgeschoss befinden sich noch zwei Zimmer, jedes mit eigenem Eingang, und genügender Bodenraum vor. Der Abort ist als Anbau gedacht, aber vom Inneren des Hauses zugänglich. In beiden Häusern wäre Untermiete ohne Beeinträchtigung des Familienlebens möglich. Die Abmessungen der Räume sind zweckmässig.

In dem durch Fig. 168 dargestellten Plane wäre jedenfalls in vielen Fällen eine Thür, in der Küche neben dem Speiseschranke gelegen, erwünscht, damit das anstossende Zimmer nicht ausschliesslich vom anderen Zimmer aus zugänglich ist.

Beide Beispiele tragen den Charakter kleiner Villen und bezeichnen gegenüber den sonst üblichen kastenförmigen Einfamilienhäusern entschieden einen Fortschritt, sind aber auch teurer als diese<sup>181)</sup>.

Eine besonders bemerkenswerte Anlage ist die Wilhelm Meister-Stiftung der Farbwerke vormals *Meister, Lucius & Brüning* zu Höchst a. M. Der Mitbegründer dieser Werke, *Wilhelm Meister*, hat die Bestimmung getroffen, Arbeitern der Werke, die zwanzig und mehr Jahre zur Zufriedenheit der Werkbesitzer gearbeitet haben, mietfreien Wohnsitz auf Lebenszeit zu bieten. Jeder dieser Wohnsitze (Fig. 169) besteht aus einem kleinen Hause in einer parkähnlichen Anlage und besitzt einen kleinen Nutzgarten, der unmittelbar am Hause liegt (Arch.: *Kutt*).

Für die Grundriffsbildung, die in vier verschiedenen Arten auftritt, war bestimmend, dass alle Wohn- und Schlafräume ausreichend Sonne haben sollten, dass Untermiete nicht gestattet ist, und dass der Raum- und Kostenersparnis halber die Treppe zu den Schlafräumen von den Wohnzimmern aus geführt werden durfte. Auf Kinder brauchte bei der Bestimmung der Zahl der Räume keine Rücksicht genommen zu werden.

Das Erdgeschoss jedes Hauses enthält eine Küche von etwa 7,5 qm, ein Wohnzimmer von 15,0 qm, darüber ein Schlafzimmer von gleicher Grösse, mit zum Teil schräger Decke, aber stehenden Fenstern, und eine Kammer von der Grösse der Küche mit gleichfalls stehendem Fenster. In Anbetracht des Alters der Bewohner ist der Abort im Hause angeordnet worden. Der Raum unter dem Wohnzimmer ist unterkellert.

Die Häuschen sind gefugte Ziegelbauten von möglichst verschiedener Form; sie sind teils mit schwarzen Falzziegeln, teils mit Dachpappe in doppelter Lage gedeckt.

Die reinen Baukosten betragen für das Haus 3500 Mark<sup>182)</sup>.

In der *Krupp'schen* Arbeiterkolonie Alfredshof bei Essen hat man das in den älteren *Krupp'schen* Kolonien bevorzugte System, bei dem mehrere Familien in einem Hause neben- und übereinander wohnen, verlassen und das System des Einzelhauses fast ausschliesslich durchgeführt (Arch.: *Schmohl*).

Das Grundstück liegt 20 Minuten von der Gussstahlfabrik entfernt auf einem hochgelegenen, freien, gefunden, nach Norden abfallenden Gelände von 197 000 qm Grösse. Hiervon entfallen auf freie Plätze, Strassen und sonstige für besondere Zwecke nötige Flächen 60 000 qm, so dass für Wohngrundstücke 137 000 qm und, da 500 Wohnungen gebaut werden sollen, für eine Wohnung durchschnittlich 274 qm entfallen.

Es sind Ein-, Zwei- und Vierfamilienhäuser mit 5-, 4- und 3-räumigen Wohnungen. Jede Wohnung bildet ein in sich völlig abgeschlossenes Ganzes und hat ihren Eingang durch den zugehörigen Garten. Die freistehenden Einfamilienhäuser bestehen durchweg aus fünf Räumen, von denen drei im Erdgeschoss und zwei im Dachgeschoss liegen; die Doppelhäuser (zwei zusammengebaute, lotrecht geteilte Einfamilienhäuser) enthalten 3-, bzw. 4-räumige Wohnungen, ebenso die Vierfamilienhäuser, welche kreuzweise geteilt sind. Letztere sind so angelegt, dass die Längsachse nur um ein geringes von der Nord-Südlinie abweicht und so beide Langseiten und damit sämtliche Räume der vier Wohnungen zeitweise von der Sonne beschienen werden.

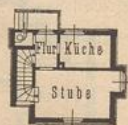
Die Stockwerkshöhe des Erdgeschosses beträgt 3,40 m, während die lichte Höhe der Dachräume 3,14 m beträgt.

<sup>181)</sup> Siehe: Schriften der Centralstelle etc., Nr. 1, S. 148 — ferner: Deutsche Bauz. 1892, S. 265.

<sup>182)</sup> Nach: Deutsche Bauz. 1892, S. 517.

317  
Beispiel  
III.

Fig. 169.



Arbeiterwohnhaus  
der Farbwerke  
vormals *Meister,  
Lucius & Brüning*.

1/100 w. Gr.

Arch.: *Kutt*.

318.  
Beispiel  
IV.

Da die Küche auch als Wohnraum dient, ist sie in den 3- und 4-räumigen Wohnungen von entsprechenden Abmessungen; auch ist der Spülstein aus demselben Grunde meist in einer Wandnische untergebracht. Von der Anlage eines Kochherdes war abzusehen, weil die Bewohner ohne Ausnahme eine eigene Kochmaschine besitzen. Der kleine Vorplatz zwischen Küche und Veranda ist durch den erwähnten

Brauch, in der Küche zu wohnen, bedingt. Durchweg ist es vermieden, die Treppen vom Keller-, bezw. Dachgeschoss nach dem Erdgeschoss unmittelbar in der Küche ausmünden zu lassen, um einerseits die Kellerluft von letzterer, andererseits die Küchendünfte von den oberen Schlafräumen abzuhalten. In der Regel ist nur die Küche unterkellert.

Unter den übrigen Räumen ist eine Ziegelflachschiicht mit Asphaltübergufs angeordnet, auf der die Lagerhölzer für den Holzfussboden liegen.

Die Aborte liegen meist außerhalb der Wohnung, neben der Veranda, an einem auch den Zugang zum Keller vermittelnden Vorflur. Die Abortgruben befinden sich vollständig getrennt vom Gebäude und sind in wirkfamer Weise entlüftet.

Hinsichtlich der Ausführung ist zu erwähnen, daß die Außenwände der Gebäude teils in Rohbau, teils geputzt mit Eck- und Fensterfassungen in Ziegeln (gegen die Wetterseiten mit Isolierschichten) gemauert sind. Die Dächer sind mit grauen und roten Falzziegeln gedeckt, das Holzwerk braun lackiert. Für die Kellerdecken ist die Ausführung nach System *Kleine* gewählt worden.

Sämtliche Häuser sind an die Wasserleitung und Kanalisation angeschlossen und die Straßen durch Gas beleuchtet. Ueber das wechselvolle, an malerischen Durchblicken reiche Bild der Gesamtanlage ist näheres in der unten genannten Quelle<sup>183)</sup> zu finden.

In Fig. 170 ist ein Wohnhaus für eine Familie dargestellt.

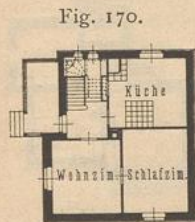
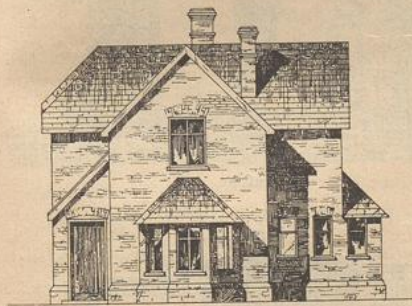


Fig. 170.  
Haus der Arbeiterkolonie Alfredshof bei Essen.

1/400 w. Gr.  
Arch.: Schmohl.

Fig. 171.



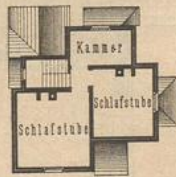
Seitenansicht. -- 1/200 w. Gr.

Fig. 172.



Erdgeschoss.

Fig. 173.



Dachgeschoss.

1/400 w. Gr.  
Englisches Arbeiterwohnhaus<sup>184)</sup>.  
Arch.: Menzies.

Seine Abmessungen betragen 9,05 m und 7,32 m (in der Rücklage). Es besteht aus Erdgeschoss und ausgebautem Dach und enthält ein Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, geräumige Küche und Trockenboden. Der Abort liegt im Hause unter der Treppe und hat ein unmittelbar in das Freie führendes Fenster. Nur das Wohnzimmer ist unterkellert. Durch glücklich gewählte Dachformen sind bei geschlossener Grundrissbildung malerisch wirkende Häuschen geschaffen worden. Zahlreiche Abbildungen davon sind im unten genannten Werke<sup>183)</sup> zu finden.

Die Baukosten betragen 9,60 Mark für 1 cbm und 71,36 Mark für 1 qm.

Die meisten Zweifamilienhäuser dieser Kolonie entsprechen fast genau denjenigen der Kolonie Altenhof (siehe Art. 323 ff.); nur sind ihre Abmessungen etwas bedeutender.

Das Doppelhaus, welches im Erdgeschoss Wohnzimmer und Küche, im Dachgeschoss zwei Schlafzimmer enthält, hat 9,76 m Länge und 9,45 m Tiefe, während die Abmessungen des Hauses, welches des Wohnzimmers entbehrt, 9,82 m und 9,38 m betragen.

Die Pläne eines englischen freistehenden Wohnhauses für eine Familie mit angebauten Wirtschaftsräumen geben Fig. 171 bis 173 (Arch.: Menzies<sup>184)</sup>.

Die Wohnung besteht im Erdgeschoss aus einer Vorhalle, einem Wohnzimmer (*Best-room* = gute Stube, Besuchszimmer), Küche mit Anrichtisch und Geschirrfschrank, Speisekammer, Raum für Brennstoff, Wafchhaus, Streuabort und Afcheraum. Eine hölzerne Treppe führt nach dem Dachgeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, jedes mit eigenem Eingang vom Treppenabfatz aus.

<sup>183)</sup> Nach: NEUMEISTER, A., & E. HÄBERLE. Neubauten etc. Stuttgart. Bd. II (1896), Heft 11 u. 12.

<sup>184)</sup> MENZIES, a. a. O.

Verchiedene Schränke sind überdies vorgesehen; auch der Raum unter der Treppe ist abgeschlossen und als Schrank benutzbar. Die lichte Höhe der Zimmer, auch der Schlafzimer, beträgt 2,60 m.

Das Haus ist aus roten Ziegeln mit Hohlmauerung hergestellt, das Dach mit Schiefer gedeckt.

Eine genaue Baubeschreibung (*Specification*) dieses Hauses findet sich im unten genannten Werke<sup>184)</sup>.

Das durch Fig. 174 u. 175<sup>184)</sup> in den Grundplänen dargestellte freistehende Einfamilienhaus ist für einen Vorarbeiter (Werkmeister) bestimmt (Arch.: *Menzies*).

Es enthält im Erdgeschofs außer der Wohnstube, Küche und Speisekammer noch eine Spülküche, im Dachgeschofs drei Schlafräume. Hierzu gehört noch ein Nebengebäude von dem Umfange, wie ein solches zu jeder Wohnung des in Fig. 183 u. 184 dargestellten Zweifamilienhauses (Doppelhaus) gegeben ist. Von der Hintertür des Wohnhauses führt dort ein bedeckter Weg zu einem Nebengebäude, welches ein Wafchhaus, Erdklofett und einen Raum für Brennstoff enthält.

Das untere Stockwerk des Wohnhauses ist in roten Ziegeln ausgeführt; die Wände des Obergeschofs sind mit Schiefer, teilweise gemauert, bekleidet, das Dach mit Schiefer eingedeckt<sup>185)</sup>.

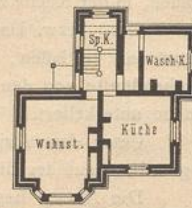
Den englischen freistehenden Häusern ist meist eine reiche Gruppierung eigen; dies zeigen auch die Arbeiterhäuser. Jeder wertvolle Raum kommt nach außen zum Ausdruck und zur Geltung. Diese Anordnung ist selbstverständlich kostspieliger als eine in der Grundfläche sich dem Quadrate nähernde geschlossene Anordnung, aber von malerischem Wert gegenüber den meisten deutschen freistehenden Einfamilienhäusern, deshalb als öfters auftretende Unterbrechung unserer unfagbar langweiligen und öden Arbeiteransiedelungen dringend zu empfehlen. Alle Abmessungen der englischen Arbeiterhäuser sind als beiseiden zu bezeichnen.

Der Entwurf eines freistehenden Arbeiterwohnhauses für eine Familie in französischer Auffassung vom Architekten *Chanut* findet sich in Fig. 176 u. 177 dargestellt<sup>186)</sup>.

Die Wohnung besteht aus einem größeren Raume von 4,50 m Länge und 3,75 m Tiefe, der als Küche und Esszimmer zugleich benutzt werden kann; zu seiten desselben befinden sich das Schlafzimmer der Eltern von 4,70 und 3,00 m Seitenlänge und je ein kleines Schlafzimmer für Mädchen und Knaben von 2,70 m und 2,00 m Seitenlänge. Ein kleiner Schuppen, worin der Hausvater seine Arbeiten verrichten

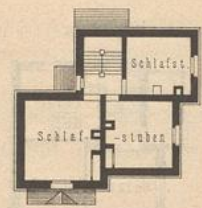
320.  
Beispiel  
VI.

Fig. 174.

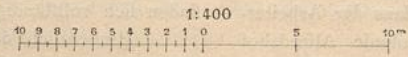


Erdgeschofs.

Fig. 175.



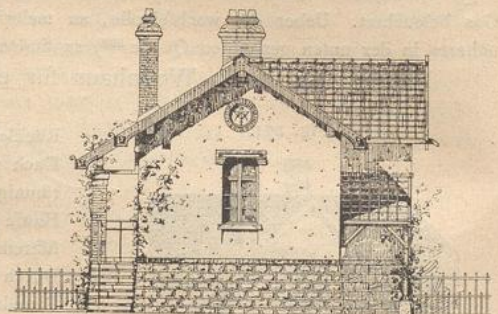
Dachgeschofs.



Englisches Arbeiterwohnhaus<sup>184)</sup>.

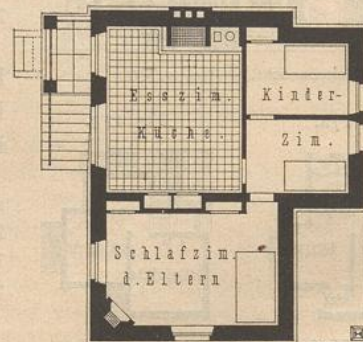
Arch.: *Menzies*.

Fig. 176.



Anficht.

Fig. 177.



Erdgeschofs.

Französisches Arbeiterwohnhaus<sup>186)</sup>.

1/200 w. Gr.

Arch.: *Chanut*.

<sup>185)</sup> Nach ebendaf.

<sup>186)</sup> *Encyclopédie d'arch.* 1889—90, S. 45.

321.  
Beispiel  
VII.

könnte, ist als Anbau gedacht. Keller und Abort, von außen unter der kleinen Vorballe zugänglich, befinden sich unter dem Hauptraume. Ein Gärtchen, groß genug, um etwas Gemüse zu erbauen, umgibt das kleine Haus, welches etwa 6500 Franken kosten würde.

Die Architektur zeigt bei aller Schlichtheit die Hand eines Künstlers. Derselbe schlägt zugleich vor, um Eintönigkeit (Langweiligkeit) bei Nebeneinanderstellen der Häuser zu vermeiden, ihnen bei gleicher Grundrissbildung je nach Bedürfnis des Besitzers verschiedene Stellungen zu geben.

Erwünscht ist ein Zugang zu dem einen kleinen Schlafzimmer vom Eßzimmer aus.

## 2) Freistehende Häuser für mehrere Familien.

Teilweise haben die unter 1 angeführten und andere Gründe dahin geführt, zwei, drei, vier und mehr Häuser zu einer Hausgruppe zu vereinigen. Man hat mehreren Häusern verschiedene Wände und das Dach gemeinschaftlich, aber jedem Hause, und dies ist besonders zu beachten, einen eigenen, selbständigen Eingang gegeben, hat also jede Wohnung dergestalt von der anderen getrennt, daß sie ein völlig abgeschlossenes Haus bilden würde, falls sie ihr eigenes Dach erhielte.

322.  
Häuser für  
zwei und mehr  
Familien.

Von den zu einer Gruppe vereinten Häusern sind die für zwei Familien bestimmten Doppelhäuser (*Double cottages*, *Maison jumelles*) besonders geschätzt. Sie bieten fast dieselben Annehmlichkeiten wie das freistehende Einfamilienhaus ohne seine Nachteile, sind also den äußeren Witterungseinflüssen weniger ausgesetzt, sind leichter heizbar, erhalten von drei Seiten Licht und Luft und sind in der Herstellung entschieden billiger als Einzelhäuser.

Ebenerdige Häuser, für drei Familien bestimmt, treten selten auf, es sei denn, daß man einen malerisch gruppierten Bau beabsichtigt. Die vermehrten Wandflächen und die über das Gewöhnliche hinausgehende Dachkonstruktion erhöhen die Kosten. Dagegen läßt sich das Dreifamilienhaus dergestalt planen, daß ein mittlerer Teil als Obergeschofs auftritt, ein vorzügliches Mittel, um in einer langen Reihe ebenerdiger Häuser eine Unterbrechung zu bewirken.

Häuser für vier Familien und so angeordnet, daß das Gebäude durch zwei sich kreuzweise schneidende Scheidewänden in vier gleiche Teile zerlegt wird, können bei geschickter Planbildung, d. h. wenn die minderwertigen, nicht bewohnten Räume nach außen, bezw. an die Ecken gelegt werden, sowohl warm als auch billig sein. Sie entbehren aber die Möglichkeit der Querdurchlüftung und genügender Belüftung. Diese ebenerdigen Vierfamilienhäuser hat man öfters durch Aufsetzen eines Obergeschosses verdoppelt und somit in Häuser für acht Familienwohnungen umgebildet.

Werden Häuser für zwei oder mehr Familien so eingerichtet, daß über der im Erdgeschofs befindlichen Familienwohnung eine zweite, selbständige Wohnung im Obergeschofs liegt, so ist auf völlige Trennung der Hausflure und Treppen Rücksicht zu nehmen. Ist dies nicht der Fall, so ist der Unterschied dieser Wohnungen und solcher in Zinshäusern nicht sehr groß.

Ob man die Wohnung in einer Hausgruppe im Erdgeschofs unterbringt oder in zwei Geschosse verteilt, hängt von der Höhe des Bodenpreises, von den verfügbaren Baugeldern und auch von örtlichen Gewohnheiten ab. Im allgemeinen wird die in zwei Geschossen untergebrachte Wohnung billiger werden, während die in einem Geschosse gelegene Wohnung bequemer ist.

In architektonischer Beziehung ist die zweigeschossige Wohnung vorzuziehen, oder man sucht mindestens durch einen wenigstens teilweise zum Ausdruck kommenden



Dachausbau das Platte, Gedrückte eines nur aus Erdgeschofs bestehenden Gruppenbaues zu mildern.

323.  
Beispiele.

Die nachfolgenden Beispiele werden das Gefagte erläutern. Die *Krupp'sche* Invalidenkolonie Altenhof, eine hochherzige Stiftung *F. A. Krupp's*, dazu bestimmt, alten, invaliden Arbeitern einen friedlichen Lebensabend zu verschaffen, indem ihnen kleine Einzelwohnungen mit Gärtchen, in schöner gefunder Lage errichtet, zu lebenslänglicher freier Nutznießung überlassen werden (vergl. auch die Stiftung in Höchst [Art. 317, S. 248]).

Es sind Einzel- und Doppelhäuser, deren typische Grundrisanordnung sich an die der Kolonie Alfredshof eng anlehnt. Nur bezüglich der Witwenhäuser ist der Grundgedanke des Nebeneinanderwohnens verlassen; hier sind die zweiräumigen Wohnungen übereinander angeordnet (Arch.: *Schmohl*).

Die Grundstücke haben eine Größe von 20 qm Fläche. Die Höhe des Erdgeschosses der Häuser dieser Kolonie beträgt 3,10, die lichte Höhe des Erdgeschosses 2,50 m.

Ein Zweifamilienhaus, dieser Kolonie angehörend, ist in Fig. 178 dargestellt (Arch.: *Schmohl*).

Seine Abmessungen betragen 8,94 m und 9,31 m. Jede Wohnung besteht aus Stube und Küche im Erdgeschofs und Schlafzimmer und Trockenboden im Dachgeschofs. Hierzu kommt bei manchen Wohnungen noch eine Kammer unter der Dachschräge. Der Spülstein ist auch hier in einer Wandnische untergebracht; der Abort hat seine Lage hinter der Veranda erhalten; ein kleiner Flur, der zugleich den Kellereingang aufgenommen hat, trennt ihn von dieser.

Der im Grundrifs völlig geschlossene Bau kommt bei schlichtester Architektur durch die glücklich gewählte Dachform und die angebauten Veranden zu malerischer Gestaltung. Die Baukosten betragen 11,67 Mark für 1 cbm und 79,68 Mark für 1 qm<sup>187</sup>).

Ein Haus für zwei Witwen derselben Kolonie ist in Fig. 179 u. 180 in den Grundriffs und Aufriffs dargestellt.

Seine Abmessungen betragen 8,72 m und 6,80 m. Beide übereinander liegende Wohnungen sind vollständig voneinander getrennt, bestehen aus Stube und Küche und haben je einen Vorplatz und Abort. Auch die beiden Keller und ihre Zugänge und Treppen sind voneinander getrennt. Baukosten 12,50 Mark für 1 cbm und 82 Mark für 1 qm.

Eine Straßenseite der Kolonie findet sich im unten genannten Werke<sup>188</sup>).

324.  
Beispiel  
I.

325.  
Beispiel  
II.

Mit geringen Ausnahmen hat man in den Farbwerken vormals *Meister, Lucius & Brüning* in Höchst a. M. seit mehr als 10 Jahren das in Fig. 181 im Grundrifs dargestellte Zweifamilienhaus zur Ausführung gebracht (Arch.: *Kutt*).

In diesen Häusern liegen alle Zimmer nach Süden, alle Eingänge, Küchen und Treppen nach Norden. Die Abmessungen der Küchen sind möglichst knapp gewählt, damit die Familie dieselbe nicht als Aufenthaltsort während des Tages benutzen kann. Das Dachgeschofs ist ganz ausgebaut; der Vordergiebel enthält noch je ein Zimmer mit gerader Decke, der Seitengiebel eine größere Kammer mit halbschräger Decke und einem rechteckigen stehenden Fenster, sowie eine kleine Kammer mit rundem Fenster, die noch als freundlicher Schlafräum für eine Person Verwendung finden kann. Alle Räume haben einen eigenen Eingang vom Flur aus. Dem

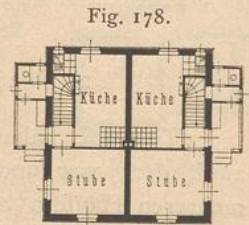


Fig. 178.  
Zweifamilienhaus in der Arbeiterkolonie Altenhof<sup>187</sup>),  
1/400 w. Gr.  
Arch.: *Schmohl*.

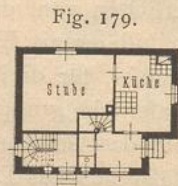


Fig. 179.  
Erdgeschofs.

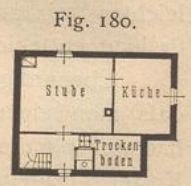


Fig. 180.  
Dachgeschofs.

1/400 w. Gr.  
Wohnhaus für zwei Witwen.

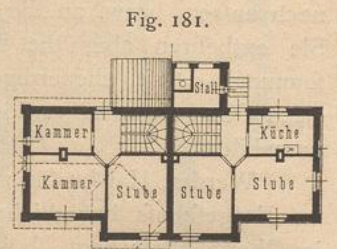


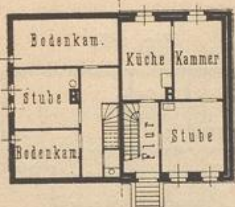
Fig. 181.  
Zweifamilienhaus der Farbwerke  
*Meister, Lucius & Brüning*  
zu Höchst a. M.  
1/400 w. Gr.  
Arch.: *Kutt*.

<sup>187</sup>) Nach: NEUMEISTER & HÄBERLE, a. a. O., Heft 11 u. 12, S. 39.  
<sup>188</sup>) Siehe ebendaf., S. 43.

weniger bemittelten Arbeiter ist Gelegenheit geboten, mit Genehmigung und unter Aufsicht der Verwaltung eine oder mehrere Schlafstellen an andere Arbeiter des Werkes, aber nur an solche, zu vermieten.

Das Aeußere der Häuser ist als Ziegelfugbau aus Feldbrandsteinen hergestellt. Die Flächen sind hell gefugt, die Lifenen, Bogen u. f. w. mit roten Ofensteinen verblendet und unter Anwendung von gebrauchtem Formsand aus Eisengießereien dunkel gefugt. Mit der Farbe der Steine vereinigen sich der blaue Ton der Schieferdächer, das Grün der sauber gehaltenen Gärten und Spaliere und die weißen Vorhänge der Fenster zu einem freundlichen Gesamteindruck.

Fig. 182.



Zweifamilienhaus der Arbeiterkolonie Leinhausen<sup>190</sup>).  
1/400 w. Gr.  
Arch.: Schwering.

Die Baukosten betragen für das Doppelhaus, ausschließlich des Bauplatzes von 500 qm Fläche, Anteil an den Entwässerungs- und Wegeanlagen, am Brunnen u. f. w., rund 9000 Mark, somit für ein Haus 4500 Mark. Die Häuser sind unverkäuflich; der sehr niedrige Mietzins entspricht einer Verzinsung des Anlagekapitals von etwa 3 1/2 Vomhundert, ohne Anrechnung des Platzwertes, der Unterhaltungs-, Verwaltungs- und sonstigen Unkosten.

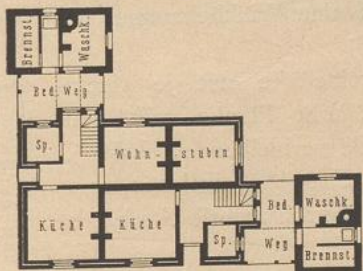
Für eine Neuanlage von Arbeiterhäusern empfiehlt *Kutt* eine verschränkte Stellung der Gebäude, wobei die freibleibenden Eckplätze für die Brunnenanlage und als Kinder- und Spielplätze gute Verwendung finden könnten.

Man hat in Höchst das früher angewendete Vierfamilienhaus zu Gunsten des Zweifamilienhauses völlig aufgegeben, da, abgesehen von anderen bekannten Vorteilen, nach Erfahrung des genannten Architekten, das Zweifamilienhaus auch bezüglich der Kosten Vorteile gewährt<sup>189</sup>).

In der letzteren Zeit sind in der Arbeiterkolonie Leinhausen bei Hannover Häuser für zwei Familien nach dem Grundplane in Fig. 182<sup>190</sup>) gebaut worden.

327.  
Beispiel  
IV.

Fig. 183.

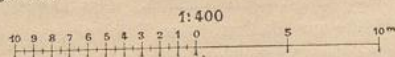


Erdgeschoss.

Fig. 184.



Dachgeschoss.



Englisches Doppelwohnhaus<sup>191</sup>).

Arch.: Menzies.

Diese Häuser sind außerordentlich beliebt, aber teuer in der Herstellung. Der Bau eines solchen Hauses kostet nach Abschätzung 7500 Mark; hierzu kommen noch für Stallgebäude 800 Mark, für Grund und Boden 600 Mark und für Wege, Brunnen u. f. w. 450 Mark, zusammen also 9350 Mark, sonach für eine Wohnung 4675 Mark. Das Haus hat 108 qm Grundfläche.

Die Wohnungen gelten als Ideal einer Arbeiterwohnung, sind vollständig voneinander getrennt und bestehen im Erdgeschoss aus Flur mit Treppe, Stube, Kammer und Küche, diese Räume von ziemlich gleichen Abmessungen. Die Größe der Küche wird dadurch bedingt, daß der Arbeiter in derselben zu essen und zu wohnen pflegt, um die Wohnstube mit den guten Möbeln zu schonen. Im Dachgeschoss findet sich eine heizbare Stube zwischen zwei abgeschlossenen Bodenkammern. Auf dem Vorplatze könnte ein Verchlag

<sup>189</sup>) Vergl.: Deutsche Bauz. 1892, S. 518.

<sup>190</sup>) Nach: Schriften der Centralstelle etc., Nr. 1, S. 125

<sup>191</sup>) Nach: MENZIES, a. a. O., Taf. 5.

zur Aufnahme eines Streuabortes, welcher durch ein Dachfenster erhellt und gelüftet würde, einen geeigneten Platz finden. In unserm Falle sind Abort und Stall in einem Nebengebäude untergebracht.<sup>190)</sup>

328.  
Beispiel  
V.

Ein freistehendes englisches Wohnhaus für zwei Familien (Doppelwohnhaus) ist in Fig. 183 u. 184 dargestellt (Arch.: *Menzies*<sup>191)</sup>.

Die Wirtschaftsräume sind in einem Nebengebäude untergebracht und mit der Wohnung durch einen bedeckten Gang verbunden. Jede Wohnung besteht aus Wohnzimmer, geräumiger Küche mit Speisekammer und drei Schlafräumen; jeder Schlafräum ist unmittelbar vom Treppenuhrplatz aus zugänglich. Das Nebengebäude enthält Wafchküche, Streuabort und Raum für Brennstoff.

Der durch ein Dach geschützte Verbindungsgang ist höchst vorteilhaft; er kann zur Vornahme häuslicher Arbeiten, als Spielplatz der Kinder im Sommer bei schlechtem Wetter dienen; die Wohnräume werden durch unangenehme Gerüche, die z. B. beim Waschen der Wäsche entstehen, nicht belästigt; die Trennung des Wohnraumes vom Nebengebäude gewährt größere Feuerficherheit u. a. m. Das Hauptgebäude tritt als geschlossener Bau auf (deshalb minder kostspielig als bei Gruppierung), der aber durch die Anbauten eines malerischen Reizes nicht entbehrt.<sup>191)</sup>

329.  
Beispiel  
VI.

Ein zweites Doppelhaus deselben Architekten (Fig. 185 u. 186<sup>192)</sup> mit vom Wohnhaufe getrennten Wirtschaftsräumen hat zwei Wohnungen, die außer den gewöhnlich vorhandenen Räumen noch je einen Vorratsraum im Erdgeschoss und eine Wafchekammer im Obergeschoss (Dachgeschoss) enthalten.

Im Nebengebäude sind zwei Schweinefalle mit je einem kleinen Hofe angeordnet. Eine 1,80 m hohe Planke teilt den zwischen Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude verbleibenden Hof.<sup>192)</sup>

330.  
Beispiel  
VII.

Das Zweifamilienhaus in Noisiel (Fig. 187<sup>193)</sup>, welches vom Fabrikbesitzer *Menier* erbaut wurde, ist nach dem Entwurfe *Saulnier's* ausgeführt.

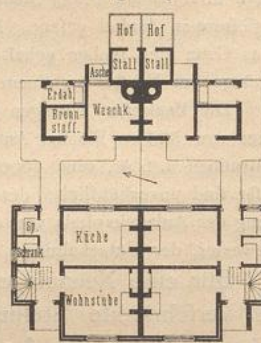
Zu jedem Einzelhaufe gehört eine Bodenfläche von 15 m Breite und 30 m Tiefe; der nicht bebaute Teil wird als Hof und Garten benutzt. Das Doppelhaus selbst hat 8 m im Geviert und ist zur Hälfte unterkellert. Am Ende eines an das Haus angebauten Schuppens finden sich die um sechs Stufen über dem Erdboden liegenden Aborte, für Tonnenystem eingerichtet. Die Grabensohle liegt in gleicher Höhe mit dem Erdboden; die Abfuhr der Tonnen kann also in einfachster Weise geschehen. Jede Wohnung besteht aus Erdgeschoss und Obergeschoss. In ersterem befinden sich Küche, zugleich Esszimmer, und Wohnzimmer; im letzteren sind zwei Kammern, jede unmittelbar vom Treppenuhrplatz aus zugänglich, untergebracht. Für gemauerte Schränke ist geforgt. Der Eingang zu dem gut gelüfteten Keller geschieht vom Schuppen aus. Die Zimmerhöhe beträgt 3,00 m. Die nur 25 cm starken Umfassungsmauern sind in Backsteinen ausgeführt, die am Orte hergestellt wurden. Ein Ziegeldach bedeckt das Haus. — Die Herstellungskosten eines solchen Doppelhauses betragen 8335 Franken.<sup>193)</sup>

<sup>192)</sup> Nach ebendaf., Taf. 6.

<sup>193)</sup> Nach: *Encyclopédie d'arch.* 1875, S. 110 u. Bl. 306, 307.

<sup>194)</sup> Nach: *American architect* 1891, Bd. 32, S. 8.

Fig. 185.



Erdgeschoss.

Englisches Zweifamilienhaus<sup>192)</sup>.

Arch.: *Menzies*.

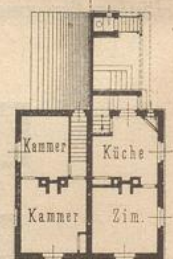
1/400 w. Gr.

Fig. 186.



Dachgeschoss.

Fig. 187.



Zweifamilienhaus zu Noisiel<sup>193)</sup>.

1/400 w. Gr.

Arch.: *Saulnier*.

Fig. 188.

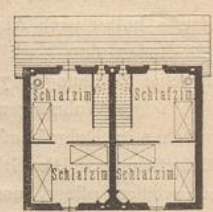


Erdgeschoss.

Zweifamilienhaus zu Laqueuille<sup>194)</sup>.

1/400 w. Gr.

Fig. 189.

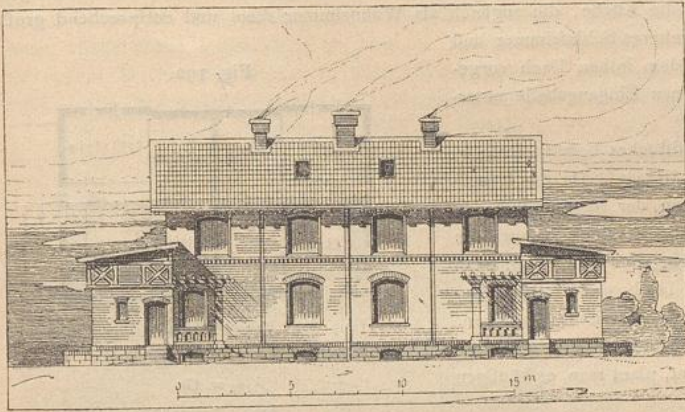


Dachgeschoss.

Die Eisenbahngesellschaft zu Orléans hat in Laqueuille in der Auvergne Häuser mit je zwei Wohnungen für ihre Beamten erbaut (Fig. 188 u. 189<sup>194</sup>).

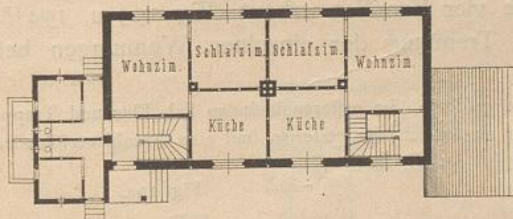
331.  
Beispiel  
VIII.

Fig. 190.



Anficht.

Fig. 191.



Erdgeschoss.

1:400



Haus der Krupp'schen Arbeiteranfiedelung Baumhof<sup>195</sup>.

Die Feldgröße der Anfiedelung umfasst 2,44 ha; sie ist von fünf Straßen mit 5,00 bis 13,50 m Kronenbreite und 2,50 m Fußspfadbreite durchzogen; die Häuser sind im Durchschnitt 10,00 m nach der Längsrichtung und 13,50 m nach der Quer-

Jede Wohnung besteht aus vier heizbaren Räumen, Abort, Vorratsraum (Keller) und Speicher. Das in den Umfassungswänden in Haufstein ausgeführte Doppelhaus ist 9,70 m lang und ohne die Vorratsräume 7,75 m tief, kostet bei vorzüglicher Ausführung aller Bauarbeiten 13 600 Franken.

Die für eine Wohnung zu zahlende Miete beträgt nach der Regel, die für alle in den Häusern der Gesellschaft wohnenden Bediensteten festgestellt ist, ein Zehntel ihrer Befoldung<sup>194</sup>.

Die Friedr. Krupp'sche Anfiedelung Baumhof oder Dreilinden bei Essen hat meist zwei- bis vierstöckige, von drei oder vier Familien bewohnte Häuser.

332.  
Beispiel  
IX.

Die Feldgröße der Anfiedelung umfasst 2,44 ha; sie ist von fünf Straßen mit 5,00 bis 13,50 m Kronenbreite und 2,50 m Fußspfadbreite durchzogen; die Häuser sind im Durchschnitt 10,00 m nach der Längsrichtung und 13,50 m nach der Quer-

richtung voneinander entfernt und haben mit ganz wenigen Ausnahmen Gärten in der Größe von 50 bis 125 qm und teils eigene, teils gemeinschaftliche Bleichplätze. Es sind im ganzen:

92	Wohnungen mit 3 Räumen	(43 bis 47 qm und 130 bis 167 cbm)
50	» » 4 »	(60 » 75 » » 218 » 250 » )
und 16	» » 5 »	(65 » 75 » » 206 » 256 » )

bei einer Stockwerkshöhe von 2,90 bis 3,37 m im Lichten, die meist an besser gestellte Arbeiter, Meister und Unterbeamte vermietet sind.

Einzelne Häuser haben getrennte Eingänge, andere für zwei oder drei Familien gemeinschaftliche. Bei zwei Hausarten sind Wirtschaftsgebäude vorhanden, die zur Haltung von Ziegen, Schweinen, Hühnern und Kaninchen benutzt werden. Wir geben in Fig. 190 u. 191<sup>195</sup>) den Grundriss und die Hauptansicht eines Wohnhauses für vier Familien.

Bei diesem ist eine vollständige Trennung der einzelnen Wohnungen zwar nicht durchgeführt; sie würde aber, wenn man in der sehr geräumigen Küche des Erdgeschosses einen Zugang zum Keller anlegte, bis auf die gemeinschaftliche Benutzung des Treppenturms durchgeführt sein.

Ställe und Abort befinden sich in einem Anbau, der durch einen schmalen Flurgang mit dem Hause in Verbindung steht.

Der äußere Eindruck des Hauses ist ein durchaus angenehmer<sup>195</sup>).

<sup>195</sup>) Aus den Zeichnungen des Vereins »Concordia« in Mainz — und nach: Deutsche Bauz. 1892, S. 265.

333-  
Beispiel  
X.

Im Gegensatz zu den Vierfamilienhäusern der Kolonie Baumhof sind diejenigen der Ansiedlung Alfredshof meist nur eingeshoffig und haben ausgebautes Dach. (Fig. 192; Arch.: *Schmohl*<sup>196</sup>).

Durch zwei Mittelmauern ist das ganze Gebäude in vier Wohnungen mit besonderen Eingängen geteilt. Das Erdgeschloß enthält die Küche, die zugleich als Wohnzimmer dient und entsprechend groß ist, und ein Schlafzimmer. Ein weiteres Schlafzimmer und ein kleiner Trockenboden sind in dem hohen Dach vorge-  
sehen. Der Abort ist in der kleinen Eingangshalle unter-  
gebracht.

Die Gesamtlänge des Grundstückes beträgt 17,42 m, die Gesamtbreite in den Vorlagen 10,56 m. Da die Längs-  
achse des Gebäudes nur wenig von der Nord-Südlinie ab-  
weicht, ist es möglich, daß die Sonne sämtliche Wohnräume  
bescheinen kann. Das weit vorpringende und durch zwei  
Giebel an den Langseiten belebte Dach verleiht dem Ge-  
bäude bis zu einem gewissen Grade ein malerisches Aussehen.

Infolge der günstigen Erfahrungen, die man mit  
diesem Vierfamilienhaufe gemacht hat, plant man, es häufiger  
zur Ausführung zu bringen<sup>196</sup>.

334-  
Beispiel  
XI.

Die Papierfabrik von *Kübler & Niet-  
hammer* in Kriebstein bei Waldheim i. Sa. hat eine Anzahl aus Einfamilienhäusern  
bestehende Gebäudegruppen für je vier Familien erbaut (Fig. 193 u. 194<sup>197</sup>), bei  
denen auf möglichst weitgehende Trennung der einzelnen Wohnungen besonders  
Rücksicht genommen worden ist.

Jedes Haus besteht aus Erd- und Obergeschloß. Im ersteren befinden sich Flur und Treppe, Stube  
und Küche, beide vom Flur aus unmittelbar zugänglich; in letzterem sind eine Anzahl verschieden großer

Fig. 192.



Haus der *Krupp'schen* Ansiedlung  
Alfredshof<sup>196</sup>.

1/400 w. Gr.  
Arch.: *Schmohl*.

Fig. 193.

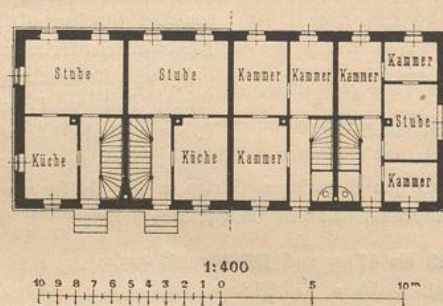
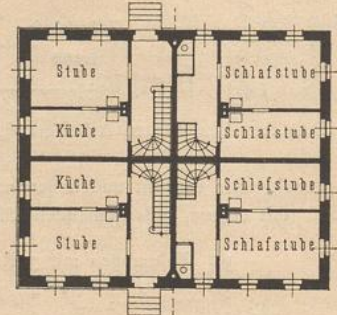


Fig. 194.



Wohnhausgruppen der Papierfabrik von *Kübler & Niethammer* zu Kriebstein<sup>197</sup>.

Kammern untergebracht. Die Aborte je zweier Häuser liegen im Obergeschloß über der Treppe, haben  
ein gemeinschaftliches Abfallrohr und eine Lüftung über Dach, letztere um das Eindringen von Gerüchen  
in andere Räume zu verhindern.

Da ein Teil der Häuser an einer Berglehne liegt, wurden die Kellereingänge hier nach außen  
verlegt, was den Vorteil bietet, daß Gerätschaften, Kinderwagen u. f. w. nicht über die Treppe gebracht  
zu werden brauchen.

Da die Dächer flach angeordnet sind, entfällt der Bodenraum. Zu jeder Wohnung gehört ein  
kleiner Blumen- und Gemüsegarten. Ueberbaute Grundfläche der einzelnen Wohnung

nach Fig. 193: 54,25 qm, Kosten 3750 Mark;

» » 194: 57,50 » » 3000 »

Der Mietpreis beträgt gleichmäßig für jede Wohnung 90 Mark jährlich<sup>197</sup>.

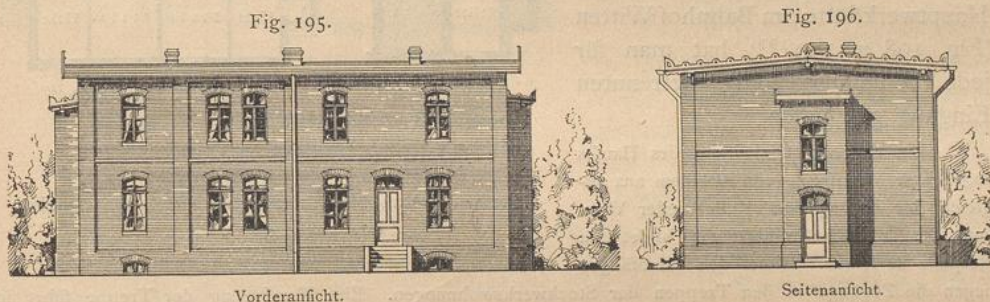
<sup>196</sup>) Nach: NEUMEISTER & HÄBERLE, a. a. O., Heft 11 u. 12, Nr. 23 u. 24, S. 16.

<sup>197</sup>) Nach: Schriften der Centralstelle etc., Nr. 1, S. 73 u. 229 u. ff.

Die Häuser der Arbeiterkolonie Leinhausen bei Hannover (Fig. 195 bis 197; Arch.: *Schwering*<sup>198</sup>) sind einzeln in Gärten gebaut, und jeder Wohnung ist ein Stall zugeteilt. Die Grundfläche jedes Gartens, einschliesslich der Wohnung, beträgt 300 qm. Die Strassen sind mit den Fussbahnen 7 m breit.

Im Herbst 1877 wurden die ersten Häuser bezogen. Sie entsprachen den Wünschen der Arbeiter nicht allenthalben, waren auch zu teuer in der Herstellung. Durch fortgesetzte Versuche und dadurch gewonnene Erfahrungen ist man zu Planbildungen gelangt, von denen einige muftergültig genannt werden müssen und als Vorbilder für andere Unternehmungen ähnlicher Art gedient haben.

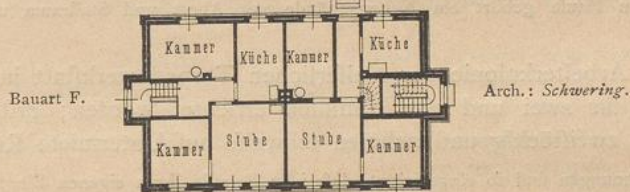
Wir wählen ein Haus für vier Familien (Bauart F, Fig. 197). Bei diesem Hause ist die Anordnung so getroffen, dass je zwei Wohnungen in das Erdgeschoss und zwei in das Obergeschoss gelegt wurden



Vorderansicht.

Seitenansicht.

Fig. 197.



Bauart F.

Arch.: *Schwering*.Erdgeschoss. —  $\frac{1}{400}$  w. Gr.

Häuser der Arbeiterkolonie Leinhausen 198).

(um zu vermeiden, dass die Räume einer Wohnung in verschiedenen Stockwerken liegen), eine Anordnung, die gerade bei Arbeiterverhältnissen für die Hauswirtschaft und das häusliche Leben Vorteile bietet. Dabei wird zugleich eine Treppe auf je zwei Wohnungen erspart. Die Wohnung besteht aus Stube, zwei Kammern, Küche und Kellerraum.

Bei der letzteren Anordnung kann die am Haupteingange gelegene heizbare Kammer von einem Untermieter bewohnt werden. Man hat beide Thürlagen zur Ausführung gebracht. Da die einzelnen Wohnungen völlig getrennt werden mussten, sind auch vier Hauseingänge erforderlich. Der Keller der oberen Wohnungen ist vom Treppenhause, der Keller der unteren vom Hausflur aus zugänglich.

Jeder der Wohnungen ist eine kleine Stallung mit Bodenraum zum Unterbringen von Viehfutter beigegeben. Hier findet auch der Abort in einem Anbaue seinen Platz. Diese Anordnung hat sich in Leinhausen bewährt. Stallungen und Aborte der vier Wohnungen sind zusammengelegt; hierdurch und durch Verringerung der übergroßen Abmessungen der älteren Stallungen, zugleich durch Anwendung von Pappdächern hat man bedeutend an Kosten erspart.

Die Außenwände des Hauses, soweit sie nicht der Wetterseite zugekehrt sind, bzw. Balken tragen, sind in Backstein, 1 Stein stark mit Hohlmauerung, hergestellt, die übrigen Außenmauern  $1\frac{1}{2}$  Stein stark mit Hohlmauerung. Die durchgreifenden Binder sind zur Hälfte geteert. Die Balken sind meistens Halbbalken. In den Wohnräumen des oberen Geschosses ist unter dem Holzzementdache eine gehobelte Deckenschalung mit Fugenleisten angeordnet. Die Keller sind mit Betondecken zwischen Eisenbahnschienen versehen. Flur und Küche haben Zementfußboden.

<sup>198</sup> Nach: SCHWERING, L. Die Arbeiter-Kolonie Leinhausen bei Hannover. Hannover 1884.  
Handbuch der Architektur. IV. 2, a.

Da die Keller teilweise unter Wohnräumen, bzw. Kammern liegen, so sind zur Befestigung des Tannenholzfussbodens schwalbenschwanzförmige Holzleisten in den Beton mit eingestampft worden, eine Anordnung, die zu Mifsständen keine Veranlassung gegeben hat.

Die Gesamtkosten des 146,63 qm Grundfläche haltenden Hauses betragen 13430 Mark, von denen 9730 Mark auf den Bau des Hauses, 1600 Mark auf das Stallgebäude, 1200 Mark auf Grund und Boden und 900 Mark auf Wege, Brunnen u. f. w. entfallen.

Die Kosten einer Wohnung betragen demnach 3357,5 Mark<sup>198)</sup>.

In dem zweistöckigen Wohnhause für vier Familien bei der Hauptwerkflätte am Bahnhof Witten (Fig. 198 u. 199<sup>199)</sup> hat man für jede Wohnung völlig getrennten Eingang geschaffen.

Ein an jeder Giebelseite des Hauses angebaute Windfang, von welchem aus zugleich der Zugang zum Keller jeder Wohnung des Erdgeschosses stattfindet, bildet den Vorplatz derselben. Hinter den Windfängen liegen die Zugänge zu den Treppen der Stockwerkswohnungen. Eine Fortsetzung der Treppe führt in den abgeschlossenen Keller jeder Wohnung des Obergeschosses. Das mit flachem Dach versehene Haus kostet bei 125 qm überbauter Fläche 10000 Mark.

Zu jedem Hause gehört ein Nebengebäude mit Abort und Stallraum und ein entsprechender Garten<sup>199)</sup>.

In der Arbeiterkolonie der Kaiserlichen Torpedowerkstatt in Friedrichsort sind Wohnhäuser für zwei und vier Familien errichtet worden; erstere sind teils einstöckig, teils zweistöckig und nehmen teilweise auf Untermiete Rücksicht.

Alle Wohnungen sind so eingerichtet, daß jede Familie ihren eigenen Eingang hat. Den örtlichen Gepflogenheiten und den Wünschen der Arbeiter wurde insofern Rechnung getragen, als Familienwohnungen, aus Stube, Kammer und Küche bestehend, zur Ausführung gelangten. Die Küche wird hier nicht als Hauptwohnraum angesehen; deshalb genügen 8 qm Fläche. Um zu verhindern, daß in einem kleineren Zimmer geschlafen, im größeren gewohnt werde, wurden beide Zimmer gleich groß gemacht, und zwar jedes etwa 15 qm. Die Höhe der Räume beträgt 2,80 m. Jede Wohnung hat einen Keller von 9 qm Grundfläche.

Der in Fig. 200<sup>200)</sup> dargestellte Grundplan eines Vierfamilienhauses giebt in der einen Hälfte das Erdgeschoss, in der anderen das Obergeschoss. Neben dem Flur der Wohnungen im Erdgeschoss befindet sich die Kellertreppe für diese Wohnungen. Die Keller der Wohnungen im Obergeschoss sind durch Fortführung der Haupttreppen zugänglich gemacht.

Die Nebengebäude sind so ausgeführt, daß sie für jedes Haus eine Waschküche, für jede Wohnung einen Abort, einen Brennholzraum und einen Stall für Kleinvieh enthalten. Die Nebengebäude der zweigeschoßigen Häuser haben außerdem noch etwa 12 qm Bodenfläche für jede Familie. Die Aborte sind für Eimerabfuhr eingerichtet. Eine Asch- und Müllgrube, etwa 1 cbm fassend, in welche auch die Jauche aus den Kleinviehställen abfließen kann, ist für jede Wohnung vorgesehen. Zu jeder Wohnung gehört überdies ein Gemüsegarten von 200 qm Fläche; die vor dem Hause liegenden Blumengärten haben 5 m Tiefe.

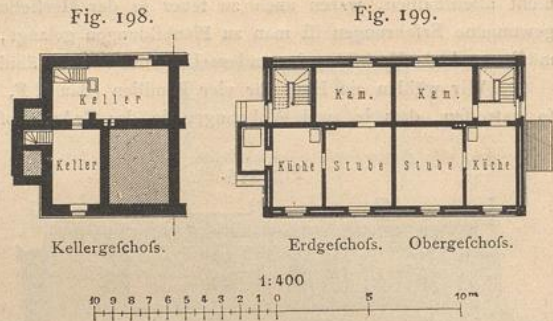
Die Grundstücke sind nach der Straße zu von hölzernen Umzäunungen begrenzt, im übrigen durch Stahldrahtzäune voneinander getrennt.

<sup>199)</sup> Nach: Schriften der Centralstelle etc., Nr. 1, S. 187.

<sup>200)</sup> Nach ebendaf., S. 116 ff.

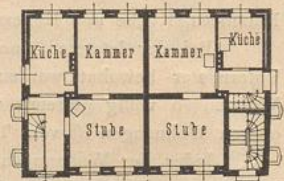
336.  
Beispiel  
XIII.

337.  
Beispiel  
XIV.



Vierfamilienhaus bei der Hauptwerkflätte am Bahnhof Witten<sup>199)</sup>.

Fig. 200.

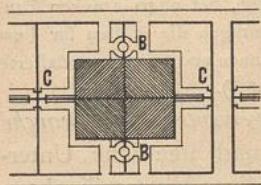


Vierfamilienhaus bei der Arbeiterkolonie der Kaiserl. Torpedowerkstatt zu Friedrichsort<sup>200)</sup>.

1/400 w. Gr.

Die Strafsen bestehen aus 5 m breiten, gut chauffierten Fahrdämmen ohne Fußsteige; an beiden Seiten befinden sich Rinnsteine, von denen aus die Strafsen entwässert werden. Die Hauptentwässerungskanäle liegen im Strafsenkörper. Die Breite der Strafe von 5 m genügt vollständig, um zwei Wagen das Ausweichen zu ermöglichen. Die Strafsen werden wenig befahren; deshalb sind Fußsteige entbehrlich. Die zu seiten der Strafsen gepflanzten Obstbäume befinden sich innerhalb der Umzäunungen der Vorgärten, und der Ertrag dieser Bäume fällt demjenigen zu, in dessen Vorgarten sie sich befinden<sup>200)</sup>.

Fig. 201.



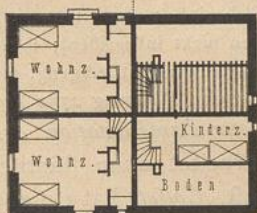
Lageplan.

B. Brunnen. C. Aborte.

Vierfamilienhaus des Hüttenwerkes »L'Espérance« zu Gaulier<sup>201)</sup>.

Arch.: Goffet.

Fig. 202.



Erdgeschoss. Dachgeschoss.

1/400 w. Gr.

Das Hüttenwerk »L'Espérance« zu Gaulier hat nach den Plänen Goffet's Vierfamilienhäuser, aus Erdgeschoss und teilweise ausgebautem Dach bestehend, erbaut (Fig. 201 u. 202<sup>201)</sup>.

338.  
Beispiel  
XV.

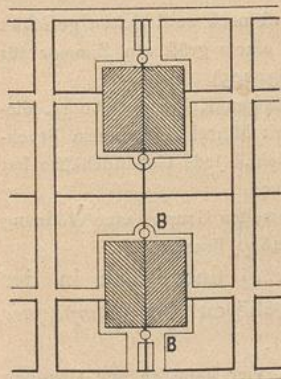
Jedes Haus ist vollständig unabhängig vom anderen und besteht aus einem Zimmer für zwei Betten von 4,70 × 4,25 m, einer Küche von 1,30 × 2,00 m im Erdgeschoss und einem Kinderzimmer für zwei Betten im Dachgeschoss, zwischen zwei Bodenräumen eingebaut. Das Wohnzimmer ist zum dritten Teile unterkellert.

Die Größe des Gartens beträgt 84 qm; zwei Familien benutzen einen Brunnen gemeinschaftlich. Die vier Aborte sind meist an der Durchkreuzung der Einfriedigungen mit gemeinschaftlicher Grube angeordnet.

Das Gebäude bedeckt eine Fläche von 148 qm, die Baukosten betragen 8439 Franken, sonach für die Wohnung 2109 Franken oder für 1 qm überbauter Fläche 59,40 Franken.

Einfriedigung, Brunnen, Wege und das Honorar des Architekten (1/20 der Barsumme) hinzugerechnet, beträgt der Gesamtkostenpreis 9936 Franken, für eine Wohnung also 2484 Franken<sup>201)</sup>.

Fig. 203.

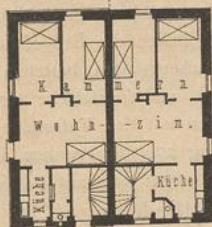


Lageplan.

B. Brunnen.

Vierfamilienwohnhaus der Cité ouvrière zu Courlancy<sup>202)</sup>.

Fig. 204.



Erdgeschoss. Obergeschoss.

1/400 w. Gr.

Arch.: Goffet.

Auch die Häuser der Cité ouvrière zu Courlancy bei Reims (Fig. 203 u. 204<sup>202)</sup> sind nach den Plänen Goffet's erbaut.

339.  
Beispiel  
XVI.

Es sind Häuser für vier Familien, aus Erdgeschoss und einem Obergeschoss bestehend; in jedem Stockwerk befinden sich zwei Wohnungen, die vollständig voneinander getrennt sind. Die innere Anordnung entspricht den Forderungen einer guten Arbeiterwohnung in französischer Auffassung. Jede Wohnung umfasst eine Fläche von 65,50 qm, die Mauern mitgerechnet, und von 53 qm ohne dieselben.

Die Häuser liegen innerhalb eines Gartens; der Gartenanteil für jede Familienwohnung beträgt mindestens 80 qm Fläche. Nur der Brunnen und die Abortgrube sind für zwei Wohnungen gemeinschaftlich.

Das Grundmauerwerk besteht aus Bruchsteinen; die Umfassungsmauern sind in Backstein mit Mörtelbewurf, die Thür- und Fensterumrahmungen in Backsteinrohbau ausgeführt; das Dach ist mit gewöhnlichen Ziegeln eingedeckt. Mit Ausnahme der äußeren Schreinerarbeit, die in Eiche, ist alle andere Holzarbeit in Tanne ausgeführt.

201) Nach: Encyclopédie d'arch. 1879, S. 86 u. Pl. 591.

202) Nach ebendaf., S. 84 u. Pl. 595.

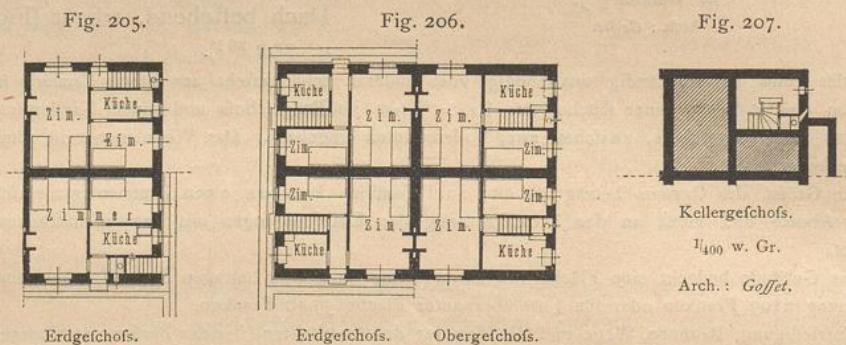


Jede Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer (Familienzimmer), in welchem zugleich die Eltern schlafen, von 4,90 m Länge und 3,40 m Breite, zwei Kinderschlafzimmern und einer Küche von 5 qm Fläche. Ein kleines Kabinett, der Höhe nach in zwei Teile geteilt, ist in dem um zwei Stufen vertieften unteren Teile zur Aufbewahrung von Kohlen und Getränken bestimmt, während der darüber gelegene Teil als Raum für Wäsche dient. Der innerhalb des Kabinetts liegende Abort hat eigenen Verschluss.

Ein Vierfamilienhaus, welches einen Flächeninhalt von 131,10 qm bedeckt, hat 9740 Franken Baukosten beansprucht (das Honorar des Architekten nicht inbegriffen); fonach betragen die Kosten für 1 qm überbauter Fläche 75 Franken. Fügt man die Kosten für Einfriedigung, für Brunnen und für das gepflasterte Schnittgerinne hinzu, so betragen die Kosten für eine Wohnung 2752 Franken<sup>203)</sup>.

Die *Société anonyme Reimoise pour l'amélioration des logements à bon marché* zu Reims ist 1882 gegründet und arbeitet ohne städtische und staatliche Unterstützung. Der Architekt der Gesellschaft, *Goffet*, hat ein ebenerdiges Vierfamilienhaus durch Aufsetzen eines Stockwerkes verdoppelt und ein aus Erdgeschoss und einem Obergeschoss bestehendes Wohnhaus für acht Familien mit völlig getrennten Eingängen geschaffen (Fig. 205 bis 207<sup>203)</sup>.

340.  
Beispiel  
XVII.



Vierfamilienhäuser der *Société anonyme Reimoise pour l'amélioration des logements à bon marché* zu Reims<sup>203)</sup>.

Jede Wohnung in den beiden Hausgruppen hat etwa 40 qm Fläche, ist nach zwei Seiten gerichtet und besteht aus einem kleinen Vorplatz, einer Küche mit Wasserausguss, einem größeren Zimmer für zwei Betten und Schrank, einem kleineren Zimmer und einem Spülabort (Fig. 205).

In der zweiten Type (Fig. 206 u. 207) haben die Erdgeschosswohnungen Keller mit Abort, diejenigen des Obergeschosses Bodenraum. Die Außenmauern bestehen aus mit Mörtel beworfenem Bruchsteinmauerwerk, Fenster- und Thürumrahmungen und Eckschäfte aus Backstein. Jede Gebäudehälfte hat ein selbständiges Satteldach; beide Dächer stoßen mit den Fufsenden zusammen.

In der ersten Gruppe kostet jede Wohnung 2723,85 Franken, in der zweiten Gruppe eine Wohnung im Erdgeschoss mit Keller 3120 Franken, im Obergeschoss mit Bodenraum 2890 Franken<sup>203)</sup>.

Eine sehr interessante Arbeiteransiedelung (*Cité ouvrière*) findet sich in der unten genannten Zeitschrift<sup>204)</sup> besprochen. Die Häuser gehören zur *Compagnie des mines d'Aniche* und sind nach Plänen *Meurant's* errichtet.

Die Ansiedelung enthält Häuser für einen Haushalt, für zwei, drei, vier Familien und Gruppen von sieben Häusern, teils mit, teils ohne Obergeschosse. Die an der Hauptstrasse gelegenen, mit Läden versehenen Häuser sind für den Verkauf bestimmt. Die in der genannten Quelle im Schaubild dargestellte Gesamtanlage zeigt zugleich, dass der Architekt auf möglichste Abwechslung auch in der Gruppierung der Häuser bedacht gewesen ist.

Für die Niederbediensteten der Königl. Württembergischen Verkehrsanstalten in Stuttgart, die genötigt waren, ausserhalb der Stadt, weit entfernt von ihrem Geschäftskreis, wohnen zu müssen, hat man vortreffliche Wohnungen in der Stadt geschaffen.

341.  
Beispiel  
XVIII.

342.  
Beispiel  
XIX.

<sup>203)</sup> Nach: *Encyclopédie d'arch.* 1883, S. 54.

<sup>204)</sup> *Moniteur des arch.* 1872, S. 128 u. Pl. 15, 16, 23.

Sie sind nach den Plänen v. Morlok's in den Jahren 1869—71 erbaut und bilden, durch das ansteigende Gelände gehoben und inmitten von Gärten gelegen, einen reizvollen Teil der Stadt (Fig. 208 u. 209).

Diese Häuser bezeichnen gleichsam den Uebergang von der ländlichen Bauweise zur Mietkaferne der Großstadt. Ihre Ausführung war nur möglich bei Bodenpreisen, deren Höhe noch nicht vom Wucher bestimmt worden war, und dadurch, daß der Staat bei der Erbauung zwar als Unternehmer, aber nicht als Spekulant auftrat.

Die Wohnungen entsprechen in Hinsicht auf Zahl und Lage der Räume, Größe derselben und durch Hinzufügen von Bequemlichkeiten, die sonst nur dem Bürgerhause eigen sind, selbst den weitestgehenden Anforderungen, die man an die Wohnung eines Arbeiters stellen kann.

Je nach dem Bedürfnis, den Ansprüchen und der Befolgung der Mieter sind zwei Arten von Familienwohnungen, und zwar aus zwei oder drei Zimmern bestehend, erbaut worden. Jede Wohnung hat eigenen, abgeschlossenen Vorplatz, von welchem aus immer zwei Zimmer unmittelbar zugänglich sind, während in den größeren Wohnungen das dritte Zimmer mittelbar durch die anderen feinen Zugang hat;

Fig. 208.

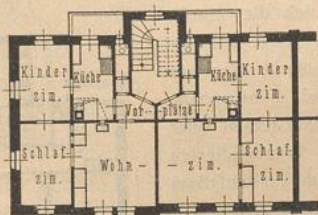
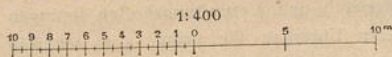
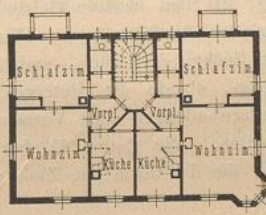


Fig. 209.



Wohnungen für die Niederbedienteten der Königl. Württemberg. Verkehrsanstalten zu Stuttgart<sup>205)</sup>.  
Arch.: v. Morlok.

ferner eine Küche mit Speisefchrank und Wasserausguß, einen Abort und Keller und Holzlege im Kellergeschoß, außerdem einen eingefriedigten Gemüsegarten. Die Eingänge und Treppenhäuser sind bei allen Gebäuden an der Rückseite, und je sechs Familien haben einen Eingang und eine Treppe gemeinschaftlich.

Bei Bemessung der Wohnräume und Anlage von Thüren und Fenstern ist besonders auf bequeme Stellung der Möbel Rücksicht genommen; auch sind zwei Zimmer mit festen Wandfchränken ausgestattet.

Um den Familien noch weitere Bequemlichkeiten zu bieten, sind in den oberen Stockwerken Küchenaltane oder Balkone angebracht. Außerdem sind verschiedene Häuser, je nach ihrer Lage, mit Erkern geschmückt.

Bei allen Wohnungen ist Ofenheizung eingerichtet und für gute Lüftung Sorge getragen, indem ein Umlauf der Zimmerluft mit der Luftschicht unter dem Fußboden hergestellt ist, welche zugleich jede Schwammbildung verhütet.

Die Häuser haben drei Stockwerke.

Durch Hinzufügen einer Waschanstalt ist die Einrichtung eingemauerter Waschkessel in jeder Küche erspart.

Verschiedenfarbige Bausteine, Backsteine und Holzfachwerk haben für die Wände, Schiefer, Falzziegel oder farbige Thonziegel für die Dächer Verwendung gefunden. Hierdurch und durch maßvoll und am rechten Orte angewandte Architektur treten die Gebäude aus dem anspruchslosen Rahmen der gewöhnlichen Arbeiterhäuser heraus und werden Kunstwerke, die an die schlichten Arbeiten der deutschen Renaissance des XVI. und XVII. Jahrhunderts in Württemberg erinnern<sup>205)</sup>.

Der Bau der zweiten bedeutenden Anlage von Familienwohnungen für Unterbedientete der Königl. Württembergischen Verkehrsanstalten in Stuttgart wurde mit Benutzung des durch einen Wettbewerb gewonnenen Materials nach den Plänen der

343.  
Beispiel  
XX.

<sup>205)</sup> Nach: Allg. Bauz. 1874, S. 78 u. Taf. 79—89.

Königl. Hofbauaktion Stuttgart im Jahre 1894 begonnen. Ein im Norden der Stadt liegendes Gelände von  $9^{\text{ha}} 50^{\text{a}}$  Fläche ist in 11 Häuserblocks abgeteilt und bietet Raum für 112 Wohnhäuser mit über 800 Wohnungen, eine Badeanstalt und eine Kleinkinderschule.

Die Eckhäuser werden vierstöckig, die Zwischengebäude dreistöckig errichtet und enthalten drei- und zweizimmerige Wohnungen. Ausser den Zimmern erhält jede Wohnung noch Küche mit Wasserleitung, Abort, Speisekammer, Veranda vor der Küche in allen Stockwerken mit Ausnahme des Erdgeschosses, Keller, Holzlege und eine oder zwei Dachkammern. Jeder Mieter erhält überdiß im Hofe ein Gärtchen von etwa  $9 \text{ qm}$  Fläche. Je 9 bis 10 Wohnungen erhalten eine gemeinschaftliche Waschküche in besonderem Hintergebäude. In mehreren Eckhäusern sind Verkaufsläden angelegt.

Die Häuser sind in Backsteinrohbau mit Gurtgesimsen und Fensterumrahmungen aus Werkstein ausgeführt; bei den Fassaden der Eckhäuser sind ledergelbe, bei denjenigen der Zwischenhäuser hellgelbe Verblendsteine mit roter Eckfassung und dergleichen Entlastungsbogen über den Fenstern zur Verwendung gekommen, während die Rück- und Nebenseiten gewöhnliches Backsteinmauerwerk zeigen. Der Sockel der Straßenseite enthält eine Fuß- und eine Deckschicht aus Buntsandstein und zwischen diesen eine Schicht Portlandzementbeton mit rauher Granitverkleidung; bei den neueren Gebäuden erstreckt sich die Granitverkleidung in glatter Ausführung mit Hinterbetonierung auch auf die Fußschicht; der Sockel der Rück- und Nebenseiten besteht nur aus Portlandzementbeton, ebenso die Untergeschosswände und Fundamente, während die Kellerwände eine Vormauerung von Backsteinen oder Mauersteinen erhalten. Die steilen Dächer werden mit braunglasierten Doppelfalzziegeln, die Plattform mit Zink nach belgischem Leistenfystem eingedeckt.

Die Baukosten samt Grunderwerb und Verwaltungskosten betragen bei den Gebäuden ohne besonderen Unterbau für 1 cbm, vom Gehweg (Fußbahn) bis Hauptgesimsoberkante gemessen, 21,50 Mark, bei Gebäuden mit hohem Unterbau 23,00 bis 25,50 Mark. Der jährliche Mietzins, einschl. Wasserzins, Grubenreinigung und Treppenhausunterhaltung, beträgt vorerst für eine zweizimmerige Wohnung 204 bis 252 Mark, für eine dreizimmerige Wohnung 300 bis 384 Mark, je nach der Größe der Wohnung und dem Stockwerk des Gebäudes.

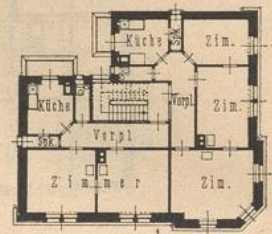
Fig. 210<sup>206)</sup> giebt den Plan der Obergeschosse eines kleineren Eckhauses, das in jedem Stockwerke zwei Wohnungen enthält (der Pfeil deutet die Lage des Hausflurs an<sup>206)</sup>.

Nach dem in Fig. 211<sup>207)</sup> dargestellten Plane sind die von Frau *Emma Haffe* in Leipzig-Gohlis errichteten Arbeiterhäuser gebaut.

Die als Doppelhaus gebauten Häuser haben jedes  $13,50 \text{ m}$  Frontlänge und  $10,50 \text{ m}$  Tiefe, völlig selbständiges Treppenhaus, von welchem aus der unmittelbare Zugang zu den Wohnungen stattfindet. Die Anordnung der Zimmer läßt, wie der Grundriß zeigt, große Mannigfaltigkeit in der Wohnungsgröße zu.

Die Normalwohnung besteht aus zweifenstrigem Zimmer, Kammer, Küche, Vorplatz, Abort, sowie Boden- und Kellerraum. Die in jedem Geschofs in der Mitte übrig bleibenden zwei einfenstrigen Zimmer können entweder einer oder beiden Nachbarwohnungen zugegeben oder selbständig als kleine Wohnung vermietet werden. Letzteres wird durch eine Ausgufseinrichtung im Treppenhaus ermöglicht. Die Kammern haben eine Tiefe von  $5 \text{ m}$ , um das Hintereinanderstellen von zwei Betten für Erwachsene zu ermöglichen. In

Fig. 210.

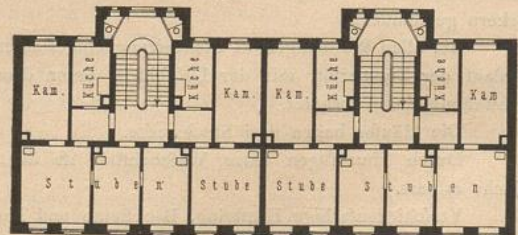


Familienwohnungen für Unterbedienstete der Königl. Württemberg. Verkehrsanstalten zu Stuttgart<sup>206)</sup>.

$\frac{1}{400}$  w. Gr.

344.  
Beispiel  
XXI.

Fig. 211.



Arbeiterwohnungen zu Leipzig-Gohlis<sup>207)</sup>.

$\frac{1}{400}$  w. Gr.

<sup>206)</sup> Nach: NEUMEISTER & HÄBERLE, a. a. O., Bd. IV, Heft 8, Nr. 44.

<sup>207)</sup> Nach: Leipzig und seine Bauten. Leipzig 1892. S. 458.

getrennten niedrigen Hofgebäuden sind 10 Wafchhäuser, eine Rolle, ein Bad (für warme und kalte Braufebäder) und ein Schuppen untergebracht.

Die Häuser stehen 9 m voneinander ab, sind mit Vorgärten versehen, und jeder Familie ist die Möglichkeit geboten, in nächster Nähe ihrer Wohnung einen kleinen Garten zu mieten.

Die jährliche Miete für Gärten von 48 qm beträgt 5,00 Mark, von 64 qm 7,50 Mark und von 150 qm 15,00 Mark<sup>207</sup>).

### 3) Häuser in Reihen.

Reihenhäuser bilden den Uebergang zur geschlossenen Bauweise. Sie bestehen entweder nur aus Erdgeschoss oder aus einem solchen und Obergeschoss oder Dachausbau und können für eine oder zwei Familien Wohnung bieten. Hauptsächlich finden sie Anwendung in kleinen Städten oder Vororten, insbesondere für Fabrikarbeiter, die in nicht großer Entfernung von der Arbeitsstätte wohnen sollen, seltener auf dem Lande.

Häuser in einfachen Reihen gefatten eine sehr bequeme Lage der einzelnen Wohnungsteile, genießen auf zwei Seiten Licht und Luft und gewähren zugleich durch gemeinschaftliche Benutzung der beiden Giebelmauern und durch Ausführung von nur zwei Fassaden eine nicht unerhebliche Ersparnis an Baukosten. Vollständige Trennung der einzelnen Häuser im Inneren, aber auch in den Fassaden ist auszusprechen. Ueberdies bedürfen lange Reihen entschiedener Unterbrechung, sowohl in gesundheitlicher als in architektonischer Beziehung. Doppelreihen entstehen, wenn zwei einfache Hausreihen Rücken an Rücken zusammenstoßen (*Back-to-back-houses* der Engländer). Bei diesen Häusern ist die Lage der Räume, falls sie nur aus Erdgeschoss bestehen, kaum günstig zu gestalten, und da man an der Breite der Wohnung das zugeben muß, was ihr an der Tiefe fehlt, wird eine Kostenersparnis fast ohne Belang. Häuser, bei denen die kleine Wohnung in zwei Geschossen untergebracht ist, ermöglichen eine bessere Planung; bei beiden Hausarten sind aber Belichtung und Lüftung mangelhaft.

Sind Stallungen vorhanden, so liegen diese mit Abort und Düngergrube im Hofe vor dem Hause, eine Anordnung, die kaum als besonders empfehlenswert bezeichnet werden dürfte. Die Ausführung von Häusern in Doppelreihen ist deshalb unstatthaft.

Bei den Reihenhäusern der Baufirma *R. Loeft* in Halle a. S. liegt zwischen den Höfen der beiden Hausreihen ein 5 m breiter Fahrweg, zur Abfuhr von Asche, Müll- und Grubenhalt und zur Anfuhr von Brennstoff bestimmt, eine Anordnung, die sich trefflich bewährt hat.

Fig. 212.



Erdgeschoss.

Fig. 213.



Obergeschoss.

1/400 w. Gr.  
Einfamilienhaus zu Mühlhausen i. E.  
Arch.: Müller.

Von den seit dem Jahre 1854 nach den Plänen Müller's in Mühlhausen erbauten vorzüglichen Reihenhäusern geben wir in Fig. 212 u. 213 die Grundrisse eines Eckhauses, welches in der Anordnung und in den Abmessungen den eingebauten Häusern dieser Reihe vollständig entspricht.

Das Haus besteht aus Erdgeschoss und Obergeschoss und hat 6,20 m Länge und 6,75 m Tiefe, ist ganz unterkellert und im Dache mit einer 80 cm hohen Dremelwand versehen.

Jedes Haus hat einen eigenen Flur mit Treppe und Abort, eine größere und eine kleinere Stube (bezw. Kammer) und

Küche mit Ausgang nach dem Hofe im Erdgeschoss; im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafstuben, beide heizbar. Die lichte Höhe der Räume beträgt im Erdgeschoss 2,80 m, im Obergeschoss 2,70 m.

345.  
Anordnung.

346.  
Beispiel  
I.

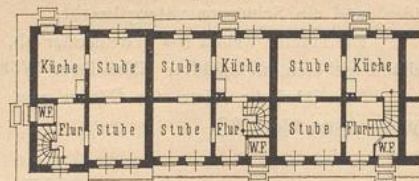
Vor dem Hause liegt ein Garten, hinter demselben ein kleiner Hof. Der Herstellungspreis betrug 3100 Franken für ein eingebautes Haus. Die Häuser stellten sich deshalb zu teuer und zu groß für den gewöhnlichen Arbeiter, gingen aber sofort in den Besitz von Werkführern u. a. über.

347.  
Beispiel  
II.

Einen außerordentlich einfachen und zusammengedrängten Grundriss zeigen die Reihenhäuser der Harburger Gummikamm-Compagnie in Marienthal bei Wandsbeck (Fig. 214<sup>208</sup>).

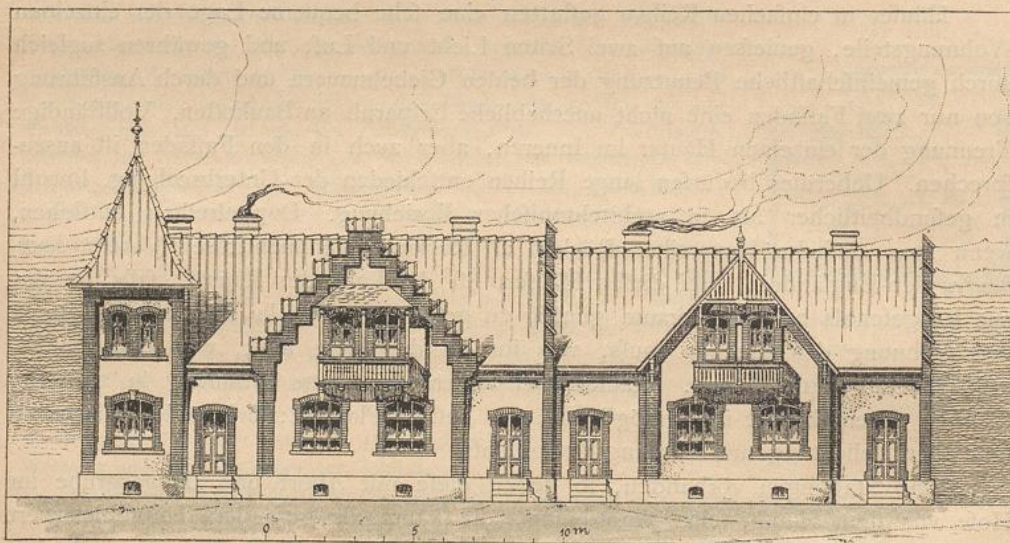
Jede Wohnung hat im Erdgeschoss einen Flur mit Windfang, zwei Zimmer und Küche mit Ausgang nach dem Hofe. Das Dachgeschoss enthält eine schräge Kammer, im übrigen Bodenraum, der je nach

Fig. 214.



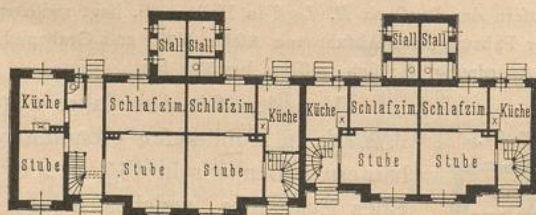
Reihenhäuser der Harburger Gummikamm-Compagnie zu Marienthal bei Wandsbeck<sup>208</sup>).  
1/400 w. Gr.

Fig. 215.

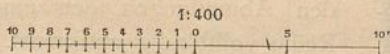


Anficht.

Fig. 216.  
Grundrisse.



Arch.: Kutt.



Reihenhäuser der Farbwerke vormals *Meißner, Lucius & Brüning* zu Höchst a. M.<sup>209</sup>).

Bedürfnis ausgebaut werden könnte. Der Keller ist unter dem Flur gelegen. Hinter jedem Hause befindet sich ein aus *Rabitz*-Wänden errichtetes Stallgebäude mit Abort. Vorgarten, Hofraum und Gemüsegarten vervollständigen die Anlage, deren äußere Erscheinung ein freundliches, genügend abwechslungsreiches Bild gewährt.

<sup>208</sup>) Nach: Schriften der Centralstelle etc., Nr. 1, S. 225.

Die Reihe besteht aus zwei Eckhäusern mit ausgebauter Giebelstube, einem Mittelhaufe mit zwei Freiwohnungen für Invalide und sechs Häusern nach dem hier gegebenen Plane.

Der Bau der Häuser kostete 40730 Mark, die dazu gehörigen Ställe, Aborte, Einfriedigungen u. f. w. 6656 Mark, Grund und Boden, einschliesslich Vorgärten und Gemüsfeld, etwa 9000 Mark, Einrichtung und Verschönerungen 3614 Mark, zusammen 60000 Mark. Die Miete für die Eckwohnungen beträgt 3,50 Mark wöchentlich, für die anderen Wohnungen 3,20 Mark. Das Anlagekapital verzinst sich zu 2,5 Vomhundert<sup>208</sup>).

Bei den Farbwerken vormals *Meister, Lucius & Brüning* in Höchst a. M. hat man eine grössere Zahl von Reihenhäusern (Fig. 215 u. 216<sup>209</sup>) gebaut, um einen unschönen Teil des Werkes zu verdecken (Arch.: *Kutt*).

348.  
Beispiel  
III.

Je zwei völlig selbständige Häuser, aus Erdgeschoss und teilweise ausgebautem Dach bestehend, sind nach aussen zu einem Haufe vereint. In der Regel hat jede Wohnung (jedes Haus) Stube, Kammer und Küche mit Ausgang nach dem Hofe, wo der Stall für Kleinvieh und der Abort angebaut sind, überdies noch einen Keller und eine Giebelstube im Dache. Die lotrechte Teilung der Häuser erstreckt sich bis auf die teilweise überdachten Balkone, die in der guten Jahreszeit mit Blumen besetzt sind.

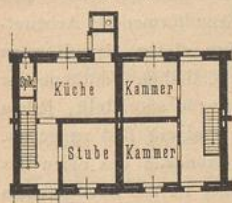
Die Vorgärten vor den Wohnungen sind nicht voneinander getrennt, sondern gärtnerisch als ein Ganzes angelegt und ergeben mit den Eckbauten und durch Abwechslung in der Architektur, sowie durch einen Bruch der langen Reihe ein wirkungsvolles Gesamtbild. Treppengiebel und Dächer sind mit schwarzen Falzziegeln eingedeckt; sonst entspricht die Ausführung derjenigen der in Art. 326 (S. 252) beschriebenen Zweifamilienhäuser.

Abgesehen von den Eckbauten und mit Ausschluß der Kosten für den Bauplatz u. f. w. betragen die Baukosten eines Hauses 3500 Mark<sup>205</sup>).

Der Gemeinnützige Verein zu Neufs, eine Aktiengesellschaft, deren Aktionäre auf eine Dividende über 4 Vomhundert hinaus verzichten, hat eine Anzahl Reihenhäuser gebaut, von denen wir eine Art in Fig. 217<sup>210</sup>) darstellen.

349.  
Beispiel  
IV.

Fig. 217.



Reihenhäuser des Gemeinnützigen Vereins zu Neufs<sup>210</sup>). — 1/400 w. Gr.

Jedes Haus, für eine Familie bestimmt, besteht aus Flur mit Treppe, kleiner Stube und geräumiger Küche im Erdgeschoss. Neben der Küche liegt eine kleine Speisekammer mit Fenster nach dem Hofe versehen; vor der Küche ist ein Windfang angeordnet, und neben diesem liegt der von aussen zugängliche Abort. Der besonders abgeschlossene Eingang zum Keller ist von der Küche aus zugänglich. Im Obergeschoss befinden sich zwei Kammern. Die Abmessungen der Räume, die Küche ausgenommen, sind als gering zu bezeichnen; man wird deshalb nicht irren, wenn man annimmt, dass die Küche mitbewohnt wird.

Sehr angenehm wirkt eine gewisse Abwechslung, die in den Fassaden dieser Reihenhäuser auftritt<sup>210</sup>).

Seit dem Jahre 1887 hat die Baufirma *R. Loeft* in Halle a. S. in zwei Häusergruppen über 600 Einzelwohnungen erbaut. Sie will jede Unterstützung ausgeschlossen wissen, die den Anschein der Wohlthätigkeit erwecken könnte; die Arbeiterwohnungsfrage soll möglichst auf dem Wege der Selbsthilfe gelöst werden. Die in den Jahren 1884—92 erbaute zweite Häusergruppe umfasst 38 Häuser mit insgesamt 420 Wohnungen.

350.  
Beispiel  
V.

Die Mehrzahl der Wohnungen besteht aus einer Stube von durchschnittlich 15 qm, einer Kammer von mindestens 13 qm und einer Küche mit Wasserleitung von 8 qm. In jedem Haufe befindet sich ein Kalt- und Warmbad und vor dem Hause ein Garten von 72 qm Fläche. Auch gehört zu jeder Wohnung ein gewölbter Kellerraum und ein kleiner Schuppenanteil für Brennstoff im Hofe. Zwei oder drei Familien müssen einen vom mittleren Treppenruheplatz aus begehbaren Abort gemeinschaftlich benutzen. Eine dieser Wohnungen kostet je nach dem Stockwerke, in dem sie liegt, 160, 154 und 144 Mark jährlich an Miete.

Im Erdgeschoss befinden sich in jedem Haufe nur zwei Wohnungen, jede aus vier Räumen bestehend, (Miete 235 Mark), während in allen anderen Geschossen drei Wohnungen untergebracht sind.

<sup>208</sup>) Nach: Deutsche Bauz. 1892, S. 518.

<sup>210</sup>) Nach: Schriften der Centralstelle etc., Nr. 1, S. 262.

Diese Mieten könnten sich noch ermäßigen lassen, wenn die ersten Hypotheken zu einem niedrigeren Zinsfuß als 4 Vomhundert gegeben würden.

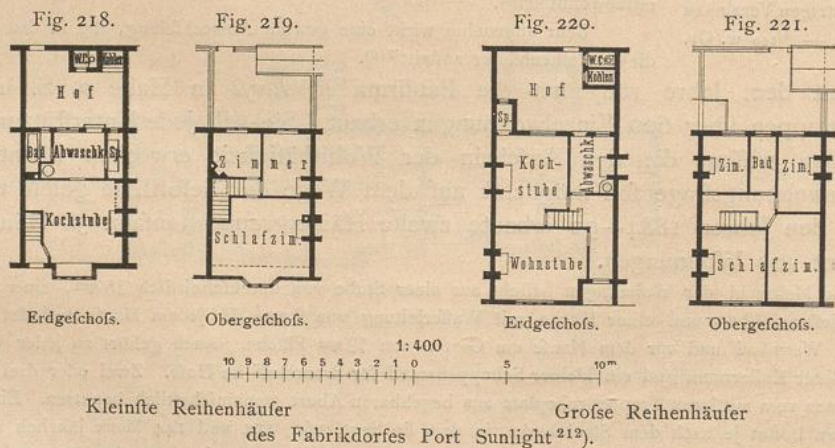
Die Höfe der in Reihen gebauten Häuser stoßen an einen zwischen den Häuserblocks liegenden, 5 m breiten gepflasterten Fahrweg, von dem aus die Abfuhr von Müll- und Grubenhalt, sowie die Anfuhr von Brennstoff erfolgt. Diese Einrichtung hat sich besonders gut bewährt<sup>211)</sup>.

Die neueste Anlage englischer Arbeiterhäuser in Reihen ist das schon in Art. 303 (S. 237) erwähnte Fabrikdorf Port Sunlight<sup>212)</sup>.

Die wirtschaftliche Begründung dieses Unternehmens ist bemerkenswert und soll zunächst erörtert werden. Aus dem Reingewinn des Geschäftes unternahm es der Fabrikherr, einen bestimmten Bruchteil für das Wohl seiner Arbeiter zu verwenden, und zwar indem er das angrenzende Gelände ankauft und von Jahr zu Jahr eine Anzahl von Häusern errichtet. Die Auslagen hierfür faßt er als unverzinsliche Anlage auf, deren Ertrag den Arbeitern zu Gute kommt. Diese haben daher durch ihre Miete nicht die Kapitalanlage, sondern lediglich die (in England allerdings bedeutenden) Steuern und Abgaben, sowie die Kosten der Unterhaltung und Tilgung zu tragen. Die Mieten für die Arbeiter- und Aufseherhäuser bewegen sich zwischen 3 und 5 Mark die Woche. Von Jahr zu Jahr sind auf diese Weise neue Häuser entstanden, so daß ihre Zahl jetzt weit über 300 beträgt, während etwa 100 noch in Arbeit sind. Diese Häuser gewähren jetzt etwa 1500 bis 1600 Personen Unterkunft, d. i. einem wesentlichen Teile der Arbeiterchaft der Fabrik.

Der dem Unternehmen zugehörige Grund und Boden beträgt über 80 ha, wovon etwa 24 ha auf die Fabrikgebäude entfallen. Das übrige ist in Straßen angelegt, die allmählich mit Häusern besetzt werden. Die Aufteilung ist in malerischer Weise erfolgt, mit künstlerischer Benutzung der Zufälligkeiten des Geländes und trefflicher Verteilung der öffentlichen Gebäude, Spielplätze u. f. w. Die Straßen sind zum Teil gebogen; hier und da sind Häusergruppen zurückgerückt, um sich um einen Rasenplatz oder einen Garten zu gruppieren. Mitten durch den sich unmittelbar an die Fabrik anschließenden Hauptteil des Dorfes zieht sich eine Bodeneinfenkung, die parkartig bepflanzt und an einer geeigneten Stelle mit einer architektonisch durchgebildeten steinernen Brücke überspannt ist.

Die Häuser sind durchweg Einzelhäuser, in Reihen angeordnet, deren nur mäßige Länge eine gute künstlerische Behandlung noch zuläßt. Im ganzen genommen sind nur zwei Grundformen für Arbeiterhäuser und zwei solche für Aufseher- und Unterbeamtenhäuser eingehalten. Von diesen Grundformen weichen die Häuser in der Regel nicht, hier und da nur so weit ab, als es die örtlichen Umstände zur Notwendigkeit machten. Als Regel, von der in keinem Falle abgewichen ist, wurde aufgestellt, jedem Hause außer einem Küchen- und Wohnraume noch mindestens drei Schlafzimmer und ein Bad zu geben. Die unmittelbar nebeneinander liegenden Häuser sind so angeordnet, daß der Grundriß des einen das Spiegelbild des anderen zeigt. In keinem Falle haben die Häuser Keller, und immer ist das Dachgeschloß ausgebaut, zwei Eigentümlichkeiten, die bei kleinen Häusern in England heute selbstverständlich sind.



Bei der kleinsten Klasse von Häusern (Fig. 218 u. 219<sup>212)</sup> sind die Maße der beiden Hauptzimmer für englische Verhältnisse beträchtlich, wo in kleineren Häusern Zimmer von 3,50 bis 3,80

<sup>211)</sup> Nach: Schriften der Centralstelle etc., Nr. 1, S. 161, 276.

<sup>212)</sup> Vergl.: Centralbl. d. Bauverw. 1899, S. 134.

4,20 bis 4,50 m für groß gelten. Zur Bezeichnung »Kochstube« im Erdgeschoss ist zu bemerken, daß nach englischer Vorstellung selbst für kleine Verhältnisse die Benutzung desselben Raumes zum Kochen und zum Abwaschen des Gerätes undenkbar ist. Man kann allenfalls in der Küche essen, nicht aber Reinigungsarbeiten darin vornehmen; daher dient der Vorderraum als Koch-, Wohn- und Eßstube, während für die Reinigungsarbeiten ein Hinterraum vorgesehen ist, zu dessen Seite auch passend das Bad Platz gefunden hat.

Bemerkenswert ist die bei dieser Klasse von Häusern durchgeführte Verschiebung der Obergeschossfront auf die Flucht eines im Erdgeschoss sitzenden Erkers, wodurch oben 84 cm Platz gewonnen sind. Die wöchentliche Miete dieser Häuserklasse beträgt 3 bis 4 Schilling.

Die nächste Klasse, die großen Arbeiterhäuser (Fig. 220 u. 221<sup>212</sup>) umfassend, hat unten und oben ein Zimmer mehr; außerdem ist das Bad hier in das Obergeschoss verlegt. Im ganzen sind so sechs mäßig große Zimmer geschaffen, die sehr wohl einer Familie gute Unterkunft gewähren können. Die wöchentliche Miete ist auf 5 bis 6 Schilling festgesetzt.

Die nächste Klasse, zu Wohnungen für Aufseher bestimmt, unterscheidet sich nur dadurch von der vorigen, daß die Masse etwas reichlicher sind und ein neuer Wirtschaftsraum, eine Waschküche auf dem (größeren) Hofraum, hinzugefügt ist. In den früheren Beispielen war angenommen, daß die Beforgung der Wäsche in der Abwaschküche erfolgt.

Im Aufbau und in der Durchbildung sind diese drei Klassen von Häusern ziemlich einheitlich behandelt. Bei der folgenden Beschreibung wird sich zeigen, daß die Bauart, verglichen mit der unserigen, ungemein sparsam, ja nach unserer Auffassung in einzelnen Punkten unzureichend ist; es muß aber bemerkt werden, daß die Reihenhäuser für die ärmeren Klassen, mit denen die heutigen Bauunternehmer ganze Bezirke der Vorstädte Londons und anderer Städte bedecken, noch weit dürftiger konstruiert sind, so daß die Bauart in Port Sunlight für englische Verhältnisse als gediegen anzusehen ist. Die Umfassungsmauern sind in Port Sunlight durchweg nur 1 Stein = 23 cm stark, was für Häuser dieser Art in England für ausreichend gehalten wird. Im vorliegenden Falle sind für die sich an der Außenseite zeigenden Steine sog. scharfgepresste Maschinensteine genommen, welche keine Feuchtigkeit auffangen. Der Verband ist dabei so gewählt, daß immer auf vier Läuferstichten erst eine Bindersticht kommt. Die geringeren Mauerstärken sind in England, auch abgesehen vom milderen Klima, daraus erklärlich, daß Decken und Dachstuhl ungemein viel leichter konstruiert werden als bei uns, und daß die Deckenbalken, aus 5 cm starken Bohlenhölzern gebildet und nur 30 bis 40 cm auseinander liegend, den Druck gleichmäßiger auf die Mauern verteilen als unsere meterweit gelegten, ein großes Gewicht tragenden Balken. Die Decken haben fast nie irgend eine Füllung, und der ganze Dachstuhl ist aus Bohlenhölzern aufs leichteste zusammengeschnitten. Die in England sehr hohen Bauholzpreise mögen den Grund für diese Sparsamkeit mit Holz abgegeben haben. Sicherlich hat auch das in weiter Verbreitung gebräuchliche Pachtverhältnis, das sog. *Leasehold*, wonach man auf gemietetem Boden baut, der nach 99 Jahren an den Besitzer zurückfällt, das Seinige dazu beigetragen, daß in England, dem Lande äußerster Gediegenheit auf jedem anderen Gebiete, im Hausbau so viel leichter konstruiert wird als bei uns.

Der Erdgeschossfußboden der Port Sunlight-Häuser ist nur wenig über Erdgleiche erhoben und besteht aus Ziegelpflaster in den Kochstuben und Nebenräumen und aus Holzpflaster in den Wohnstuben; beide Arten von Pflaster liegen auf einer 15 cm hohen Konkretschicht. Das Ziegelpflaster ist der altvererbte Fußboden des englischen Bauernhauses und setzt die Benutzung eines Belages aus

Matten voraus. Die oberen Räume greifen weit in den Dachstuhl hinein, wobei die Fenster entweder bis dicht an die Traufkante reichen oder in das Dach gezogen sind. Als Dachdeckung sind fast durchweg rote Ziegel von  $12\frac{1}{2} \times 28$  cm Größe mit 5 cm Doppelüberdeckung verwandt, welche nach englischer Weise

Fig. 222.

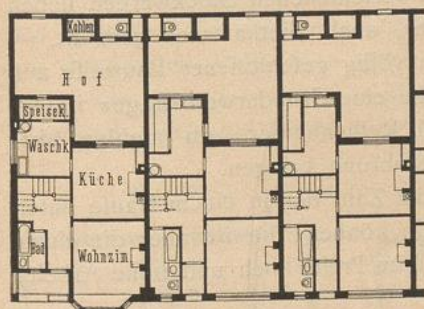
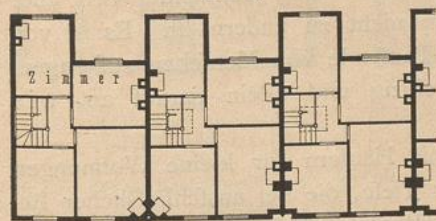


Fig. 223.



Unterbeamtenhäuser im Fabrikdorf Port Sunlight<sup>212</sup>). —  $\frac{1}{400}$  w. Gr.



auf die Latten genagelt sind. Die Stockwerkshöhen sind im Erdgeschofs sowohl wie im Obergeschofs zu 2,74 m im Lichten angenommen. Dieses Maß gilt in England als vollkommen ausreichend, wenn nicht als reichlich. Die heutige Richtung im englischen Landhausbau bevorzugt geradezu niedrige Räume, auch bei aufwändigen Anlagen, und zwar aus rein künstlerischen Gründen, da sich solchen Räumen viel eher als hohen ein trauliches Gepräge geben läßt. Die Zwischenwände bestehen nach englischer Art durchweg aus Holz und sind in der Weise unserer abgepregten Holzwände, jedoch mit denselben 5 cm starken und 30 bis 40 cm auseinanderstehenden Bohlenhölzern konstruiert, die in der englischen Decken- und Dachkonstruktion eine solche Rolle spielen. Die Fache sind nicht ausgefüllt, sondern mit Sägespänen ausgestopft, um einigen Schall- und Wärmeschutz zu schaffen. Gleichzeitig soll diese Füllung, auch wenn sie sich später setzt, einen wirklichen Schutz gegen Mäuse gewähren, die angeblich Sägespäne nicht vertragen können. Auf die lotrechten Bohlenhölzer sind die in England allgemein üblichen kleinen und dünnen Putzplättchen genagelt, auf welche in zwei Lagen der Kalkputz aufgebracht ist. Wände und Decken sind mit guten Tapeten beklebt.

Die Kosten dieser Art Häuser haben im Durchschnitt 18 Mark für 1 cbm umbauten Raumes betragen. Unmittelbare Uebertragungen auf unsere Verhältnisse sind hier jedoch, bei den in England viel höheren Arbeits- und Baustoffpreisen, ausgeschlossen. Namentlich die ersteren sind durch den Einfluß der Genossenschaftsvereine neuerdings im Vergleich zu der immer sinkenden Arbeitsleistung der Bauhandwerker so in die Höhe gegangen, daß sich die Verhältnisse innerhalb der letzten zehn Jahre ganz bedeutend verschoben haben.

Außer den erwähnten drei Klassen von Wohnhäusern ist noch die Klasse der Unterbeamtenhäuser vorhanden, die in Fig. 222 u. 223<sup>212)</sup> in den Grundrissen dargestellt ist. Ferner sind in einer Häusergruppe drei geräumigere Wohnhäuser für obere Beamte vereinigt, die außer den Räumen des Erd- und Obergeschosses noch die eines vollständig ausgebauten Dachgeschosses aufweisen. Die Ausführung und Durchbildung ist in beiden Fällen etwas aufwändiger als bei den Arbeiterhäusern<sup>213)</sup>.

#### 4) Häuser in geschlossener Bauweise.

352.  
Allgemeines.

Städtische Häuser mit vielen Wohnungen in verschiedenen Stockwerken neben und übereinander — Zinshäuser, Stockwerkshäuser, auch Mietkasernen genannt, — können als freistehende, als Reihenhäuser und in völlig geschlossener Bauweise auftreten. Da »die Wohnungsfrage in der Hauptsache eine Grunderwerbsfrage« ist<sup>214)</sup>, wird man höchst selten freistehende, manchmal Reihenhäuser, am meisten aber Häuser in völlig geschlossenen Baublocks zur Ausführung bringen.

Die Bauart dieser Miethäuser wird je nach der Zahl der in einem Hause unterzubringenden Familien eine recht verschiedene sein können; sie ist aber die einzig mögliche, wo Grund und Boden teuer, wo Baustoff im Preise hoch und hohe Arbeitslöhne sind, also in großen Städten.

Niemand wird die Uebelstände verkennen, die ein Zusammendrängen ganz verschieden gearteter Menschen mit sich bringt; jeder billig Denkende wird aber zugleich der Ueberzeugung sein, daß die Sache nicht zu ändern ist. Es ist von jeher so gewesen und wird es bleiben, solange Tausende von Menschen auf engem Raume ihr Dasein fristen müssen. Es kommt einzig und allein darauf an, wie solche Mietwohnungen beschaffen sind.

Für die Bebauung eines Grundstückes mit Häusern für kleine Wohnungen eignen sich am besten Grundstücke von geringer Tiefe, die bei ausschließlicher Bebauung mit Vorderhäusern noch eine günstige Rentabilität ergeben. Zwingt die Höhe des Bodenpreises zur Anlage umbauter Höfe, so sind letztere möglichst groß anzunehmen; zugleich ist durch Gesetz Sorge getragen, daß eine Bebauung derselben keinesfalls stattfinden darf.

<sup>212)</sup> Nach: Centralbl. d. Bauverw. 1899, S. 134.

<sup>214)</sup> Siehe: Deutsche Bauz. 1891, S. 172.

Zur Erlangung solcher Höfe sind Baustellen von einer Front und Tiefe wünschenswert, welche die Bebauung mit einem Vorderhaufe und mit einem Seitenflügel gestatten, dagegen die Möglichkeit, ein Querhaus anzulegen, ausschließen; dabei kann durch Zusammenlegen mehrerer Höfe, durch Vereinigung derselben zu einem großen Hofe, Luft und Licht in ausgiebigem Maße geschafft werden.

Tiefe Baublocks können auch in der Weise bebaut werden, daß man schmalere Strafen als die Hauptverkehrsstraßen, Strafen zweiten Ranges, innerhalb derselben anordnet; alsdann würden selbstverständlich, der Strafenbreite entsprechend, nur wenige Geschosse hohe Häuser ohne Hintergebäude möglich sein.

Das Innere eines Baublocks ist, wenn irgend möglich, als Garten zu behandeln.

In langer Strafe, also bei Aneinanderreihen vieler Häuser in einer Strecke, sollten schmale Zwischenräume (Wichs), zugleich als Einfahrten oder Durchfahrten dienend, angeordnet werden; dieselben würden in Hinsicht auf Lüftung von großem Werte sein.

Auf dem Lande dürfte die Erbauung von dergleichen Häusern — Mietkasernen — überhaupt nicht gestattet werden; der Bodenwucher würde sonst grenzenlos. Es dürfte überdies in vielen Fällen ratsam sein, mit der Errichtung von Arbeiterhäusern über die Stadtgrenze nicht hinauszugehen. Die Entfernung von der Arbeitsstätte würde für manche Arbeiter, bei denen die Arbeitsstätte oft wechselt, zu groß, der Nebenverdienst der Frau und der Kinder erschwert werden; auch können Mangel an Strafenkanälen, an Wasser, an Gas u. a. m. unüberwindliche Hindernisse für die gesundheitlich und wirtschaftlich vorteilhafte Ausgestaltung solcher Wohnungen abgeben.

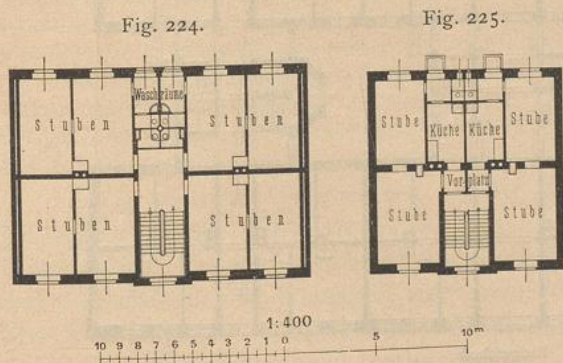
Überdies treten mannigfache Schwierigkeiten außerhalb der Stadt dem Bauenden entgegen, die von den Ortsbehörden, z. B. vom Gemeinderat, ausgehen. Man will dergleichen Wohnungen nicht. Einerseits verhalten sich die Gemeinden oft aus Scheu vor etwaigen Schul- und Armenlasten den Ansiedelungen von Arbeitern gegenüber ablehnend; andererseits fürchten die ländlichen Grundbesitzer, die in der

Nähe großer Städte oft recht hohe Mieten für schlechte Wohnungen fordern, durch Errichtung von Häusern mit besseren Wohnungen im Ertrag ihrer Grundstücke geschädigt zu werden<sup>215)</sup>.

Die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. hat nach den in Fig. 224 u. 225 dargestellten Plänen zwei Arten von Häusern erbaut.

Das Haus in Fig. 224<sup>216)</sup> enthält in 4 Stockwerken 16 Einzelwohnungen, deren jede, mit Verzicht auf die Küche, zwei Zimmer enthält. Der Küchenherd wird

Häuser der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen zu Frankfurt a. M.<sup>216)</sup>.



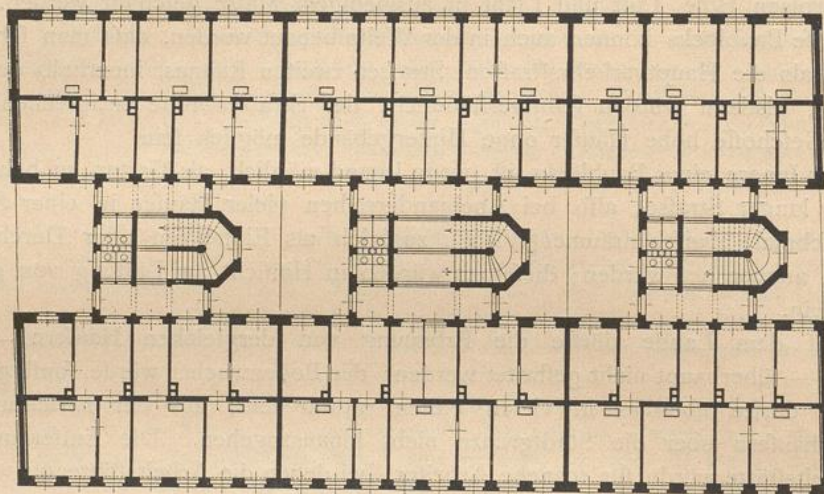
durch einen Ofen ersetzt, der zugleich als Heiz- und Kochofen dient. Zu jeder Wohnung gehört ein Abort, ein Raum in der Manfarde, der aber nicht zum Schlafen benutzt werden darf, und ein Keller.

<sup>215)</sup> Vergl. auch: Schriften der Centralstelle etc., Nr. 1, S. 205. — Hier ist ferner noch besonders anzuführen: Arbeiter-Wohnungen in Berlin (Verhandlungen der »Vereinigung Berliner Architekten«). Deutsche Bauz. 1891, S. 162, 170, 181, 200, 233, 241; 1893, S. 65, 70.

<sup>216)</sup> Nach: Schriften der Centralstelle etc., Nr. 1, S. 281 ff.

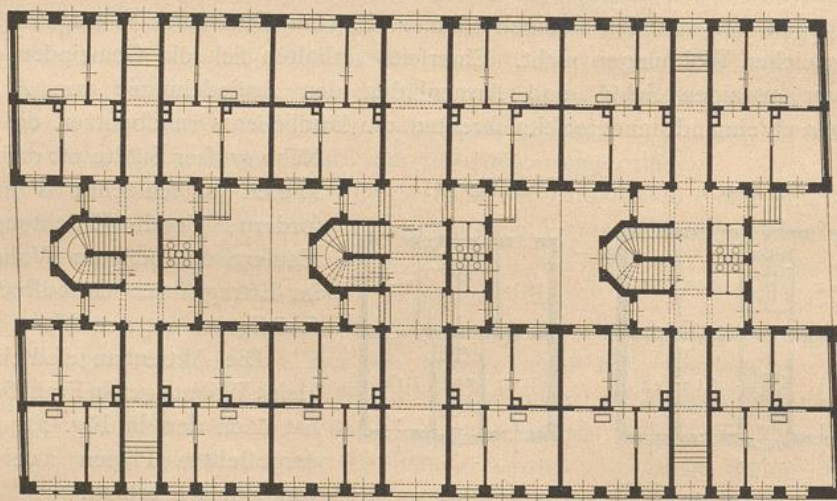
Die nach der Rückseite des Hauses gelegenen Wohnungen haben außerdem noch eine kleine Loggia, die zu häuslichen Zwecken verwendbar ist. Die nach der Straße gelegenen Wohnungen entbehren derselben. Der Flächeninhalt einer derartigen Wohnung beträgt 33 qm. Die Mieten belaufen sich auf 14 bis 16 Mark monatlich für jede Wohnung.

Fig. 226.



Obergeschoss.

Fig. 227.



Erdgeschoss.

Häusergruppe des Johannesvereins zu Dresden.

Arch.: Richter.

Die nach dem zweiten Grundriß (Fig. 225<sup>216</sup>) erbauten Häuser haben in jedem Geschofs nur zwei Wohnungen, deren jede aus zwei Zimmern, Küche und sonstigem Zubehör besteht. Der Mietpreis beträgt für jede Wohnung 22 bis 24 Mark monatlich.

Bei der ersten Art von Häusern kostet 1 qm Grundfläche 264 Mark, bei der zweiten Art 295 Mark; sonach kostet ein Haus mit 16 Wohnungen und 183 qm Gesamtfläche 48312 Mark, ein solches mit 8 Wohnungen und 113 qm Grundfläche 33335 Mark<sup>216</sup>).

Eine vortreffliche Anlage von Arbeiterwohnungen bietet die in Dresden an der Sebnitzerstrasse 27, 29 und 31 gelegene Häufergruppe des Johannesvereins (Fig. 226 u. 227; Arch.: Richter).

354-  
Beispiel  
II.

Das vom Verein zu einem Preise von etwas über 13 Mark für 1 qm angekaufte Grundstück hat eine Grösse von 3340 qm. Der Vorderbau besteht aus drei Häusern, die eine Baufläche von 1030 qm einnehmen, 82 Wohnungen und 2 Verkaufsläden mit Wohnungen bergen; die drei Hinterhäuser, die nur 500 qm Bodenfläche decken, haben in 5 Geschossen nicht weniger als 57 Wohnungen. Eine breite Durchfahrt im Mittelbau, sowie schmalere Flurgänge in der Mitte der Seitenhäuser stellen die Verbindung von der Strasse nach dem geräumigen, mit Rasenplätzen versehenen, als Spielplatz der Kinder dienenden Hofe her. Die Wohnungen sind derart verteilt, dass von jedem Treppenvorplatz nur drei derselben, und zwar je eine grössere, eine mittlere und eine kleine Wohnung, zugänglich sind. Dabei ist das Treppenhaus für den Verkehr völlig freigehalten. Die grösseren Wohnungen haben eine Grundfläche von etwa 45 qm und bestehen aus vier Räumen, einem zugleich als Küche dienenden Vorraum, einem zweifenstrigen und zwei einfenstrigen Zimmern; die mittleren, 36 bis 38 qm Grundfläche umfassenden Wohnungen haben ein einfenstriges Zimmer weniger; die kleinen Wohnungen enthalten bei 23,8 qm Grundfläche je einen mittelbar beleuchteten Vorraum und ein zweifenstriges Zimmer. Von den Wohnungen der Hinterhäuser haben drei eine Grundfläche von je 54,7 qm; 27 Wohnungen haben je 41,4 qm Grundfläche, und 27 bestehen nur in je einem Wohnraume von 14,2 qm Bodenfläche, welchem eine Bodenkammer beigegeben ist. Jede Wohnung hat einen eigenen Abort. Zu jeder derselben gehört überdies ein kleiner Keller. Der verbleibende Teil des Kellergeschosses enthält Waschräume, Räume zur Aufstellung von Kinderwagen u. dergl. Für die Bewohner jedes Hauses ist je ein eigener Wäschetrockenplatz, sowohl im Freien als auch auf dem Dachboden, vorgesehen. In den vorderen Hofräumen stehen zwei Fachwerkbauten von je 24,7 qm Grundfläche, von welchem der eine die Wäschemangel für die Hausbewohner beherbergt, der andere als Geräte- und Werkzeugraum benutzt wird. Neben diesen Bauten liegen die zur Aufnahme von Asche und Kehrlicht u. s. w. bestimmten Gruben. Die Höhe des Erd-, I. und II. Obergeschosses beträgt je 3,30 m, diejenige des III. Obergeschosses 2,97 m, die des Dachgeschosses im Lichten 2,60 m.

Die innere Ausstattung der Wohnungen ist zwar einfach, aber in bester Weise hergestellt. Der Fußboden der sämtlichen Wohnräume besteht aus 3 cm starken, 15 cm breiten Riemenfußboden aus schwedischem Kiefernholze, mit Nut und Feder verlegt, fog. Schiffsboden. Die Fenster sämtlicher Wohnräume sind mit Kastenfenstern (Doppelfenstern) mit Basculeverschluss versehen; die Türen sind Vierfüllungsthüren, darunter die Vorhausthüren mit überschobenen Füllungen ausgeführt. Die aus silbergrauen Chamottekacheln hergestellten Stubenöfen sind mit Koch- und Wärmeröhren versehen. In jedem Küchenraume befindet sich eine zwei Röhren enthaltende Kochmaschine aus gleichen Kacheln hergestellt. Die Vorrichtung zur Wasserentnahme aus der Wasserleitung und ein emailliertes Ausgußbecken mit Geruchverschluss befinden sich eben dort oder für die Einzelstuben auf dem oberen Treppenruheplatz. Die Architektur ist in Elbsandstein ausgeführt; die Wandflächen sind geputzt worden.

Die Kosten der Bauausführung, einschliesslich der Grunderwerbskosten, Verzinsung des Baukapitals während der Bauzeit, Herstellung der Strafsen u. s. w., betragen rund 390 000 Mark. Die Mietzinse bewegen sich zwischen 52 und 247 Mark für das Jahr und betragen durchschnittlich 4,30 Mark für 1 qm Bodenfläche. Untervermietung ist völlig ausgeschlossen.

Ein grosartiges Unternehmen hat der Besitzer des Bibliographischen Instituts, Verlagsbuchhändler *Hermann Julius Meyer*, in Leipzig-Lindenau begründet und damit zugleich bewiesen, dass es dem Kapital möglich ist, ohne Beihilfe von Staat und Gemeinde der Wohnungsnot zu steuern, wenn es sich Anlagewerte schafft, die dem kapitalistischen Interesse insofern gerecht werden, als sie dem aufgewendeten Geld eine Verzinsung (nebst entsprechender Tilgung) schaffen, die der im Reich herrschenden entspricht.

355-  
Beispiel  
III.

Wie der Lageplan in Fig. 228<sup>217)</sup> zeigt, handelt es sich um Bebauung zweier durch Parzellierung entstandener Grundstücke von etwa 19 075 qm Fläche. Vom Bau von Einfamilienhäusern musste abgesehen werden, weil hierorts die arbeitende Bevölkerung derartige Wohnungen nicht kennt und Grund und Boden bereits zu teuer sind, um durch solche Lösung billige Wohnungen zu schaffen. Nur durch den Bau mehrgeschossiger, aneinander gereihter Miethäuser konnte das Unternehmen dauernd gesichert werden.

217) Nach: Leipzig und seine Bauten. Leipzig 1892. S. 450.

Die Bebauung der beiden Blocks erfolgte nach den Plänen und unter Leitung *Pommer's* in Regiebau. Der größere, 14 755 qm haltende Block ist mit 26 viergeschossigen Wohnhäusern, einer Wafchküche und einer Kinderbewahranstalt bebaut. Die letztgenannten Bauten, an der Südseite (Rofsstrafse) gelegen, werden nur zweigeschossig aufgeführt, um der Sonne besseren Zutritt nach den im Inneren liegenden Gärten zu gestatten. Der als Garten- und Hofraum freigelassene Teil hält 10 505 qm Fläche.

Der kleinere der Blocks von 4320 qm Fläche ist mit 9 Miethäusern bebaut. Als Hof und Garten bleiben 3200 qm unbebaut.

Ein eingebautes Haus hat 14 m Länge und 9,70 m Tiefe, also 143 qm überbauter Grundfläche, und enthält Kellergeschofs, Erdgeschofs, drei Obergeschosse und Dachboden. Im Kellergeschofs liegt jedesmal die von ausen zugängliche Wafchküche; im Erdgeschofs neben dem Eingange befinden sich 2 Familienwohnungen, während in den Obergeschossen aufser letzteren noch je ein Einzelzimmer vorhanden ist. Jede Familienwohnung hat einen verschließbaren Vorplatz, in den die einzelnen Räume münden. Außerdem ist die Möglichkeit gewahrt, dem Bedürfnis entsprechend, eine Vergrößerung oder Verkleinerung der Wohnungen vornehmen zu können.

Die Eckhäuser von 17,50 m Länge und 9,70 m Tiefe, also 250 qm Grundfläche, besitzen im Erdgeschofs einen Laden und 3 Wohnungen, in jedem Obergeschofs 4 Wohnungen. In den kleineren Eckhäusern sind nur 4 Wohnungen in einem Hause vorhanden. Der Zutritt zur Wohnung erfolgt durch die Küche — ein Verfuch, zu erfahren, ob für Leipziger Verhältnisse eine derartige Anordnung richtig ist. Jede Familienwohnung hat eigenen Abort, der von einer Verlängerung des mittleren Treppenabfates aus zu erreichen ist.

Die Einrichtung der Aborte ist die ortsübliche mit 23 cm im Lichten weiten Thonabfallrohren, die in gemauerte Gruben münden, deren Entlüftung durch gewöhnliche Rohre bewirkt wird. Die Zimmer haben Thonöfen mit eisernen Kochkafen, die Küchen einrohrige Kochmafchinen mit eiserner Abdeckung und Wasserausgufs. Für die Einzelzimmer befinden sich die Ausgüffe auf den Treppenabfäten. Die Wasserverforgung erfolgt durch einen vor jedem Hause angebrachten, sich selbst entleerenden Ständer. Die Hofbeleuchtung geschieht durch Gas; für die Treppenbeleuchtung dienen Petroleumlampen. Die lichte Höhe der Wohnungen beträgt 2,90 m.

Zur Gründung der Häuser fand Kalkbeton mit Zufäten von Puzzolanzement Verwendung. Die Umfassungsmauern des Kellers bestehen aus Bruchsteinen, alle Scheidewände aus Ziegeln; die unter der Isolierung liegenden Schichten sind der Bodenfeuchtigkeit halber mit Thonsteinen gemauert. In den Obergeschossen sind die Umfassungen 2, bzw. 1½ Stein stark, die Treppenhauswände 1 Stein und die Scheidewände ½ Stein stark ausgeführt.

Die Treppenstufen nach dem Erdgeschofs und den Wafchküchen sind aus Granit, die Gefchofstreppen aus Eichenholz hergestellt. Für Sohlbänke und Verdachungen fand Zementgufs Verwendung. Die Balkenflärken betragen 21 × 26 cm. Alle Zimmer sind mit fichtenen Streifenböden und einfacher Malerei ausgestattet.

Die Gesamtanlage umfast 314 Wohnungen, bietet also Unterkunft für ebenfovieler Familien oder 1500 Bewohner, da nach dem jetzigen Stand (1892) eine Familie auf ideell 4⅔ Köpfe sich berechnet. Kleine Gartenstücke sind 202 vorhanden.

Bedingung der Vermietung ist wochentliche Mietzahlung und achttägige Kündigung, eine Einrichtung, die sich trefflich bewährt hat. Die Einziehung der Mieten erfolgt durch Damen gebildeter Stände. Jeder Mißbrauch einer Wohnung durch Unter- oder Schlafstellenvermietung zieht sofortige Kündigung nach sich. Bei Feststellung der Mieten wurden dem Unternehmen zu Lasten gerechnet: 3½ % Verzinsung des Baugrundes nebst Anlage der Strafsenzüge, 3½ % Verzinsung des Baukapitals, 4 % Bauzinsen, 1 % Tilgungsbetrag, ½ % Unterhaltungskosten, sowie Unkosten für Verwaltung, Steuern, Wasser, Treppenbeleuchtung, Grubenreinigen, Befoldung der Hausleute, Brandkaffe, Desinfektion der Aborte u. f. w. Hieraus berechnete sich der jährliche Mietzins einer Wohnung, bestehend aus einer zweifenstrigen Stube, einer einfenstrigen

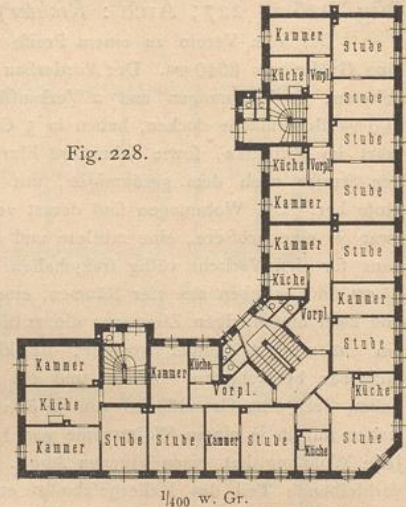


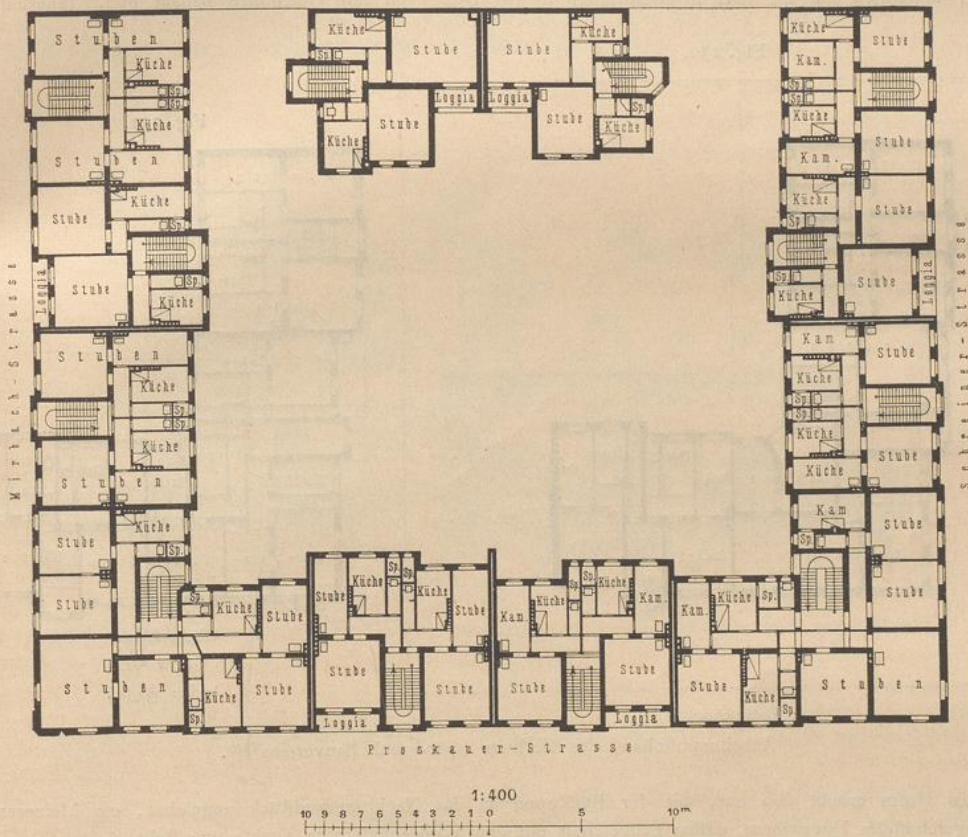
Fig. 228.

Arbeiterwohnungen des Bibliographischen Instituts zu Leipzig-Lindenau<sup>217</sup>.

Arch.: *Pommer*.

Stube und Küche, zusammen 38,2 qm Fläche, im Erdgeschofs auf 150 Mark, im I. Obergeschofs auf 160 Mark, im II. Obergeschofs 145 Mark, im III. Obergeschofs 130 Mark, und für eine Wohnung von einer zweifenstrigen Stube, zwei einfenstrigen Stuben und Küche, zusammen 48,8 qm Fläche, im Erdgeschofs auf 200 Mark, im I. Obergeschofs 200 Mark, im II. Obergeschofs 180 Mark, im III. Obergeschofs 155 Mark. Der jährliche Mietzins einer einfenstrigen Stube beträgt 60, bzw. 50 und 40 Mark. Für Benutzung eines Gartens sind wochentlich 15 Pfennige zu entrichten. Die Kosten einer Wohnung stellen sich im Durchschnitt auf 3,80 Mark für 1 qm nutzbarer Fläche; dies ist 15% billiger als die ortsüblichen Mietpreise. Die Baukosten für 1 qm überbauter Fläche eines eingebauten Hauses betragen 174,50 Mark, eines Eckhauses 162 Mark, während sich bei beiden 1 cbm umbauten Raumes auf 10,83 Mark stellt. Der Haushaltplan der Verwaltung für die 35 Häuser beläuft sich für das Jahr auf 49600 Mark, und die gefamten Unkosten betragen, ausschliesslich der 9% Steuern, 23% der Bruttoeinnahme<sup>217)</sup>.

Fig. 229.



Wohnhausgruppe der Arbeitermiethäuser des Berliner Spar- und Bauvereins<sup>219)</sup>.

Arch.: *Meffel*.

Eine hervorragende und erfolgreiche Thätigkeit auf dem Gebiete des Arbeiterwohnhauses in Berlin und feinen Vororten hat *Meffel* entfaltet. Er geht in feinen Arbeiten von einem fog. Normalhaus aus, das in jedem Gefchofs in der Regel zwei Wohnungen, jede aus Flur, Stube, Kammer, Küche, Speisekammer und Abort bestehend, enthält. Aufser diesen Wohnungen sind auch nur aus Stube und Küche bestehende vorhanden, die in Berlin der billigen Miete wegen für die schlechter gelohnten Arbeiter einem leider vorhandenen Bedürfnisse entsprechen. Einer Ab-

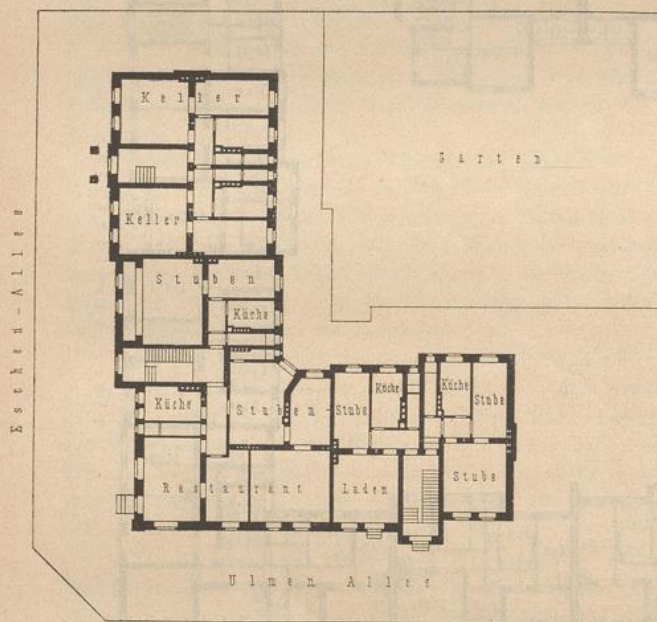
356.  
Beispiel  
IV.

handlung *Albrecht's*<sup>218)</sup>, welche die Arbeitermiiethäuser des Berliner Spar- und Bauvereins behandelt, entnehmen wir teilweise das Nachstehende<sup>219)</sup>.

Es betrifft eine Wohnhausgruppe des genannten Vereins, eine seiner jüngsten Bauausführungen. Das etwa 3000 qm Fläche haltende Grundstück wird, wie aus Fig. 229 ersichtlich ist, von drei Straßen begrenzt, während es an der vierten Seite an ein als bebaut zu denkendes Nachbargrundstück anstößt. Dergleichen für die Bebauung mit kleineren Wohnungen günstige Bauplätze gehören in Berlin zu den seltenen Ausnahmen; es ist daher als ein besonders günstiger Umstand zu betrachten, daß es gelungen ist, gerade ein solches Gelände zu erwerben. Dementsprechend mußte für die Eckgrundstücke der hohe Preis von 75,50 Mark, für den übrigen Teil 60 Mark für 1 qm bezahlt werden, obgleich das Gelände hart an der Grenze des Weichbildes der Stadt gelegen ist und überdies bezüglich der Gründung einige Schwierigkeit bot.

Die Raumverfügungen sind so getroffen, daß mit Freilassung eines großen, nahezu die Hälfte des Geländes ausmachenden, in seiner größten Ausdehnung 40 m messenden Hofes, der gartenartig ausgestattet ist, wesentlich nur die drei Straßenfronten in der Höhe von fünf Geschossen bebaut sind. Innerhalb

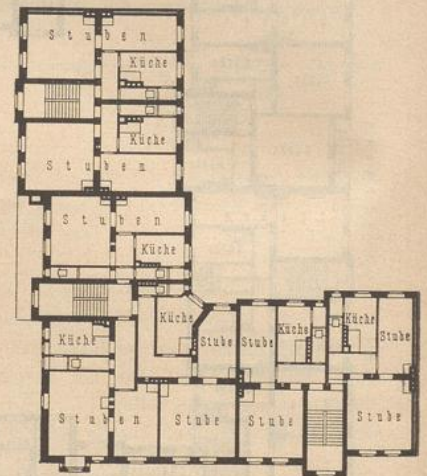
Fig. 230.



Erdgeschoss.

Arbeiterwohnhaus des Berliner Spar- und Bauvereins<sup>219)</sup>.

Fig. 231.



Obergeschoss.

1/400 w. Gr.

Arch.: Messel.

dieses Hofes erhebt sich nur, mit der Rückwand an das Nachbargrundstück angelehnt, ein kleineres viergeschossiges Doppelhaus, dessen Erdgeschoss mit den Vorderhäusern in Verbindung steht.

Die nach den drei Straßen zu gelegenen Baulichkeiten bilden 10 getrennte Häuser — Einzelhäuser — mit je einer Treppe, von denen 8 mit geringen Abweichungen dem »Normalhaufe« des ursprünglichen *Messel'schen* Entwurfes entsprechen, während die beiden Eckhäuser mit je 3 Wohnungen ihre besondere Ausbildung erhalten haben. Von den 8 Normalhäusern enthalten 6 in jedem Geschosse je 2 aus Stube, Kammer und Küche bestehende Wohnungen, die beiden letzten je 2 Wohnungen von nur einer Stube und Küche, die, wie bereits erwähnt, in Berlin ein Bedürfnis sind. Je 4 solche Wohnungen sind auch in den Obergeschossen des Hofgebäudes untergebracht. Die beiden Eckhäuser enthalten je 3 aus zwei größeren Stuben mit Küche bestehende Wohnungen. Jede der genannten Wohnungen hat ihren abgeschlossenen Flur, eine Speisekammer und einen Abort für alleinigen Gebrauch; letzterer liegt allerdings meist hinter der Speisekammer. Überdies gehört zu jeder Wohnung eine Kellerabteilung und

<sup>218)</sup> In: *Zeitschr. f. Arch. u. Ing.* 1898, Wochausg., S. 17, 33.

<sup>219)</sup> Vergl. auch ALBRECHT, H. & A. MESSEL. *Das Arbeiter-Wohnhaus.* Berlin 1896

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

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

Der Betrieb der im Erdgeschoss 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 Konsumanstalt untergebracht.

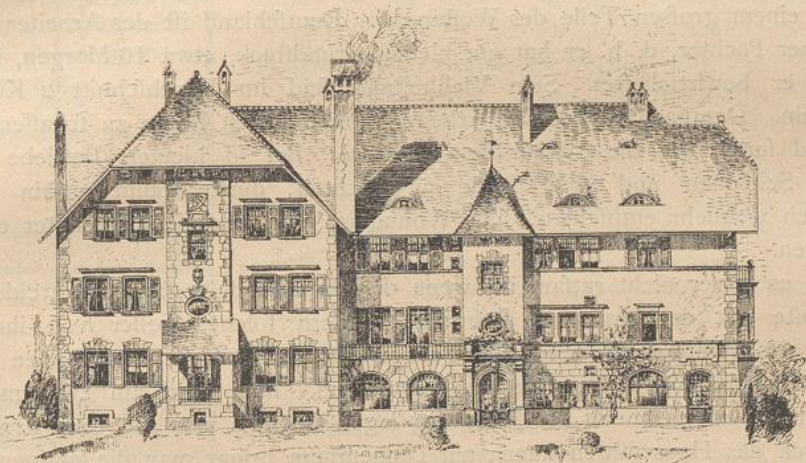
Insgesamt enthält die Häusergruppe 125 Wohnungen und 11 Läden. Die Zahl der letzteren kann nach Bedarf vermehrt werden, wodurch der Ertrag des Grundstückes wesentlich erhöht würde.

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 <sup>219)</sup>.

Arch.: *Messel*.

Bei Planung desselben war die Baupolizeiordnung von Berlin vom 28. November 1892 zu berücksichtigen, nach der für den Villenvorort Westend die sog. »landhausmäßige 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 Geschossen; doch kann das Dachgeschoss zur Hälfte, das Kellergeschoss zu drei Vierteln für Wohnzwecke eingerichtet werden, so daß, wenn das Dachgeschoss genügend hoch angelegt und das Kellergeschoss nahezu bis zur Erdgleiche herausgehoben wird, sich in der That drei Wohngeschosse 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, welche letztere ohne Ausnahme aus Flur, zwei Stuben, Küche, Speisekammer und Abort bestehen.

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



## 5) Wohnungen für landwirtschaftliche Arbeiter.

358.  
Kenn-  
zeichnung.

Die Möglichkeit, ein eigenes Haus durch kleine Abschlagszahlungen neben der Miete zu erwerben, wird leider dem landwirtschaftlichen Arbeiter höchst selten geboten. Seine Stellung zum Gutsherrn ist meist die, daß seine Wohnung ihm als ein Teil des Lohnes angerechnet wird, er also Miete im gewöhnlichen Sinne nicht zahlt. Deshalb sind auch freistehende Häuser für eine Familie als Tagelöhnerhäuser eine Seltenheit. Sie werden von Personen, die über dem Tagelöhner stehen, von Schirrmeistern, Schafmeistern, Kutschern u. a. bewohnt.

Die Wohnung besteht dann aus Wohnstube, Schlafstube und Kammer und erhält manchmal noch einen besonderen Raum im Dache. Der unterkellerte Eingangstflur dient zugleich als Küche. In demselben findet ein Sommerherd seinen Platz, der entweder von der Stube oder vom Flur aus geheizt werden kann. Wohn- und Schlafstube werden von einem Ofen gemeinschaftlich geheizt. Zur Seite des Hauses liegt der Hof mit Stallgebäude und Abort, zwischen dem Hause und der Dorfstraße ein kleiner Vorgarten.

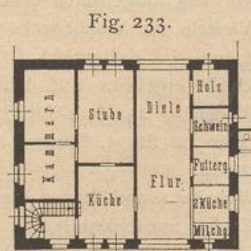
In einem großen Teile des Westens von Deutschland ist der Arbeiter zugleich ein kleiner Pächter, d. h. er hat ein kleines Grundstück, etwa 10 Morgen, in Pacht, welches er bewirtschaftet. Sein Viehbestand sind im Durchschnitt 2 Kühe und 1 Schwein. Demnach ist bei der Arbeiterwohnung auch Raum zu schaffen für das Vieh und ferner für die Erträge der Ernte. Bei so kleinem Betriebe ein besonderes Scheunen- und Stallgebäude zu errichten, dürfte kaum ratsam sein; es dürfte sich vielmehr empfehlen, hier Wohnung, Stall und Scheune unter ein Dach zu bringen.

Da es ferner nicht ratsam ist, wenn der Arbeiter sein ganzes Getreide bereits im Herbst mit der Maschine abdrischt, sondern solches besser von ihm selbst während des Winters mit dem Flegel ausgedroschen wird, ist unter diesen Verhältnissen ein angemessener Tennenraum erforderlich. Man wird am zweckmäßigsten den Tennenraum gleich an die Wohnung legen, so daß man mit dem Erntewagen quer durch das Haus fahren kann; am Tennenraum bringt man die nötigen Räume für Vieh, sowie Torf oder sonstigen Brennstoff an. Der Raum über der Tenne bildet naturgemäß den billigsten Aufbewahrungsraum für den Erntertrag.

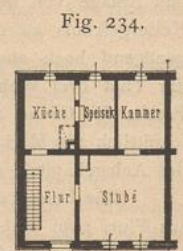
359.  
Beispiel  
I.

In Fig. 233 geben wir den Grundriß einer Arbeiterwohnung mit Einrichtung für einen kleinen landwirtschaftlichen Betrieb, in welchem wir nur den Raum für 2 Kühe etwas zu knapp bemessen finden. Bei dieser Einrichtung ist auch ein Doppelhaus in der Weise möglich, daß die Ställe beider Häuser aneinander stoßen. Schweinefall und Abort müßten dann an die Stelle gelegt werden, wo hier der Raum für Brennmaterial geplant ist.

Wo der Arbeiter keinen landwirtschaftlichen Betrieb hat, kann die Einrichtung des Wohnhauses bestehen bleiben; man würde alsdann an einer Seite des Küchenraumes einen kleinen Stall anlegen. Auch bei einem Doppelhaus könnte der



Arbeiterwohnhaus mit  
landwirtschaftlichem Betrieb.  
1/400 w. Gr.



Zweifamilienhaus auf  
dem Gute Cadow<sup>220)</sup>.  
1/400 w. Gr.

<sup>220)</sup> Nach: Schriften der Centralstelle etc., Nr. 1, S. 245.

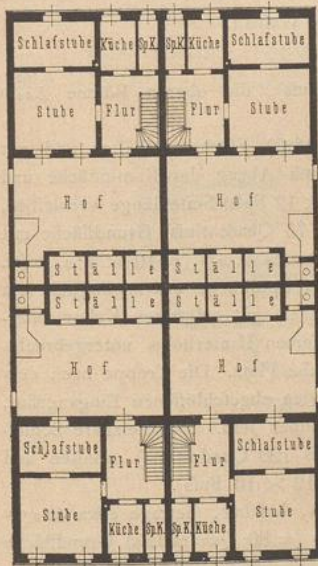
Grundriss Verwendung finden, wenn man z. B. Flur und Küche nach der Hinterseite des Grundstückes legte und in mässiiger Entfernung Stallgebäude und Aborte anordnete <sup>221)</sup>.

Fig. 234 <sup>221)</sup> zeigt den Grundriss eines Zweifamilienhauses, welches der Preussische Minister für Landwirtschaft u. f. w. v. Heyden auf seinem Gute Cadow in Pommern hat ausführen lassen.

Das Haus enthält geräumigen Flur mit Treppe nach dem Dachgefchofs, große Wohnstube (22,32 qm) mit daranfließender Kammer, zweckmäßiger Küche mit unterwölbter Speisekammer. Der Keller ist von der Küche aus zugänglich; der Fußboden der Speisekammer liegt um mehrere Stufen höher als der Küchenfußboden, eine Anordnung, die bei entsprechender Kellerhöhe an Bodenaushub und Mauerwerk ersparten läßt. Im Dachgefchofs findet sich außer dem Bodenraume noch eine Kammer an jeder Giebelseite für einen Hofgänger. Die Bau summe beträgt 4600 Mark <sup>220)</sup>.

Der Verband zur Besserung der Arbeiterverhältnisse im Gebiete des landwirtschaftlichen Centralvereins der Provinz Sachsen hat der Wohnungsfrage große Aufmerksamkeit zugewendet und Musterentwürfe von Vierfamilienhäusern aufgestellt. Nach einem solchen Entwurfe ist das Gehöft für vier Arbeiterfamilien des Baron v. Helldorf St. Ulrich auf Schloß St. Ulrich im Jahre 1891 ausgeführt worden (Fig. 235 <sup>222)</sup>.

Fig. 235.



Vierfamilienhaus auf Schloß  
St. Ulrich <sup>222)</sup>.  
1/400 w. Gr.

und 36,00 lauf. Meter Einfriedigungsmauer 720 Mark, demnach die ganze Anlage 14520 Mark <sup>222)</sup>.

Der Grundplan eines Wohnhauses für zwei Familien auf der Königlichen Domäne Waldau (Fig. 236) verdient Beachtung.

Derselbe zeigt zwischen zwei Wohnhäusern für zwei Familien (Doppelhäusern) zwei Einzelhäuser (Reihenhäuser) eingefügt. Jeder Wohnung ist volle Selbständigkeit gewährt. Bei den Eckhäusern liegen Flur und Küche hart an den Ecken, die Wohnräume nach der Mitte zu, also geschützt und deshalb wärmer.

Die Räume der beiden eingefügten Einzelhäuser liegen nach zwei entgegengesetzten Seiten, gestatten deshalb eine Querdurchlüftung, die zugleich für die gesamte Anlage von Wert ist.

Die Größe jeder Wohnung ist dem Zwecke entsprechend; überdies lassen sich im Dachraume überall Kammern einbauen.

<sup>221)</sup> Siehe: JASPERS, G. Der Bauernhof. Berlin 1890.

<sup>222)</sup> Nach: Schriften der Centralstelle etc., Nr. 1, S. 243.

360.  
Beispiel  
II.

361.  
Beispiel  
III.

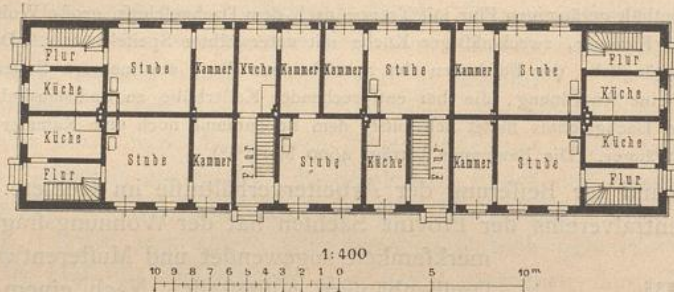
362.  
Beispiel  
IV.

363.  
Beispiel  
V.

Das für die Häuser des landwirtschaftlichen Arbeiters in England Geltende ist kurz in folgendem gegeben.

Die Häuser werden entweder als völlig voneinander getrennte Reihenhäuser oder als Zweifamilienhäuser (Doppelhäuser) und dann zwei Stockwerke hoch gebaut.

Fig. 236.



Sechsfamilienhaus auf der Königlichen Domäne Waldau.

Die Räume des Erdgeschosses haben mindestens  $2,74 \text{ m}$  ( $= 9 \text{ Fufs}$ ), die oberen Räume  $2,44 \text{ m}$  ( $= 8 \text{ Fufs}$ ) Höhe.

Das Wohnzimmer soll nicht weniger als  $13,93 \text{ qm}$  ( $= 150 \text{ Quadratfufs}$ ) Fläche enthalten und mit Wandchränken zu seiten des Kamins ausgestattet sein. Dabei soll nach Abzug der Kaminfläche und etwaiger Ausbauten eine reine Fläche von mindestens  $3,05 \times 3,66 \text{ m}$  ( $10 \times 12 \text{ Fufs}$ ) Seitenlänge verbleiben.

Beigegeben ist dem Wohnraume eine Spülküche von  $6,97 \text{ qm}$  ( $= 75 \text{ Quadratfufs}$ ) Grundfläche mit Kesselfeuerung, Wasserausgufs u. a. Gute Mafse für diesen Raum sind  $3,05 \times 2,39 \text{ m}$  ( $= 10 \times 7\frac{1}{2} \text{ Fufs}$ ).

Die Speisekammer und der Raum für Brennstoff können von der Spülküche aus zugänglich sein und mit dieser entweder in gleicher Fußbodenhöhe liegen oder in einem gut gelüfteten Keller untergebracht werden. Der Brennstoff wird auch oft im Schuppen eines kleinen Hinterhofes untergebracht. In diesem Hofe finden auch der Abort, sowie die Kehrriht- und Aschegrube Platz. Die Treppe nach dem Obergeschofs soll, wenn möglich, von einem vor dem Wohnzimmer liegenden abgeschlossenen Eingangsflur, in dem zugleich die zu den Wohnzimmern führende Thür liegt, begehbar sein. Das heizbare Schlafzimmer der Eltern soll eine Grundfläche von  $9,29$  bis  $11,15 \text{ qm}$  ( $= 100$  bis  $120 \text{ Quadratfufs}$ ) erhalten und mit Schrank ausgestattet sein. Gute Abmessungen sind  $3,66 \times 3,05 \text{ m}$  ( $= 12 \times 10 \text{ Fufs}$ ).

Die Größe jedes Kinder Schlafzimmers, auch diese, wenn möglich, heizbar, betrage etwa  $4,65 \text{ qm}$  ( $= 50 \text{ Quadratfufs}$ ). Das eine der beiden Zimmer könnte besser  $7,43 \text{ qm}$  ( $= 80 \text{ Quadratfufs}$ ) Grundfläche erhalten; es würde dann für zwei Kinder hinlänglich Raum gewähren.

Diese Räume sind voneinander zu trennen; dies wird um so mehr nötig, wenn ein solcher Raum von einem Untermieter bewohnt wird.

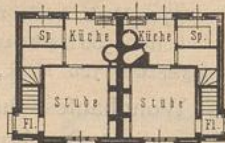
Die in Fig. 237 u. 238<sup>223)</sup> dargestellten Pläne zu einem zweigeschoßigen Doppelhaufe für zwei Familien entsprechen im wesentlichen den gestellten Anforderungen sowohl in Zahl als auch in Größe der Räume und ihrer Lage zu einander. Zu bemerken ist nur noch, dass

in der Spülküche des einen Hauses ein Backofen neben der Kesselfeuerung eingebaut ist, eine Anordnung, die in manchen Gegenden als unerlässlich gilt. Dafür ist im Wohnzimmer des anderen Hauses die Weite des Kamins so groß, dass ein zum Backen geeigneter eiserner Ofen eingefügt werden kann.

Die Kosten eines solchen Doppelhauses betragen höchstens 300 £.

<sup>223)</sup> Nach: *Our homes, and how to make them healthy*. Herausg. von S. F. MURPHY. London, Paris u. New York 1883. S. 169.

Fig. 237.



Erdgeschoss.

Fig. 238.



Dachgeschoss.

1/400 w. Gr.

Englisches Zweifamilienhaus auf dem Lande<sup>223)</sup>.

Der Grundriss eines ebenerdigen Wohnhauses für eine Familie<sup>224)</sup>, auch als Reihenhhaus verwendbar und insbesondere der Art des Wohnens in Schottland angepaßt, ist in Fig. 239<sup>224)</sup> dargestellt.

Sämtliche Räume befinden sich im Erdgeschofs. Jede Wohnung ist für ein Ehepaar mit zwei oder drei Kindern bestimmt und besteht aus Eingangsflur mit Wandschrank, Stube, zwei Kammern, von denen die grössere heizbar ist, Spülküche und Speisekammer.

Fig. 239.

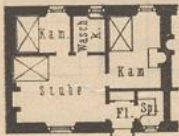
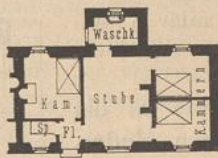


Fig. 240.



Schottische Einfamilienhäuser auf dem Lande<sup>224)</sup>.

Sind die Kinder in dem Alter, das Knaben und Mädchen getrennte Schlafräume brauchen, so wird ein Bett im Wohnzimmer Platz finden müssen. Abort, Holz- und Kohlenraum befinden sich in einem Nebengebäude (Schuppen).

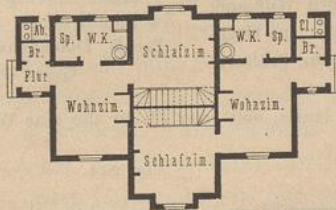
Es wird schwer sein, bei Erfüllung aller gestellter Bedingungen eine einfachere Grundrissanordnung zu finden.

Fig. 240<sup>225)</sup> giebt den Grundplan einer Wohnung, aus Wohnzimmer, drei Schlafräumen und dem üblichen Zubehör bestehend.

Die Räume greifen etwas in das Dach ein; dabei ist aber ihre geringste Höhe 3,05 m (= 10 Fufs), die größte Höhe 3,50 m (12 1/2 Fufs), im Lichten gemessen. Auch hier finden sich Abort und Raum für Brennstoff im Schuppen eines Hinterhofes vor.

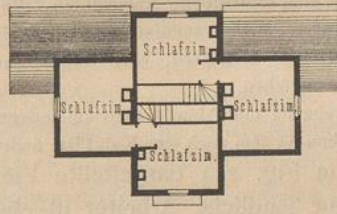
Von einem Wohnhaus für zwei Familien in gruppierter Auffassung geben Fig. 241 u. 242<sup>226)</sup> die Grundrisse.

Fig. 241.

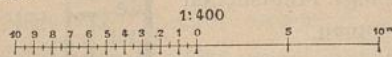


Erdgeschofs.

Fig. 242.



Dachgeschofs.



Englisches Zweifamilienhaus auf dem Lande<sup>226)</sup>.

Jede Wohnung ist vollständig von der anderen getrennt, obgleich diese Trennung äußerlich (in der Architektur) nicht zum Ausdruck kommt.

Der Eingangsflur jeder Wohnung liegt am Giebel. Von ihm aus betritt man das Wohnzimmer, welches mit einem Schlafzimmer in Verbindung steht, aus dem eine Treppe nach einem zweiten, im Dachgeschofs liegenden Schlafzimmer, letzteres als Giebelzimmer ausgebildet, führt. Neben dem Wohnzimmer und nur von diesem aus zugänglich, liegt die Spülküche (Waschküche), mit Kesselfeuerung und Ausguß versehen, daneben die Speisekammer. In den zur Aufbewahrung der Kohlen dienenden Raum gelangt man vom Flur aus, während der Abort nur von außen begehbar ist. Eingangsflur und Nebenräume bilden niedrige Anbauten.

Die Fußböden in den Zimmern des Erdgeschoffes sind mit Backsteinen, flachseitig in Zement verlegt, gepflastert; zur Befestigung des Fußbodens in den übrigen Räumen ist eine 15 cm starke Betonfchicht verwendet worden.

Die im Wohnzimmer befindliche Kaminfeuerung dient gleichzeitig zur Bereitung der Speisen. In dem von feuerfesten Ziegeln umgebenen Kamin ist aus demselben Material ein kastenförmiger Ofen eingebaut, dessen Boden und Rückwand durch einen vom Kaminfeuer ausgehenden Zug von der Feuerluft

<sup>224)</sup> Nach ebendaf., S. 170.

<sup>225)</sup> Nach ebendaf., S. 170.

<sup>226)</sup> Nach: Baugwks.-Zig. 1886, S. 680.

364.  
Beispiel  
VI.

365.  
Beispiel  
VII.

366.  
Beispiel  
VIII.

befrichen wird. Ein Schieber gestattet die Regelung der Hitze. Die Thür des Ofens befindet sich an der Seitenwand des Kamins.

Der jeder Familie mit der Wohnung überwiesene Garten pflegt nicht kleiner als 4,68 a (= 1/8 Acres) zu sein und in möglichster Nähe des Hauses zu liegen; auch werden ein Backofen und ein Schweinekoben zur Verfügung der Arbeiterfamilie gestellt. Die Farmer, welche ihren Arbeitern das Halten eines Schweines nicht gestatten, liefern ihnen ein solches für den Selbstkostenpreis, welchen der Arbeiter in wöchentlichen kleinen Abzahlungen zu erstatten verpflichtet ist. An Stelle des Gartens wird dem Arbeiter manchmal ein Stück Ackerland zugewiesen.

Das hier in den Grundplänen dargestellte Haus ist massiv in Backsteinen, die Einfassungen der Thür- und Fensteröffnungen aus Sandstein, erbaut, das Dach mit Schiefer gedeckt<sup>226</sup>).

Ein Zweifamilienhaus nebst Zubehör, wie es die Königl. Preussische Domänenverwaltung in ihren Musterentwürfen empfiehlt, ist in Fig. 243 dargestellt.

Das einstöckige, massive Gebäude ist 15,04 m lang, 8,81 m tief, teilweise unterkellert und mit einem Doppelpappdach versehen. Es ist in der Querrichtung lotrecht geteilt, so daß für gute Durchlüftung der einzelnen Wohnung gesorgt ist. Irgend welche Gemeinlichkeiten der beiden Wohnungen sind nicht geplant.

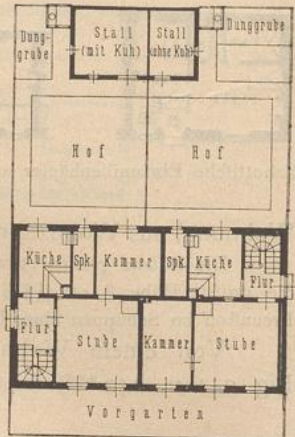
In beiden gelangt man aus dem Flur, der die in der entsprechenden Gebäudeecke liegende Treppe aufgenommen hat, sowohl in die geräumige Küche mit Speisekammer, die wegen des unter ihr befindlichen Kellers um einige Stufen erhöht ist, als auch in die in ihren Abmessungen verhältnismäßig bedeutend auftretende Stube. An letztere schließt sich eine einfenstrige Kammer an, die in der einen Wohnung nach der Strafe, in der anderen nach dem Hofe zu liegt. Im Dachgeschoss sind zwei Kammern, eine Räucherzimmer und ein größerer Bodenraum vorgesehen.

Stallgebäude und Abort liegen am anderen Ende des Hofes, und zwar ist für die eine Wohnung ein Stall vorgesehen, in dem auch eine Kuh Platz finden kann.

Das in Fig. 244 dargestellte Vierfamilienhaus für ländliche Arbeiter ist ebenfalls den Musterentwürfen der Königl. Preussischen Domänenverwaltung entnommen.

Die Abmessungen des einstöckigen massiven Gebäudes betragen 24,07 x 10,27 m. Auch bei diesem ist Doppelpappdach geplant. Die kreuzweise Teilung des Hauses gestattet keine Querdurchlüftung der einzelnen Wohnung. An den Schmalseiten liegen die Treppen und Küchen, so daß die Wohnräume — Stube und Kammer im Erdgeschoss — nach der Mitte des Gebäudes gelegt werden konnten, eine Anordnung, die für die Warmhaltung derselben von Wert ist. In der Küche hat man einen Rauchfang vorgesehen. Für Abort und Stall sind im Hofe besondere Gebäude errichtet.

Fig. 243.

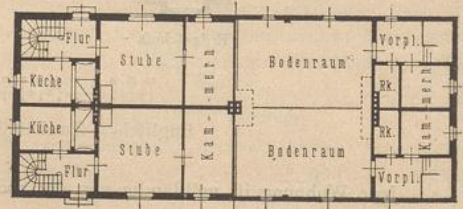


Musterentwurf für ein Zweifamilienhaus der Königl. Preuss. Domänenverwaltung. 1/400 w. Gr.

367.  
Beispiel  
IX.

368.  
Beispiel  
X.

Fig. 244.



Musterentwurf für ein Vierfamilienhaus der Königl. Preuss. Domänenverwaltung. 1/400 w. Gr.

## 6. Kapitel.

### Wohnungen des Mittelstandes.

(Sog. bürgerliche Wohnungen.)

Bereits bei Betrachtung der Arbeiterwohnungen sind Wohnungsanlagen gegeben worden, die bei nur geringer Vergrößerung der dort vorhandenen Räume den

369.  
Umfang.