



# WOCHENSCHRIFT DES ARCHITEKTEN-VEREINS ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN VOM VEREINE

Erscheint Sonnabends u. Mittwochs. — Bezugspreis halbjährl. 4 Mark, postfrei 5,30 Mark, einzelne Nummer von gewönl. Umfange 30 Pf., stärkere entspr. teurer  
Der Anzeigenpreis für die 4gespaltene Petitzelle beträgt 50 Pf., für Behörden-Anzeigen und für Familien-Anzeigen 30 Pf. — Nachlaß auf Wiederholungen

Nummer 37

Berlin, Sonnabend den 10. September 1910

V. Jahrgang

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen, Postämter und die Geschäftsstelle Carl Heymanns Verlag in Berlin W. 8, Mauerstr. 43.44

Alle Rechte vorbehalten

## Miethäuser ohne Seitenflügel

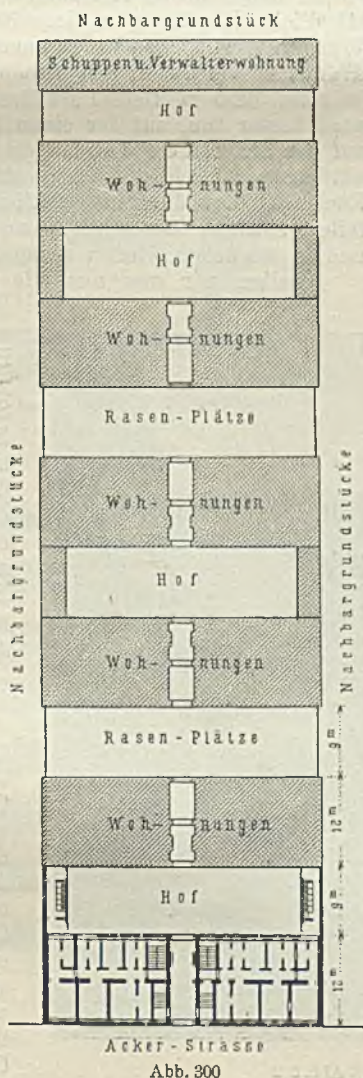
Vom Regierungsbaumeister Redlich in Rixdorf-Berlin

Fortsetzung aus Nr. 35, Seite 228

Ein ganz anderes, hier nicht unerwähnt zu lassendes älteres Beispiel bietet das sehr bekannte Grundstück Ackerstraße 132/133 in Berlin, das nach dem Unternehmer, der es bebaut hat und noch besitzt, der „Meyerhof“ genannt wird. Der Eigentümer erkannte, daß es bei der großen Tiefe seines Grundstücks am wirtschaftlichsten sei, wenn er hohe Seitenflügel weglassen und nur Quergebäude errichten würde, zumal er noch sechs bewohnbare Geschosse anlegen durfte. Er hat auf dem Grundstück außer dem Vorderhause noch fünf mittlere und ein nur einseitig zu belüftendes Quergebäude errichten können. Die ihm außerdem noch zur Verfügung stehende Bebauungsfläche hat er dadurch ausgenutzt, daß er an den seitlichen Grenzen nur niedrige Abortgebäude errichtet hat, deren Anlage daselbst zu der Zeit, als das Grundstück bebaut wurde, den damals üblichen Ansprüchen der Mieter genügte (Abb. 300<sup>18)</sup>). Hätten noch zahlreiche andere Nachbarn ebenso gebaut oder ebenso bauen können, so würden die schon bei dem ersten Beispiel erwähnten großen Hofgruppen entstanden sein.

Es kann nicht geleugnet werden, daß bei Einführung dieser Hofgruppen die größten Mißstände des Hofwohnwesens der minder bemittelten

<sup>18)</sup> Die Abbildung, die dem „Städtebau“ von Stübgen entlehnt und auch in „Berlin und seine Bauten“ enthalten ist, stimmt nicht genau mit der Ausführung überein, da die Abortgebäude, die jetzt nicht mehr ihren ursprünglichen Zwecken dienen, in ihrer Längsrichtung quer zu den Nachbargrenzen gestellt sind und auch eine andere Grundrißform erhalten haben; auch die Gartenanlagen sind nicht vorhanden.



Klassen aus der Welt geschafft werden können. Dies ist aber unter Zusammenfassung der bisherigen Erörterungen nur möglich, wenn die Bebauungsfläche von Grundstücken bis zu 20 m Tiefe auf  $\frac{2}{3}$  der Grundstücksfläche und für alle über 20 m hinausgehenden Tiefen auf  $\frac{1}{2}$  der Grundstücksfläche festgesetzt wird und gleichzeitig zwei konstante Größen für die Berechnung eingeführt werden, nämlich das Verbot von Seitenflügeln und das Verbot der Bebauung an der hinteren Nachbargrenze. Als variable Größen verbleiben nur die Gebäudetiefe und dementsprechend die Hoftiefe. Da aber hinsichtlich der Gebäudetiefe für bestimmte Gebiete mit ziemlich allgemein üblichen Massen gerechnet werden kann, so ist es möglich, Normen für die Tiefe bestimmter Baustellen und Baublöcke in den Bebauungsplänen aufzustellen. Es wird also angängig, die Bebauungspläne praktisch so einzurichten, daß für die Unternehmer nur vollständig auszunutzende Baustellen entstehen können. Dies ist, wie bereits betont, bei unseren bisherigen Vorschriften überhaupt nicht oder nur in den seltensten Fällen möglich. Dort, wo die genannten Maßnahmen zu hart erscheinen oder wo sonstige Bedürfnisse, wie z. B. die Verbindung von Läden im Vorderhause mit Wohnungen oder Werkstätten im Quergebäude es erwünscht erscheinen lassen, könnte man erwägen, ob es nicht angebracht wäre, bis zu  $\frac{1}{10}$  der Grundstücksfläche wenigstens im Erdgeschoße eine Verbindung des Vorderhauses mit dem ersten Quergebäude durch Seitenflügel zuzulassen, zumal die Räume im Erdgeschoße sich auch zu verhältnismäßig guten Preisen vermieten lassen. Dies darf dann aber nur mit der ausdrücklichen Maßgabe geschehen, daß die Seitenflügel über dem Erdgeschoße keine anderen Räume enthalten, sowie daß sie nur an einer seitlichen Grenze aufzuführen und daß sie flach abzudecken sind, aber unterhalb der darüber gelegenen Fenster der Wohnräume des Vorderhauses an keiner Stelle eine Höhe von mehr als 5 m und ebenso nirgends eine Tiefe von mehr als 5 m erhalten dürfen. Unter den gleichen Bedingungen könnte man allerdings auch eine Bebauung an der hinteren Nachbargrenze, aber nicht für Wohn- und Arbeitszwecke, sondern nur für die Unterbringung von Lagerräumen, Ställen u. dgl., also für bauliche Anlagen ohne Feuerstätten, beziehungsweise ohne Schornsteine gestatten. Dabei muß aber der Abstand von 6 m von der hinteren Front des letzten Quergebäudes gewahrt bleiben. Selbst wenn man nur mit diesen Bedingungen eine Bebauung an den seitlichen und an den hinteren Nachbargrenzen zuließe, würden wir ohne große Härte Zustände schaffen, die den bisherigen in hygienischer Hinsicht bei weitem überlegen wären. Luft und Licht würden einen Zutritt erlangen, wie ihn die Aerzteschaft und die

Hygieniker für Stadtteile mit dichter Bebauung zum mindesten wünschen und wünschen müssen.

Wer aber in der Praxis Gelegenheit gehabt hat, derartige Bauanlagen kennen zu lernen, wird zugeben, daß selbst diese Zugeständnisse noch zu Zuständen führen, die nicht genug befriedigen. Die Bilder, die ich aus meinem jetzigen Wirkungskreise vorführen kann (Abb. 237 und 301), zeigen, wie die Erbauer der dargestellten Anlagen bestrebt waren, einheitliche große weiträumige Hofgruppen zu schaffen, daß aber die wenigen niedrigen Seitenflügel, die noch zur Ausführung gelangt sind, doch wesentlich den Gesamteindruck stören. Das nächste, demselben Gebiet entnommene Bild (Abb. 302) läßt erkennen, daß schon bei Zusammenlegung dreier Hofanlagen ohne trennende Seitenflügel, aber unter Anwendung einfacher Gitter, bessere Zustände als sonst sich schaffen lassen. Das einzige, was sich, nach den Bildern zu urteilen, wohl noch zur Verbindung der Erdgeschosse von Vorderhaus und erstem Quergebäude zugestehen ließe, wäre die Anlage von offenen oder geschlossenen Verbindungshallen, deren Tiefe nicht mehr als 3 m betragen sollte und deren etwa für nötig erachtete Brandmauern nicht höher als 3 m werden dürften, wenn nicht, wie bei dem Mangel an Bebauungsfläche es vereinzelt bereits geschieht, unterirdische Verbindungen hergestellt werden sollen. Für den Eintritt eines Brandunglücks wären die Dächer der Verbindungshallen flach abzudecken, so daß man auf ihnen stehen, eine Leiter aufstellen oder ein Sprungtuch ausbreiten kann. Werden diese Maßnahmen erst bei den Wohnvierteln der minderbemittelten Klassen durchgeführt sein, so dürfte auch bald in den Gebieten für die wohlhabende Bevölkerung das Verlangen rege werden, zu der Zeit zurückzukehren, wo auch ihre Bedürfnisse im Miethaus ohne den Bau von Seiten- und Mittelflügeln befriedigt werden konnten.

Bezüglich der Höhe der Quergebäude wäre anzustreben, daß an den Höfen mehr und mehr die Licht- und Luftverhältnisse denen an den Straßen gleich gestaltet werden. Anstatt, wie es bisher hier und da geschehen ist und wie die vorgeführten Bilder erkennen lassen, an den Höfen für die Gebäude eine größere Höhe zu gestatten als an den Straßen, wäre eigentlich das umgekehrte Verfahren erstrebenswert. Im § 100 des sächsischen Baugesetzes wird bestimmt, daß vor oder hinter jedem Wohngebäude ein Hofraum oder Garten frei zu lassen ist, dessen Tiefe der Höhe des Gebäudes mindestens gleichkommt. Bei einer Hoftiefe von 13 m wäre hiernach eine Höhe von 13 m zulässig. Bei dieser Höhe lassen sich, wie bereits erwähnt, für Kleinwohnungen vier Vollgeschosse mit einer Höhe von je 2,90 m i. L. herstellen. Eine größere Anzahl von Geschossen an Höfen zu gestatten,

dürfte wohl nicht mehr zeitgemäß sein; im einzelnen Falle müssen die örtlichen Verhältnisse den Ausschlag geben, wobei davon auszugehen ist, wieviel Geschosse man an den verschiedenen Höfen gestatten will, welche Geschoßhöhen in dem betreffenden Bau- und Wohnungsbereich üblich sind und wie hoch der Fußboden des Erdgeschosses über dem Bürgersteige, beziehungsweise über der Erde angelegt zu werden pflegt. Schließlich käme noch in Frage, in welchem Maße man die Herstellung schmückender Aufbauten begünstigen will.

Das Bild, das wir für rechteckig gestaltete Grundstücke entworfen haben, würde kein vollständiges sein, wenn wir nicht noch die Eckgrundstücke mit wenigen Worten erörtern würden. Nach dem Vorbilde, das zuerst wohl Stübgen in Cöln geschaffen hat, werden in neueren Bauordnungen im Gegensatz zu Zwischengrundstücken nur noch solchen Eckgrundstücken besondere Vergünstigungen in bezug auf Bebauungsfläche eingeräumt, auf denen Hinterhäuser nicht errichtet werden. Wir wollen daher die Bebauungsfläche nur für solche Grundstücke bestimmen, die an jeder Straße eine Tiefe von 20 m besitzen. Für diese Grundstücksteile ergibt sich nach dem für Zwischengrundstücke befolgten Muster eine Bebauungsfläche von rund  $\frac{9}{10}$  der Grundstücksfläche, während nach den jetzt noch gültigen Vorschriften in dem Gebiete, dem unser näher erörtertes Beispiel entnommen war, nur  $\frac{8}{10}$  der Fläche bebaubar sind. Wenn auch der Hof bei einem Eckgrundstücke von 20 m Seitenlänge jetzt nur rund  $\frac{1}{10}$  der Grundstücksfläche groß zu werden braucht, während er bisher wenigstens  $\frac{2}{10}$  dieser Fläche groß sein mußte, so würde dies doch nicht zu schlechteren Zuständen als bisher führen können, da der Hof nach unseren Ausführungen nicht mehr vollständig von hohen Gebäuden umbaut werden darf. Für alle Flächenteile, die über die Tiefe von 20 m, von jeder der beiden ein Eckgrundstück begrenzenden Straßen aus gerechnet, hinausreichen, wäre unter den angegebenen Voraussetzungen eine Begünstigung nicht nötig.

Daß die berechneten Bebauungsflächen selbstverständlich sich am günstigsten ausnutzen lassen, wenn die Baustellen die vorher angegebenen Tiefenmaße besitzen, ist ohne weiteres verständlich. Werden also diese Bebauungsflächen in Zukunft zur Vorschrift erhoben, so wird man, wenn nicht andere zwingende Gründe es verbieten, fürderhin nicht eine Straße zwischen zwei je rund 32,5 m tiefe Parzellen hindurchführen, sondern man wird besser tun, auf der einen Seite der Straße 20 m tiefe und auf der anderen Seite 45 m tiefe Baustellen zu schaffen. Ebenso wird man endlich aufhören, etwa 65 m tiefe Baublöcke ohne Rücksicht auf die wirtschaftliche Ausnützung in der Mitte zu teilen, sondern man wird 20 und 45 m tiefe Baustellen bilden und in ähnlichen Stellen entsprechend verfahren.

Stellen wir uns nun die vorher erörterte Bebauung von

Baublöcken zeichnerisch dar, so würde bei der Bebauung eines Blockes lediglich mit Vordergebäuden nach Abb. 303—309 das Schema a entstehen mit einer Bebauung, wie wir sie in einzelnen Baublöcken des außerhalb der Ringbahn gelegenen Gebiets der Berliner Nachbarstädte, allerdings mit größeren Hof-tiefen, zuweilen antreffen (Abb. 250). Bei einer Bebauung der an der einen Seite belegenen Zwischengrundstücke mit einer Reihe von Quergebäuden entsteht Schema b; wenn auch die Grundstücke an der anderen Straße eine Reihe Quergebäude erhalten, so ergibt sich Schema c. Sollen auf jedem Grundstücke zwei Quergebäude errichtet werden, so bildet sich Schema d, und wenn auch an den Schmalseiten des Blockes die Grundstücke eine Reihe von Quergebäuden erhalten sollen, so entsteht Schema e. Aus den vier letzten Bildern ersehen wir aber, daß die Quergebäude, die ihre Giebel den Fronten anderer Quergebäude oder den Rück-

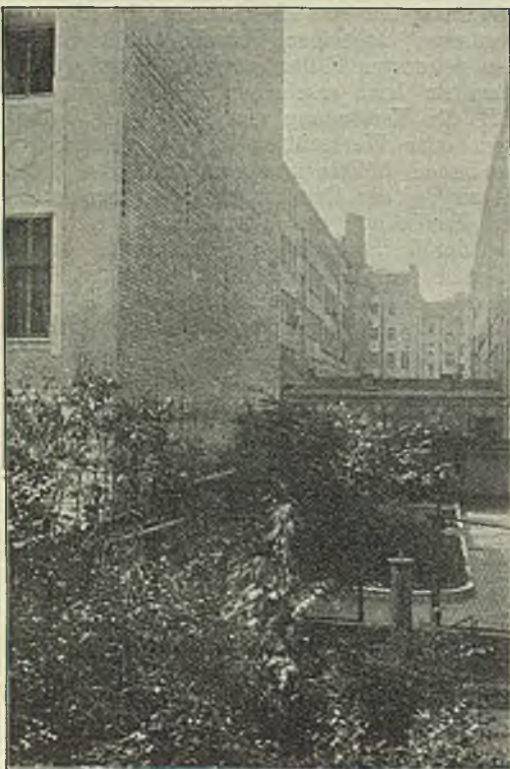


Abb. 301

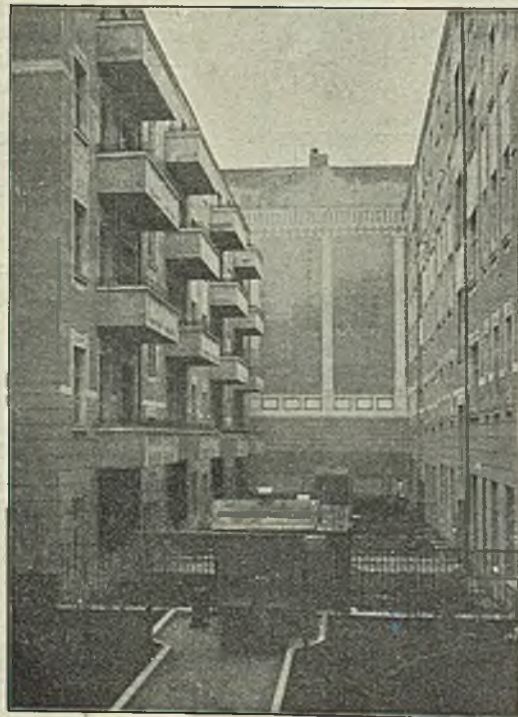


Abb. 302

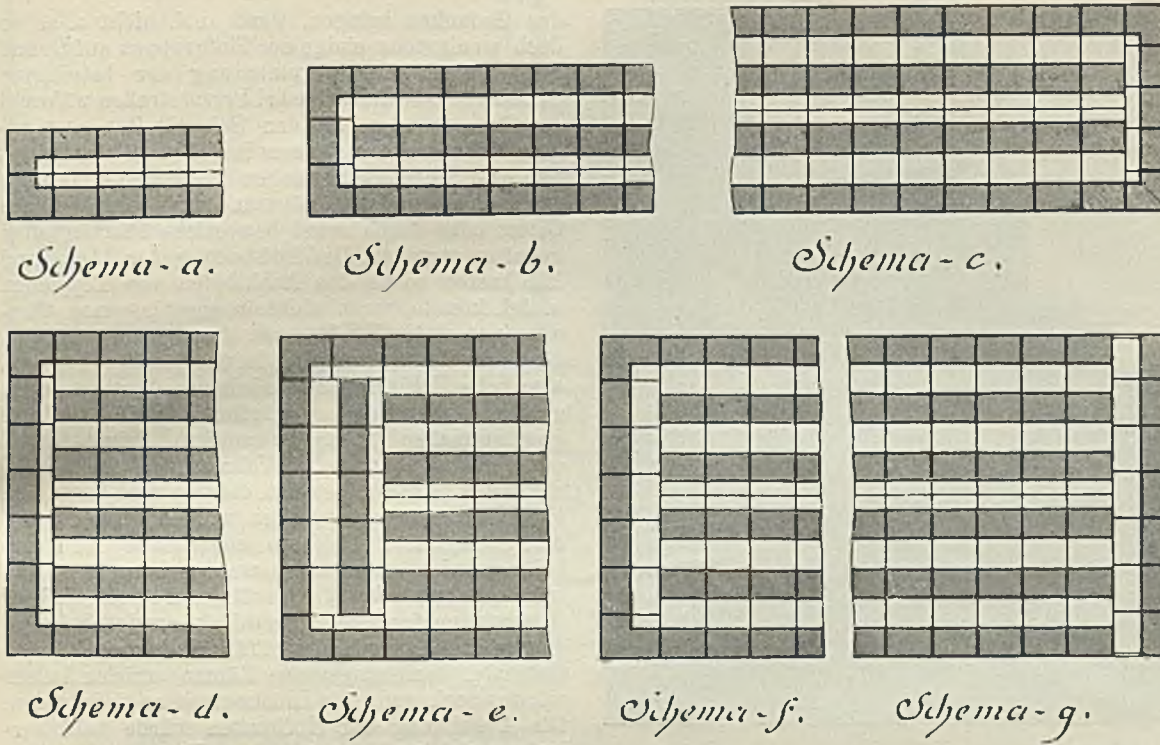


Abb. 303 bis 309

seiten von Vordergebäuden zukehren, diese in der Licht- und Luftzuführung ungemein beeinträchtigen, da sie mit ihren hohen Giebeln zu nahe herantreten. Um eine Besserung herbeizuführen, müßte man die Höfe der an den Schmalseiten belegenen Grundstücke erweitern, wie es in Schema f geschehen ist, und schließlich könnte man auch an den Enden die Eckgrundstücke wie Zwischengrundstücke bebauen und so oberhalb der Grenzscheidungen die Höfe mit den Straßen in vollständige Verbindung bringen wie in Schema g. Diese Lösung, so eigen-

artig sie scheint, wäre nichts Neues; sie ähnelt sehr derjenigen, die wir manchenorts, z. B. bei einem Baublock in Bremen, finden (Abb. 310). Auch hier sehen wir den Grundsatz aufgestellt, daß die Eckgrundstücke nicht anders, sondern ebenso zu behandeln sind, wie die Zwischengrundstücke<sup>19)</sup>. Halten wir aber an diesem Grundsatz fest, so können wir auch nach dem Schema h oder dem Schema i (Abb. 311 bis 312) bauen. Beide Lösungen unterscheiden sich nur hinsichtlich der Parzellierung an den Schmalseiten. Bei dem Schema h ist für die Zwischengrundstücke an den Schmalseiten ein größerer Hof nötig, als anfänglich berechnet. Bei der Parzellierung nach Schema i sind, abgesehen von der Lage, alle einzelnen Grundstücke hinsichtlich der Bebauungsfläche einander gleich behandelt. Die beiden Lösungen unterscheiden sich aber von allen vorangegangenen dadurch, daß die Gebäude an den Schmalseiten des Blockes den anstoßenden Straßen ihre Giebelseiten als Fronten zukehren. So eigenartig diese Stellung der Giebelfronten mit weiten Abständen voneinander uns erscheint, so ist auch sie nichts Neues in unserem Vaterlande. Die dem Wethautale entnommene Abb. 313<sup>20)</sup> erscheint als eine vortreffliche Illustration zu dem, was in dem Schema h und dem Schema i angeregt ist. Auch die Frühlingsstraße in Garmisch (Tirol) läßt eine ähnliche Anlage erkennen (Abb. 314). Abb. 315 zeigt, daß auch in allernächster Nähe, nämlich in dem Teile von Rixdorf, den man früher Böhmisches-Rixdorf nannte, noch vor 100 Jahren die Gebäude der Mehrzahl nach in bewußter Absicht unter Innehaltung weiter Abstände mit den Giebeln an die Straße gesetzt worden waren. Nur wenige Reste davon sind jetzt noch vorhanden.

Würden uns nicht die auf den Bildern dargestellten Tore und Pforten darauf hinleiten, so würde sicherlich die Betrachtung des Schema h auf Abb. 311 und 312 allein schon uns auf

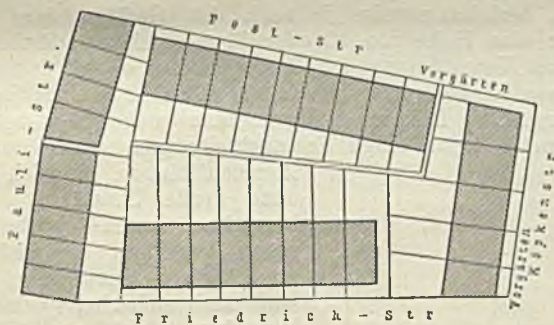
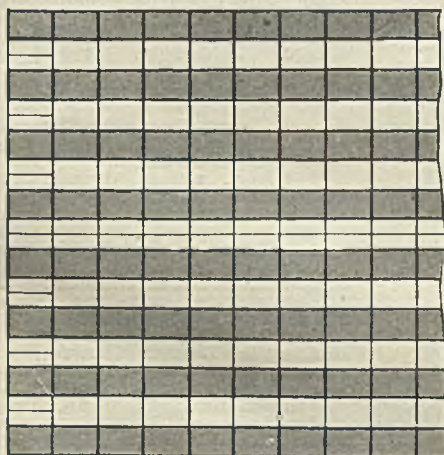
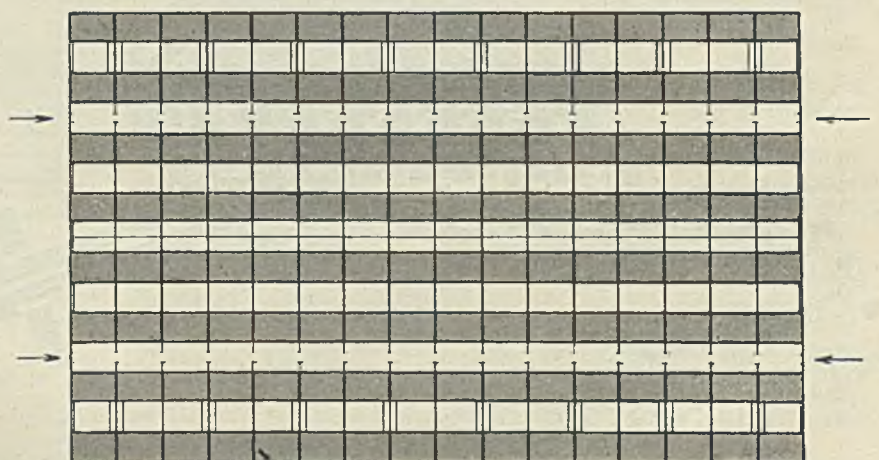


Abb. 310 (Aus Stübgen Städtebau)

<sup>19)</sup> Bei der halboffenen Bauweise, der dieses Beispiel entnommen ist, ergibt sich das ziemlich von selbst.  
<sup>20)</sup> Aus Schultze-Naumburg, Kulturarbeiten. München, Kunstwart-Verlag O. Georg D. W. Callwey. Vgl. auch: „Die Entstehung unseres Landes“, in demselben Verlage, herausgegeben vom „Bund Heimatschutz“.



Schema-h.



Schema-i.

Abb. 311 und 312



Abb. 313 (Wethautal)

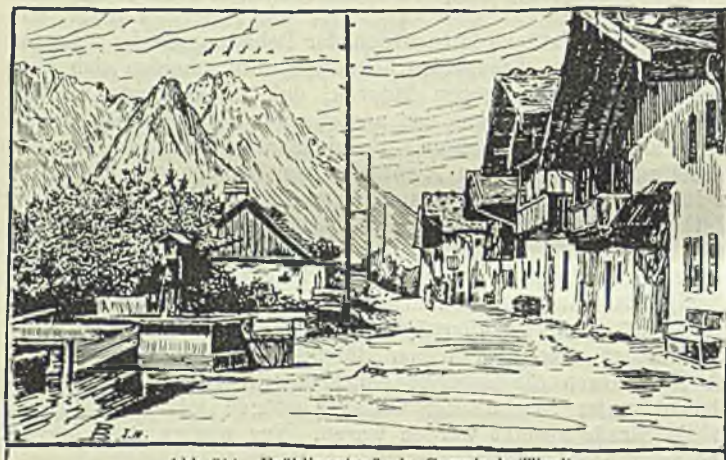


Abb. 314. Frühlingstraße in Garmisch (Tirol)

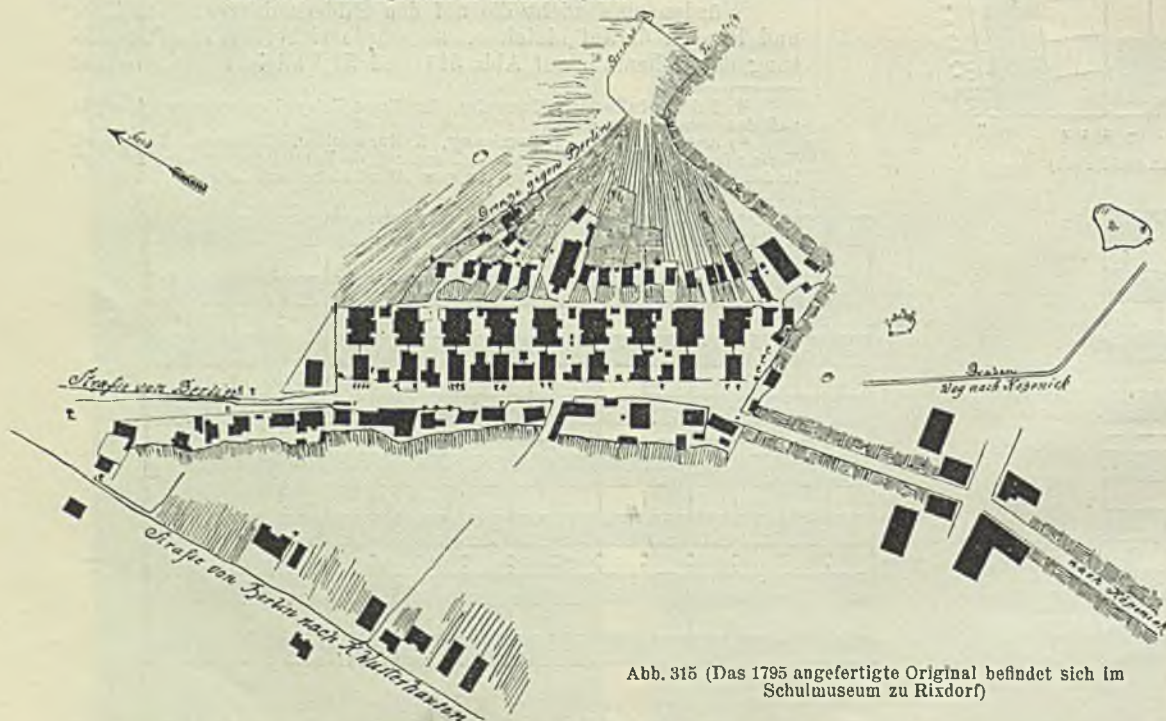


Abb. 315 (Das 1795 angefertigte Original befindet sich im Schulmuseum zu Rixdorf)

den Gedanken bringen, wenn auch nicht alle, so doch wenigstens einige der Hofgruppen auf Grund gemeinschaftlicher Vereinbarung der beteiligten Grundstücksbesitzer wie bei Privatstraßen während der Tagesstunden von den Schmalseiten aus zugänglich zu machen, wie es in Schema i angedeutet ist. Die Schranken zwischen den einzelnen Grundstücken in der Mitte könnten durch verschiebbare Gitter oder durch sonst bewegliche Pforten offen gehalten werden. Die Aufstellung der Asch- und Müllkasten sowie das Ausklopfen von Teppichen u. dgl. könnte, wenn nicht in geschlossenen ober- oder unterirdischen Räumen der Gebäude auf den hintersten Höfen erfolgen. Im übrigen aber könnten sämtliche Hofflächen mit niedrigen Gartenanlagen geziert werden, und es würden an Stelle der Höfe gewissermaßen rasengeschmückte Privatstraßen oder, richtiger gesagt, Wohnstraßen im besten Sinne des Wortes entstehen, die sich noch besondere Freunde deswegen erwerben würden, weil für die daran liegenden Gebäude sogenannte Anliegerbeiträge nicht erhoben zu werden brauchten. Es würde die wirtschaftlich größte und annehmlichste Ausnutzung der tiefsten Baublöcke erreicht werden, da sich ein höherer Mietwert für alle darin gelegenen Gebäude, beziehungsweise Räume erzielen lassen würde, auch wenn die Blöcke noch so tief werden. Die Ausbildung der Hoffronten würde bald derjenigen gleichzukommen suchen, die an den Straßen-

fronten üblich ist, namentlich wenn, wie oben schon erwähnt, neue Vorschriften dies erleichtern würden. So wäre insbesondere auch zu gestatten, daß die Treppenhäuser über die sonst zulässige Höhe hinaus aufgeführt<sup>21)</sup> und mit Giebeln, Walmen, Kuppeln, Türmchen u. dgl. besonders abgeschlossen werden dürfen. Es würde bald keine Höfe, also auch keine Hofgebäude mehr geben. Der Fußgänger würde die eigentlichen Straßen zu meiden suchen, da sich ihm annehmlichere Wege bieten, und die eigentlichen Straßen würden nur noch dem Fuhrwerksverkehre gewidmet bleiben können. In Städten mit Hochdruckwasserleitung würden Durchfahrten für die Spritzen und die mechanischen Rettungsleitern nicht nötig sein, wenn die Hintergebäude nicht mehr als drei Geschosse enthalten, beziehungsweise je nach den Geräten der Feuerwehr nur eine Höhe von 10 oder 11 m erreichen dürften, da alsdann bei Verqualmung der Treppenhäuser o. dgl. sowohl die Rettung von Menschen als auch die Löschung eines Brandes mittels tragbarer Leitern erfolgen kann und bei genügendem Wasserdrucke sogar lange Schlauchleitungen zur Anwendung

kommen können, die sich heute ohne große Umstände schnell herstellen lassen<sup>22)</sup>. Bei dem regen Verkehre, der sich von allen Seiten entwickeln kann, sind auch sicherheitspolizeiliche Bedenken nicht zu erheben, namentlich, wenn eine großstädtische moderne Beleuchtung vorgesehen wird und sackgassenartige Bildungen vermieden werden. (Fortsetzung folgt)

<sup>21)</sup> Damit ließe sich gleichzeitig einigen feuerpolizeilichen Ansprüchen besser genügen als bisher.

<sup>22)</sup> Vgl. meinen Vortrag: „Die Lehren eines Brandunglücks“, gehalten auf dem I. internationalen Rettungskongreß in Frankfurt a. M. 1908 und die im Anschlusse daran gefaßte Resolution der Abteilung für Feuerwehr, abgedruckt im Bericht, Bd. I, S. 413 und Bd. II, S. 392, 398, 402 und 428, Berlin 1909, August Hirschwald, sowie den ebendasselbst gehaltenen Vortrag von Elsner, Branddirektor in Danzig: „Rettung von Personen aus brennenden Gebäuden“, Bd. I, S. 146 und Bd. II, S. 167 a. a. O.; vgl. ferner: Dr. Reddemann, Branddirektor in Posen: „Die Fürsorge gegen Feuersgefahr bei Bauausführungen.“ Julius Springer, Berlin 1909; vgl. schließlich: Sass, Gemeindebaurat: „Die Durchfahrten in den Bauordnungen.“ Baupolizeiliche Mitteilungen, Jahrgang 1909.