DEUTSCHE BAUZEITUNG

58. JAHRGANG * № 7/8 * BERLIN, DEN 26. JANUAR 1924

HERAUSGEBER: PROFESSOR ERICH BLUNCK, ARCH.
SCHRIFTLEITER: REG.-BAUMEISTER FRITZ EISELEN, ING.

Alle Rechte vorbehalten. — Für nicht verlangte Beiträge keine Gewähr.

Städtebauliches aus dem alten Köln.

Von Fritz Schumacher. (Fortsetzung aus No. 3/4.)

II. Das Rathaus und seine Umgebung*).

Unter den historischen Punkten des inneren Köln weckt wohl neben dem Dom keiner so viele Fragen städtebaulicher Einzelbetrachtung, wie das Rathaus.

Mitten im Gewirr alter Gassen finden wir ein Konglomerat verschiedenartigster Bauteile, die Kölns Rathaus darstellen. Zum großen Teil sind sie weder äußerlich noch innerlich zu einer Einheit verbunden. Die zersprengten Teile aber liegen an so ausschlaggebenden Stellen ihrer Umgebung, daß sie trotz verhältnismäßig kleinen Umfanges das Wesen der Stadt nach mehreren Seiten hin beherrschen. Wer, vom Dom kommend, den Stadtteil zwischen Hohe-Straße und den Marktplätzen durchquert, wird überall, sei es im Durchblick oder im unmittelbaren Begegnen, auf Rathausturm und Rathauslaube geführt, und wenn er seinen Weg durch die von diesem Stadtbezirk scharf getrennte Zone der tiefliegenden Rheinuferstadt nimmt, findet er wieder die Perspektiven, die im Altermarkt münden, durch charakteristische Teile des Rathauses bezeichnet, die er im ersten Augenblick kaum in einen Gefühlszusammenhang mit den Eindrücken der anderen Seite zu bringen vermag.

Mit einem Wort: der jetzige Bau liegt zwar ab-

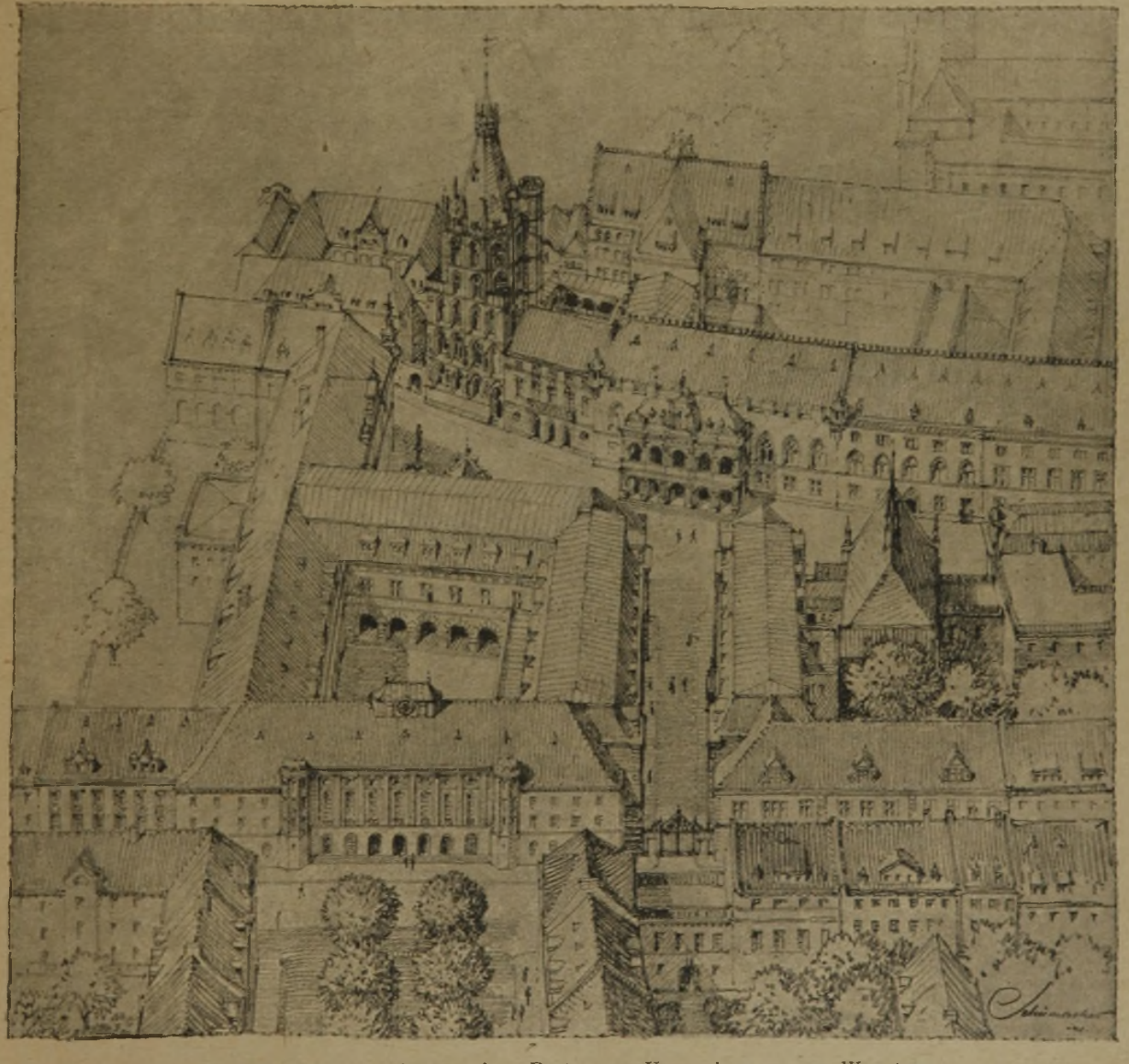


Abb. 2. Umgestaltung der Rathaus-Umgebung von Westen.

*) Aus dem Werk: „Köln, Entwicklungsfragen einer Großstadt". Saaleck-Verlag, Köln. Etwa 160 Abb. u. 120 Seiten Text.

seits von den eigentlichen Lebenszügen der Stadt, aber er besetzt mit einzelnen Teilen einen entscheidenden Posten. Es ist, als hätte er zu diesem Zweck vorerst einzelne Schildwachen ausgestellt.

Es kann kein Zweifel sein, daß das Ausdehnungsbedürfnis, das jedes großstädtische Rathaus auch bei einer gewissen Dezentralisation der Verwaltung besitzt, einmal dazu führen wird, hier die Aufgabe großer Erweiterungen zu stellen, die abgesehen von ihren individuellen künstlerischen Qualitäten an wichtiger Stelle der Stadt städtebauliche Probleme anschneiden werden. Nur von letzteren soll hier die Rede sein, nicht etwa von einem Rathausbau als ernstgemeintem Bauentwurf. Wenn sich die Betrachtung doch bildmäßig in architektonische Formen kleidet, so liegt das daran, weil über Fragen dieser Art nur gesprochen werden kann, wenn man sie in eine greifbare Form kleidet.

Bei einem Erweiterungsbau des Rathauses treten vor allem vier Ziele hervor: 1. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in dem Gebiet zwischen Hohe-Straße und Altermarkt und dem Gebiet zwischen Altermarkt und Heumarkt; 2. Wahrung der wertvollen historischen Eindrücke und Steigerung ihrer Wirkung im Stadtbilde; 3. Zusammenschluß des neuen Rathauses zu einem einheitlichen Organismus; 4. dessen Verbindung mit den heutigen Lebenszügen der Stadt.

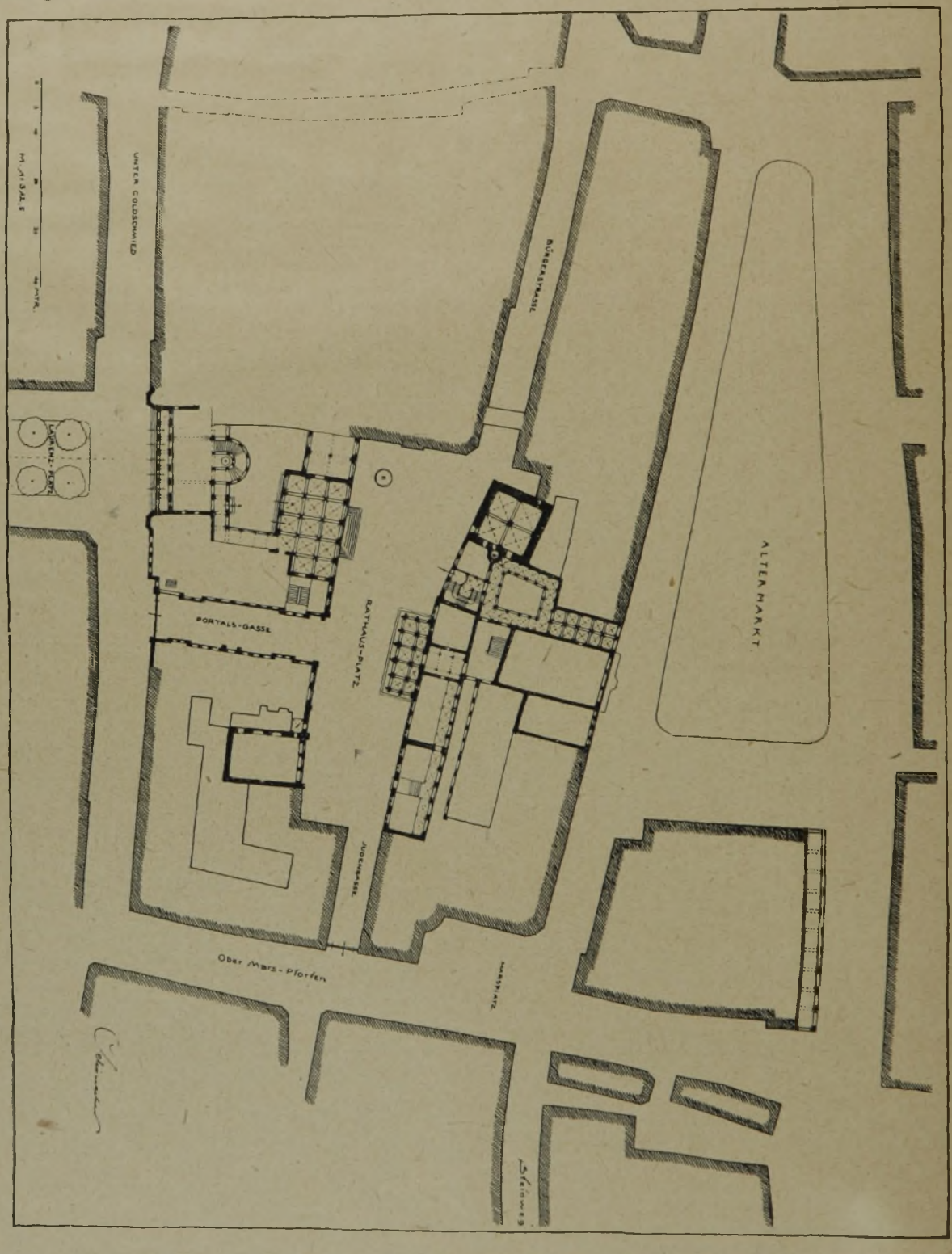


Abb. 1. Umgestaltung der Umgebung des Rathauses in Köln.

Bei dem Versuch, diesen Zielen gerecht zu werden, muß man davon ausgehen, die brauchbaren und heute praktisch funktionierenden Teile der Bautengruppe „Rathaus“ nach Möglichkeit zu erhalten und die erstrebte neue Einheit durch solche Teile zu erzielen, die gleichsam als neutrale Fassung neu hinzukommen.

Die Gesamtmasse des neuen Gebildes, das in den Abb. 1—3 im Plan, sowie von Westen und Süden gesehen dargestellt ist, muß so geschnitten werden, daß

sich ein Block ergibt, in dessen Mitte der jetzige Eingangsplatz des Rathauses mit seinem zierlichen Laubenbau als Schmuckhof zu liegen kommt, der für festliche Gelegenheiten zugleich Eingang bleibt. Das ist ein Ziel, das jedem Architekten naheliegen wird. Der eigentliche Geschäftseingang des Rathauses würde sich an der östlichen Seite durch einen neuen Bauteil am Laurenzplatz ergeben.

Damit wird erreicht, daß sich der wichtigste Profanbau der Stadt aus dem jetzigen Gewinkel heraushebt. Eines der am glücklichsten proportionierten Platzgebilde der Stadt wird als Vorhof und Wirkungsauftakt gewonnen und der ganze Bau in lebendige Beziehung zur Lebensader der Stadt, zur Hohe-Straße gebracht, ohne doch ihrem Getriebe zu nahe zu rücken. Das richtige Maß zwischen lebendiger Beziehung und vornehmer Distanz wird in erwünschter Weise gewonnen.

Dieser Zugang zusammen mit der nötigen Verbreiterung von „Unter Goldschmied" ermöglicht es, die Portalsgasse und die beiden nördlichen und südlichen Straßenzugänge durch dekorative Gitter und Portale, wie sie zum Teil schon früher hier vorhanden waren, so abzusperren, daß der jetzige Rathausplatz den Charakter eines festlichen Binnenhofes erhält. Er kann seine jetzige Wirkung in allen wesentlichen kunsthistorisch wertvollen Teilen behalten. Selbstverständlich muß man wünschen, daß die Zeit kommen wird, wo man die untere Halle des „Spanischen Baues", die jetzt der Stadtkasse dient, wieder in den früheren offenen Zustand versetzt.

Die neuen Fassadenteile der südlichen Hälfte könnten sehr schlicht gehalten sein, und nur die einstige Rathauskirche müßte hier, in würdigem Zustand zurückversetzt, beherrschend hervorgehoben werden. Nachdem sie einmal profanen Zwecken zugeführt ist, wird man sie als willkommenen Saalbau dem neuen Gebäude eingliedern und kann unschwer Schönheiten aus ihr wecken, die gegenwärtig ganz verschwunden zu sein scheinen.

Diesen inneren Rathaushof müßte man im Treiben der Stadt zu einem neuen, gesteigerten Leben dadurch bringen, daß man dem Fußgängerverkehr von Hohe-Straße und Unter Goldschmied zum Altermarkt einen neuen Weg schafft, der quer durch ihn hindurchführt. Diese neue Fußgänger-Querverbindung müßte zugleich ein architektonisches Kleinod der Stadt, das jetzt einem seltsamen Dornröschenschlaf verfallen ist, der Allgemeinheit zurückgewinnen: den alten „Löwenhof" des Rathauses[1]).

Vom Altermarkt aus könnte ein gewölbter Zugang zu ihm geschaffen werden, der dem Passanten das wundervolle Architekturbild des aus dem ehrwürdigen Hof sich erhebenden Rathausturmes verschaffen würde. Eine hohe Halle würde dann im Inneren des jetzigen Bauwerkes vom Hof zum Rathausplatz weiterleiten; eine malerische Treppe würde in ihr den Höhenunterschied zwischen Altermarkt und Rathausplatz überwinden. Von hier könnte der Weg durch den Zug der jetzigen Portalsgasse weitergeführt werden. So könnte man quer durch das neue Rathaus einen Durchgang schaffen, der nicht nur für den Menschenverkehr sehr erwünscht wäre, sondern der zugleich ganz außerordentliche Schönheiten der alten Baudenkmäler zu starker neuer Wirkung bringen und die jetzt in mancher Hinsicht etwas tote Rolle des schönen Altermarkt lebendig steigern würde.

Man kann vom Rathaus nicht sprechen, ohne dabei die mancherlei Probleme zu berühren, die der Altermarkt in seinem jetzigen Zustand birgt. Der Nord-Süd-Verkehr Kölns, der vom unteren Domhof über Altermarkt-Heumarkt zum Mühlenbach führt, ist in so starkem natürlichen Wachstum begriffen, daß die Verbindung zwischen Altermarkt und Heumarkt, die jetzt durch ein unregelmäßig gestaltetes Baublockgebilde beherrscht wird, an der engen Stelle „Unter Käster" dringend einer Verbreiterung bedarf. Wenn hier einmal die gegenwärtigen Gebäude verschwinden müssen, hat es keinen Sinn, die jetzigen Fluchtlinien hier und da verbreiternd lediglich zu verbessern. Sie verlieren ihren Sinn, wenn der Charakter des engen Gassengewinkels doch einmal verloren geht.

Die Fluchtlinien, die diesem Block auferlegt werden, müssen so geführt werden, daß sie das Verhältnis der beiden Plätze zueinander aus dem bisherigen unbestimmten Zustand zur Klärung bringen. Nach dem Heumarkt zu muß eine ruhige Ecke entstehen, denn seine Betonungen liegen an anderer Stelle; am Marsplatz sind alle Vorbedingungen zu einer intimen Platzwirkung gegeben, für den Altermarkt aber gilt es, einen klaren Querabschluß zu gewinnen, der im Maß und Umriß taktvoll und ohne Aufdringlichkeit abgewogen wird. Die Aufgabe ist es, dem Altermarkt ein ruhiges Gesicht zu geben, das in keiner Weise ablenkt von seiner charakteristischen und einzigartigen Schönheit: der Art, wie zwei der schönsten deutschen Türme, Groß-St. Martin und der Rathausturm, in ihn hereinblicken.

Da alles geschehen muß, um diese seine Eigentümlichkeit zu erhalten und zu unterstreichen, muß man vor Allem bei der baulichen Behandlung der Längsseiten des Platzes vorsichtig sein. Hier muß man auf jeden Fall den Eindruck eines großen, zusammenhängenden Bauwerkes vermeiden. Der Platz ist eine der ganz wenigen Stellen Kölns, die noch ein alter Hauch umweht. Die alte Wirkung beruht zum wesentlichen Teil darauf, daß die Umrisse jener reichen alten Türme auf jeder der beiden Längsseiten über eine Zeile schmaler Häuser, die sich wie zur Kette die Hände reichen, hinwegschauen. Würde eine der Längsseiten statt dessen durch die langgestreckte Fassade eines einheitlichen Bauwerkes eingenommen werden, so wäre der Charakter des Platzes vernichtet. Die Türme würden eine ganz andere Rolle spielen, vor Allem aber würde die Querrichtung des Platzes betont werden und seine hierfür viel zu schmale, zungenförmig sich zuspitzende Gestalt würde störend in die Erscheinung treten. Es ist das Eigentümliche der jetzigen Gestaltung dieses Platzes, daß man sich dieses spitzen, straßenartigen Ausklanges nicht bewußt wird. Diese Illusion darf nicht gestört werden.

Das würde aber sofort geschehen, wenn hier etwa eine große, architektonisch zusammenhängende Rathausfront entstände. Deshalb ist die naheliegende Versuchung zu vermeiden, daß die einheitliche Masse eines Rathaus-Neubaues die ganze westliche Platzwand einnimmt. Im nördlichen Teil dieser Wand kann man nichts besseres wünschen, als das Wesen der charakteristischen schmalen Giebelhäuser zu erhalten, so daß der Neubau, der hier neben den bereits jetzt vorhandenen älteren Teilen in der Platzmitte zutage tritt, keinesfalls größere Massenentwickelung zeigen sollte als der Kopfbau des Platzes.

Aus alledem geht schon hervor, daß es nicht rätlich erscheint, etwa den von Raschdorff umgestalteten hohen jetzigen Rathausmittelbau in seiner Architektur fortzusetzen. Nach der Seite der Marspforte kann eine ganz schlichte Übergangsarchitektur ihn mit der Platzecke verbinden und nach der anderen Seite kann man sich grundsätzlich nicht leicht etwas Besseres vorstellen, als durch die Reihe kleinerer, älterer Häuser, über die jetzt der Rathausturm herüberblickt, den Übergang zu einem schlichten, selbständigen Neubau zu gewinnen, der an die Nordseite des Turmes anschließt. Ob man jene kleineren, vor dem Turm liegenden älteren Häuser durch einen niedrigen neuen Trakt ersetzt, um der Erscheinung des Turmes noch erhöhtere feinberechnete Wirkungen abzugewinnen, ist eine Frage für sich, die erst ein ernsthafter Bauentwurf entscheiden könnte.

Hier soll nur von der städtebaulichen Gesamttaktik die Rede sein, die das Wesen des Platzes fordert und die in den Grundzügen eines Rathaus-Erweiterungsbaues ihre Auswirkung finden müßte.

[1]) Auf diese Möglichkeit hat Hr. Baurat Ritter gelegentlich seiner Arbeiten am alten Rathaus bereits hingewiesen. —

Man sieht, dieser Bau würde nach allen Seiten hin in den städtebaulichen Einzelfragen dieses Stadtteiles gleichsam das letzte, entscheidende Wort sprechen. Wir haben es hier mit einer Schlüsselstellung zu tun, die nur gegenwärtig die Macht, die sie besitzt, baulich nicht voll zum Ausdruck bringt. Sie kann allseitig zum Vorschein gebracht werden durch verhältnismäßig bescheidene bauliche Mittel, ja das Wesen der Aufgabe, die hier vorliegt, beruht darin, bescheiden die Rahmenstücke zu schaffen, die im Augenblick noch fehlen, um aus einer ziemlich willkürlich zusammengeschobenen Gebäudegruppe einen baulichen Organismus zu machen, der überall ausschlaggebend in die Linien seiner Umgebung eingreift.

Die städtebaulichen Grundzüge für dieses Problem gestaltenden Taktes sind nötig, um eine ganze Reihe von Baufluchten der inneren Stadt richtig ziehen zu können. —

Nachschrift der Schriftleitung. In einem dritten und letzten Aufsatz, den wir aus dem umfassenden Schumacher'schen Werke herausziehen, soll die Umgestaltung der Umgebung eines zweiten alten Profanbaues der Stadt, des Gürzenich behandelt werden, bei dem ganz andere Aufgaben zu lösen sind als im Falle des Rathausplatzes. Denn während bei letzterem noch mit dem historischen Charakter der umgebenden Straßen zu rechnen ist, muß bei ersterem, der bereits durch Anlage neuer Verkehrsstraßen aus der alten Umgebung herausgerissen ist, das Alte mit dem Neuen miteinander in Beziehung gesetzt werden. Ein Vergleich dieser beiden Lösungen bietet daher ganz besonders Interesse. (Schluß folgt.)

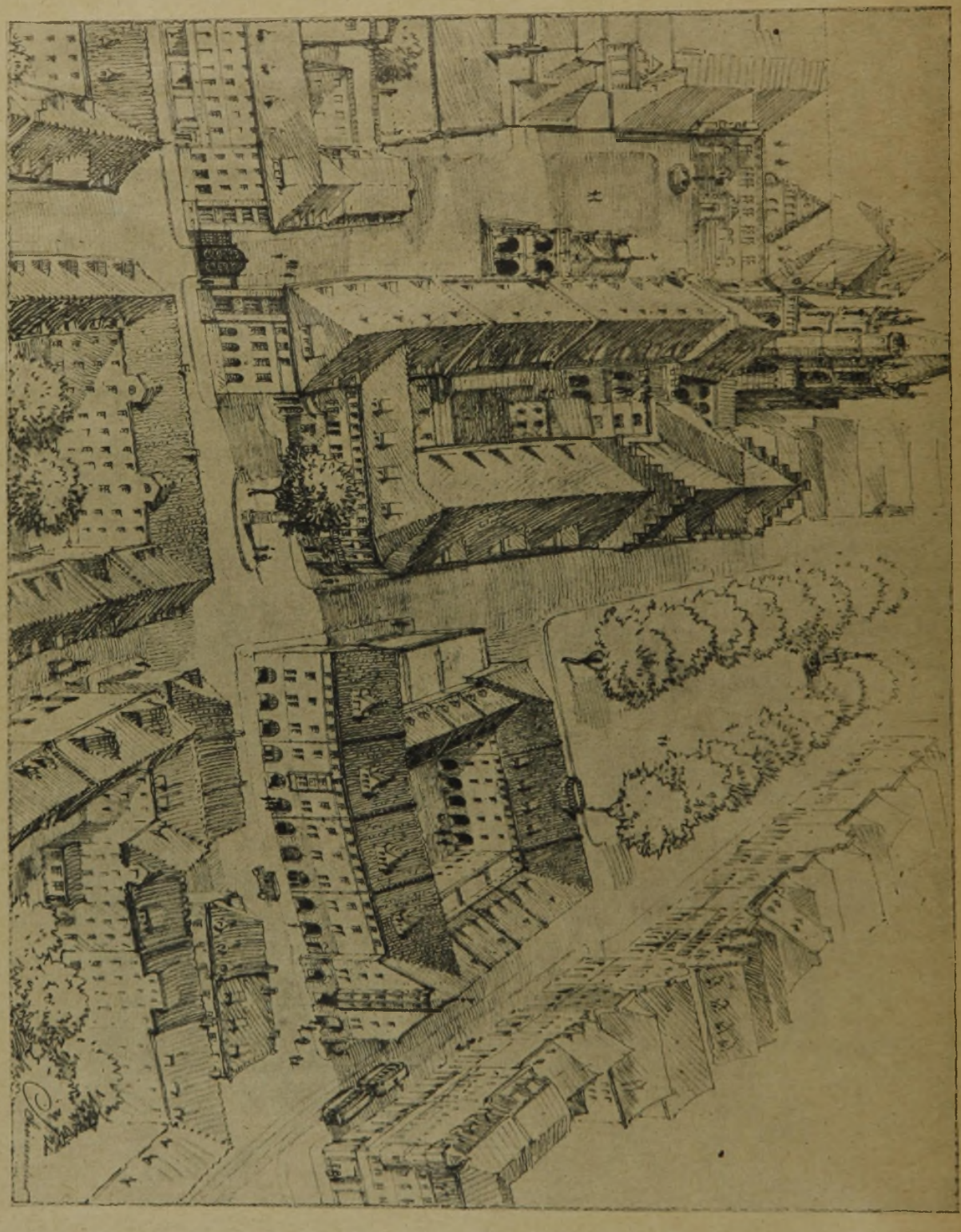


Abb. 3. Umgestaltung der Umgebung des Rathauses in Köln von Süden.

Siedelungsanlage des „Wohnbau-Vereins Monheim".

Von Architekt Walter Furthmann, Düsseldorf.

Der „Wohnbau-Verein Monheim", eine Schöpfung der Mineralölwerke „Rhenania" A.-G. in Düsseldorf in Gemeinschaft mit der Gemeinde Monheim a. Rhein, beschloß im Jahre 1916 nach teilweiser Inbetriebnahme der neuen Werkanlagen der Gesellschaft in Monheim den Bau von Werkbeamtenstelle ausgestattet, schuf die besten Vorbedingungen für eine schöne, städtebauliche Anlage kleineren Umfanges, wie die beigegebene Abb. 1 zeigt. Die gewählten Straßenzüge finden Anschluß an in der Zukunft zu erschließendes Baugelände für ländliche Bebauung. In seiner Schmalseite durchkreuzt das Grundstück eine groß angelegte Zukunftsstraße, die parallel dem Rhein-

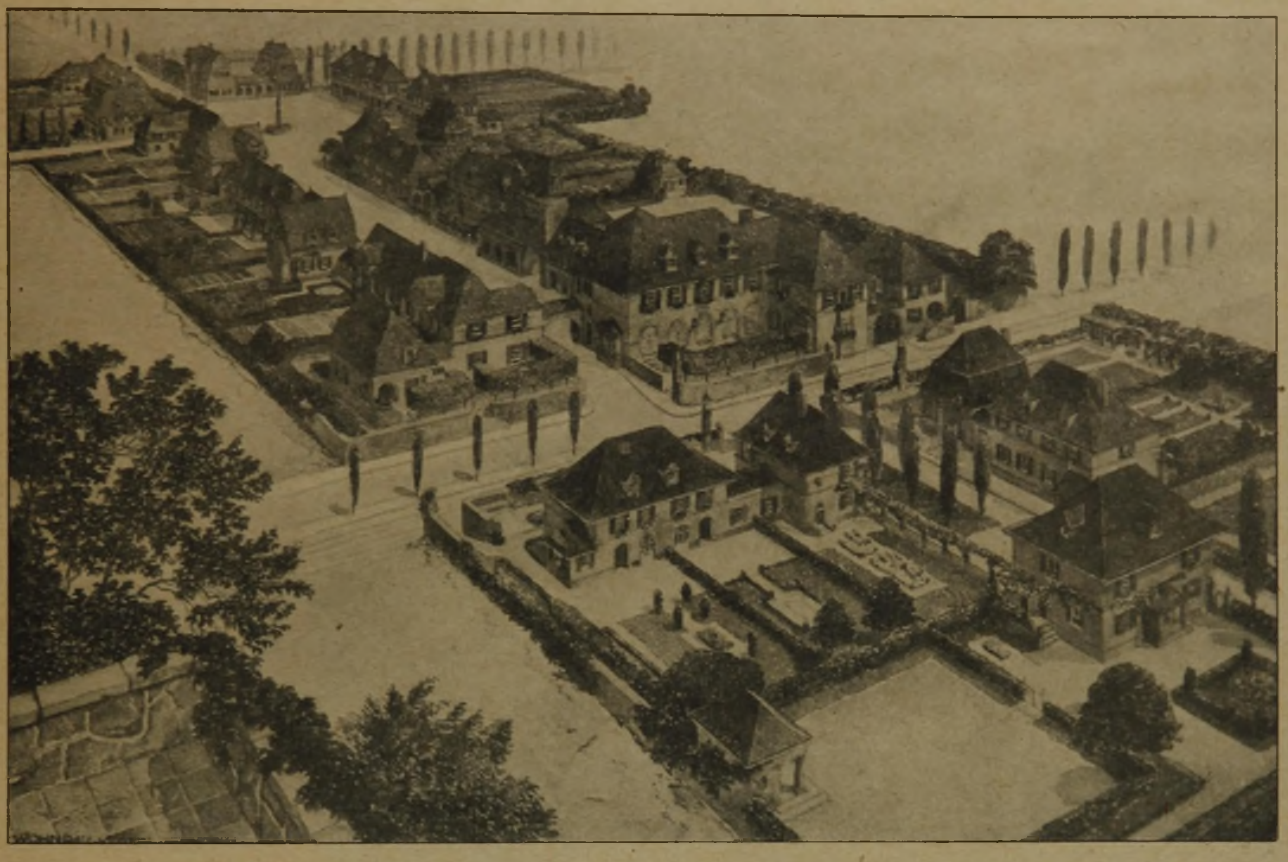


Abb. 2. Gesamtanlage aus der Vogelschau. Architekt: Walter Furthmann.

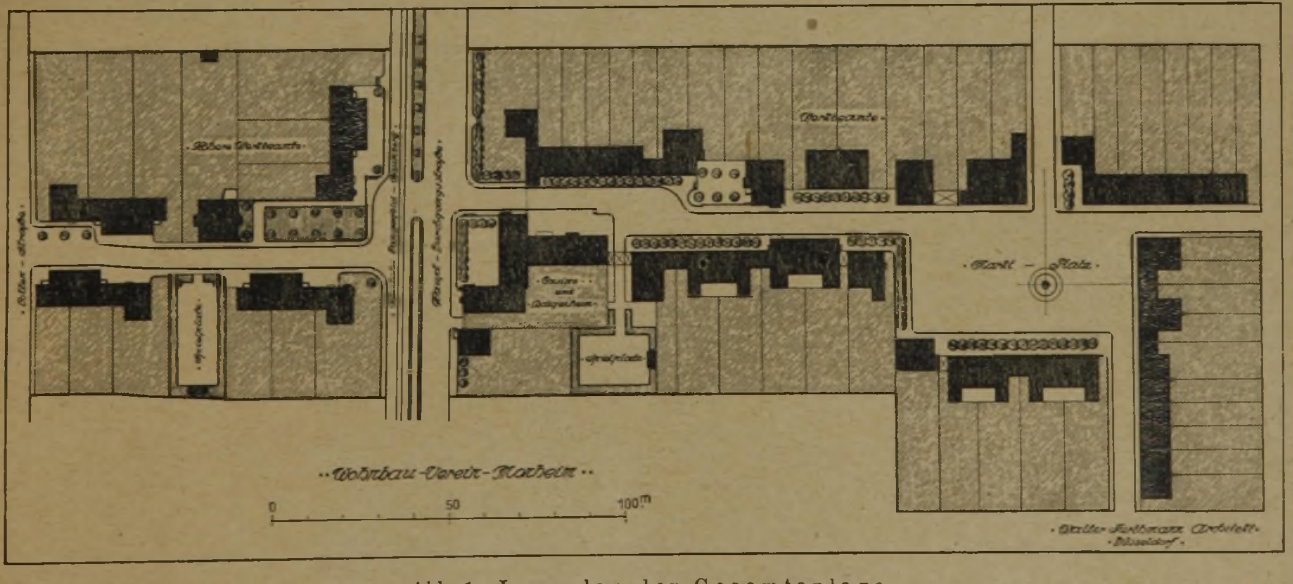
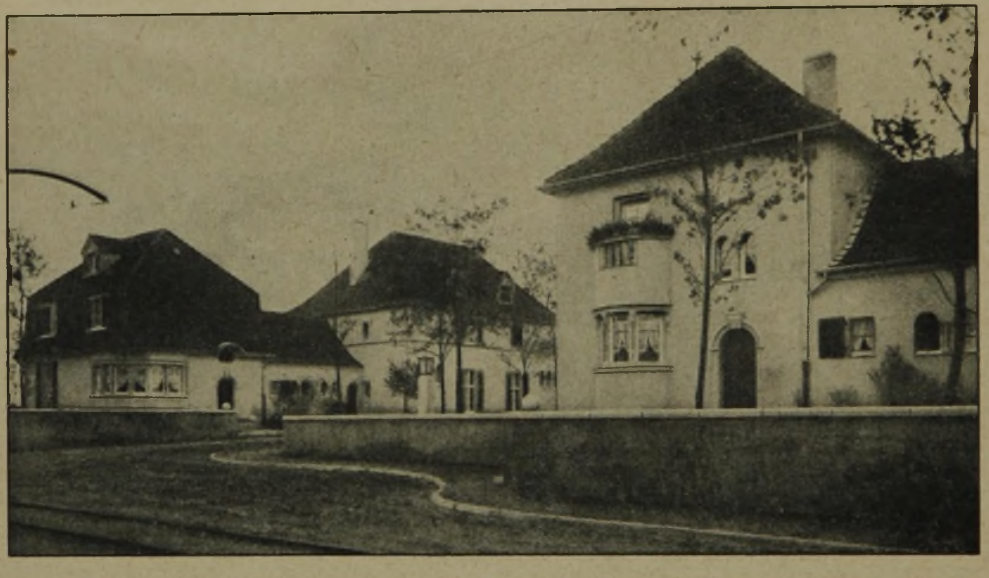


Abb. 1. Lageplan der Gesamtanlage.

Wohnungen auf dem zu diesem Zwecke erworbenen „Deuser'schen" Besitz an der Industriebahn Langenfeld—Baumberg gelegen, nach aus einem engeren Wettbewerb hervorgegangenen nachstehend veröffentlichten Plänen des Verfassers.

Das sehr reizvoll gelegene, langgestreckte Grundstück, von der Industriebahn des R. W. E. durchschnitten und im Innern des Blockes mit einer Haltestrom laufend, die stark im Aufstieg begriffenen Gemeinden Hitdorf—Monheim—Baumberg verbinden soll.

Diese Gemeinden, früher reine Landgemeinden, zeigen seit Erschließung der Bahn des R. W. E. eine mehr industrielle Entwicklung. Unbekümmert um die Höhenlage dieser Hauptstraße beließ man die Straßen innerhalb der Anlage auf der alten Geländehöhe und es entwickelten sich dadurch recht wirkungsvolle Ein-



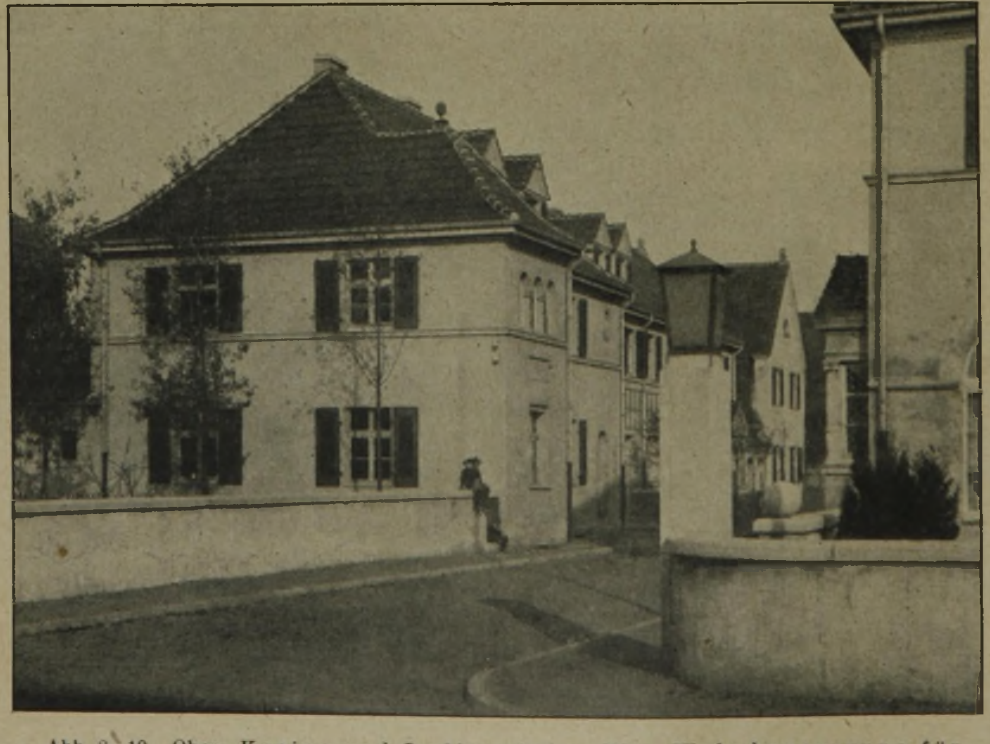


Abb. 8—10. Oben, Kasino und Ledigenheim. Mitte, Wohnhausgruppe für höhere, unten, Reihenhäuser für mittlere Werkbeamte.

schnitte, die verkehrstechnisch zwar nicht vorteilhaft sind, bei dem geschlossenen Charakter der Siedelung jedoch ohne Bedenken durchgeführt werden durften. Besonders gute Momente schufen diese Straßenhöhenunterschiede um die Hausanlagen an Vorgärten und Gartenanlagen. Ein Bild der ganzen Anlage aus der Vogelschau zeigt Abb. 2.

Die Bedingung, eine größtmögliche Ausnützung des vorhandenen Grundbesitzes zu schaffen, wurde maßgebend für die Gestaltung der Hausstätten der mittleren Werkangestellten in Form des Reihenhauses (Grundrisse Abb. 3), während für die Wohnstätten höherer Werkbeamten die Hausform eines Dreifamilienhauses durchgeführt wurde. (Grundrisse Abb. 4.) Die verschiedenartige Stellung dieser Hausform schuf ein wechselvolles Bild auch bei der Gleichartigkeit des Aufbaues. (Vgl. die Schaubilder Abb. 9 u. 10.)

Dem Charakter des Werkbetriebes, der die Tätigkeit einer Reihe jüngerer, unverheirateter Chemiker bedingt, die in wechselvollen Arbeitsschichten den Betrieb überwachen, entsprang das Verlangen, ein kleines Ledigenheim in die Bauanlage einzufügen, und es konnte zum Nutzen des Gesamtbildes eine stärker betonte Baumasse geschaffen werden, in die Räume zur Pflege der Geselligkeit einbegriffen wurden (Grundrisse Abbild. 5, Schaubild Abbild. 8). Die Anlage umfaßt die Räume einer öffentlichen Wirtschaft, Speise-, Lese- und Billardzimmer, Kegelbahn und eine Vorplatzanlage für eine Sommerwirtschaft. Der Wirt des Hauses ist gleichzeitig Konsumverwalter, und er überwacht und bedient die Lebensmittel-Verkaufsstelle für die Werkangehörigen, eine zweckdienliche Einrichtung, wie sie heute noch in kleinen Dörfern des Öfteren angetroffen wird.

Dieser Anlage angegliedert ist eine kleine Badeanstalt mit drei Wannen und sieben Brausebädern. Die Kesselanlage dieser Badeanstalt ist verbunden mit einer kleinen Fernheizung zur Beheizung des Ledigenheims. Der ursprüngliche Gedanke, diese Anlage zur Beheizung und Warmwasserabgabe der ganzen Siedelung auszubauen, scheiterte an der schon damals auftretenden Schwierigkeit in der Beschaffung geeigneter Materialien, und es wurden nur die Häuser für die höheren Werkbeamten

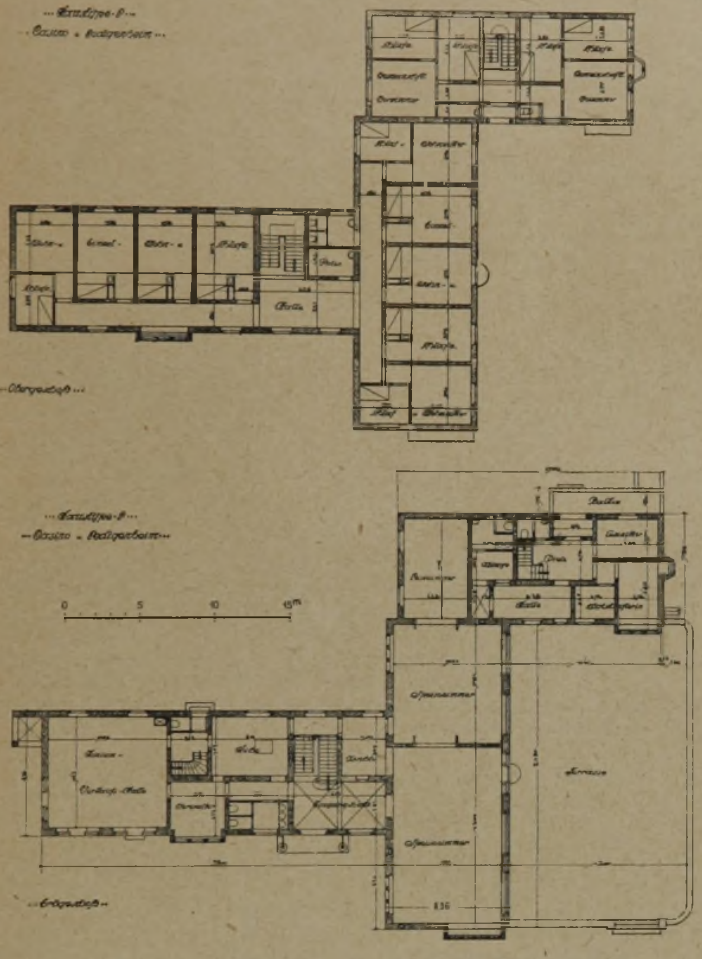


Abb. 5. Grundrisse des Kasinos und Ledigenheims

Siedelungsanlage des „Wohnbau-Vereins Monheim".

mit einer Heizungs- und Warmwasserbereitung, die von einer Zentralstelle aus bedient wird, versehen. Die Wohnstätten mittlerer Werkbeamten wurden mit zentralen Kachelofenheizungen, verbunden mit einem Kochherd, ausgestattet, einer Anlage, die sich sehr gut bewährt.

Neu bei der Grundrißbildung für diese Wohnstätten war der Gedanke, auf einen Baderaum zu verzichten und die geschaffene allgemeine Badehausanlage für die Bewohner dieser Hausstätten verfügbar zu halten. Wieweit sich dieser Gedankengang als richtig erweist, muß die Zukunft lehren. Bis zur Niederschrift dieser Zeilen*) mußte festgestellt werden, daß sich die Bewohner noch sehr schwer dazu eingewöhnen können und es lieber sehen würden, ein eigenes Bad im Hause zu haben. Der Ursprungsplan, auch dieses Badehaus unter Ausnutzung der Warmwasserbereitung einer Zentralwaschküche anzugliedern, wurde nach Besprechungen mit den Werkangehörigen aufgegeben.

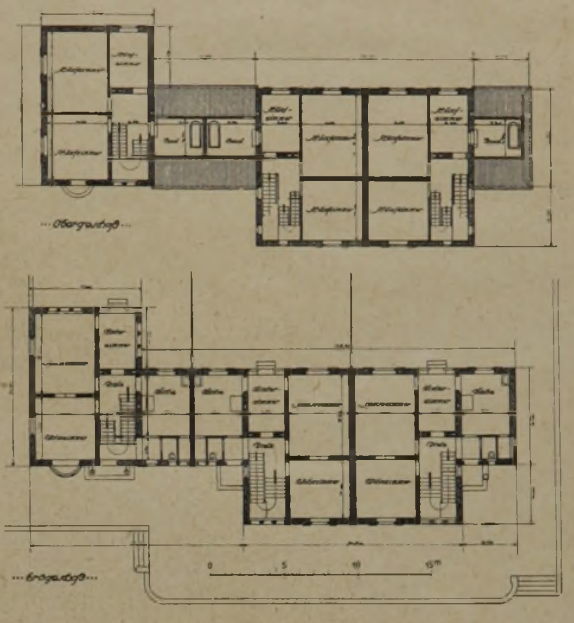


Abb. 4. Grundrisse für Wohnungen höherer Werkbeamter.

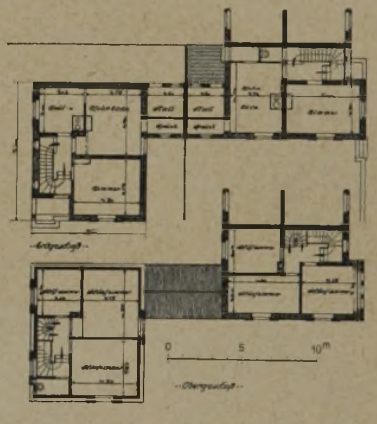


Abb. 3 (rechts). Grundrisse für Wohnungen mittlerer Werk-Angestellter.

Durch den Werkbetrieb eng aneinandergeschlossene und sich täglich begegnende Menschen zeigen eine gewisse Scheu, dem Nachbar zu starke Einblicke in ihre Verhältnisse tun zu lassen.

Begonnen wurde die Bauanlage im Sommer 1916 und beendet im Spätherbst 1917, nachdem Teile der Anlage im Frühjahr 1917 zum Bewohnen freigegeben werden konnten. Ihre Ausführung fiel also noch in die Zeit billigerer Baupreise. Auf die Mitteilung von Zahlen kann hier füglich verzichtet werden. —

Vermischtes.

Von den Wiederherstellungsarbeiten am Stephansdom in Wien berichtet die „Neue Freie Presse" in Wien nach Mitteilungen des Dombauvereins St. Stephan wie folgt:

Mit der vor Abschluß d. J. 1923 erfolgten Vollendung der Wiederherstellungsarbeiten konnte die völlige Abrüstung des Halbturmes vorgenommen werden. Es ist etwa 12 Jahre her, seitdem an der Westseite des Turmes unter Dombaumeister Herrmann die Arbeiten in Angriff genommen wurden, die dann an der Nordseite unter Dombaumeister Simon ihre Fortsetzung fanden und schließlich an der Ostseite vor 2 Jahren begonnen und nunmehr unter Dombaumeister Kirstein ihrem Ende zugeführt wurden. Das, was jetzt noch an der Ostseite vom Gerüst zu sehen ist, erstreckt sich lediglich auf die dem Turm vorgebaute Barbara-Kapelle, an der einzelne Säulchen sowie Baldachinstücke durch entsprechende gesunde Werkstücke ersetzt werden müssen. Die Wiederherstellung betrifft jedoch nur den oberen Teil der Kapelle, der untere ist von dem im vergangenen Jahrhundert in gotischen Formen aufgeführten Torbau verdeckt und, so den Witterungseinflüssen entzogen, gut erhalten geblieben. Da diese Barbara-Kapelle in ihrer ganzen Höhe die Ostseite des Halbturmes verdeckt, bedurfte die Wiederherstellung dieser Seite verhältnismäßig geringerer Tätigkeit und kürzerer Zeit. Hier mußte im Frühjahr 1922 aufgerüstet werden, um in den Winkeln, welche die Ostfrontfläche mit den Strebepfeilern des Halbturms bilden, verwitterte Zierate durch neue zu ersetzen. Die Verwitterung scheint hier durch das von Stürmen gepeitschte Regenwasser bewirkt worden zu sein. Andere verwitterte Stellen an der Ostfront sind auf das Steinmaterial zurückzuführen.

Während sich die Zerstörung auf der Ostseite auf glatte

*) Anmerkung der Schriftleitung: Die Arbeit liegt schon einige Jahre bei uns, da sie Raummangels wegen bisher nicht veröffentlicht werden konnte. —

Flächen, profilierte sowie ornamentierte Architekturteile erstreckte, waren auf den beiden anderen Seiten des Turmes auch figurale Auswechslungen, sowie Neuanschaffungen erfolgt. Letztere betrafen die beiden Statuen von Kaiser Franz Josef I. und seiner Gattin Elisabeth. Die Auswechslungen des statuarischen Turmschmuckes der Nordseite betrafen eine Madonnenstatue, eine Doppelfigur der Heiligen, Petrus und Paulus, sowie der heiligen drei Könige, der Epiphanie Jesu Christi. Die Originale, die aus Breitenbrunner Stein, einem allzu weichen Material, gefertigt sind, befinden sich jetzt geschützt in einem Raum des fürsterzbischöflichen Palais. Es sind charakteristische mittelalterliche Plastiken, von denen besonders die der Epiphanie hervorragend schön in ihrer Kopfgestaltung und Bewegung sind. Sie standen in den Baldachinen unmittelbar über dem Turmeingang (Adlertor), wo an ihrer Stelle sich heute die Nachbildungen befinden, die bereits nachgedunkelt sind.

Gegenwärtig legen nach der Abrüstung die frischen Stellen beredtes Zeugnis ab von dem Gesamtumfang der vollführten Wiederherstellungsarbeit. Es ist zu erwarten, daß das allgemeine große Interesse an der Erhaltung des Stephansdomes auch weiter lebendig bleibe und sich reichlich in freiwilligen Beiträgen auswirke, zumal die Arbeiten am großen Turm an jenen Stellen fortgesetzt werden sollen, wo die Gerüste bereits seit Jahren stehen und seinerzeit zur Sicherung gegen brüchig gewordene, herabfallende Zierstücke errichtet wurden. —

Dürers Schloßhofansichten. In Nrn. 56, 65 und 66 des Jahrg. 1922 der „Deutschen Bauzeitung" versuchte Ratsbaudir. a. D. Prof. Max Bischof die sogenannten Schloßhofansichten Dürers in der Albertina zu Wien als den ehemaligen Zustand des Naschmarktes in Leipzig zu deuten, hat dies aber, nachdem er von der einschlägigen Arbeit des Dürerforschers Oberbibliothekar Dr. Otto Mitius in Erlangen erfahren hatte, sogleich wieder aufgegeben.

Die auf S. 395 und 401 Jahrg. 1922 der „Deutschen Bauzeitung" gebrachten Schloßhofansichten Dürers sind für den Architekten insofern von besonderem Reiz, als sie meines Wissens die einzigen uns überlieferten zeitgenössischen Darstellungen eines mittelalterlichen Burghofes sind. Insofern erscheint es wert, zu erfahren, um welche Burg oder welches Schloß es sich handelt. Dürer hat es unterlassen, den Namen der Burg auf den Zeichnungen zu vermerken, ein psychologisches Moment, das dafür spricht, daß es sich um eine seiner Umgebung bekannte, also nicht sehr weit von Nürnberg gelegene Burg handelt*).

Seitdem Berthold Haendcke die Architektur der Dürerblätter für tirolisch ausgab, und zwar im Tone fester Ueberzeugung, ohne auch nur mit einem Worte diese Ansicht zu begründen, ist sie gläubig nachgesprochen worden, ebenfalls ohne daß auch nur ein einziger Versuch zu ihrer Begründung gemacht worden wäre.

Jeder Architekt weiß, daß Innenräume häufig nur mit besonderen Kunstgriffen bildlich einwandfrei darzustellen sind. Photographische Aufnahmen gelingen meist nur mit Hilfe eines Weitwinkelobjektivs, liefern dann aber verzerrte Bilder von scheinbar großer Tiefe. Der Baukünstler, der die Dürerschen Hofansichten betrachtet, wird dort eine ähnliche perspektivische Verzerrung feststellen und daraus schließen, daß es sich nicht um einen allzu großen Hof handeln kann.

Dieser Tatsache waren sich Prof. Max Bischof in Leipzig sowie Prof. Moriz Dreger in Innsbruck (vergl. Kunst und Handwerk XXIV, Heft 7—9 und 10, Wien 1921) offenbar nicht bewußt, denn sie schlossen auf Räume, die ihrem verhältnismäßig großen Umfang nach niemals als die von Dürer dargestellten in Betracht kommen können, also weder der Naschmarkt in Leipzig noch der Hof der Innsbrucker Hofburg. Dieser grundlegende Irrtum veranlaßte sie dann, Beweisgründe zusammenzusuchen, die für ihre Annahme sprechen sollten, eine Methode, die nicht zum Ziele führen konnte.

Die Methodik des Forschens allein schon hebt die Arbeit von Dr. Otto Mitius (Dürers Schloßhofansichten und die Cadolzburg bei Nürnberg, Verlag Hiersemann in Leipzig 1922; 35 S., 8 Taf. 4°) weit über die beiden anderen empor.

Mitius beschreibt zunächst die Dürerschen Zeichnungen aufs genaueste, dabei gewissenhaft jedes Werturteil vermeidend; reiht dann bei dem Vergleich von Abbild und Vorbild Tatsache an Tatsache, wobei in jedem einzelnen Falle eine Nachprüfung möglich ist, und zieht erst am Schluß die zwingende Folgerung, daß es sich um die Innenansichten der Cadolzburg bei Nürnberg, des Hohenzollernschen Stammschlosses, handelt. Einige nachforschende Grabarbeiten konnten die Ergebnisse nur bestätigen.

Es ist dies ein Beweisverfahren, das, in der archäologischen Forschung bewährt, auch bei anderen kunstgeschichtlichen Arbeiten mehr als bisher geübt werden sollte.

Die Zeichnungen Dürers erweisen sich als Jugendarbeiten und werden von Mitius in das Jahr 1489 verlegt, das für die Cadolzburg durch den Besuch des neugewählten Königs Maximilian ein bedeutsames Ereignis brachte.

Das mit guten Abbildungen und genauen Zeichnungen versehene, vortrefflich ausgestattete Werk verdient allgemeine Beachtung.

Ob.-Bauamtmann Dr.-Ing. J. Groß in Erlangen.

*) Die Darstellung des Dürerschen Kirchdorfs vom Jahre 1510 in der Sammlung Bonnat zeigt ebenfalls keine Namensbeschreibung. Dr. Mitius ist es gelungen, es als den Marktflecken Heroldsberg bei Nürnberg zu entschleiern (vergl. Monatshefte für Kunstwissenschaft VI, Heft 6, S. 245, Leipzig 1913). —

Tote.

Georg Frentzen. In den Weihnachtstagen ist in Aachen nach längerem Leiden der Geh. Baurat Professor Georg Frentzen im 69. Lebensjahre gestorben. Einst ein Baukünstler von Ruf ist Frentzen in den letzten beiden Jahrzehnten seines Lebens als schaffender Architekt nur noch wenig in die Erscheinung getreten; seine Tätigkeit lag mehr auf industriellem Gebiete und dem des fachlichen Vereinslebens, denn über ein Jahrzehnt lang hat er den „Bund Deutscher Architekten" geleitet, bis dieser sich auflöste und seine jetzige neue Gestalt annahm. In seine Amtszeit als Vorsitzender fallen die, namentlich auch von Jos. Stübben, der damals dem Berliner Architektenverein vorsaß, vertretenen Bemühungen, einen Ausgleich der Gegensätze zwischen privaten und beamteten Architekten herbeizuführen und den B. D. A. und den „Verband deutsch. Arch. u. Ing.-Vereine" wenigstens zu einer engeren Arbeitsgemeinschaft zusammen zu schweißen. Versuche, die bei der in den Zeitverhältnissen begründeten stärkeren Betonung wirtschaftlichen Interessen nicht zum Ziele führen konnten.

Aus der baukünstlerischen Tätigkeit Frentzens ist vor allem die Architektur des Kölner Bahnhofes zu nennen, zu dem Jacobsthal dann die Halle schuf, ferner die Wiederherstellung des alten Aachener Rathauses und der Burg Altena, der Neubau des Hösch-Museums in Düren. Außerdem hat Frentzen eine Reihe von Villen und Privathäuser geschaffen. Zeitweilig hat er auch an der Technischen Hochschule zu Aachen gelehrt. —

Wettbewerbe.

Allgemeiner deutscher Ideenwettbewerb um Entwürfe von neuzeitlichen Wohnungen. Der Bund Deutscher Architekten, Landesgruppe Brandenburg, schreibt mit Frist zum 1. Mai 1924 für alle deutschen Architekten, auch in den abgetretenen Gebieten, sowie für Deutsch-Österreicher und Deutsch-Schweizer einen Ideenwettbewerb aus, durch den die Wohn- und Bauprobleme von heute geklärt und neue Gedanken gefunden werden sollen. Geldpreise sind nicht ausgesetzt; die Ortsgruppe des „B. D. A." behält sich vor, das Ergebnis zu veröffentlichen. Im Preisgericht: Frau Prof. Käte Kollwitz, Berlin; Dr.-Ing. Ernst Förster, Hamburg, Erbauer der „Vaterland"; Maler Max Pechstein, Berlin, sowie von der Landesgruppe die Mitglieder: Arch. Bruno Ahrens, Jürgen Bachmann, Albert Geßner, Hans Luckhardt, Leo Nachtlicht, Ludwig Mies van der Rohe, Georg Thofehrn, sämtlich in Berlin. Für jede Aufgabe dürfen nur zwei Blätter 77×75 cm eingereicht werden. Näheres über die Aufgabe in „Die Baugilde" Nr. 1, vom 17. Januar 1924. —

Internationaler Wettbewerb Bebauungsplan Spalato (Jugoslawien). Über diesen zum 30. April d. J. fälligen Wettbewerb haben wir in Nr. 68/69, Seite 312 der „Deutschen Bauzeitung" 1923 berichtet. Die Stadtverwaltung hatte sich mit dem Ersuchen, einen deutschen Städtebauer als Preisrichter zu nennen und die deutschen Fachblätter zu bezeichnen, in denen der Wettbewerb zweckmäßig auszuschreiben sei, an den „Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine" gewandt. Dem Ersuchen ist nach Benehmen mit dem B. D. A. im August v. J. entsprochen und gleichzeitig darauf hingewiesen worden, daß die Namen der Preisrichter frühzeitig genannt werden müßten. Eine Antwort darauf ist nicht erfolgt, auch ist uns nicht bekannt, daß der Wettbewerb in deutschen Fachzeitschriften veröffentlicht worden sei. Jetzt gehen Hinweise auf den Wettbewerb durch die Tagesblätter und der „B. D. A." erbietet sich, in „Die Baugilde" Nr. 1 vom 17. Januar 1924 für deutsche Fachgenossen die Unterlagen, die 30 Schweiz. Franken kosten sollen, gemeinschaftlich zu beschaffen. Dort sind aber ebenfalls die Preisrichter nicht bekannt, auch sind dort bisher direkte Nachrichten aus Spalato nicht hingelangt. Dieses ganze Verfahren ist nicht sehr ermutigend für deutsche Architekten, umsoweniger, als im Preisgericht zweifellos auch ein französischer Preisrichter sitzen wird. —

BAUWIRTSCHAFTS- UND BAURECHTSFRAGEN

Vorschläge zur Umgestaltung der Wohnungswirtschaft.

Nach einem Vortrag[1]) von Städtebaudirektor Elkart-Berlin, gehalten auf der vom „Bund Deutscher Architekten“ (Ortsgruppe Brandenburg) einberufenen öffentlichen Versammlung am 12. Dezember 1923[2]).

Redner schildert zunächst die bekannten Zustände, wie sie sich im Wohnungsbau trotz oder zum Teil durch die Zwangswirtschaft entwickelt haben, die weder den Mangel an Wohnungen beseitigt, noch gemildert, sondern darüber hinausgehend die vorhandenen Häuser dem Verfall entgegengeführt hat. Vielfach, selbst in Fachkreisen, wird das Allheilmittel in der sofortigen Aufhebung der Zwangswirtschaft erblickt, dabei aber vergessen, daß wir einer zerrütteten Wirtschaft gegenüberstehen, daß die Baukosten höher sind als im Frieden, daß das Einkommen der großen Masse der Bevölkerung aber den Friedensstand nicht erreicht. Solange aber diese nicht so viel verdient, um durch das Aufkommen der Mieten die erhöhten Baukosten zu verzinsen, solange wir daher in einer Defizitwirtschaft stehen, werden dem Kleinwohnungsbau niemals die nötigen Mittel auf dem freien Geldmarkt zufließen.

Der Kleinwohnungsbau kann nur in Zeiten einer Überschußwirtschaft aus sich selbst heraus entstehen, das zeigt auch das Beispiel der Siegerstaaten Amerika und England, wo nach dem Kriege ebenso wie bei uns jede private Kleinwohnungsbautätigkeit unmöglich war. Solange uns daher das Gleichgewicht in unserer Wirtschaft fehlt, muß der Kleinwohnungsbau künstlich gefördert werden, wenn eine weitere Verschlimmerung auf dem Gebiete des Wohnungswesens vermieden werden soll. Dafür gibt es nur zwei Wege, die Gemeinwirtschaft oder die freie Wirtschaft. Für den ersten Weg wäre eine Ausdehnung der Zwangswirtschaft und eine Überführung der Bauwirtschaft in die öffentliche Hand das Gegebene. Das Beispiel in Rußland kann uns aber nicht dazu führen, diesen Weg als den geeigneten zu betrachten, bleibt also als Ziel nur die freie Wirtschaft. Hierfür müssen aber erst wieder die Grundlagen geschaffen werden, auf denen sich diese im Frieden aufgebaut hat. Das ist nur möglich durch eine Übergangswirtschaft, die nach bestimmten Grundsätzen das jetzige System des Zwanges zur freien Wirtschaft überleitet. Aus den Fehlern und Vorzügen der Zwangswirtschaft müssen wir die Wege erkennen, die diese Übergangswirtschaft gehen muß, und zwar ist dabei grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Bewirtschaftung der Altwohnungen und der Errichtung von Neubauten.

Redner schildert nun die öffentliche Bewirtschaftung der Altwohnungen, wie sie sich unter den bisher bestehenden Zwangsvorschriften abgespielt hat: Die Mieterschutzgesetzgebung, die Erfassung der verfügbaren Wohnungen und die Unterbringung der Wohnungssuchenden nach den Bestimmungen des Wohnungsmangelrechtes. Letzteres genügte in keiner Weise, um das Ziel zu erreichen, ersteres ging weit über das notwendige Maß hinaus und gewährte den Mietern unberechtigte Vorteile. Der Grundeigentümer wurde so gut wie ganz entrechtet und verlor damit das Interesse am Hausbesitz, so daß die Häuser nach und nach dem Verfall entgegengehen und private Neubauten von Miethäusern überhaupt nicht mehr entstehen. Die Mieter haben sich dagegen infolge des Mieterschutzes Rechte angemaßt, die in keiner Weise durch Übernahme neuer Pflichten ausgeglichen werden.

Die Reform muß daher versuchen, durch Lockerung des Mieterschutzes dem Grundeigentümer so viel Erleichterungen zu gewähren, wie ohne Gefährdung der berechtigten schutzbedürftigen Mieter möglich ist. Als solche Erleichterungen kommen in Frage: Erhebung der Mieten in einer Höhe, die zur Erhaltung der Substanz, zur Deckung der Betriebskosten und zur Bildung eines Rücklagefonds mindestens ausreicht, wirksamer Schutz gegen Mieter, die den Wohnraum gefährden, durch Erleichterung der Kündigungsmöglichkeiten und Auswahl der Mieter bei Freiwerden eines Mietraums. (Für den letzteren Vorschlag kann Bremen als Beispiel dienen.) Durch derartige Erleichterungen können die Rechte des Vermieters gegenüber dem Mieter wieder so gestärkt werden, daß sie etwa denen des Mieters gleichwertig sind und den wirtschaftlich begründeten Anreiz zur Erhaltung des vorhandenen Wohnraums bieten.

Für die Unterbringung von Wohnungsuchenden ist damit allerdings keine unmittelbare Besserung zu erhoffen. Die erhebliche Erhöhung der Miete wird nicht ohne weiteres dazu führen, daß sich die Neubautätigkeit in starkem Maße wieder belebt, wohl aber werden die Ansprüche der Mieter und Wohnungsuchenden an den vorhandenen Wohnraum erheblich herabgeschraubt werden, so daß die vielfach noch zu beobachtende Verschwendung an Wohnraum aufhört. Die Belegungsziffern der Wohnungen lassen hier noch gewisse Schlüsse zu. Im Jahre 1900 belief sich diese Belegungsziffer in Berlin auf 4.06, sie fiel nach und nach, besonders während des Krieges, und erreichte den größten Tiefstand mit 3.3 im Jahre 1919. Seither ist sie wieder im Steigen begriffen. Im Januar 1923 bezifferte sie sich auf 3.43 Personen i. M.

Die gesamten Abbaumaßnahmen werden aber voraussichtlich noch nicht genügen, um in der Übergangswirtschaft den drohenden und schon weit fortgeschrittenen Verfall von Altwohnungen aufzuhalten. Die erhöhten Mieten allein genügen nicht, um die Kosten dieser erheblichen Instandsetzung zu bestreiten. Hier muß die Möglichkeit gegeben sein, Reparaturhypotheken zu beschaffen, so daß lediglich ihre Verzinsung und Tilgung aus den erhöhten Mieten zu decken ist. Die Einführung von tilgbaren Reparaturhypotheken bietet den weiteren Vorteil, die Instandsetzung der Häuser, da wo es nötig ist, auch im Zwangswege durch Eintragung von Zwangshypotheken durchzuführen. Der Weg dieses Zwanges muß einfach und kurz sein, um so weniger wird von ihm Gebrauch gemacht werden müssen.

Im Gegensatz zu dem Zwang in der Bewirtschaftung der Altwohnungen war die Errichtung von Neubauten nach Beendigung des Krieges bald von jeder Bevormundung befreit. Es wurden zur Förderung der Neubautätigkeit besondere Erleichterungen und Ausnahmebestimmungen erlassen. Insbesondere wurde die Errichtung von Kleinwohnungen seit Beendigung des Krieges durch Zuschüsse aufrecht erhalten. Zur Deckung der Zu-

Anmerkungen der Schriftleitung.

[1]) Der ganze Vortrag mit seinen statistischen Angaben wird in der Februarnummer der Zeitschrift für Bauwesen vollinhaltlich abgedruckt.

[2]) Die Frage der Wohnungsnot und die Erörterung, wie ihr abzuhelfen sei, ist bisher einerseits viel zu sehr vom parteipolitischen Standpunkte aus behandelt worden, andererseits sind Maßregeln der Regierung zur Abhilfe, die von vornherein auf viel zu schmaler Basis aufgebaut waren, durch bürokratische Handhabung in ihrer Wirkung noch weiter geschwächt, wenn nicht aufgehoben oder in ihr Gegenteil verkehrt worden. Die Lösung der Frage steht und fällt mit der Beschaffung ausreichender Mittel, andererseits sprechen technische Erwägungen in hohem Maße mit. Die Architekten, die zweifellos an dieser Frage ganz besonders interessiert und an ihrer Lösung mitzuarbeiten ganz besonders berufen sind, haben zwar mancherlei Einzelvorschläge und Eingaben gemacht, die aber bisher wirkungslos geblieben sind. Der „Bund Deutscher Architekten“, Landesgruppe Brandenburg (Berlin), hatte daher zu einer öffentlichen Versammlung zum 12. Dez. v. J. aufgerufen, die, stark besucht, sich zu einer eindrucksvollen Kundgebung gestaltete und praktische Vorschläge zutage förderte. Den Kern der Verhandlung bildete der hier in seinen Hauptzügen wiedergegebene eingehende, durch reiches statistisches Material (von dem wir hier nur einige Tabellen mitteilen können) belegte Vortrag des Berliner Städtebaudirektors Elkart, dem kurze Ansprachen des Bundesvorsitzenden Geheimen Rat Prof. Dr. Cornelius Gurlitt, Dresden, und des Vorsitzenden der Landesgruppe Prof. Straumer, Berlin, vorausgingen, während sich noch interessante Ausführungen der Architekten E. Kraffert und Mies van der Rohe anschlossen, welch' letzterer namentlich auf die Notwendigkeit hinwies, im Wohnungsbau neue Wege zu suchen, und unsere Wohnungen mehr als bisher dem praktischen Lebensbedürfnis anzupassen. An den Vortrag schloß sich eine Aussprache, in der den Vorschlägen Elkarts im Wesentlichen zugestimmt wurde. Zum Schlusse wurde eine Entschließung angenommen, die von der Regierung fordert, solche praktische Maßnahmen zu treffen, die eine Wiederaufnahme der privaten Bautätigkeit ermöglichen, durch die allein dem Übel wirksam abgeholfen werden könne, und vor Allem die aus den zu steigernden Mieten zu gewinnenden Mittel nicht zu allgemeinen Staatszwecken zu verwenden, sondern restlos dem Wohnungsbau zuzuführen. —

schüsse wurde die Wohnungsbauabgabe für die alten Gebäude mit niedrigen Mieten eingeführt. Zugleich sollte durch diese Abgabe ein Ausgleich zwischen den Mieten von Wohnungen in Neubauten und in alten Gebäuden herbeigeführt werden. So richtig diese Gedanken an sich sein mögen, so hat ihre Durchführung nicht zu dem beabsichtigten Ziele geführt.

Der Hauptfehler ist in der ungenügenden Anpassung der Wohnungsbauabgabe an die Geldentwertung begründet. Anstatt die Abgabe in einfachster Form der Geldentwertung anzupassen, etwa durch Angleichung an den Goldwert oder auch an die Kosten der Lebenshaltung oder an die Lohnhöhe, mußte die Erhöhung durch jeweilige Beschlüsse des Reichstags und für die Sonderzuschläge durch solche der Gemeindevertretungen erkämpft werden. Die sachliche Einstellung ging dabei verloren. Die ganze Frage wurde zum Zankapfel der politischen Parteien. Es ist daher nicht zu verwundern, daß der gesamte Ertrag der Wohnungsbauabgabe volkswirtschaftlich, wenn auch nicht fiskalisch, durch die ungenügende Erhöhung von den Erhebungskosten aufgezehrt wurde. Von dem Mißverhältnis, das zwischen Steigerung der Baukosten, der Wohnungsbauabgabe und beispielsweise des Lebenshaltungsindex allein seit dem 1. Januar 1922 eingetreten ist, gibt die nachstehende Liste für Berlin ein anschauliches Bild:

Zeitpunkt des Vergleiches	Baukosten für eine 70 qm-Wohnung. Durchschnittspreis des betreffenden Monats	Wohnungsbauabgabe in v. H. Friedensmiete	Lebenshaltungsindex in v. H. des Friedenspreises	Steigerungsverhältnis der Baukosten	Steigerungsverhältnis der Wohnungsbauabgabe	Steigerungsverhältnis des Lebenshaltungsindex
Januar 1922	180 000	50	1 600	1	1	1
April 1922	280 000	50	2 900	1,5	1	1,8
Juli 1922	400 000	50	4 500	2,2	1	3
Oktober 1922	2 000 000	100	18 500	11	2	11
Januar 1923	11 000 000	3 000	98 800	60	60	60
April 1923	30 000 000	4 500	242 700	166	90	150
Mai 1923	45 000 000	4 500	308 600	250	90	200
Juni 1923	80 000 000	4 500	765 000	444	90	460
Juli 1923	480 000 000	18 000	3 765 000	2 666	360	2 353
August 1923	5 000 000 000	90 000	43 693 500	27 272	1 800	27 308

In Preußen und den meisten anderen Bundesstaaten wird die Wohnungsbauabgabe als ein Vielfaches der Gebäudesteuer vom Hauseigentümer erhoben. Der Hauseigentümer ist seinerseits berechtigt, die Abgabe auf die Mieter umzulegen. Für die Veranlagung ist das Katasteramt zuständig, für die Einziehung der Gemeindevorstand. Schon diese Teilung der Steuergeschäfte ist hemmend. Noch lähmender ist aber die Bestimmung, daß die Zahlungspflicht bis zur Erstattung durch die Mieter ruht. Da jeder Mieter berechtigt ist, gegen die Veranlagung Einspruch zu erheben und der Hauseigentümer keinerlei Interessen an der beschleunigten Einziehung hat, so ist es möglich, daß die Abgabe nur infolge des Einspruchs eines Mieters für ein ganzes Haus monatelang aussetzt. Diese Bestimmung mußte in Zeiten der Geldentwertung geradezu als Anreiz zur Steuerhinterziehung wirken. Tatsächlich sind in Berlin bis zum 1. Juli 1923 an gemeindlichen Anteilen an der Wohnungsbauabgabe eingegangen rund 350 Millionen M. gegen ein Sollaufkommen von etwa 10 Milliarden M.

Die Errichtung von Bauten unmittelbar aus den Erträgnissen der Abgabe ist illusorisch geworden. Die Fortführung begonnener Bauten war nur möglich, weil das Reich aus den Mitteln der Notenpresse Vorschüsse zur Verfügung stellte. Diese Vorschüsse waren jedoch ungenügend. Die Bautätigkeit ist in den letzten Jahren erheblich zurückgegangen. Auch hierfür mögen die Zahlen für Berlin, die aus der nachfolgenden Liste zu ersehen sind, als Beispiel dienen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß in den letzten Friedensjahren etwa 30 000 neue Wohnungen jährlich in dem Gebiet des heutigen Berlin entstanden sind, während der jährliche Nachkriegsbedarf sich auf 17 000 Wohnungen beziffert.

Zeitpunkt der Herstellung	Zahl der bezuschußten Einbauten von Wohnungen in vorhandene Gebäuden	Zahl der bezuschußten Neubauten	Zahl der bezuschußten Neuwohnungen insgesamt
1919	13 890	3 697	17 587
1920	2 900	1 248	4 148
1921	3 200	1 117	4 317
1922	2 232	2 246	4 478
1923	1 000	1 066	2 056

Die Verteilung der Zuschüsse hat zu weiteren Hemmungen und Mißständen geführt. In der Zeit der Wohnungsnot hätte das Ziel sein müssen, mit möglichst wenig Zuschüssen möglichst viele gute und gesunde Wohnungen zu schaffen. Die einseitige Einstellung der Bestimmungen auf den Flachbau hat auch manche Bauvorhaben in den Städten für Hochbauten unmöglich gemacht, die rasch und damit billiger zu dem genannten Ziel geführt hätten. Die in den Bestimmungen vorgesehene Möglichkeit, Baulücken i. d. R. nur mit 3 Geschossen zu bebauen, trägt den Wohnungsbedürfnissen der städtischen Bevölkerung nicht genügend Rechnung. Auch die Begrenzung der Wohnungsgröße auf 70 qm Wohnfläche hat keine Vorteile gebracht. Das Privatkapital ist hierdurch in vielen Fällen von der Beteiligung ferngehalten worden. In schroffem Gegensatz zu diesen technischen Beschränkungen stehen die Darlehnsbestimmungen, nach denen die Zuschüsse jederzeit zurückzahlbar und für 20 Jahre zinslos gegeben werden. Durch die Geldentwertung haben die meisten Eigentümer von Zuschußhäusern diese Zuschüsse inzwischen in entwertetem Gelde zurückgezahlt. Die unkündbare Rente, eingestellt auf die Erträgnisse des Hauses, wäre hier das Richtige gewesen.

Das ganze System der Zuschußwirtschaft erfordert eine umfangreiche Verwaltungsarbeit, die Hauptlast liegt dabei auf den Gemeinden. Diese Arbeit wird aber künstlich noch dadurch vermehrt, daß ein Teil der Zuschüsse als Landesdarlehen aufgezogen ist, für die die staatliche Kontrolle neben derjenigen der Gemeinde als notwendig erachtet wird. Diese Überorganisation ist eine Quelle dauernder Unkosten und Verzögerungen. Die Erfahrung hat ferner ergeben, daß das ganze Zuschußverfahren die Verantwortlichkeit für die finanzielle Tragweite herabmindert und die scharfe Kalkulation der früheren Wohnungsproduktion und damit die Erzielung größter Wirtschaftlichkeit ausschaltet. Die Regierung hat dies auch erkannt. Sie wollte das Interesse an einer billigen Herstellung dadurch heben, daß die Darlehen in festen Sätzen, die nur einen Teil der unrentierlichen Kosten decken, gewährt werden. Die fortschreitende Geldentwertung machte aber diese Absicht hinfällig. Letzten Endes mußten die unrentierlichen Kosten doch durch Zuschüsse abgedeckt werden, da sonst die Bauten, deren Träger meist gemeinnützige Gesellschaften oder Genossenschaften sind, zum Stillstand gekommen wären. In letzter Zeit, in der die mangelnde Erhöhung der Wohnungsbauabgabe auch eine weitere Erhöhung der Zuschußsätze nicht mehr zuließ, ist die Deckung der unrentierlichen Kosten sehr häufig durch Zuschüsse erfolgt, die Reich und Staat als Arbeitgeber aus den Mitteln der Notenpresse bereitstellen. Dieser Fall ist zur Regel geworden. Die Mehrzahl der im Bau befindlichen und bezuschußten Wohnungen werden heute für Angestellte des Reiches und des Staates errichtet. Eines weiteren Beweises für das Versagen des ganzen Zuschußsystems braucht es danach nicht mehr.

Dieses Versagen ist doppelt schlimm, da eine nennenswerte zuschußfreie Bautätigkeit im Kleinwohnungsbau bisher nicht aufkommen konnte. Lediglich auf dem Gebiete des Villenbaues ist eine größere Neubautätigkeit zu verzeichnen. Aber auch diese Tätigkeit wird von Tag zu Tag geringer, so daß wir kurz vor dem Versagen jeglicher Wohnungsbautätigkeit stehen.

Die Aufrechterhaltung der Wohnungsbautätigkeit ist daher nur möglich, wenn dem Wohnungsbau die Mittel künstlich zugeführt werden. Diese künstliche Zufuhr muß jedoch in Form eines kaufmännischen Geschäftes erfolgen. Nur der Grundgedanke der Wohnungsbauabgabe, nach dem die Mittel aus der Wohnungswirtschaft selbst fließen sollen, ist beizubehalten. Der Vorschlag, diese Mittel etwa durch einen Zuschlag zur Einkommensteuer zu beschaffen, muß abgelehnt werden. Ein Zuschlag zur Einkommensteuer würde immer die Lohn- und Gehaltsempfänger besonders treffen. Sie sind aber im Wesentlichen auch die Mieter. Eine Erhöhung der Mieten wird früher oder später doch kommen, so daß die schon bestehende Ungerechtigkeit verdoppelt würde.

In der Friedenszeit bildete der Realkredit die Grundlage der privaten Wohnungsbautätigkeit. Die künstliche Zuführung der Mittel muß, sollen wir zur freien Wirtschaft kommen, diesen gleichen Weg einschlagen. Jeder behördliche Verwaltungsapparat ist dabei auszuschalten. Nach großen Richtlinien muß es Sache der einzelnen Städte, für die Landgemeinden der Kreise sein, in welcher Weise der Aufbau des Realkredites vorgenommen wird. Die Einschaltung von Selbstverwaltungsorganen des bestehenden Hausbesitzes oder der Mieterorganisationen zum Zwecke der Errichtung von Neubauten muß abgelehnt

werden, da die Einstellung dieser Kreise immer eine einseitige Behandlung herbeiführen. Die verantwortliche Stelle für das Wohnungswesen sind die Gemeinden. Ihnen müssen daher sowohl die Steuermittel zufließen als auch die Verantwortung für ihre Verwendung zufallen. Für Zwecke der Umsiedlung ist bei einem Zentralinstitut ein Ausgleichsfonds zu bilden, aus dem solche Bauvorhaben, die über den Rahmen der örtlichen Siedlung hinausgehen, mit Hypotheken gespeist werden.

Alle sonstigen Bestimmungen über die Art der Bauweise, Größe der Wohnungen usw. können fallen. Maßgebend sind allein die Bestimmungen der Bauordnung. Jedermann, der eine Wohnung bauen will, muß die Möglichkeit haben, die so zur Verfügung stehenden Hypotheken in Anspruch nehmen zu können. Auf die Neubauten findet das Wohnungsmangelrecht keine Anwendung.

Die Frage ist nur, wie die Mittel für diese Beleihungen beschafft werden. Durch die Geldentwertung ist der alte Hausbesitz so gut wie entschuldet. Von den früheren Mieten entfiel ein erheblicher Teil, etwa 60 v. H., auf die Verzinsung der Hypotheken. Es wäre ungerechtfertigt, eine etwaige Erhöhung der Mieten einzelnen Kreisen zufließen zu lassen. Die Absicht, die Öffentlichkeit an diesen veränderten Mietserträgen zu beteiligen, ist daher zu billigen. Es ist aber nicht angängig, die Erhöhung der Mieten, wie es im Reichsarbeitsministerium erwogen worden ist, in bestimmten, im voraus festgelegten Staffeln vorzunehmen und de Abgabe in der gleichen Weise zu steigern. Noch ist es ungewiß, ob die seit einigen Wochen erreichte Stabilität anhält. Vor allem ist es aber unmöglich, derartige Steigerungen von Gesetzes wegen festzulegen, ohne zu gleicher Zeit auch die Anpassung der Einkommen der Lohn- und Gehaltsempfänger an diese Steigerungen zu regeln. Die durch die Entwertung der Hypotheken sich ergebende Möglichkeit, Mittel für den Wohnungsbau dienstbar zu machen, ist nur in beschränktem Maße möglich. Das Maß ergibt sich aus der Spanne der Mieten, die auf Grund der Einkommenverhältnisse der großen Masse noch tragbar sind und dem, was der Hausbesitzer braucht, um das Haus zu erhalten und zu bewirtschaften.

Nach den derzeitigen Einkommensverhältnissen können für die Übergangswirtschaft die gesetzliche Miete vorerst auf 50 v. H. der Goldmieten festgelegt werden. Aus der vorstehenden Tabelle ergibt sich, daß der Hausbesitz rd. 40 v. H. der Goldmieten für Erhaltung und Bewirtschaftung des Hauses braucht. Es können somit von der gesetzlichen Miete rd. 80 v. H. dem Hauswirt verbleiben, während 20 v. H. als Mietsteuer abzuführen sind.

Die Steuer ist als Kommunalsteuer in vereinfachtem Verfahren zu erheben. Verspätete Zahlungen sind aufzuwerten. Vom Ertrag fließen 10 v. H. an ein Zentralinstitut des Staates für Unterstützung von Umsiedlungen. Vom Rest geht ein Viertel an die allg. Verwaltung der Gemeinde als Abgeltung für die Erhebungskosten und als Grundstock für Mietunterstützungen.

Die anderen drei Viertel sind unter Kontrolle der Gemeinde von selbständigen Organisationen für Beleihung der Alt- und Neubauten bereitzustellen. Neue Gründungen sind dabei tunlichst zu vermeiden. Zumeist wird eine Übertragung an vorhandene Beleihungsinstitute, wie Sparkassen, Pfandbriefanstalten usw. möglich sein.

Für die Hergabe des Geldes kann nur wertbeständige Beleihung in Frage kommen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Reparaturhypotheken für Altbauten und Beleihungshypotheken für Neubauten. Für die ersteren wird etwa ein Drittel der zur Verfügung stehenden Summe bereitzustellen sein. Für die Beleihung kommen nur notleidende Grundstücke in Frage. Da der vorhandene Hausbesitz fast völlig entschuldet ist, so bietet ihre Hergabe zu den üblichen Bedingungen keine Schwierigkeiten. Verzinsung und Tilgung sind aus den Mieteinnahmen zu bestreiten. Daraus ergibt sich auch die jeweilige Höhe der Beleihung. Auf starke Tilgung wird entspr. dem Zweck der Hypotheken Wert zu legen sein.

Beleihung für Neubauten aus diesen Mitteln sollte grundsätzlich nur an zweiter Stelle erfolgen, um möglichst viel Privatkapital dem Wohnungsbau zuzuführen. Die Gesamtbeleihung, 1. und 2. Hypothek, sollte im allg. 80 v. H. der Baukosten nicht überschreiten, nur bei Kleinwohnungen sind bis zu 90 v. H. zuzulassen.

Für die Ausführung der Bauten muß die Möglichkeit vorhanden sein, Zwischenkredite bis zur vollen Höhe der Beleihung zu geben. Zins- und Tilgungssatz der Beleihung werden so zu halten sein, daß die Miete in Neubauten derjenigen in Altwohnungen etwa entspricht. Da die Preisentwicklung der Zukunft nicht zu übersehen ist, muß der Zinsfuß variabel bleiben, etwa mit viertel- oder halbjährlichen Festsetzungen. Nach dem augenblicklichen Stand der Baukosten und der sich ergebenden Miethöhe für die Altwohnungen werden z. Zt. bei Kleinwohnungen nicht mehr als 2—3 v. H. genommen werden können.

Die Lockerung des Mieterschutzes zusammen mit der Bereitstellung von billigen Hypotheken wird zur Folge haben, daß dem weiteren Verfall von Wohnungen Einhalt geboten werden kann und daß dem Wohnungsbau mit weiterer Festigung unserer wirtschaftlichen Verhältnisse neues Kapital zufließt. In dem Maße, wie die Produktion sich dann dem Bedarf nähert, wird die Angleichung an die rentierliche Miete und damit der Übergang zur freien Wirtschaft möglich sein.

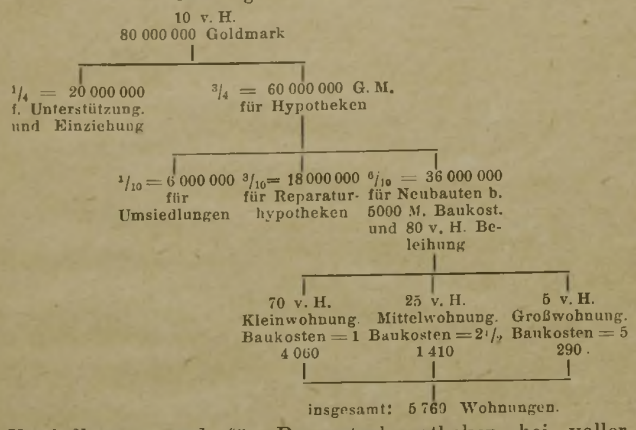
Durch die aus der Mietsteuer fließenden Summen wird sich die Neubautätigkeit sofort beleben lassen. Bis aber die ersten Erträge verfügbar sind, müssen wertbeständige Kredite beschafft werden, die aus der Steuer zu verzinsen und zu tilgen sind. Wie erheblich die Belebung der Bau-

Berechnung der Mietskosten eines Hauses
im Werte von 200 000 M., einer Bruttomiete von 14 000 M., einer Grundmiete von 11 200 M.

Hauslasten	1914			1923 auf Grd. d. Dezembermiete			Vorschlag für 1924		
	Berechnungsgrundlagen	Ausgaben	v.H.d. Fried.-Miete	Berechnungsgrundlagen	Ausgaben	v.H.d. Fried.-Miete	Berechnungsgrundlagen	Ausgaben	v.H.d. Fried.-Miete
I. Hypotheken:									
1. Stelle 130 000 M.	zu 4¼ v. H.	5525							
2. Stelle 30 000 M.	„ 5 v. H.	1500							
		7 025	50	wird nicht mehr erhoben			wird nicht erhoben		
Guthaben des Eigentümers 40 000 M.	„ 5 v. H.	2 000	14						
II. Betriebskosten:									
1. Grundsteuer	3 v. T.	600		umgelegt	640		2⁴/₁₀ v T. u. 33¹/₃ v.H. Gemeindezuschlag	640	
2. Kanalisationsgebühren	2 v.H. d. G. lt. Nov.	242		„	192		160 M f d cbm	192	
3. Wasserverbrauch	10 Pf. f. d cbm	136		„	252		21 Pf. f. d. cbm	252	
4. Beleuchtung (Gas)	12,3 Pf. f. d. cbm	140		„	100		21 Pf. f. d. cbm	100	
5. Feuerversicherung	6,2 Pf. je 100 M.	95		„	46		3 Pf. je 100 M.	46	
6. Versicherung-gebühren		65		8,4 milliardenfache	94		umgel.	94	
7. Schornsteinfeger		85		umgelegt	57		⅛ d. Friedens	57	
8. Schließen		18		fällt fort	—		fällt fort	—	
9. Müllabfuhr	2 Kasten im Monat	60		umgelegt	108		0,9v.H.d.Gebäudesteuer-Nutzungsw.	108	
10. Hauswart zur Reinigung	2 Aufgänge	400		25 milliardenfache	280			300	
11. Straßenreinig.-Gebühren		–		umgelegt	17		7Pf. f. d. Frontmeter im Monat	17	
		1 841	13		1786			1806	12,5
III. Kleine Instandsetzungsarbeiten		540	4	75 milliardenfache	840			840	6
IV. Große Instandsetzungsarbeiten		1 000	7	umgelegt nicht üb.	112			1500	10,5
V. Risikoprämie für Mietverluste		300	2	10 milliardenfache fällt fort					
VI. Rücklagen für Abnutzung des Gebäudes		700	5	„ „				700	5
VII. Entgelt für geleistete Arbeiten		594	5	„ „				700	5
Zusammen		14 000	100		2738	rd. 20		5546	39 rd. 40 v.H.

tätigkeit sein kann, beweist die nachstehende Tabelle für Berlin, die auf einer Baukostensumme von 5000 Goldmark für eine Kleinwohnung aufgebaut ist. Danach lassen sich nach Abzug aller Unkosten und bestimmter Beträge für

Bautätigkeit in Berlin für das Jahr 1924 nach erfolgter Umstellung.



Umsiedlungen und für Reparaturhypotheken bei voller 80proz. Beleihung mindestens 5760 Wohnungen im Jahr bauen. Diese Zahl steigert sich, je mehr Kapital in Form von 1. Hypotheken dem Baumarkt zufließt. Die Belebung der Bautätigkeit beseitigt nicht nur die katastrophalen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte, sondern schafft auch Arbeitsgelegenheit zu einem Zeitpunkt, wo sonst mit erheblicher Arbeitslosigkeit zu rechnen ist. Die Ausgaben für Erwerbslosenfürsorge werden dadurch erheblich eingeschränkt.

Schließlich ist noch die Frage aufzuwerfen, ob die aus diesen Vorschlägen sich ergebenden Mieten tragbar sind.

Eine Kleinwohnung mit einer Friedensmiete von 420 Goldmark würde eine Jetztmiete von 210 Goldmark in einem Altbau erfordern. Dieselbe Wohnung würde bei einer Baukostensumme von etwa 5000 Goldmark im Neubau folgende Belastungen ergeben:

Verzinsung der Beleihung . . 4 500 M. zu 2 v. H. =	90 Goldm.
Verzinsung des eigenen Geldes 500 „ „ 5 v. H. =	25 „
Unkosten rd. 40 v. H. der Friedensmiete = rd. . . .	165 „
Notwendige Miete im Neubau . . .	280 Goldm.

oder ein Drittel höher als in bestehenden Häusern. Das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen i. J. 1914 und 1924 unter Zugrundelegung eines Lebenshaltungsindex für 1924 von 1,5 ergibt sich aus nachstehender Tabelle:

Ich bin mir bewußt, daß diese Vorschläge dem Einen zu viel, dem Anderen zu wenig bringen. Opfer wird jede Regelung kosten. Diese Opfer müssen aber noch tragbar sein und der Wohnungswirtschaft, aus der sie geschöpft werden, wieder zugute kommen. Die Meinung des Reichsfinanzministers, aus der Wohnungswirtschaft große Einkünfte für allgemeine Zwecke ziehen zu können, ist abwegig, vielmehr sind nur bescheidene Beträge für die Öffentlichkeit herauszuwirtschaften. Es genügt aber nicht, Steuern zu beschließen, sie müssen auch bezahlt werden können. Die Gefahr, daß sie nicht eingehen, liegt aber vor, wenn das Baugewerbe durch Einstellung der so notwendigen Wohnungsbautätigkeit vollends zum Erliegen kommt. Vom Baugewerbe lebt ein großer Teil der Bevölkerung. Bauen wir nicht, dann fallen Hunderttausende der Arbeitslosenfürsorge anheim. Daher ist es entschieden richtiger, diese unproduktiven Ausgaben zu vermeiden und die Gelder produktiv für die Errichtung von Neubauten zu verwenden. —

Vergleich zwischen Einkommen und Miete.

Jahr	Stundenlohn	Tägliche Arbeitszeit	Jahresverdienst	Miete für eine 2-Zimmerwohnung im Monat	Miete für eine 2-Zimmerwohnung im Jahr	Verhältnis der Miete zum Einkommen	Wert des Einkommens mit Rücksicht auf Lebenshaltungskosten: Index	Wert des Einkommens mit Rücksicht auf Lebenshaltungskosten: Einkommenswert	Verhältnis von Miete zum Einkommenswert	Wohnung
1914	0,82	10	2550	35	420	1/6	1	2550	1/6	in alten
1924	0,70	8	1750	17,50	210	1/8	1,5	1170	etwa 1/6	Bauten
				23,30	280	1/6	1,5	1170	etwa 1/4	in Neubauten

Vermischtes.

Die Elektrifizierung der Arlbergbahn. Am 21. Dezember v. J. konnte der erste elektrisch geförderte durchgehende Eisenbahnzug auf der Arlbergbahn auf der 73 km langen Strecke von Innsbruck bis Landeck von der Bundesbahndirektion in Innsbruck gefahren werden, nachdem am 1. Dezember 1923 der elektrische Zugverkehr bereits bis Imst durchgeführt war. Auf der Strecke Telfs—Landeck ist die gesamte Fahrleitungsanlage durch die Siemens-Schuckert-Werke ausgeführt worden. Mit dem eigentlichen Fahrleitungsbau wurde am 18. Juni 1923 begonnen, bis Jahresende sollte die Strecke und in den Stationen sollten die für einen beschränkten Probebetrieb erforderlichen Gleise fahrbereit sein. Tatsächlich sind aber auf sämtlichen Zwischenstationen die Haupt-, Neben- und Gütergleise vollkommen ausgerüstet, d. h. ausgebaut etwa 60 km Gleis. Die ganze Arbeit hat also nur etwa 6 Monate gedauert bei voller Aufrechterhaltung des Verkehrs auf der nur eingleisigen Bahn. Dabei ist der Verkehr in den letzten drei Monaten stärker gewesen, als je seit Bestehen der Arlbergbahn.

Über die Bauten der Kölner Messe, deren große Hallenbauten am Deutzer Bahnhof seit Mai 1923 zum Gebrauch fertig dastehen und nur mit Rücksicht auf die ungeklärte politische und wirtschaftliche Lage bisher nicht in Gebrauch genommen werden konnten, entnehmen wir Zuschriften des Kölner Messeamtes, ergänzt durch Angaben der „Köln. Ztg.", folgendes: Der im Sommer v. J. in Angriff genommene Messehof an der Rückseite der Messe-Hauptfront ist jetzt bis unter First gediehen. Er wird zunächst zur Befriedigung des Bedürfnisses nach Ausstellungsraum in Anspruch genommen. Es haben sich auf Anfrage des Messeamtes bereits über 200 Firmen bereiterklärt, durch Gewährung von Baudarlehen weiteren Ausstellungsraum zu schaffen, während die Stadt den Grund und Boden hergibt. Es soll namentlich für die beiden Hauptgruppen, die Textil- und die technische Messe, weiterer Ausstellungsraum geschaffen werden, und zwar in einem mehrgeschossigen Bau nach Art der Leipziger Meßpaläste, der hinter dem Messehof auf der Eisenbahnseite mit der Schaurichtung nach dem Rhein Aufstellung finden soll. Das Gelände soll fest eingebaute Musterzimmer und Kojen und moderne messetechnische Einrichtungen erhalten. Der Bau wird rund 6000 qm reine Ausstellungsfläche abgeben, deren Kosten auf 300—350 Goldmark für je 1 qm kommen, so daß die Gesamtkosten sich auf etwa 2 Millionen Goldmark belaufen. Die Baukosten sollen, wie schon erwähnt, von den Ausstellern aufgebracht werden, die, je nach der Höhe ihrer Beteiligung, einen entsprechend großen ständigen Ausstellungsplatz erhalten. Die Darlehen werden mit 6 v. H. verzinst und in 10 Jahren, beginnend mit dem 3. Jahr nach der Einzahlung, wertbeständig zurückgezahlt. Das Messeamt rechnet bestimmt damit, daß sich die nötige Anzahl von Ausstellern findet, um die erforderlichen Mittel aufzubringen, und daß der Aufsichtsrat der Kölner Messegesellschaft und die Kölner Stadtverordnetenversammlung ihre Zustimmung geben werden, so daß mit dem Bau so zeitig begonnen werden kann, daß er zur Frühjahrsmesse 1925 benutzbar wird. Der in festen Baulichkeiten zur Verfügung stehende Raum steigt damit auf rund 27 000 qm, was etwa den Verhältnissen in Frankfurt a. M. entspricht. Für die jetzige Frühjahrsmesse — für die einstweilen Mitte Mai als Termin in Aussicht genommen ist — sollen jedoch insgesamt schon rund 65 000 qm Ausstellungsfläche angefordert sein. —

Vergütung und Wirtschaftlichkeit von Akkordarbeiten bei Bauverträgen mit Lohnklausel. In dem gleichnamigen Aufsatz in der Beilage „Bauwirtschafts- und Baurechtsfragen" zu Nr. 3-4 der „Deutschen Bauzeitung" ist am Schluß auf Seite 18 ein bedauerlicher Druckfehler unterlaufen. In der drittletzten Zeile muß es statt 30 v. H. heißen 300 v. H. —

Inhalt: Städtebauliches aus dem alten Köln. (Fortsetzung.) — Siedelungsanlage des „Wohnbau-Vereins Monheim". — Vermischtes. — Tote. — Wettbewerbe. —

Bauwirtschafts- und Baurechtsfragen: Vorschläge zur Umgestaltung der Wohnungswirtschaft. — Vermischtes. —

Verlag der Deutschen Bauzeitung, G. m. b. H. in Berlin.
Für die Redaktion verantwortlich: Fritz Eiselen in Berlin.
Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48.