



Wohnhäuser

Weissbach, Karl

Stuttgart, 1902

4) Häuser in geschlossener Bauweise.

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

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 abgesprungenen 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. 223²¹²⁾ 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 Arbeiterhäusern²¹³⁾.

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« ist²¹⁴⁾, 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.

²¹²⁾ Nach: Centralbl. d. Bauverw. 1899, S. 134.

²¹⁴⁾ 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 gesundheitslich und wirtschaftlich vorteilhafte Ausgestaltung solcher Wohnungen abgeben.

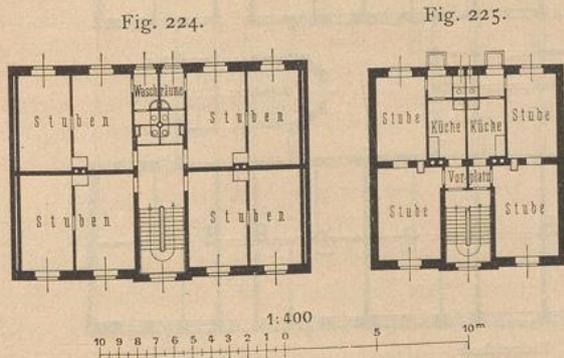
Überdies treten mannigfache Schwierigkeiten außerhalb der Stadt dem Bauenden entgegen, die von den Ortsbehörden, z. B. vom Gemeinderat, ausgehen. Man will dergleichen Wohnungen nicht. Einerseits verhalten sich die Gemeinden oft aus Scheu vor etwaigen Schul- und Armenlasten den Ansiedelungen von Arbeitern 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 werden²¹⁵⁾.

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. 224²¹⁶⁾ 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.²¹⁶⁾.



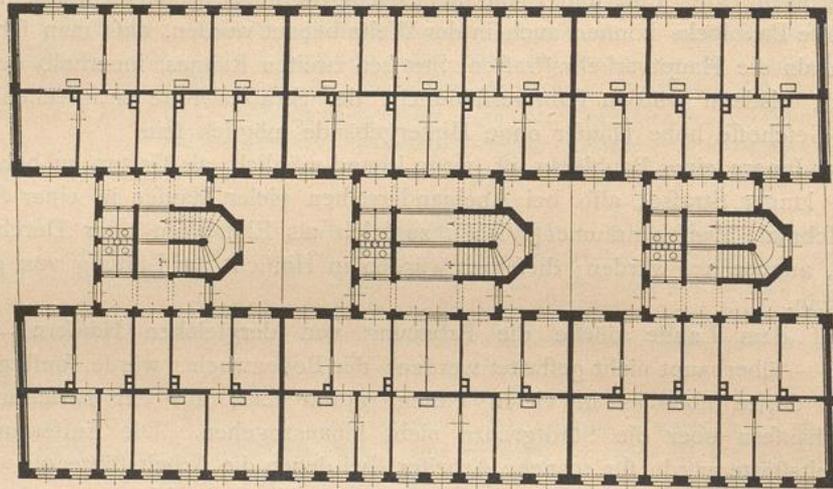
durch einen Ofen ersetzt, der zugleich als Heiz- und Kochofen dient. Zu jeder Wohnung gehört ein Abort, ein Raum in der Manfarde, der aber nicht zum Schlafen benutzt werden darf, und ein Keller.

²¹⁵⁾ 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.

²¹⁶⁾ Nach: Schriften der Centralstelle etc., Nr. 1, S. 281 ff.

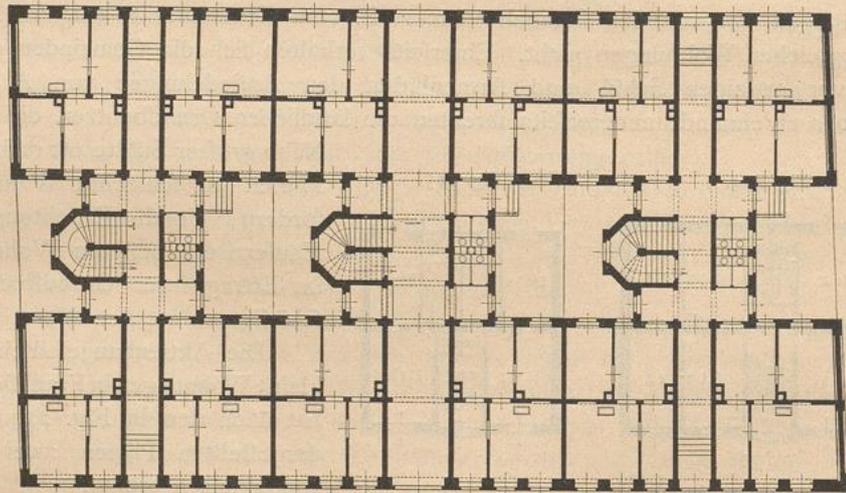
Die nach der Rückseite des Hauses gelegenen Wohnungen haben außerdem noch eine kleine Loggia, die zu häuslichen Zwecken verwendbar ist. Die nach der Straße gelegenen Wohnungen entbehren derselben. Der Flächeninhalt einer derartigen Wohnung beträgt 33 qm. Die Mieten belaufen sich auf 14 bis 16 Mark monatlich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

Fig. 226.



Obergeschoss.

Fig. 227.



Erdgeschoss.

Häusergruppe des Johannesvereins zu Dresden.

Arch.: Richter.

Die nach dem zweiten Grundriß (Fig. 225²¹⁶) 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 Mark²¹⁶).

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. 228²¹⁷⁾ 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 aussen 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. Aufserdem 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 Kochkafsten, 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 Gefchostreppen 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 ebenfoviele 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

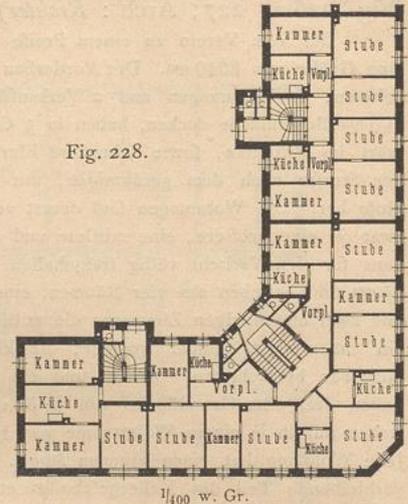


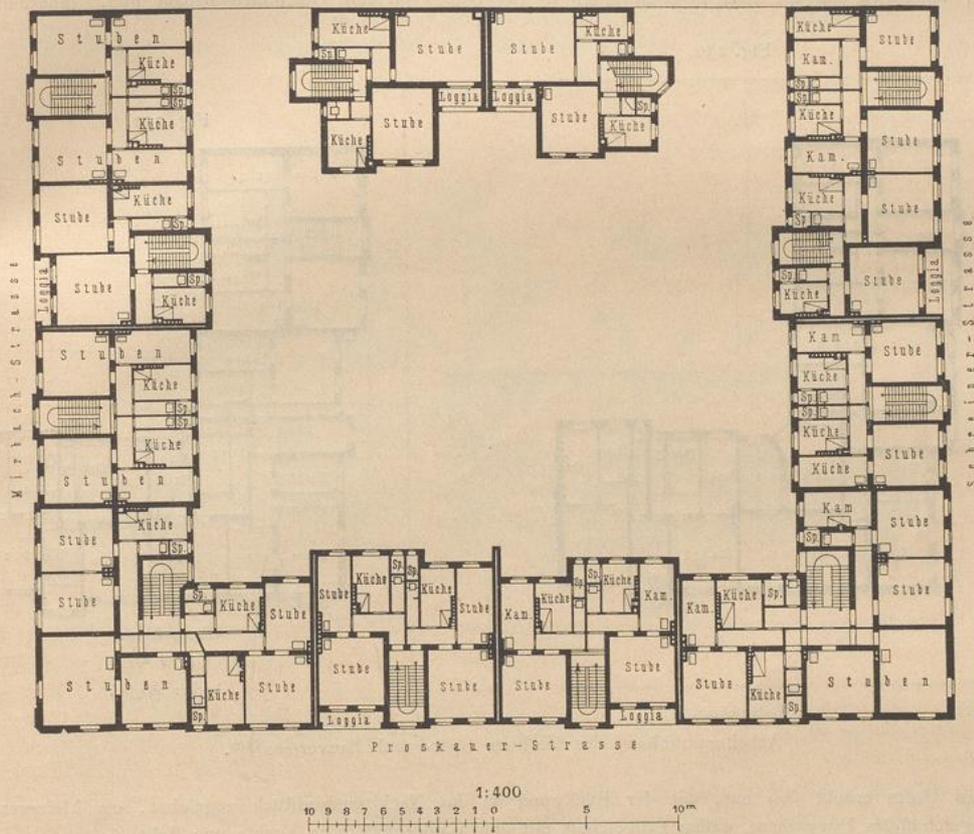
Fig. 228.

Arbeiterwohnungen des Bibliographischen Instituts zu Leipzig-Lindenau²¹⁷.

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 wöchentlich 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 Bruttoeinnahme²¹⁷).

Fig. 229.

Wohnhausgruppe der Arbeitermiethäuser des Berliner Spar- und Bauvereins²¹⁹).Arch.: *Meffel*.

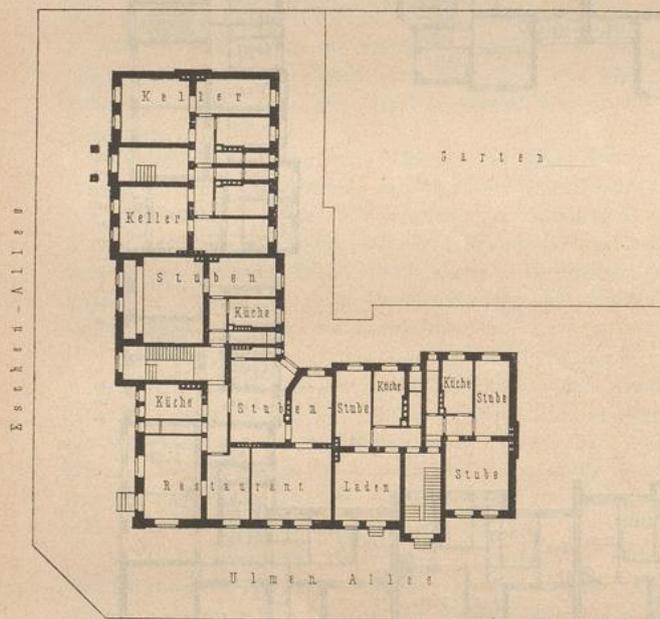
Eine hervorragende und erfolgreiche Thätigkeit auf dem Gebiete des Arbeiterwohnhauses in Berlin und feinen Vororten hat *Meffel* entfaltet. Er geht in feinen Arbeiten von einem fog. Normalhaus aus, das in jedem Gefchofs in der Regel zwei Wohnungen, jede aus Flur, Stube, Kammer, Küche, Speisekammer und 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-

handlung *Albrecht's*²¹⁸⁾, welche die Arbeitermiiethäuser des Berliner Spar- und Bauvereins behandelt, entnehmen wir teilweise das Nachstehende²¹⁹⁾.

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

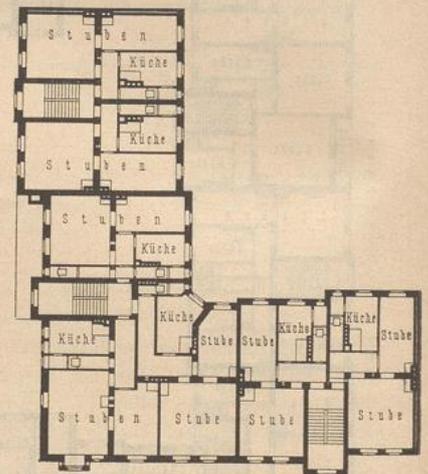
Fig. 230.



Erdgeschoss.

Arbeiterwohnhaus des Berliner Spar- und Bauvereins²¹⁹⁾.

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's*chen 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

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

²¹⁹⁾ 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.

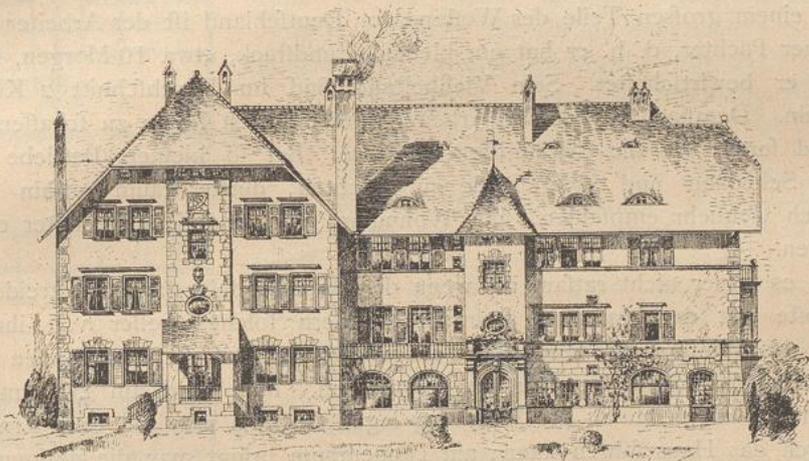
Insgesamt enthält die Häusergruppe 125 Wohnungen und 11 Läden. Die Zahl der letzteren kann nach Bedarf vermehrt werden, wodurch der Ertrag des Grundstückes wesentlich erhöht würde.

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 ²¹⁹⁾.

Arch.: *Messel*.

Bei Planung desselben war die Baupolizeiordnung von Berlin vom 28. November 1892 zu berücksichtigen, nach der für den Villenvorort Westend die sog. »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. 232 ²¹⁹⁾ 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).