

Zeitschrift: Archiv des Historischen Vereins des Kantons Bern
Herausgeber: Historischer Verein des Kantons Bern
Band: 71 (1987)

Artikel: Das Reihen-Mietshaus in Bern 1850-1920
Autor: Biland, Anne-Marie
Kapitel: 2: Zum Forschungsprojekt
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1070930>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 07.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

ZWEITER TEIL

ZUM FORSCHUNGSOBJEKT

1. DEFINITION

Der Begriff «Reihen-Mietshaus» ist vom Wort her zwar verständlich, aber als Bezeichnung eines Haus-Typus sehr viel weniger geläufig als zum Beispiel der des «Reihen-Einfamilienhauses» oder der «Villa». Eine Definition soll klarstellen, was in der vorliegenden Arbeit mit einem «Reihen-Mietshaus» gemeint ist:

Das Reihen-Mietshaus ist ein Mietshaus, das als Bestandteil einer Reihe geplant wird und damit mindestens eine Brandmauer aufweist. Unter einem Mietshaus wird ein Wohnhaus mit mehreren Wohnungen verstanden.

Sicher könnte grundsätzlich jedes Haus, das für irgendeinen beliebigen Zweck vermietet wird, als Mietshaus bezeichnet werden, aber geläufig ist der Begriff nur für die oben umschriebenen Wohnbauten⁴⁰. Damit fallen alle ursprünglich nicht der Wohnnutzung dienenden Gebäude für diese Untersuchung ausser Betracht. Bauten hingegen, die einzig im Erdgeschoss keine Wohnnutzung aufweisen, werden mit einbezogen⁴¹.

«Reihen-Mietshaus» wurde als Begriff dem des «Reihen-Mehrfamilienhauses» vorgezogen, weil das Vermieten der Innenräume ein wichtiges Merkmal dieses Wohnbautypus ist; gleichzeitig wird das Vermieten von Ladenlokalen nicht ausgeschlossen. Unter ein- und demselben Dach wohnen in gemieteten Wohnungen eine ganze Anzahl von Personen, meist verschiedene Familien, die alle nicht Eigentümer des betreffenden Hauses sind⁴².

Das Mietwesen ist seit je im Wohnbau am stärksten verbreitet, während die Industrie und das Gewerbe oft spezifische Einrichtungen benötigen, die ein Mietobjekt nicht bieten kann. Da heute in Bern, ja in der ganzen Schweiz, das Wohnen als Mieter für weite Kreise eine Selbstverständlichkeit ist, ist man sich kaum bewusst, dass dem noch Anfang des letzten Jahrhunderts nicht so war. Erst nach 1850 wird es in Bern üblich, dass man in gemieteten Räumen lebt.

Reihen-Einfamilienhäuser werden in der vorliegenden Arbeit nicht berücksichtigt, weil sie in der Regel vom Eigentümer gleich selbst bewohnt, also nicht an Dritte weitervermietet werden. Aber

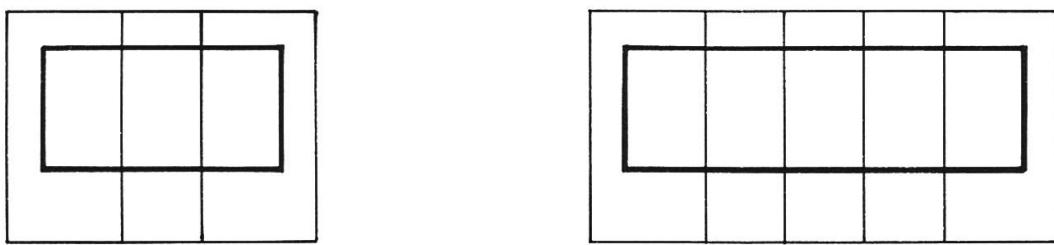


Abb. 6. Schematischer Grundriss einer drei- und einer fünfteiligen Reihe.

auch die Einfamilienhäuser, die vermietet werden, sind nicht untersucht worden, da sie der Definition, die mehrere Wohnungen in einem Haus verlangt, nicht entsprechen.

Als Reihe werden mindestens drei aneinander gebaute Häuser bezeichnet. So stehen bei einem Reihen-Mietshaus immer mindestens eine, oft aber zwei der Außenmauern direkt auf der Parzellengrenze.

2. DAS REIHEN-MIETSHAUS – EIN ZWISCHEN 1850 UND 1920 IN BERN GUT VERTRETENER WOHNBAU-TYPUS

Vor 1850 sind reine Wohnbauten, also Gebäude, die ausschliesslich Wohnzwecken dienen, in Bern den wohlhabenden Familien vorbehalten, während im Normalfall in ein- und demselben Haus gewohnt und gearbeitet wird, also Tag und Nacht am gleichen Ort verbracht werden. In der Regel dient das Erdgeschoss als Arbeitsplatz und das Obergeschoss, beziehungsweise die Obergeschosse, als Wohnung. Dies gilt im besonderen für die Altstadt, wo sich bei den zum Teil sehr schmalen, nur zwei Fensterachsen breiten Häusern der Wohnraum, die Wohnung eines einzelnen Haushalts also, oft über mehrere Stockwerke ausdehnt. Auch ausserhalb der Stadt bewohnt jeweils eine einzelne Familie – zusammen mit allfälligen zusätzlichen Arbeitskräften – gleich ein ganzes, im Gegensatz zu den Bauten in der Altstadt meist freistehendes Haus. Die Handel

und Gewerbe Treibenden richten ihren Laden oder ihre Werkstatt und die dazugehörigen Lagerräume vorwiegend im Erdgeschoss und eventuell noch im Keller ein, während sich ihre Wohnung im Obergeschoss befindet.

Im 19. Jahrhundert ändern sich mit den Gesellschaftsstrukturen auch die Wohngewohnheiten radikal. «Für alle Gesellschaftsschichten brachte das 19. Jahrhundert neue Formen des Wohnens. Drei Stichworte genügen: Villa, Etagenwohnung, Arbeiterhaus.»⁴³ Die entscheidendste Neuerung ist in diesem Zusammenhang im 19. Jahrhundert die, dass jetzt vorwiegend Gebäude – verschiedenster Ausformung – mit reiner Wohnnutzung entstehen, denn seit der Industrialisierung arbeitet man nicht mehr zu Hause.

Die Villa stellt den anspruchsvollsten Wohnhaustypus dar, wobei die «Massierung von Villen im Strassen- und Quartierverband eine ureigene Schöpfung des 19. Jahrhunderts ist.»⁴⁴ Es versteht sich von selbst, dass bei diesem Typus neben einer gewissen Grosszügigkeit in der Raumfolge auch eine repräsentative baukünstlerische Aussengestaltung sowie eine mehr oder weniger luxuriöse Innenausstattung angestrebt werden. Dies steht in krassem Gegensatz zum Wohnbau für die Arbeiter, wo mit möglichst geringem finanziellem Aufwand und demzufolge mit preisgünstigen Baumaterialien Wohnraum für Mindestansprüche geschaffen wird. In Bern ist die Arbeiter-Architektur, die billigste Wohnbauweise, – wie bereits erwähnt – schlecht vertreten. Arbeiterhäuser des letzten Jahrhunderts in Form von Einfamilienhäusern, umgeben von einem Nutzgarten, sind als vollständige Siedlung – ein Einzelfall für Bern – in der Felsenau, im Südwesten der Fabrik erhalten⁴⁵. Reihen-Einfamilienhäuser aus derselben Zeit, die meist gleich vom Arbeitgeber für seine Arbeiter errichtet worden sind, stehen heute noch in der hinteren Länggasse, am Konrad-, Bäckerei- und Zeltweg.

Unter den Wohnbauten des 19. Jahrhunderts hat diese einfachste Architektur die grössten Verluste durch Abbruch zu verzeichnen, wobei die schlechte bauliche Qualität und die dadurch beschränkte Lebensdauer solcher Häuser diesen Umstand nur teilweise erklären. (Wir verzichten auf die Aufzählung der verschiedenen Gründe, die zum Abbruch eben dieser Architektur führen können.)

Neben den beiden Extremen Villa und Arbeiterhaus verdient die neue Wohnform der grossen Masse, die *Etagenwohnung*, Beachtung. Eine einzelne Wohnung verteilt sich nicht mehr auf verschiedene Geschosse, sondern umfasst nur gerade noch ein einzelnes, oft ganzes Stockwerk in einem mehrgeschossigen Bau. Es sind Mietshäuser mit mehreren, im Durchschnitt vielleicht vier bis acht übereinander angeordneten Wohnungen. Das Mietshaus erlebt in Bern in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts einen Aufschwung und wird sehr schnell zum wichtigsten Wohnhaustypus, ja zu dem charakteristischen Wohnbau-Vertreter des 19. Jahrhunderts.

Mietshäuser treten seit je in den unterschiedlichsten Ausformungen auf, die vom Einzelhaus bis zu langen Reihen, von luxuriösen Ausführungen bis zur billigsten Zweckbauweise reichen. Vorwiegend um die Jahrhundertwende entstehen leicht überdimensionierte «Villen», repräsentative Wohnhäuser mit gepflegten Ziergärten, die zwar nach aussen den Anschein einer Villa erwecken, im Innern aber mehrere geräumige und verhältnismässig reich ausgestattete Mietwohnungen in sich schliessen und damit klar zu den Mietshäusern zu zählen sind⁴⁶. Bereits etwas früher, nämlich in den 1860er und 1870er Jahren, aber auch noch in den 1890er Jahren, werden ganz einfache, kleinere Mietshäuser – meist sind es verrandete (mit Rundschindeln bedeckte) Rieggebauten – errichtet, deren Wohnungen im Obergeschoss durch offene oder verglaste, seitlich angebrachte Holztreppen und mit Lauben erschlossen sind. Einzelne Beispiele dieser Art sind unter anderem in der hinteren Lorraine erhalten, wo sie von kleineren Unternehmern für ihre Arbeiter erstellt worden sind. Eine Serie von neun derartigen Gebäuden steht an der Felsenaustrasse; wie die bereits erwähnten Einfamilienhäuser im Südwesten der Fabrik sind sie ebenfalls für die Arbeiter der Spinnerei gebaut worden⁴⁷.

Schon sehr bald kommt man auf die Idee, einzelne Miethäuser aneinanderzubauen. Es entstehen Doppelhäuser, oft mit symmetrisch gestalteter Fassade, die im Innern zwei völlig autonome, durch eine Brandmauer geschiedene Wohnhäuser mit je einem Treppenhaus beherbergen. Zunehmender Beliebtheit – mindestens auf Seite der Bauherren – erfreuen sich gegen Ende des 19. Jahr-

hunderts ganze Reihen von Mietshäusern, die je nach städtebaulicher Situation auch einmal oder zweimal abgewinkelt sind, oder gar ein geschlossenes Geviert mit einem Innenhof bilden.

Erst nach 1920 wendet man sich langsam ab von den voluminösen, langen Mietshäuser-Reihen. Was Hans Bernoulli 1922 über Basel schreibt, hat zweifelsohne auch für Bern Gültigkeit: «Als man nach dem Krieg wieder ans Bauen denken durfte, ward man gewahr, dass man nicht mehr da fortfahren konnte, wo man anno 14 aufgehört hatte. ... Der Wohnhausbau hatte sich vom grossen Mietshaus abgekehrt...»⁴⁸

Nach 1920 entstehen in Bern wie andernorts vermehrt sogenannte «Wohnblöcke»; das heisst statt langer, oft noch abgewinkelten Reihen werden jetzt kleinere, von aussen als Einheit erkennbare Baukörper gebaut, die nur noch drei bis vier durch Brandmauern getrennte Häuser umfassen. Man achtet jetzt darauf, dass sie richtig orientiert sind, dass die Räume je nach Nutzung mehr oder weniger besonnt werden.

Ungefähr gleichzeitig beginnt in Bern die Gartenstadt-Idee allmählich Fuss zu fassen, eine Idee, die unmöglich mit dem Reihen-Mietshaus, das nur minimal oder gar nicht von Grünem umgeben wird, in Einklang gebracht werden kann.

Das Mietshaus, und im besonderen das Reihen-Mietshaus, gehört zu den Wohnhaustypen, die erst im 19. Jahrhundert eine grosse Verbreitung finden. Die grösste Blütezeit fällt in die Zeitspanne 1850–1920; keine andere Wohnhausform wird in Bern in den beiden Jahrzehnten vor und nach der Jahrhundertwende so oft gebaut wie die des Reihen-Mietshauses. Ganz offensichtlich erfüllt sie die durch die Industrialisierung veränderten, neuen Anforderungen jener Zeit an den Wohnbau am besten, während später neue Bedürfnisse in den Vordergrund treten, denen andere architektonische Lösungen besser entsprechen.

3. GRÜNDE FÜR DAS AUFKOMMEN UND DIE RASCHE VERBREITUNG DES REIHEN-MIETSHAUSES

Das Reihen-Mietshaus unterscheidet sich von anderen Wohnhaustypen nicht zuletzt durch die sehr hohe Ausnutzung der Bodenfläche, und gerade darin ist sicher ein Grund für den auffallenden «Erfolg» des Reihen-Mietshauses zu suchen.

Mit der massiven Bevölkerungszunahme nach 1850 wächst natürlich auch die Nachfrage nach Bauland, dessen Wert in der Folge rapid zunimmt. In den 1850er, aber auch noch in den 1860er Jahren spürt man noch kaum etwas vom gewachsenen Interesse an Bauland, wenn auch die Bautätigkeit bereits merklich zugenommen hat und man vermehrt in den Aussenquartieren baut. Eduard von Rodt berichtet: «Noch 1864 brachte der Burgerrat fünfunddreissig Jucharten Spital- und Neufeldäcker an eine Steigerung, von denen nur fünf Jucharten zum Preise von Fr. 1.32 bis Fr. 1.65 per Quadratmeter losgeschlagen werden konnten. Der damalige Burgerratsbericht fügt bei: ‹Die Ansicht, es bestehe eine Wohnungsnot und Nachfrage nach Bauterrain, beruhe auf Illusion› und schliesst, bezugnehmend auf die damals bereits erwähnten Unterhandlungen mit Banquier Schmid, den Kirchenfeldverkauf betreffend, ‹man befürchte, die Gesellschaft werde nicht bestehen können.›»⁴⁹ Diese Bedenken erweisen sich aber als unbegründet; für die Initianten wird das Geschäft mit dem Kirchenfeld zum Erfolg.

In den 1870er Jahren macht sich nämlich eine erhöhte Nachfrage nach Bauland bemerkbar, und manch einer mag es bereuen, 1864 nicht vom – rückblickend gesehen, günstigen – Landverkauf des Burgerrates profitiert zu haben. Die Preise des Baugrundes in der Stadt und in Stadt Nähe nehmen jetzt bis zum Ersten Weltkrieg stetig zu, einzig in den Jahren 1885–1889 kann infolge der Wirtschaftskrise ein schwaches Sinken der Preise festgestellt werden⁵⁰.

Die tabellarische Zusammenstellung der minimalen und maximalen Quadratmeter-Preise, die in den verschiedenen Vierteln zwischen 1879 und 1893 bezahlt werden, vermittelt ein eindrückliches Bild der Wertsteigerung des stadtnahen Bodens⁵¹:

Quartiere	Grundpreise 1879—1893 per m ²	
	Minimum	Maximum
mit schlechter Verbindung nach der Stadt:		
Hintere Lorraine und Wyler	Fr. 3.29	7.—
Vordere Lorraine und Breitenrain	2.01	20.05
Altenberg	3.05	9.—
Marzili	1.09	7.07
Schößhalde	4.04	12.—
Weissenbühl und Sulgenbach	2.02	13.13
mit ziemlich guter Verbindung nach der Stadt:		
Vordere Länggasse	4.03	21.07
Stadtbach	6.06	26.02
Mattenhof	5.—	17.01
mit guter Verbindung nach der Stadt:		
Linde und Villette	1.31	34.12
Kirchenfeld	6.05	29.—

Die höchsten Preise werden in diesem Zeitraum in den besseren Wohnquartieren Villette, Kirchenfeld und Stadtbach bezahlt, die tiefsten Maximalpreise hingegen sind in den Arbeitervierteln, im Wyler und in der hinteren Lorraine sowie im sanierungsbedürftigen Altenberg zu verzeichnen.

Massive Grundstückspreiserhöhungen wirken sich am spürbarsten auf die Kosten der Einfamilienhäuser aus, während sie bei den Mietshäusern auf mehrere Parteien, auf die verschiedenen Mieter, verteilt und damit etwas aufgefangen werden können. Infolge der hohen Bodenpreise werden somit bald einmal Wohnformen bevorzugt, welche den hohen Hypothekarzins dem Mieter weniger fühlbar machen lassen. Das rasche Aufkommen der Reihen-Mietshäuser einerseits einzig als Folge der gestiegenen Bodenpreise, und die gestiegenen Grundstückspreise andererseits einzig als Folge der erhöhten Nachfrage nach Bauland zu interpretieren, wäre zweifelsohne eine unvollständige Betrachtungsweise.

Eine gewichtige, nicht zu unterschätzende Rolle spielt sicher auch die Spekulation, die in Bern in der zweiten Jahrhunderthälfte ihre erste grosse Blüte erlebt. Wenn der Begriff «Spekulation» heute nicht mehr ganz wertfrei ist, in ihm eigentlich immer etwas leicht Anrüchiges mitschwingt, so war dem nicht immer so. Manfred Hecker schreibt in diesem Zusammenhang zur Situation in Berlin: «Die Spekulation wurde ... anfänglich als positiv hingestellt, einerseits weil man in ihr die einzige Möglichkeit sah, der enormen Wohnungsnot Herr zu werden. Andererseits glaubte man, mit Hilfe der Spekulation in Berlin nicht allein im Bereich des Bauwesens eine moderne wirtschaftliche Entwicklung einleiten zu können.»⁵² Die ersten Bauspekulanten erwerben ein Grundstück direkt vom «Urbesitzer», erschliessen es und erstellen Wohnraum, was sicher noch nicht zu Kritik Anlass geben kann. Bald aber setzt die Bodenspekulation ein, losgelöst vom Bauunternehmertum: Ein Grundstück wird gekauft, anschliessend teurer weiterverkauft, einzig in der Absicht, dabei Gewinn zu erzielen. Solange dies unter privaten Einzelpersonen geschieht, sind die Auswirkungen noch nicht allzu drastisch, aber mit der Gründung von Gesellschaften, die die Spekulation als Geschäft zu betreiben anfangen, werden die Preise oft übermäßig in die Höhe getrieben. Zur unverhältnismässigen Wertvermehrung der bernischen Grundstücke vor 1893 schreibt Eduard von Rodt: «Diese Thatsache steht eigentlich in keinem normalen Verhältnis zur Bevölkerungsvermehrung, da letztere sich seit vierzig Jahren ungefähr verdoppelt, während sich die Terrainpreise wohl vervierfacht haben. Es erklärt sich dies aus der Unsicherheit der modernen Kapitalanlage (Aktien- und Gründerschwindel), und aus der Erleichterung der hypothekarischen Geldaufnahme. So gefährlich das Spiel der Terrainspekulation für denjenigen ausfallen kann, dem seine Mittel das Zuwarten nicht gestatten, so leicht ist es für reiche Korporationen oder Kapitalisten ...»⁵³ – Aber nicht nur mit dem Boden, auch mit Gebäuden lässt sich spekulieren. 1913 schreibt der Architekt Hugo Wagner in der Wochenschrift des Architektenvereins zu Berlin sicher zu Recht, dass der weitaus grösste Teil der Wohnungen von Spekulanten errichtet werde. «Ein Weg zur Dekkung des Wohnungsbedürfnisses, der zweifellos seine volle Berech-

tigung hat.»⁵⁴ Wagner zeigt auch, dass vor allem das grosse Miets- haus als Spekulationsobjekt beliebt ist, und gibt eine Erklärung: «Der Bauspekulant (aber) findet seinen Vorteil weniger in dem Bau von Einfamilienhäusern als in dem Bau von Mehrfamilienhäusern. Vor allen Dingen hindert ihn die hypothekarische Beleihung, die – es handelt sich dabei im wesentlichen um die II. Hypotheken – bei kleineren Objekten viel schwieriger zu erreichen ist wie bei etwas grösseren, weil sich diesen durch die Mieteinnahme eine grössere Garantie für die Sicherheit der Zinszahlungen zu ergeben scheint.»⁵⁵

Sicher ist Bern nicht Berlin, aber die wirtschaftlichen Phänomene, die im 19. Jahrhundert in jener Millionenstadt auftreten, können in praktisch allen industrialisierten Städten, zumindest in abgeschwächter Form, beobachtet werden. Auch in Bern treten gegen Ende des 19. Jahrhunderts Gesellschaften als Bauherren auf⁵⁶, und auch in Bern richtet sich das Hauptinteresse der Spekulation schon früh auf die grösseren Mietshäuser; nicht zuletzt weil es einfacher ist, grössere Objekte zu veräussern als kleine, da die Mieteinnahmen bald einmal die Ausgaben, das heisst die Zinsen des Käufers decken. Im 19. Jahrhundert beginnt zudem das Bankenwesen richtig zu florieren, was die heute nicht mehr wegzudenkende Einrichtung der Hypothek fördert, die für den Bausektor ein geeignetes Mittel der Finanzierung darstellt. Damit hat der Spekulant die Möglichkeit, ein Haus fast ohne eigenes, allein mit geliehenem Kapital zu errichten. Dass das Aufkommen und die rasche Verbreitung des Reihen-Mietshauses in Bern nicht unabhängig von der ökonomischen Entwicklung – im besonderen der zunehmenden Bedeutung der Spekulation – gesehen werden darf, bestätigt auch Karl Bücher, Professor der Nationalökonomie, der bereits 1889 aufgrund einer im Auftrag des Basler Regierungsrates durchgeföhrten Studie zum Schluss kommt, dass für die Zunahme der grossen Mietshäuser in erster Linie die spekulativen Überlegungen der Bauherren verantwortlich sind. «Diese errechneten schon damals, dass sich ein typisches gutbürgerliches Basler Einfamilienhaus mit 10 Zimmern und etwa 300 m³ Rauminhalt bei geschickter Planung in bis zu vier Kleinwohnungen zerlegen lässt, was dem Vermieter nach geglücktem Umbau 30 % Mehrerlös einbringt.»⁵⁷

Das Reihen-Mietshaus findet in Bern zwischen 1850 und 1920 seine erste ganz grosse Verbreitung sicher nicht zuletzt deshalb, weil es sich bestens als Wohnform für die in Bern sehr gut vertretene Mittelschicht eignet. Je nach Ausführung kann es sehr bescheidenen oder aber hohen Ansprüchen genügen und damit dem sehr breiten Spektrum der bernischen Mittelschicht Rechnung tragen. Ebenso sprechen die stetig steigenden Grundstückspreise für die Errichtung von Reihen-Mietshäusern. Aber auch die gute Eignung des Reihen-Mietshauses als Spekulationsobjekt, als gewinnbringende Kapitalanlage, hat das ihrige beigetragen, diesen Wohnhaustyp zum meist vertretenen in Bern zu machen. Bereits 1888 beklagt sich ein Wiener über die unliebsamen Auswirkungen, die dies mit sich bringt: «Gleichwohl sich die Zinshausarchitektur zu allen Zeiten den realen Bedürfnissen accomodiert, gab es nie wie heute eine so brutal raffinierte und speculativ findige Ausnützung der Bauarea, eine so rücksichtslose Ausbeutung für die Wohnräume.»⁵⁸

4. VORSTUFEN UND VORLÄUFER DER BERNER REIHEN-MIETSHÄUSER IM IN- UND AUSLAND

Es wäre verfehlt, an dieser Stelle die auch nur grobe Darstellung einer Entwicklung des Reihen-Mietshauses zu erwarten, denn dies bedürfte einer intensiven Auseinandersetzung mit einer Fülle von zum Teil noch unaufgearbeitetem, weit verstreutem Material⁵⁹. Aus diesem Grunde kann es in diesem Kapitel nur darum gehen, aufzuzeigen, dass das Reihen-Mietshaus nicht eine Erfindung des 19. Jahrhunderts ist, und dass Bern ganz sicher nicht den Entstehungsort abgibt. Die ausgewählten Beispiele resultieren nicht aus einer systematischen Suche nach Vorläufern, sondern sind punktuell, eher zufällig herausgegriffen. Sicher könnten sie durch zahlreiche weitere, vielleicht aussagekräftigere Bauten ergänzt oder auch ersetzt werden, aber als Illustration dafür, wo allenfalls Ansätze und wichtige Marksteine der Reihen-Miethaus-Entwicklung gefunden werden könnten, soll die beschränkte Auswahl genügen.

Bereits die *Griechen* und die *Römer* kennen mehrgeschossige Wohnbauten und errichten sie vor allem in den Städten, wo der durch die Stadtmauern klar begrenzte Raum optimal genutzt werden muss. Da die Führung der Stadtmauer oft durch das Gelände bestimmt wird, sind die Ausdehnungsmöglichkeiten einer Stadt nicht selten beschränkt. Dies wirkt sich auf die Höhe der Häuser aus, «denn je wertvoller der Boden, desto mehr wird man darauf bedacht sein, durch Aufsetzen von Stockwerkbauten den Raum nach Möglichkeit auszunutzen»⁶⁰.

Mehrgeschossige Einzelbauten gibt es im kretisch-mykenischen Kulturkreis schon früher, nämlich um 2500 vor Christus. Wohnhäuser, die bereits sehr viele Merkmale der Reihen-Mietshäuser, wie sie in Bern vorkommen, vorwegnehmen und die als eigentliche Vorläufer betrachtet werden können, sind in Athen für die Mitte des 6. Jahrhunderts durch schriftliche Quellen belegt⁶¹. Dort entstehen zu dieser Zeit grosse mehrgeschossige Mietshäuser mit Etagenwohnungen. In hellenistischer Zeit finden wir sie ferner in Delos, Pompeji und Ostia⁶². Auch für die Römer ist es nichts Aussergewöhnliches, in einer Mietwohnung zu leben, was den überlieferten, ausführlichen gesetzlichen Verfügungen entnommen werden kann. Diese zeigen zudem, wie ständig neue technische Mittel erfunden werden, um die Tragfähigkeit der Mauern zu erhöhen und möglichst viele Geschosse aufeinandersetzen zu können.

Über den Profanbau des *Mittelalters* sind wir nur schlecht informiert, da diesbezügliche Nachforschungen weitgehend fehlen. Fest steht aber, dass in *Deutschland* im Frühmittelalter noch das ebenerdige Wohnen üblich ist, was sich im 10. und 11. Jahrhundert allmählich zu ändern beginnt – zur selben Zeit, da die zweigeschossigen Westwerke aufkommen. Vor allem die Adeligen ziehen es jetzt vor, auf verschiedenen Stockwerken zu wohnen. Mehrgeschossige Steinbauten sind im deutschen Raum aus dem 12. Jahrhundert erhalten. Ob gleichzeitig auch die Holzbauten bereits mehr als eingeschossig gebaut werden, ist heute umstritten. Die Entwicklung zu immer höheren Wohnhäusern im Mittelalter ist aber unübersehbar: vielgeschossige Wohnbauten, Mietshäuser mit vier bis fünf Geschossen – in Edinburgh sogar noch höhere – werden immer beliebter.

Stark verbreitet ist in der deutschen mittelalterlichen Stadt auch das Mieten einer Wohnung. In Köln können schon fürs 13. Jahrhundert Mieter nachgewiesen werden, und in Regensburg gibt es im 14. Jahrhundert bereits Häuser mit bis zu acht Mieterparteien. In Deutschland sind im Mittelalter die reinen Mietshäuser keine Seltenheit: Es sind Einzelgebäude, oder aber Reihen, die sich hinter dem Haupthaus auf der Rückseite einer Hausparzelle befinden und die durch eine Nebenstrasse erschlossen werden. Zum Teil sind diese einfachen Zinsbauten zweigeschossig. Im Gegensatz zum 19. Jahrhundert gehören die deutschen Mietshäuser des Mittelalters zur Mehrheit Stiftungen oder Klöstern, also geistlichen Körperschaften. Einen Hinweis verdient an dieser Stelle auch die Augsburger Fuggerei, die 1521 durch Jakob Fugger als Sozialsiedlung gegründet wird. Mietshäuser stehen im Mittelalter in erster Linie im Dienste der sozialen Fürsorge, was im 19. Jahrhundert höchstens noch in Ausnahmefällen zutreffen wird⁶³.

Das nächste Beispiel entspringt einem ganz anderen Kulturkreis: Es ist der *Royal Crescent in Bath* aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts (Abb. 7). Der Royal Crescent ist nur einer der verschiedenen, gross angelegten Wohnbau-Komplexe, die John Wood der Ältere und sein Sohn John Wood der Jüngere in Bath verwirklichen, während sie kein geringeres Ziel verfolgen, als eine Stadt nach römischem Vorbild zu errichten. Der Royal Crescent gilt als erster Crescent in England und wird in den Jahren 1767–1774 von John Wood dem Jüngeren erstellt. 30 einzelne Häuser sind hier zu einer grosszügigen, sichelförmigen Reihe zusammengefasst. Die äusserst lange, einheitlich gestaltete Fassade erhält ihre plastische Wirkung vor allem durch die fast endlose Folge von ionischen Säulen. Der Baukörper wird vom Betrachter als Ganzes, als Einheit erfasst und lässt ihn kaum ahnen, dass das Innere in eine Vielzahl von Wohneinheiten, nämlich in einzelne Reihenhäuser unterteilt ist. Allein die phantastische Lage und die optimale Berücksichtigung des Geländes – der Crescent öffnet sich gleichsam in die Landschaft – lassen keine Zweifel aufkommen, dass es sich um herrschaftlichen Wohnraum handeln muss. Der Royal Crescent weist keine Etagenwohnungen auf, sondern besteht aus aneinander gereihten, einzel-



Abb. 7. Royal Crescent in Bath.

nen mehrgeschossigen Häusern, die von je einem Haushalt bewohnt werden. Dieses System entspricht zwar dem der meisten mittelalterlichen Städte, aber im Unterschied zu diesen finden sich in Bath erstens reine Wohnbauten und zweitens 30 Häuser, die durch den Gesamtgrundriss und die Fassadengestaltung zu einer Einheit zusammengefasst werden. Besonders letzteres widerspricht einem Hauptwesenszug jeder mittelalterlichen Stadt, die von der Individualität der einzelnen Häuser lebt. Die beiden aufgeführten Punkte stellen aber eine Verbindung zu den Berner Reihen-Miethäusern her: Die Idee, eine ganze Häuserreihe mit einer alle Reihenhäuser zusammenhaltenden Gesamtfrontfassade zusammenzubinden, wird im späten 19. Jahrhundert in Bern ebenfalls ihre Verwirklichung finden – in einer Qualität allerdings, die einem Vergleich mit dem Woodschen Meisterwerk niemals standhalten könnte ...

Verwandte Vorstufen des 18. Jahrhunderts lassen sich auch in London oder Turin finden.

Nur wenig später entstehen weiter nördlich, in Schottland, Wohnhäuser, die ebenfalls als Vorstufen der Berner Reihen-Miethäuser betrachtet werden können, obwohl sie einem ganz andern Umfeld angehören als der Royal Crescent, nämlich dem der Industrialisierung. Diese setzt in Grossbritannien bereits im 18. Jahrhundert in einem beachtlichen Masse ein, wenn auch die grosse Blüte, wie auf dem Kontinent, erst ins 19. Jahrhundert fällt.



Abb. 8. *New Lanark, Gesamtansicht.*

Im Clyde-Tal, etwa 30 Meilen südöstlich von Glasgow entfernt, errichtet Richard Arkwright, der eine mit Wasserkraft betriebene Spinnmaschine entwickelt hat, zusammen mit dem Glasgower Tuchhändler und Bankier David Dale das sogenannte «*New Lanark*», eine Siedlung, bestehend aus Baumwollfabriken und Wohnhäusern für die Arbeiter (Abb. 8). Die erste Fabrik ist im Jahre 1785 vollendet, die übrigen Bauten wohl nur wenig später. Dass *New Lanark* schon zu Beginn des 19. Jahrhunderts zu einer viel besuchten Stätte wird⁶⁴, ist nicht in erster Linie seiner frühen Entstehungszeit zu verdanken, sondern Robert Owen, der sich bekanntlich als utopischer Sozialist einen Namen gemacht hat. Er verwandelt die für ihre Zeit völlig durchschnittliche Anlage in Schottland in eine industrielle Mustersiedlung. Nach seiner Heirat mit der Tochter von David Dale wird er im Jahre 1799 Partner des Unternehmens, was ihm den Weg ebnet, um die für die Realisierung seiner Ideen nötigen Vorkehrungen treffen zu können. Gemäss schriftlichen Quellen befindet sich die noch keine 20 Jahre alte Siedlung zu diesem Zeitpunkt bereits in einem desolaten Zustand mit schlechten sanitären Verhältnissen. Robert Owen vergrössert erst einmal die

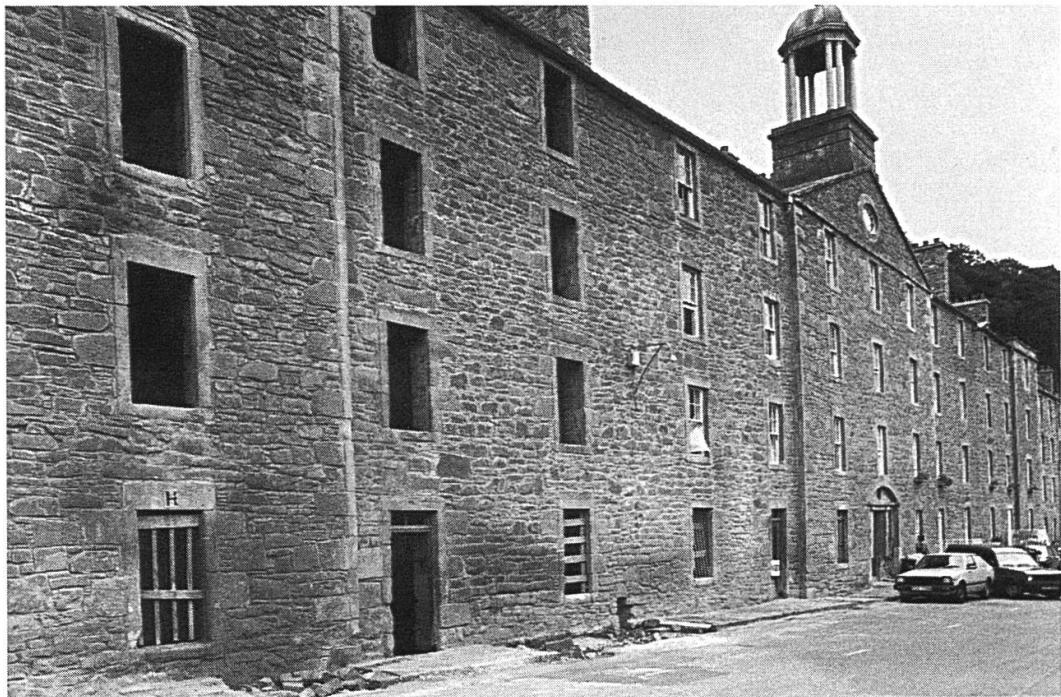


Abb. 9. New Lanark, Arbeiterhäuser um 1780.

einzelnen Wohnungen, so dass jede Familie mindestens zwei Räume für sich allein beanspruchen kann. Diese Verbesserung scheint auf den ersten Blick minimal, aber man muss bedenken, dass sich vielerorts noch rund 100 Jahre später ganze Arbeiterfamilien in ein einziges Zimmer teilen müssen. Das Hauptverdienst des Sozialisten und Unternehmers liegt vor allem in der Einführung von zahlreichen sozialen Einrichtungen wie der unentgeltlichen ärztlichen Versorgung, der Pensionskasse, des genossenschaftlichen Ladens und in der Errichtung eines pädagogischen Mehrzweckgebäudes, das gleichzeitig als Schule, Kirche, Bibliothek und Gemeindehaus, als Kindertagesstätte und Abendschule für Arbeiter dient.

Für die vorliegende Untersuchung sind weniger diese letztgenannten Aspekte von Belang, die New Lanark berühmt gemacht haben, als die Arbeiterhäuser, die bereits in den 1780er Jahren entstehen und von Robert Owen später nur noch bezüglich der Raumaufteilung im Innern verändert werden. Es sind ausnehmend grosse, mehrgeschossige Gebäude, die höchstens durch ihre Schlichtheit auffallen, da jedes überflüssige Detail weggelassen wird, um die Erstellungskosten möglichst tief zu halten (Abb. 9). Reine Zweckarchi-

tekur also, deren einzige Aufgabe es ist, den für den Fabrikbetrieb unentbehrlichen Arbeitskräften Wohnraum zu bieten. Die Fabrikarbeit ist somit das Verbindende, das veranlasst, dass eine grössere Anzahl Menschen unter ein- und demselben Dach lebt. Ursprünglich bewohnt eine Familie nur einen einzigen Raum, so dass jedes Stockwerk in zahlreiche Einzimmerwohnungen unterteilt ist. Es ist anzunehmen, dass die Arbeiter für ihre Wohngelegenheit dem Besitzer, der zugleich ihr Arbeitgeber ist, Mieten entrichten.

Grosse Arbeiter-Miethäuser in Fabriknähe sind im 19. Jahrhundert recht verbreitet. Interessant ist dabei, dass die Mehrgeschossigkeit ab drei Geschossen, eine sonst typisch städtische Erscheinung, bei Arbeiterhäusern ihre Anwendung auch auf dem Land findet. Dies zeigt, dass das Aufkommen von grossen mehrgeschossigen Miethäusern nicht allein vom Steigen der Bodenpreise abhängig ist, denn im abseits gelegenen New Lanark kann man 1780 sicher noch Bauland zu äusserst günstigen Bedingungen erstehen.

Reihen-Miethäuser, aber auch grosse mehrgeschossige Miethäuser, sind Wohnbauten mit relativ geringen Erstellungskosten, da sich die festen Kosten – des Dachs zum Beispiel – auf sehr viel mehr Wohnfläche verteilen als bei kleinen Einzelbauten. Wenn ein Fabrikant seinen Betrieb im Grünen, abseits von der Stadt aufbaut, sieht er sich fast gezwungen, Wohnraum für seine Arbeiter bereitzustellen, da es für diese sonst nicht möglich ist, an einem so abgelegenen Ort zu arbeiten. Er wird bedacht sein, dies mit möglichst geringem finanziellen Aufwand zu tun, was ihn dazu führen wird, das grosse Mietshaus als Bauform zu wählen.

Aber nicht nur im Ausland, auch in der Schweiz entstehen schon sehr früh in Fabriknähe mehrgeschossige Wohnhäuser für mehrere Familien, die im Vergleich zu den zeitgenössischen durchschnittlichen Wohnbauten riesig sind. Als Beispiel soll ein Bau aus der Ostschweiz, aus *Bühler im Kanton Appenzell Ausserrhoden*, dienen: das «Langgebäu» (Abb. 10).

1805 lässt der wohlhabende Fabrikant Rudolf Binder für seine Arbeiter gleich zwei derartige viergeschossige Holzhäuser über hufeisenförmigen Grundrissen errichten und mit Flachdächern versehen. Die Gebäude weisen je die beachtliche Gesamtlänge von

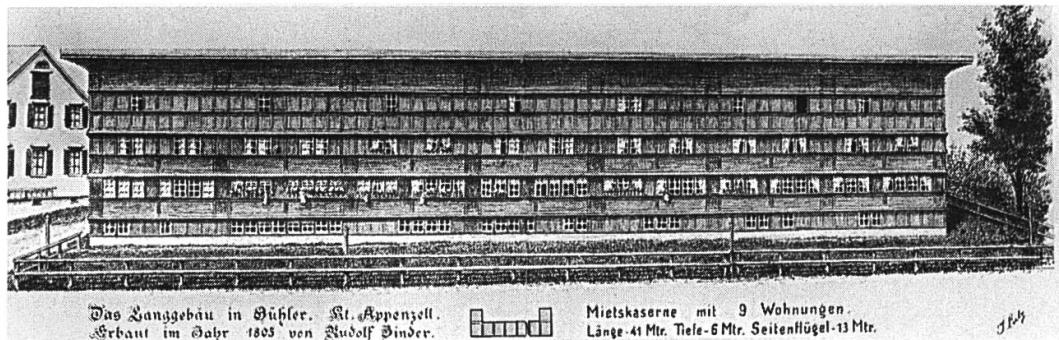


Abb. 10. Bühlertal (AR). Das «Langgebäu», ein Arbeiterwohnhaus von 1805 (1909 abgebrochen). Lithographie von J. Lutz, vor 1909.

41 Metern und eine Tiefe von 6 Metern auf. Es fällt nicht schwer zu glauben, dass die beiden auffälligen, etwas abseits vom Dorfzentrum gelegenen Wohnhäuser wohl weitherum die ersten grossen Mietshäuser sind, die im Dorfbild auffallen⁶⁵. 1909, gut 100jährig, wird nach dem ersten auch das zweite «Langgebäu» abgebrochen.

Martin Steinmann, der sich im Rahmen eines vom Nationalfonds finanzierten Projektes seit geraumer Zeit mit den Arbeiterhäusern des 19. Jahrhunderts in der Schweiz beschäftigt, hat noch eine ganze Reihe ähnlicher Bauten aufgespürt⁶⁶. Das nicht mehr erhaltene Kosthaus der Spinnerei Wild & Solivo in Baden von um 1840 ist nach den Ergebnissen seiner Untersuchungen das älteste bekannte mehrgeschossige Arbeiter-Mietshaus in der Schweiz, dessen Wohnungen sich auf *ein* einzelnes Stockwerk beschränken (Abb. 11). Auf drei Geschossen verteilen sich dort nicht weniger als 18 Wohnungen. Die Treppe befindet sich nicht ausserhalb, sondern in der Wohnung, eine für diese Zeit nicht ungewöhnliche Anordnung.

Diese kurze und unvollständige Reihe von möglichen Vorstufen und Vorläufern zu den Berner Reihen-Mietshäusern darf nicht abgeschlossen werden, ohne ein Wort über die Wohnbauten europäischer Grossstädte gesagt zu haben. Johann Friedrich Geist und Klaus Kürvers kommt das Verdienst zu, zahlreiche zeitgenössische Dokumente zum Berliner Mietshaus 1740–1862 und 1862–1945 zusammengestellt und interpretiert zu haben⁶⁷. Ihren umfassenden Publikationen entnehmen wir, dass die ersten grossen Berliner Mietshäuser in den zwanziger Jahren des 19. Jahrhunderts entste-

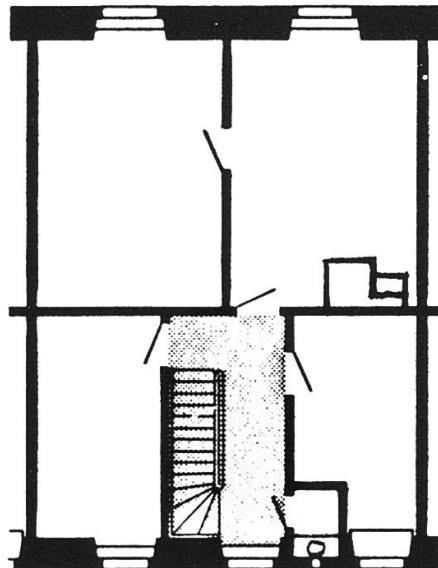


Abb. 11. Baden, Kosthaus der Spinnerei Wild und Solivo, um 1840. Grundriss.

hen und dass diese in ihrer Gestalt noch stark an ländliche Ökonomiegebäude erinnern. Bekannt ist zu dieser Zeit der «Mittelgang-Typus» mit Ein-Stuben-Haushalten, wie ihn die Rekonstruktion des «*Langen Hauses*» von 1823 an der Gartenstrasse 58 in *Berlin* zeigt (Abb. 12 und 13). Die einzelnen Wohnungen sind den Langseiten entlang in sturer Folge aneinander gereiht und einzig von einem engen, dunklen Mittelgang her zugänglich. Mit etwelchem Befremden stellt man fest, dass zwei schmale Treppen für die rund 300 Wohnungen genügen müssen.

Es bedarf wohl kaum ausführlicher Beschreibungen des Alltagslebens in solchen Mietskasernen, um zu verstehen, dass derartige Wohnverhältnisse, ein Zusammenwohnen von so vielen Menschen auf so kleinem Raum, unweigerlich zu Problemen führen müssen. Gerade der Mittelgang-Typus ist sehr rasch verpönt und wird den Kritikern während des ganzen 19. Jahrhunderts als anschauliches Beispiel dafür dienen, dass in den Wohnverhältnissen eine wichtige Ursache für zahlreiche soziale Probleme liegt. Bereits in den vierziger Jahren des letzten Jahrhunderts – noch bevor in Bern der erste grosse Bauboom ausgebrochen ist – sind in Berlin Bestrebungen im Gange, diese misslichen Zustände zu beheben.

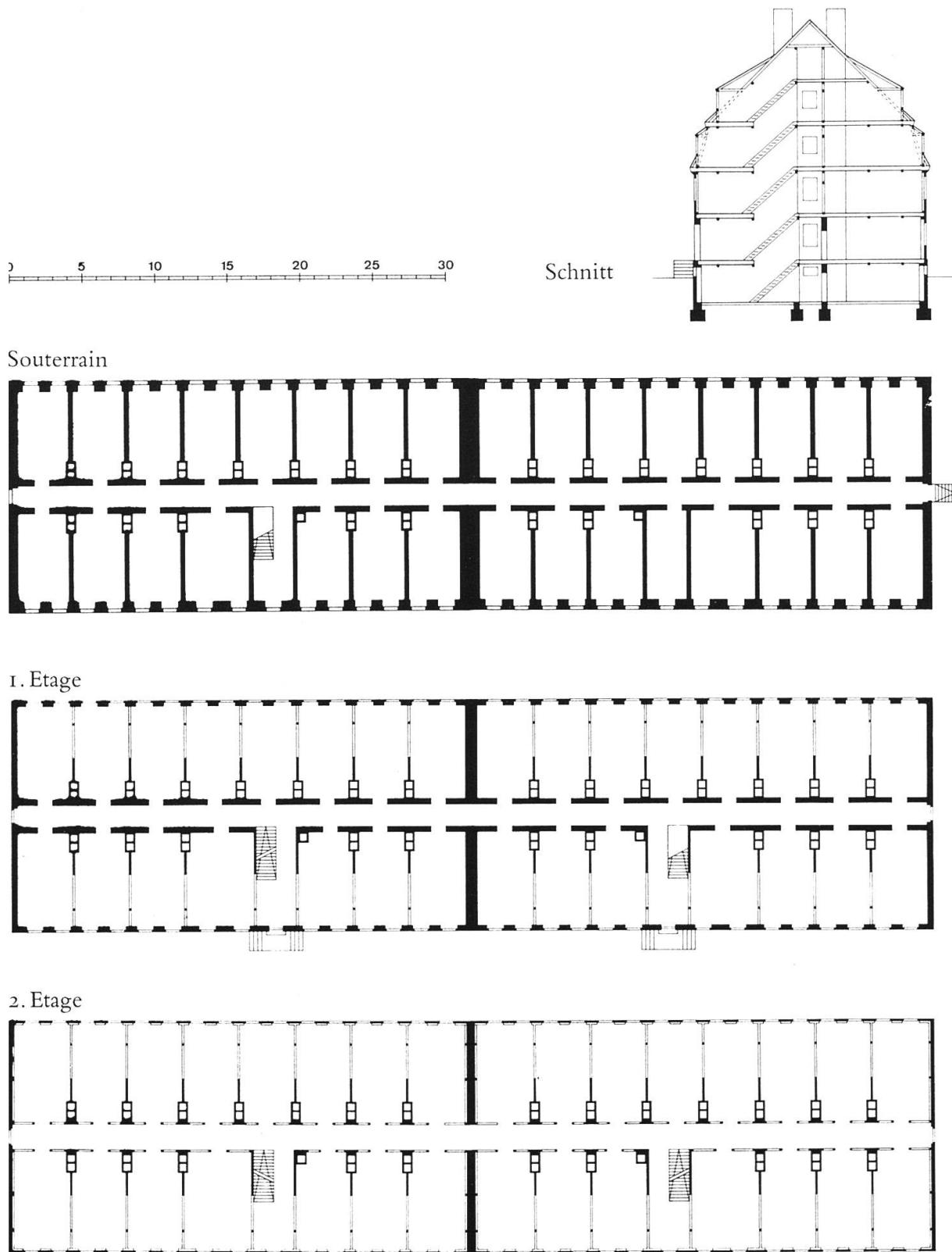
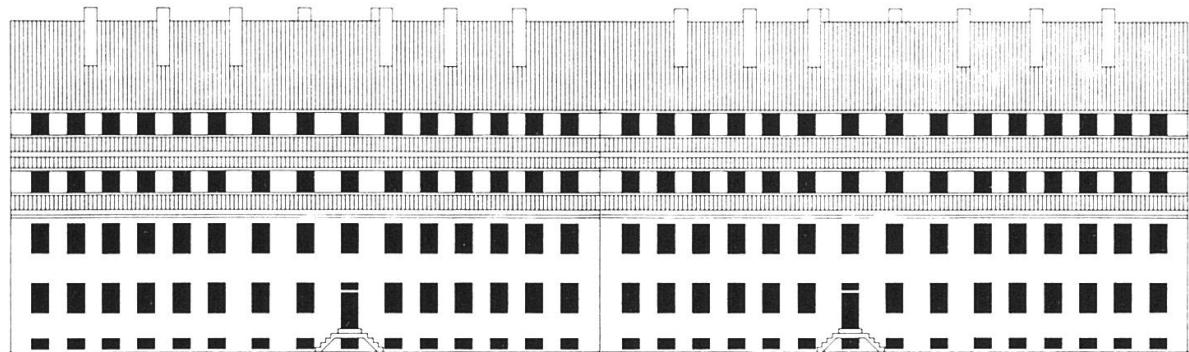
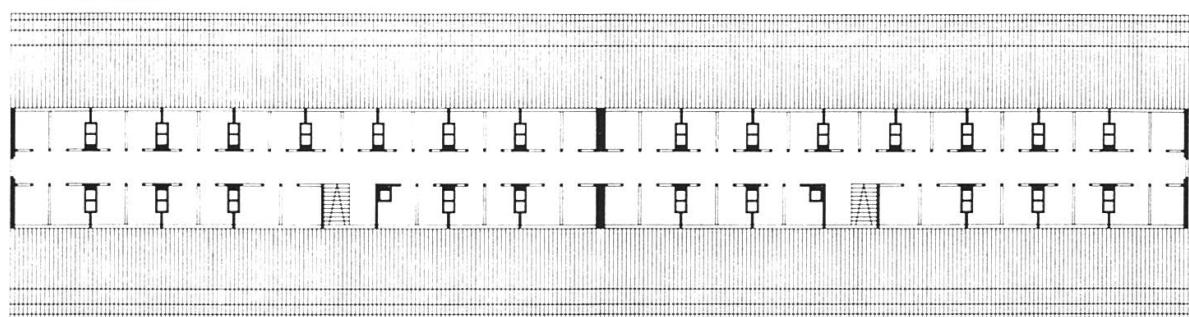


Abb. 12. Berlin, Rekonstruktion des «Langen Hause» an der Gartenstrasse 58 von 1823.

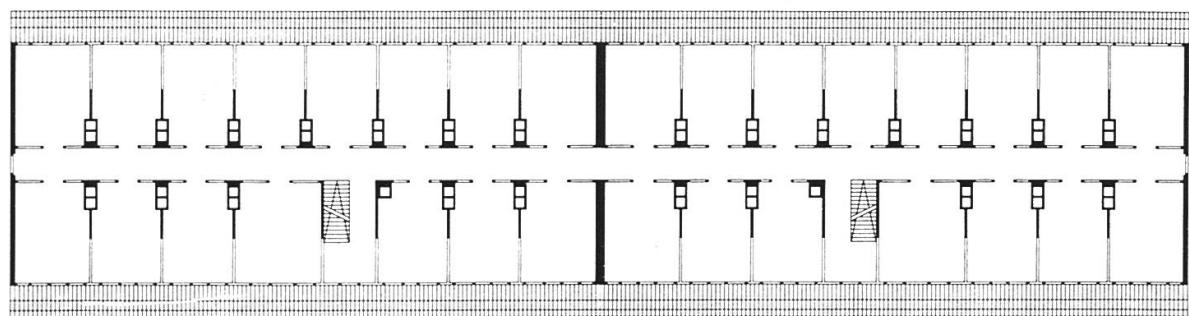
Ansicht



2. Oberdach



1. Oberdach



Mansarde

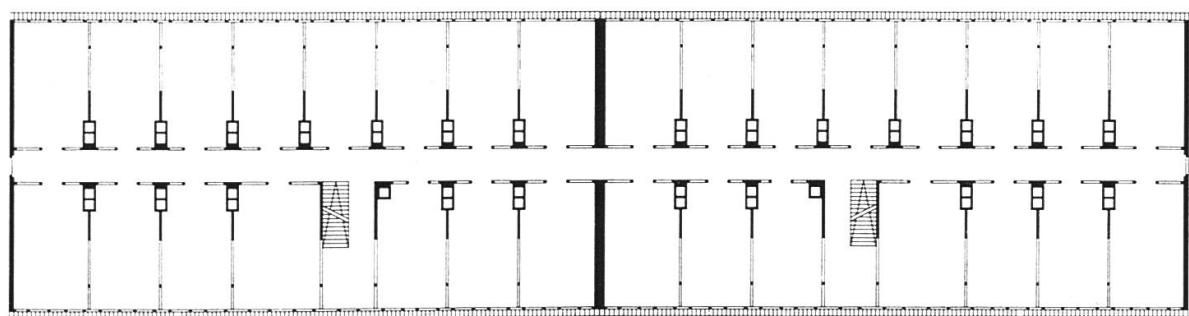


Abb. 13. Berlin, Rekonstruktion des «Langen Hause» an der Gartenstrasse 58 von 1823.

5. KRITIK AM MIETSHAUS – DAS EINFACHE EINFAMILIENHAUS ALS ALTERNATIVE

«Die Problematik des Mehrfamilienhauses ist erschreckend aktuell geblieben», stellt Othmar Birkner 1975 sicher zu Recht fest⁶⁸. Kritik am Mietshaus, die von Anfang an die Verbreitung dieser Wohnform begleitet hat, ist bis heute nicht verstummt, und sie hat sich nur unwesentlich verändert. Mieterstreitigkeiten wegen gemeinsam benutzter Räume (zum Beispiel der Waschküche) oder wegen schlechter Isolation sind auch 1987 noch an der Tagesordnung. Bereits im letzten Jahrhundert wird unter anderem der fehlende Bezug des Mieters zu seiner Wohnung bemängelt, die er ja nicht besitzt, sondern nur für eine bestimmte Zeit bewohnt und deshalb kaum wohnlich zu gestalten versucht. Nicht zuletzt aus diesem Grunde ziehe es ihn nach der Arbeit nicht nach Hause, sondern in die Kneipe. Das im 19. Jahrhundert weit verbreitete Alkoholproblem, aber auch der Sittenzerfall unter den Arbeitern werden oft mit den schlechten, meist auch sehr engen Wohnverhältnissen in jener Zeit in Zusammenhang gebracht. «On sait d'ailleurs tout ce que les mœurs ont à souffrir de ce voisinage trop intime.»⁶⁹

Die Auseinandersetzung mit der «sozialen Frage» beginnt in Berlin wie im vorangehenden Kapitel erwähnt, schon vor 1850. «Was die Form des Hauses betrifft, war diese Auseinandersetzung vom Gegensatz ‹Haus für *eine* Familie› gegen ‹Haus für viele Familien› – Mietshäuser, Mietskasernen, Kosthäuser usw. – bestimmt, wobei das Einfamilienhaus, in Verbindung mit der Form der bürgerlichen Familie als Ideal vertreten wurde.»⁷⁰

Das kleine einfache Eigenheim wird schon sehr früh als wichtige Voraussetzung für eine Verbesserung der Arbeiter-Missstände betrachtet. 1860 schreibt Rudolf von Eitelberger: «Wir schlagen den Besitz eines eigenen Hauses für die Bedeutung der Familie ausserordentlich hoch an», und man müsse alle Kraft daran setzen, das Zinshaus durch Einfamilienhäuser zu ersetzen⁷¹.

Die Weltausstellung von 1851 in London löst vor allem mit dem «Prinz-Albert-Haus»⁷² eine breit geführte Diskussion aus über

den Wohnbau für Arbeiter und bewirkt nicht zuletzt die Gründung der «Cité ouvrière» in Mülhausen. Dort wird bereits in den 1850er Jahren in der Nähe von mehreren Fabriken bewusst ein Arbeiterquartier erstellt, das nicht aus grösseren Mietshäusern, sondern aus einzelnen kleinen Einfamilienhäusern besteht. Den Bewohnern – alles Arbeiter – wird die Möglichkeit gegeben, ihr Haus mittels regelmässiger Abzahlungen zu erwerben. Somit kann selbst ein Arbeiter Besitzer eines eigenen Hauses mit Garten werden. Gerade dem Zier- und Gemüsegarten misst man grosse Bedeutung zu: «Der Zusammenhang mit der Natur, die dadurch bedingte Frischerhaltung von Körper und Geist, die Liebe zur Heimat sind nur durch die innigen Beziehungen mit der Natur zu erreichen, welche durch die Gartenarbeit bedingt werden.»⁷³

Ähnlichen Grundsätzen folgen in der Schweiz die Häuser der «Cité Suchard» von 1887 in Serrières im Kanton Neuenburg sowie die Siedlung in der Breite in Basel, wo nach einem Wettbewerb im Jahre 1851 einfache Doppelhäuser mit je zwei Wohnungen übereinander erstellt werden.

«Einfamilienhäuser statt Miethäuser» lautet in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Devise zur Linderung des Arbeiterloses. Es wird versucht, möglichst billige, einfache Haustypen zu kreieren, damit der entscheidende Vorteil des Mietshauses, nämlich die bessere Wirtschaftlichkeit, weniger ins Gewicht fällt. Bereits im Jahre 1885 wird in Zürich ein Wettbewerb «betreffend die Einreichung von Plänen und Vorschlägen zum Bau von freistehenden Häusern auf dem Lande» ausgeschrieben⁷⁴. Im darauffolgenden Jahr publiziert der Industrielle Caspar Schindler-Escher aufgrund der prämierten Projekte eine Art Wegleitung zum Bau von Arbeiterhäusern, die den bezeichnenden Titel «Klein, aber mein» trägt. Einen ähnlichen Wettbewerb schreibt die Schweizerische Vereinigung für Heimatschutz 1908 «zur Erlangung von Entwürfen für einfache Häuschen» aus⁷⁵.

Es wäre zweifellos interessant, die Entwicklung dieser billigsten «Kleinhäus-Architektur» anhand von realisierten und auch nur projektierten Beispielen zu verfolgen, würde aber im Rahmen dieser Arbeit sicher zu weit führen. Deshalb soll an dieser Stelle einzig

festgehalten werden, dass parallel zur grossen Verbreitung des Reihen-Mietshauses Anstrengungen unternommen werden, den Arbeitern als Alternative zur Mietwohnung mit all ihren Nachteilen ein einfaches, billiges Einfamilienhaus mit Nutzgarten anzubieten.

Der schlechte Ruf, der den Mietshäusern, und zwar vor allem den grossen bereits seit dem Anfang des 19. Jahrhunderts anhaftet, sowie die Tendenz, das Einfamilienhaus der Mietwohnung überzuordnen, erschweren es noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts, Mieter sowie Käufer für luxuriöse Miethäuser zu finden. Im nachfolgenden Zitat aus einer Broschüre von 1913, in der der Basler Architekt Rudolf Linder seine «Gruppe moderner Etagen-Wohnhäuser» anpreist, kommt deutlich zum Ausdruck, wie gegen hartnäckige Vorurteile dem Mietshaus gegenüber gekämpft werden muss. Unter «B. Die Etagenwohnung im Verhältnis zum Einfamilienhaus» steht:

«Im Allgemeinen. Als Vorteile des Einfamilienhauses werden zumeist angeführt: die Unabhängigkeit: dass deren Bewohner sich nicht nach andern Mitbewohner zu richten haben, dass sie nicht vom Geräusch oder Lärm oder gar von den Launen fremder Mitbewohner in ihrem Frieden gestört werden, und dass sie in der Regel den Genuss eines eigenen Gärtchens haben. Tatsächlich aber sind diese Vorteile vielfach illusorisch, denn beim Einfamilienhaus sind die Scheidemauern entsprechend dünner, die Schallwellen von Klavier- und Gesangübungen pflanzen sich auch seitlich fort und die Gärtchen, die aneinander stossen, bilden ihrer ganzen Abwicklung nach Reibungsflächen, welche die Nächstenliebe oft hart auf die Probe stellen.

Vom Durchschnitts-Einfamilienhaus sagt man mit einem gewissen Recht: Man wohne in ihm auf der Treppe, es lasse den einen grossen Reiz einer Wohnung, die Flucht mehrerer aufeinanderfolgender Zimmer (in ihrer Längsachse) nicht recht aufkommen, es stelle an den Hausdienst verhältnismässig grosse Anforderungen, es erschwere den Hausbetrieb, es erschwere das Aufheben der Haushaltung während kürzerer oder längerer Ferien, die immer allgemeiner zum Bedürfnis werden. Während umgekehrt, bei einer komfortablen Etagenwohnung, die ermüdenden Treppen durch den Lift umgangen werden und eine reizende Zimmerflucht, mit einer

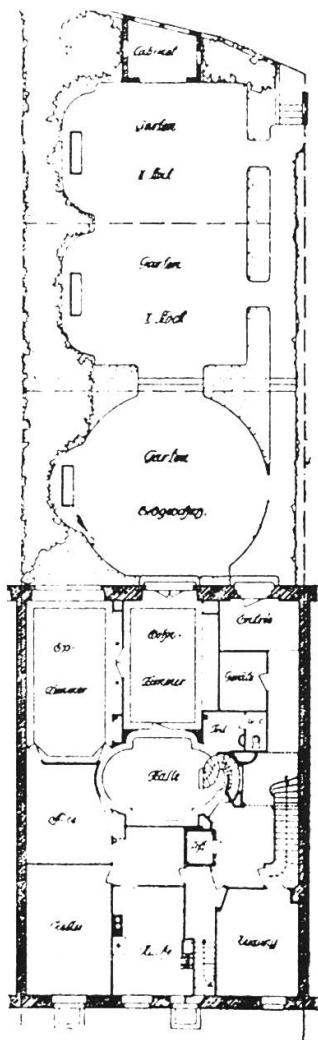


Abb. 14. Basel, Wohnhäuser am Pelikanweg. Grundriss von Rudolf Linder, 1913.

heizbaren, als Wintergarten ausgebildeten, nach der Sonnseite gelegenen Veranda abschliessend, verhältnismässig leicht zu erreichen sei. Und in der Tat, der Hausbetrieb und der Hausdienst, weil sozusagen alle Räume auf demselben Boden liegen, ermüdet bei der Etagenwohnung viel weniger; die Etagenwohnung erleichtert die Dienstbotenfrage, die Kontrolle, und wenn man in die Ferien reist für kurz oder lang, so gibt man dem Concierge die nötigen Instruktionen und schliesst die Wohnung zu.»⁷⁶ Die Basler Wohnhäuser enthalten je vier feudale Etagenwohnungen mit sieben bis neun

Zimmern, die wohl vor allem für gehobene Ansprüche zahlungskräftiger Bürger gedacht sind. Den fehlenden Garten versucht der Architekt durch eine geschickte Gartenaufteilung wettzumachen (Abb. 14):

«Wir sind bestrebt, jeder Wohnung einen Anteil an Garten zu bieten oder, wo dieses nicht möglich ist, den Garten durch eine nach Süden gelegene Veranda (Wintergarten) oder Terrasse zu ersetzen. Die bequemen Lifts ermöglichen die Gartenteilung an die Bewohner auch der oberen Etagen. Wir suchen den Kindern der verschiedenen Wohnungen einen Aufenthalt in einem vertragsgemäß nur ihnen zukommenden, sonnigen Teil des Gartens zu sichern unter möglichster Wahrung des Eindrucks einer Gesamtgartenanlage für jedes Haus.»⁷⁷

Obwohl dieser Idee nicht jede Originalität abzusprechen ist, wird sie – wie man heute weiss – nicht Furore machen ...⁷⁸

