

Köln.

Entwicklungsfragen einer Großstadt.

Von Geh. Hofbaurat Felix Genzmer, O. Professor zu Berlin. (Schluß aus No. 75.)



Das Kapitel „Verkehrsfragen“ behandelt die Straßen an einem idealen und einem praktischen Netzschema im Vergleich zum Straßenplan mit der Unterscheidung von 4 Graden der bestehenden und geplanten Verkehrsstraßen, um den Nachweis für die Notwendigkeit der Straßenplanungen und Brückenpunkte (es sind 4 neue Brücken geplant) zu erbringen.

Es folgen Gesichtspunkte über die Form der zu wählenden Straßenquerschnitte, die Art des Ausbaues (Straßenbefestigung), insbesondere auch unter dem Gesichtspunkte der Sparsamkeit einschl. der Unterhaltung und der Möglichkeit von unvorhergesehenen Verkehrsentwicklungen an etwa in Betracht kommenden Stellen unter Hinweis auf die Rolle, die dem Auto auch bei uns (wie in Amerika) beschieden sein wird.

Diesem Teil der Hauptgrundlagen schließt sich der andere wohl noch wichtigere Teil an für die Planungen der Bahnen. Für Köln eine eminent wichtige Frage, denn hier liege die „Schlagader des Weltverkehrs“^{*)}, da Köln den stärksten Schnellzugsverkehr in ganz Mitteleuropa besitzt. Dazu komme das Anwachsen des Güterverkehrs, der den Stromverkehr, wie schon bemerkt, bei weitem übertrifft. Die Entwicklung der Industrie, die weitere Erschließung des Braunkohlenlagers, Hafenfragen usw. bilden die verschiedenen Faktoren, die hier bestimmend einwirken. Aber noch ein weiterer ungemein wichtiger Punkt greife hier hinein, es sei der schon lange völlig überlastete Hauptpersonenbahnhof am Dom.

Es galt ja seiner Zeit beim Neubau des Hauptbahnhofs mehr aus Gefühls- als Verstandesrücksichten

durchgesetzt zu haben, daß er an der alten Stelle verblieb, wobei wohl auch der wirtschaftliche Gesichtspunkt der starken Einstellung des kölnischen Geschäftslebens auf diese Bahnhofsanlage mitgesprochen hat.

Die Schwierigkeit sei, da der Bahnhof trotz seines letzten Umbaus kurz vor dem Kriege doch nicht mehr genügt, weiter gewachsen. Aber statt des Mittels der radikalen Verlegung wird Verteilung des Verkehrs auf verschiedene Punkte vorgeschlagen. Schumacher will einen Entlastungsbahnhof (wie in Berlin der Bahnhof Zoologischer Garten dem überlasteten Bahnhof Friedrichstraße zur Seite steht) am Aachener Tor in der schon bestehenden Linie, zwischen den beiden schon an ihr befindlichen Außenstationen Köln-West und Köln-Süd errichten und hofft mit diesem Personenbahnhof zugleich dem neuen Stadtteil eine Kraftquelle erschließen zu können.

Aber die Erfahrung lehrt (auch in Berlin), daß solche Hilfsbahnhöfe immer nur nachgeordnete Bedeutung haben. In Köln wurde der Hauptbahnhof, wie in Berlin der Bahnhof Friedrichstraße, dorthin gelegt, wo der Kulminationspunkt des Stadtverkehrs bereits bestand. Mindestens sprechen die Verhältnisse in anderen Großstädten (z. B. Paris, Wien, Budapest) dafür, daß die beste Geschäftslage nicht durch die Hauptbahnhöfe bedingt ist.

Die Ausdehnung zwingt nun auch kategorisch, Vorort Schnellverkehr, ergänzt durch Straßenbahn und Schnellstraßenbahn einzurichten, die Kemmann (1911) für die alte Stadt nur mit dem Linienkreuz einer Nord-süd- und einer Ostwestlinie für die vom Straßenverkehr unabhängige Schnellbahn zu lösen gedachte, während Schumacher, an diesem Gedanken festhaltend, infolge der geänderten Verhältnisse weitergehende Ausbauvorschläge macht. Diese werden erst jetzt

*) Ausspruch Stephans. —



Abb. 5. Der linksrheinische Brückenkopf im Uferbild.

von Prof. Wentzel in Aachen fachmännisch nachgeprüft. Das Ergebnis kann, ebenso wie vielleicht eine gründliche Bearbeitung der Fernbahnfrage, die zu neuen Gesichtspunkten führen könnte, für Vieles des zweifelsohne künstlerisch-genialen Bepflanzungsplanes doch recht verhängnisvoll werden. Es ist eine unabwiesbare Notwendigkeit, zuerst und vor der eigentlichen Bauplanung die Grundzüge des Verkehrsplanes mit Spielraum für unvorhergesehene Entwicklungsmöglichkeiten, maßgebend festzustellen.

Es folgen „Versorgungsfragen“ wie Gas, Elektrizität, Wasser und Kanalisation und ihre Erweiterung auf Kraft- und Wärmeabgabe sowie Müllbeseitigung.

Zu den „Gewerbebefragungen“ ist auf die planmäßige Verteilung von Wohn- und Arbeitsgebieten hingewiesen, für die Hauptwindrichtung und Verkehrszusammenhang die theoretischen Gesichtspunkte sind.

Schließlich bringt dies Kapitel noch die „Wohn- und Siedlungsfragen“. Bestimmte Gesichtspunkte, nach denen sich die Grundlinien der Wohnsiedlung auf unentwickeltem Gelände formen, seien: das Verhältnis zu den Anziehungspunkten der Natur, den Verkehrseinrichtungen und zur Lage der Arbeitsstätte.

Die „Wohnbaufrage“ wird durchweg unter Vermeidung von Flügel- und Querbauten erstrebt. Der Grundsatz ist hochgehalten, daß der Siedlungseindruck weder künstlich dörflichen Charakter noch die gemachte Romantik der deutschen Mittelstadt trägt, sondern ihre Herkunft von der Großstadt und ihren Massenforderungen auch in ihrem bescheidenen Wesen nicht verleugnet und die bewußte Systematik ihres Entstehens zeigt. Es müsse versucht werden, ihr neuen Reiz abzugewinnen.

Zu den Zielen der Entwicklung zählt der Verfasser als ein besonderes Kapitel der städtebaulichen Aufgaben die „Umgestaltung der Altstadt“. Im Gegensatz zu den Aufgaben des „Siedelns“, als Kunst des freien Neugestaltens, sei es die Kunst des gebundenen Einpassens. Die aus den praktischen Forderungen der Umformung, Wohnstätte in Arbeitsstätte, und des Verkehrs entstehende Wandlung hätte schon seit längerem wohl die Bauwerke, aber kaum die Straßen betroffen, so sei die ganze Last der Verbreiterungen, Freilegungen und Durchbrüche auf das 19. und 20. Jahrhundert gewälzt. Deshalb sei die Rolle des Zerstörers des Alten nicht allein auf unser eigenes Schuldkonto zu schreiben.

Die (noch auf die einstige römische Kolonialstadt zurückzuführende) regelmäßige Entwicklung Kölns mit ihren vorherrschend nord-südlichen und ost-westlichen Straßenzügen sorge nur mangelhaft für den Verkehr. Die Entlastung des Hauptachsenkreuzes, von deren beiden Richtungen die ost-westliche ihre volle Bedeutung erst durch die Hängebrücke erhalten habe und die nord-südliche in der altrömischen via principalis liegende, nur 8–9 m breite Hohestraße für den Verkehr völlig unzureichend ist, werde zu einer unabwiesbaren Zukunftsaufgabe der Stadt, in die auch andere Linien und einige Altstadtplätze, diese wegen ihrer Bedeutung als Betriebsknotenpunkte der Straßenbahn, einzubeziehen seien.

Eines eingehenderen Blickes bedürfe noch das Platz- und Straßengefüge zwischen Dom und Maria im Kapitel einerseits und Hohestraße und Rhein andererseits, das eigentliche historische Köln mit seinen wertvollsten Denkmälern, Dom, Rathaus, Gürzenich, Groß St. Martin. Die Zukunft dieses Herzstückes der Stadt zerfalle in eine Reihe von „Einzelproblemen“, bei denen das Architektonische der Lösung stark hervortritt und somit auch ein Eingehen auf ihre äußere Gestalt im Aufbau erfordert.

Wenn man die Zukunft von St. Pantaleon annimmt, so sehe man, wie diese Einzelbetrachtungen sich ineinanderfügen, auch für das Uferland maßgebend seien, das zwischen den beiden Brücken den

Rheinstrom säumt, ein Stück Erde, das in deutschen Landen an bildmäßiger Kraft seinesgleichen sucht.

Man kann Schumacher für die Heranziehung der Einzelprobleme der Altstadt nur dankbar sein. Sie lenken zugleich unsere Blicke von der oft recht nüchternen Anforderungen stellenden Gegenwart in eine große Vergangenheit zurück, die in Köln, einer Fanfare gleich, mit dem gewaltigen Ton ihrer hohen Ideale in den gelddruffenden Materialismus der Gegenwart hineinschallt; — und noch immer stehen wir voll Bewunderung vor den steinernen Zeugen dieser großen Zeit, die im herrlichen Zusammenspiel und im Widerschein der Fluten des deutschen Rheinstromes kraftvoll uns entgegentreten. Hier wird das Wort erst voll und ganz verständlich:

„Köllen eyn kroyn, boven allen steden schoyn.“

Die Betrachtung der altstädtischen Einzelaufgaben führt uns zuerst zu einem weniger bekannten Stückchen Erde. Es ist eines jener in den großen, mittelalterlichen Festungsring einbezogenen Klöster, die schon genannte Benediktiner Abtei von St. Pantaleon. Verfasser berichtet von den frühesten Gründungen auf dem Hügel, die bis um die Mitte des 9. Jahrhunderts zurückgreifen und im Laufe der Zeiten vielfache Änderungen und Ergänzungen erfahren haben. Der jetzige Westbau der Kirche gehöre dem 11., das Langhaus vermutlich dem 12. und der Chor dem 13. Jahrhundert an. Die noch vorhandenen Flügel der Klostergebäude und andere Teile stammen aus jüngeren Zeiten.

Die neuerlichen Absichten auf Verteilung des Besitzes in andere Hände rühren die Frage nach der städtebaulichen Zukunft des Pantaleonshügels auf. Hier liege nicht nur eine Forderung der Denkmalspflege, sondern auch eine des Städtebaues. —

Dem kann nur aus vollem Herzen zugestimmt werden. Trotz der so unerfreulichen und unschönen Umgebung und des unwürdigen Zustandes des Ganzen hängt doch ein eigener Zauber — besonders wenn zur Maienzeit das überall zwischen Pflastersteinen und aus Mauerritzen sprossende Grün und einige kärglich blühende Obstbäume einen versöhnenden Schleier über das Ärgste decken — an diesem mißhandelten Rest aus vergangenen Zeiten, der sich dadurch in so schroffem Gegensatz zu der sonst so wohlgepflegten Stadt zeigt. So ist es besonders erfreulich, daß nun eine Meisterhand es unternommen hat, dies Juwel zu heben; sie will vor allem mit äußerster Vorsicht im Maßstab der Gruppe begegnen, diesen bei der Errichtung von Neubauten erhalten und die herandrängende anders geartete Umgebung im Zaume halten. Die Schönheit dieser architektonischen Insel sei aber auch durch Unterbrechung der sie umgebenden Mauern herauszuholen, um sie für die Eindrücke dieses Stadtteils zu gewinnen, aber nicht lediglich wie ein Schaustück, sondern in lebendige Beziehung sei es zu seiner Umgebung zu bringen. Dies wäre durch eine hier zu schaffende, diesem Stadtteil völlig fehlende Grünanlage zu unterstützen (Abb. 4 in Nr. 75, S. 485).

Von den übrigen Schumacherschen Darlegungen zu den Einzelproblemen sind die Domumgebung, das Rathaus und seine Umgebung und der Gürzenichplatz in der Deutschen Bauzeitung 1924, Nr. 1/4, S. 2 ff. und Nr. 7/10, S. 29 ff. abgedruckt, so daß im allgemeinen hier darauf verwiesen werden kann. Den herrlichen Gedanken, die der Verfasser für die Vervollständigung des Rathauses darlegt, kann ungeteilter Beifall gezollt werden. Die in der bestehenden Anlage bereits gegebene Idee der Forumsbildung des städtischen Hochsitzes ist weiter ausgebaut. Die Gliederung der Verwaltungszweige, die je größer das Gemeinwesen auch größere Selbständigkeit haben, in verschiedene Gebäude hat sich als durchaus nützlich erwiesen, so daß sich der Gedanke aufdrängt, nicht nur dort, wo solche historische Grundlage für die Teilung, wie in Köln (ferner auch in Frankfurt a. Main) bereits besteht, sondern auch bei Neuanlagen, jedenfalls in den Altstädten, eine bauliche Dezentralisation, bei der trotzdem der einheitliche Rahmen zu wahren ist, ein-

treten zu lassen. — Die von der Durchführung der Ost-Westverbindung im Zuge der Aachener Straße und der Hängebrücke bedingte Umgestaltung der Umgebung des Gürzenich, einschließlich der Beseitigung der Mängel des großen Gesellschaftshauses, hat auch hier zu einer unter Wahrung des städtebaulichen Altstadtcharakters recht reizvollen Lösung geführt. — Ich bin Schumacher bisher — von kleinen Einzelheiten abgesehen — gern und voll Bewunderung der schönen Gedanken, die er aus seiner reichen Künstlerphantasie spendet, gefolgt. Bei der Domumgebung und ihrer Umgestaltung kann ich das nicht in vollem Umfange. Aber bei der großen Bedeutung dieser Frage ist es nicht möglich, sie nur im Zusammenhang mit dem vielseitigen Inhalt der Druckschrift auch nur einigermaßen

Zu den neuen Anlagen gehören die Brückenköpfe der Hängebrücke, die im Zuge der in der Ost-Westrichtung der Aachener Straße durch die Altstadt über den Rhein nach Deutz geführten Verkehrslinie ein neues Moment in diesen historischen Teil trägt. Der städtebauliche Zusammenhang der Brücke mit den Uferteilen der Stadt fehlt aber noch. Die freie Fläche auf der linken Rheinseite bietet eine geräumige Baustelle (130 m l. u. 66,9 m br.). Die Erwägungen, hier die Brückenrampe von ihrem höchsten Punkte über den tieferen Heumarkt hinweg zu dem höher gelegenen Gürzenichplatz zu führen, was zunächst gegeben erscheint, sind wegen der entstehenden anderen Schwierigkeiten fallen gelassen und der Konfliktpunkt ist durch ein bedeutendes Brückenkopfgebäude zur

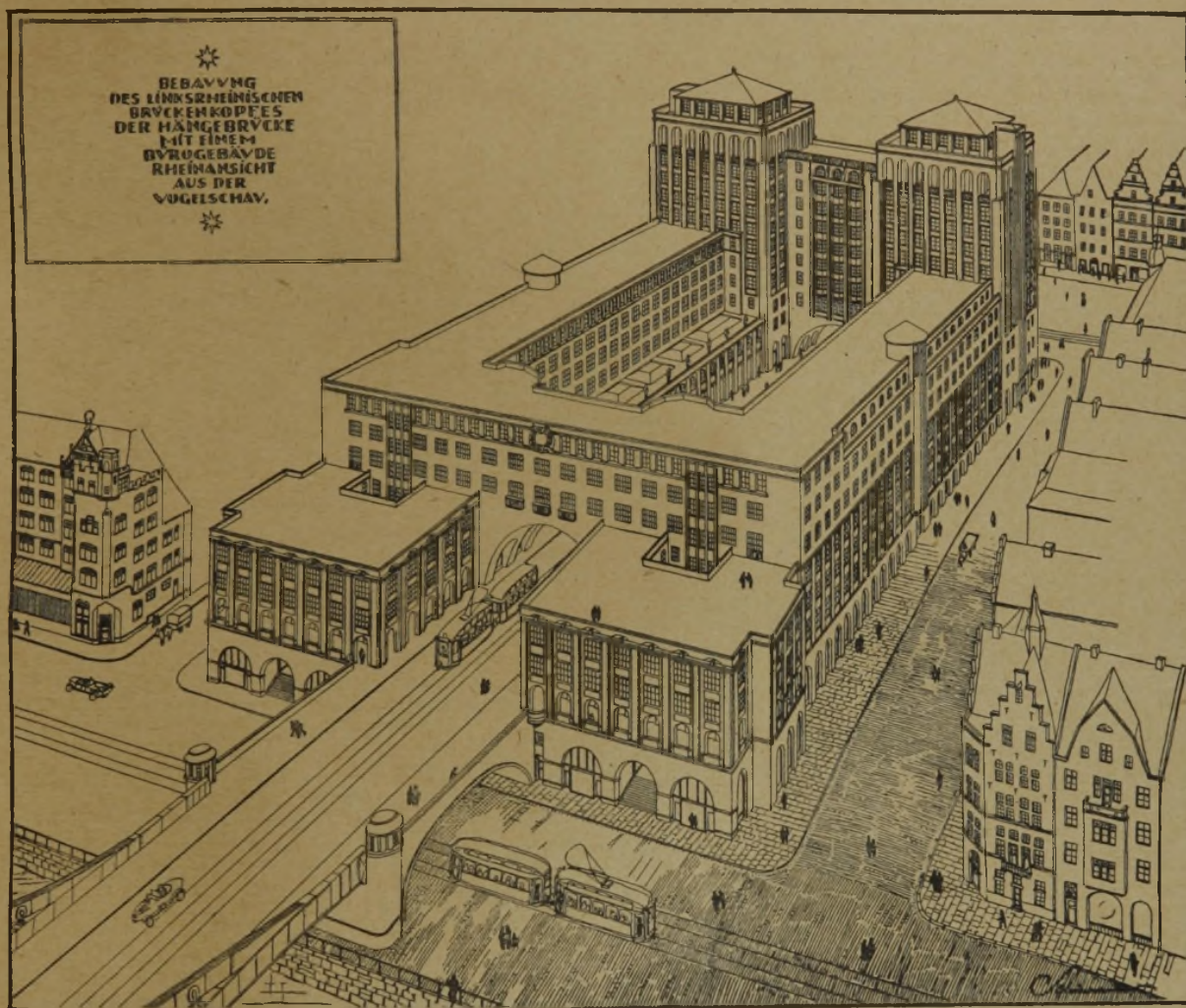


Abb. 6. Linksrheinischer Brückenkopf der Hängebrücke Vogelschau.

eingehend zu behandeln. Die Wiederbesetzung der freigelegten Umgebung und hauptsächlich die Erhaltung der Umgebung der großen Dome ist so weittragend, daß ich die Gelegenheit der vom Verfasser durch seine Vorschläge von neuem angeregten Umgestaltung in Köln nicht vorüber gehen lassen kann, ohne ihr weitere Folge zu geben. Dies soll in einem folgenden besonderen Aufsatz geschehen. —

Im weiteren ist für ein neues Börsengebäude auf dem Block zwischen Domhof, Hohenzollernbrücke, Rhein und Bischofsgartenstraße auf die Erfordernisse, die für Dom, Brückenrampe und Rheinkai vom städtebaulichen Standpunkt aus an diesen Umbau gestellt werden müssen, hingewiesen. Sie stellen eine ganze Reihe von Anforderungen an diese bevorzugte Baustelle, die dem Architekten des Gebäudes besondere Pflichten auferlegten.

Den Lösungen zum Rathaus und Gürzenich kann nur zugestimmt werden.

Lösung gebracht, dessen höchste Teile in allmählicher Aufstaffelung am Heumarkt liegen (Abb. 5 u. 6). So ist weder der schönen Linie der Brücke Schaden getan, noch die Häuserreihe am Ufer durch eine übergroße Masse erdrückt. Die ästhetische Rücksicht auf die gegen den Berg sich erhebende, in zwei turmartige Gebilde aufgelöste Baumasse ist gewahrt. Vom Strom und der Deutzer Seite gesehen, kennzeichnet sich die Masse dieses Turmpaares als ein Markstein der Gegenwart. Die eine reale Benutzbarkeit zeigende Etagenbildung bis zur Höhe wird auch die hochstrebenden Spitzen der kirchlichen Türme nicht beeinträchtigen und die Stadtsilhouette an der etwas flach erscheinenden Stelle rhythmisch beleben.

In dem Uferbild zwischen beiden Brücken — ein, wie hervorgehoben wird, letzter Rest des alten heil-

*) Anmerkung der Schriftleitung: Vgl. auch den ausführlichen Aufsatz von Schumacher selbst. Dtsch. Bauztg. 1921, S. 421 ff. Außer den beiden hier nochmals abgedruckten Abbildungen sind dort noch solche in größerer Zahl beigegeben. —

ligen Köln, das den Ruf der schönsten deutschen Stadt einst genoß — fesselt vor allem der herrliche Turm von Groß St. Martin mit dem Stapelhaus im Rahmen der kleinen gemütvollen Bürgerhäuser.

Hier sind sodann die Mittel für die Erhaltung dieser Erscheinung näher angegeben, namentlich für Neubauten, die aus Gründen des Innern der alten Häuser unvermeidlich werden. Vor allem müsse ihr Maßstab bei Groß St. Martin gewahrt werden.

Die Schönheit des alten Bildes lag einst in der Einheitlichkeit, wie sie sich aus der unterhalb des Chores der Kirche ununterbrochener Reihe der kleinen Bürgerhäuschen ergab. Aus dieser Reihe wuchs der Turm so mächtig und erhaben auf. Zur Wahrung dieses

Literatur.

Alt-Dresden. Herausgegeben von Paul Goldhardt. Verlag von Wolfgang Jeß in Dresden. Preis: Brosch. 4.— G.-M., geb. 6.— G.-M., Halbpergament 8.— G.-M.

Das vorliegende Werk bietet in einem vornehmen und geschmackvollen Gewande auf 68 Bildtafeln eine gediegene Auslese des Besten, was vergangene Jahrhunderte an baukünstlerischen Leistungen im Weichbild der sächsischen Hauptstadt hervorgebracht haben. Den Beschluß bilden ganz kurze textliche Angaben der historischen Daten zu den wiedergegebenen Bauwerken. Einzelne dieser Aufnahmen, wie die Augustusbrücke mit der Hofbrücke, die Frauenkirche von der Brüllschen Terrasse aus gesehen, die Rampische Gasse mit der Frauenkirche im Hintergrunde, der Zwinger mit dem Wallpavillon, haben ja bereits Weltberühmtheit erlangt und durften deshalb im Rahmen dieser Bildfolge nicht fehlen. Über diese wohlbekannteren Dinge hinaus bietet der Inhalt in gedrängter Fülle wertvolle Anregung, auch auf die mehr verborgenen künstlerischen Reize dieser Stadt zu achten, wie wir sie selbst an ganz schlechten Bürgerhäusern und Zweckbauten noch aufspüren können und die in seltener Stileinheit mit den großen Monumentalbauten zusammenklingen. Dadurch, daß in bunter, aber nicht regelloser Folge Bauwerk und Bildwerk, Gesamtbilder und Einzelheiten, Außenaufnahmen und Innenräume an uns vorüberziehen, gewinnen wir einen abgerundeten Eindruck von dem baulichen Charakter dieser Stadt, den zu vertiefen sich der Kenner Dresdens, den zu gewinnen sich der Nichtkenner zweifellos gern angelegen sein läßt. Die künstlerische Sprache, in der diese Stadt zu uns redet, ist vorwiegend die des Barockzeitalters, und sie enthält soviel Wohlklang, Feinheit und innere Größe, daß wir uns längst gewöhnt haben, Dresden als die klassische Stadt des deutschen Barock anzusehen.

Wer die Architektur unserer besten Vergangenheit studiert, wird trotz des überraschenden Reichstums an Formen bemerken, wie der bauliche Ausdruck von einer einheitlichen, charaktervollen Haltung beherrscht wird, die völlig phrasenlos ist. Unserer Zeit ist leider das Gefühl dafür verloren gegangen, und es wieder zu wecken und damit dem baukünstlerischen Schaffen der Gegenwart zu dienen, ist der Sinn von Veröffentlichungen, die diese vorangegangenen Epochen zum Gegenstande haben. Nichts wäre verfehlt, als daraus die Aufforderung zu äußerlicher Nachahmung herleiten zu wollen. Dagegen soll nicht nur dem Künstler sondern auch dem denkenden Laien das Auge für diese Dinge geschärft werden, damit sie zum festen, geistigen Allgemeinbesitz werden. Auch diese knappe Bildsammlung über Dresden trägt zu ihrem Teil dazu bei. —

G. W.

Wilh. Lorenzen, Det danske Hus. Bygningshistorie I. 96 S. Gr. 8. 71 Abb. Kopenhagen 1920. Verlag Henrik Koppel. —

Der Titel: „Das dänische Haus“ erregt bei uns Erwartungen, die sich nicht erfüllen. Allerdings wird das dänische Haus darin zunächst, nach dem Wenigen, was sich über den Gegenstand aus der Urzeit sagen läßt, behandelt; auf der vierten Seite beginnt die Darstellung der monumentalen Baukunst sich zuzuwenden, der Häuserbau tritt zurück, um nur noch gelegentlich und nebenbei zu erscheinen. Der verdiente Verfasser, bewährt durch eine Reihe trefflicher Arbeiten über Werke der Baukunst, hat sich die Aufgabe gestellt, in diesem handlichen Buche den Schülern der Handwerkerschulen und anderer technischer Anstalten eine angenehme Übersicht zu bieten über das, was die Baukunst in Dänemark von der Zeit des romanischen Stils an bis in das 17. Jahrhundert hinein an hervorragenden Werken geleistet hat und vor Augen stellt, die den Zweck haben, Menschen zum Aufenthalt und zur Wohnung zu dienen. Da tritt dann freilich in der Menge der Erscheinungen und des noch Erhaltenen das Wohn-

Bildes erscheint es dringend, die eingeschnittene, nun bis zum Rhein offene Lücke zu schließen, die die Größe des Bauwerkes zweifellos schädigt. Die erkennbare Absicht, den Chor und den Turm bis zum Fußpunkt zu zeigen, wirkt verstimmend.

Für das gegenüber liegende Deutzer Ufer sind ebenfalls Gestaltungsmöglichkeiten gezeigt, die außer dem als höher ragende Gebäude ausgebildeten Brückenkopf der Hängebrücke einen neuen Baukomplex an Stelle der alten Kaserne vorsieht. Weitere Betrachtungen über den Bebauungsplan des Deutzer Gebietes, des dortigen Bahnhofs, der Ufergestaltungen bei Mülheim und zwischen Niehl und Worringen beenden die wertvollen Anregungen. —

haus ganz zurück, Klöster, Burgen, Schlösser werden zum Hauptgegenstande. Auch Ausländisches, soweit es sich in den Rahmen einspannen läßt, wird hereingezogen: es ist für das Werk bezeichnend, daß unter den zehn dahin gehörigen Abbildungen die zwei, die deutsche Bauwerke betreffen, die Gelnhauser Barbarossaburg und das Rathaus von Tangermünde bringen; die zwei ersten unter den italienischen führen die Basilika des Maxentius vor. Der sehr beachtenswerte Fachwerkbau des 16. Jahrhunderts findet ordentliche Berücksichtigung, und so wird auch der Städtebau gestreift; dann treten Burgen, Herrenhäuser, Schlösser so in den Vordergrund, daß eine Kenntnismahme des Werkes namentlich den Freunden der Burgenkunde in Hinsicht des 16. Jahrhunderts viel Freude machen wird. Es ist das fast ein Drittel des Ganzen. Schöne Beispiele werden in größerer Zahl vorgeführt. Die Burgenforschung und eingehende Beurteilung der Monumente wird seit einiger Zeit mit vielem Eifer und Erfolg gefördert, und der Verfasser selbst hat seitdem in streng wissenschaftlicher systematischer Behandlung darin Tüchtiges geleistet (Studier i dansk Herregaards Arkitektur i. 16. og. 17. Aarb. Kop. 1921). Vgl. Burgwart (Berlin-Grünwald) 1921 S. 62-65. —

R. Haupt.

Wettbewerbe.

Ein Preisausschreiben für ein wärmewirtschaftliches-pädagogisches Merkblatt wird gemeinsam vom Reichskohlenrat und preuß. Minister für Unterricht, Kunst und Volksbildung mit Frist zum 1. Dezember d. J. für Jedermann erlassen. Ausgesetzt sind drei Preise von 500, 300, 200 M., die auf Beschluß des Preisrichters auch anders gestaffelt werden können. Preisrichter sind die Herren: Minist. Rat Prof. Dr. Metzner, Stud. Rat Hans Matthée, Rektor Willy Müller, Dir. der Beuthschule C. Volk, Prof. Eberle, Schuldir. Riedl und Vorsitzender oder Geschäftsführer des Reichskohlenrats, Sonderausschuß für Hausbrandfragen.

Zweck des Ausschreibens ist, die Schulen zu der Aufgabe, mit geringerer Kohle besser zu heizen, heranzuziehen, indem wärmewirtschaftliche Gedankengänge in alle Lehrfächer eingeflochten werden, also sowohl in den Geschichts- wie Erdkunde-, Rechen-, Deutschen- und Naturkunde-Unterricht. Das Ausschreiben führt hierfür Beispiele an und verweist bezüglich des Feldes, um das es sich handelt, u. a. auf die Schriften: „Erziehung zur sparsamen Brennstoffverwendung“ der Hauptstelle für Wärmewirtschaft und „Wärmewirtschaft des Hausbrandes im Unterricht unserer Schulen“ i. A. des Reichskohlenrats bearbeitet von J. Riedl.

Um diese Gedankengänge rasch und weitgehend zu verbreiten, soll ein kurzes, nach den verschiedenen Unterrichtsgegenständen geordnetes Merkblatt für den Lehrer geschaffen werden, das stichwortartig die Gedankengänge andeutet und Beispiele, genaue Hinweise auf geeignete Schriften usw. enthält. Der möglichst knapp und klar zu haltende Text soll nicht mehr als etwa 1600 Worte umfassen. Die preisgekrönten Merkblätter werden Eigentum des Reichskohlenrats und können mit Zustimmung des Preisgerichtes verkürzt, ergänzt oder zusammengefasst werden.

Das genauere Programm ist zu beziehen vom Technische-wirtschaftlichen Sachverständigen-Ausschuß des Reichskohlenrates, Berlin W. 62, Wichmannstr. 19, an den auch die Arbeiten unter Kennwort einzusenden sind. —

An unsere Leser!

Mit dem neuen Vierteljahr fügen wir unserer Zeitschrift eine neue 8seitige, alle 14 Tage erscheinende Beilage hinzu, „Stadt und Siedlung“, die Bebauungsplan, Verkehrswesen und Versorgungsanlagen behandeln soll. Die 1. Nummer erscheint am 4. Oktober mit No. 80. —

Die Schriftleitung.

* BAUWIRTSCHAFTS- UND * * BAURECHTSFRAGEN *

Stellung der Architekten zur Wohnungsfrage.



ur Wohnungsfrage, die hauptsächlich von dem Standpunkt „freie“ oder „gebundene“ Wirtschaft behandelt wird, haben weiteste Kreise der Bevölkerung, Verbände und Vereinigungen aller Art Stellung genommen. Darin, daß eine Rückkehr zur freien Wirtschaft erfolgen muß, sind Alle einig, aber über den Zeitpunkt und die Art des Abbaues der Zwangswirtschaft gehen die Meinungen weit auseinander. Die Einen erwarten vom sofortigen vollständigen Abbau das Heil und die baldige Rückkehr geordneter Zustände, die Anderen halten einen schrittweisen Abbau für notwendig und erkennen, daß mit dem Abbau der Zwangswirtschaft allein nichts erreicht wird, wenn nicht gleichzeitig das Kapital zum Bauen beschafft, die Kreditnot behoben wird.

Der „Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine“ hat sich nun auch in seiner 49. Abgeordneten-Versammlung, die Ende August d. J. in Berlin getagt hat, mit der Frage des Wohnungsbaues beschäftigt, und der Berichterstatter, Beigeordneter Dipl.-Ing. Ehlgötz, Vorstand des Stadterweiterungsamtes in Essen-Ruhr, hat seine Ausführungen mit Betrachtungen obiger Art eingeleitet. Während politische und einseitige wirtschaftliche Motive bei der Stellungnahme vielfach maßgebend seien, müsse der Techniker zu dieser, für unser ganzes Volk wichtigen Frage eine unparteiische, das allgemeine Wohl berücksichtigende Stellung einnehmen und selbst Vorschläge machen, wie die Erhaltung der alten Wohnungen gesichert, der Bau neuer Wohnungen wieder in ausreichender Weise einzuleiten sei. Nach seiner Meinung müßte die Miets- und Raumzwangswirtschaft noch eine Zeitlang aufrechterhalten werden, sonst entstünden unhaltbare Zustände. Es müsse aber jetzt schon schäfer mit dem Abbau begonnen werden, man müsse nicht mehr jeden Mieter unterstützen, vor allem nicht die kapitalkräftigeren. Also sei zunächst für große Wohnungen und für Geschäftsräume die Zwangswirtschaft aufzuheben. Es müsse ferner eine raschere Angleichung an die Friedensmiete zur besseren Verzinsung des hineingesteckten Kapitals erfolgen. Hier sei man leider viel zu langsam vorgegangen und habe den geeigneten Zeitpunkt während der Inflation versäumt. Damals hätte man mit einem Federstrich, ohne daß der Einzelne das wirtschaftlich zu stark empfunden hätte, die unhaltbaren Zustände beseitigen können, man habe aber den Mut dazu nicht gefunden.

Beim Wohnungsneubau sei ja die Zwangswirtschaft tatsächlich aufgehoben, aber es fehle an Baukrediten, an Baustoffen, an Geld zur Verwirklichung eines großen Bauprogramms. So sei bei steigenden Preisen und wachsendem Geldmangel die Bautätigkeit immer mehr zurückgegangen. Es sei also ein Irrtum, zu glauben, daß der sofortigen Aufhebung jeder Zwangswirtschaft sofort eine lebhafte Neubautätigkeit folgen werde. Das wichtigste sei die Geldbeschaffung und an der Hand von Beispielen, die sich auf die ihm näher bekannten rheinisch-westfälischen Gebiete beziehen, gibt er Zahlen für den notwendigen Bedarf und die dazu erforderlichen Belastungen. Diese Zahlen sind natürlich nicht ohne weiteres auf andere Landesteile mit anderen (meist günstigeren) Verhältnissen zu übertragen, sie gestatten aber immerhin Vergleiche.

Seine allgemeinen Ausführungen faßte Redner zusammen in die nachstehenden Richtlinien für den Wohnungsbau.

1. Der plötzliche Abbau der Wohnungszwangswirtschaft ist zurzeit nicht möglich. Der Abbau ist jedoch für die nahe Zukunft schrittweise in Aussicht zu nehmen.

2. Dringend erwünscht ist es, wenn schon jetzt mit dem Abbau der Zwangswirtschaft begonnen würde und zwar in der Weise, daß zunächst die größeren Wohnungen von 6 und mehr Räumen und vor allen Dingen auch die Geschäftsräume mit den dazugehörigen Wohnungen freigegeben würden.

3. Um die Bauwirtschaft wieder in einem solchen Umfange in Gang zu bringen, daß in absehbarer Zeit dem Wohnungsmangel abgeholfen wird, muß vor allen Dingen neben den öffentlichen Mitteln auch das Privatkapital herangezogen und interessiert werden, wozu auch die unter Nr. 2 vorgeschlagene Freigabemaßnahme gehört.

4. Die bisherigen Maßnahmen über Baukostenzuschüsse und Wohnungsbaubgaben haben nicht den notwendigen Erfolg gehabt, dagegen ist die in diesem Jahre erfolgte Umstellung zur Hauszinssteuerhypothek ein guter Anfang zur Besserung.

5. Die jetzt für erststellige Hypotheken zur Verfügung stehenden Mittel sind viel zu gering, andererseits aber auch die Zinssätze für diese Hypotheken viel zu hoch.

6. Die Belastung der Neubauten mit Zinsen, Steuern usw. darf durchschnittlich nicht höher sein, als dies eine Miets- von 150 v. H. der Friedensmiete zuläßt. Eine Miethöhe von 150 v. H. ist z. Zt. aber nur für einen kleinen Teil der erwerbstätigen Bevölkerung tragbar.

7. Der jetzige Ertrag der Hauszinssteuer, bzw. der daraus für den Wohnungsbau verwendbare Teil genügt noch nicht, um den Wohnungsbau in der notwendigen Weise zu fördern. Dies und die Knappheit der Mittel für erste Hypotheken weisen mit zwingender Notwendigkeit darauf hin, mit dem Abbau der Zwangswirtschaft auch eine Erhöhung der Miete für die Altwohnungen nach und nach, sobald es die erhoffte Wiederbelebung der Wirtschaft zuläßt, eintreten zu lassen, bis zur Angleichung an die Mieten in den Neuwohnungen und gleichzeitig die Hauszinssteuern entsprechend zu erhöhen. Dabei muß aber gefordert werden, daß, wenn schon dem Reich, dem Land und den Städten ihre bisherigen Anteile für allgemeine Finanzzwecke belassen werden, auf alle Fälle aber die weiteren Erhöhungen restlos für den Wohnungsbau hergegeben werden.

8. Um die unter Ziffer 6 angegebene Miethöhe von 150 v. H. nicht zu überschreiten, muß gefordert werden, daß die Zinsen für erststellige Hypotheken nicht über 9 v. H. betragen und daß auch die Neubauten von der Grundvermögens- und der Hauszinssteuer freibleiben.

9. In Verbindung damit müssen Erleichterungen in Bezug auf die Hypothekenbeschaffung gewährt werden, dahingehend, daß auch ausländisches Kapital herangezogen wird und dessen hypothekarische Sicherstellung in ausländischer Währung zugelassen bzw. erleichtert wird.

10. Der Frage der Baumaterialienbeschaffung ist größte Aufmerksamkeit zuzuwenden. Reich und Land haben namentlich auf Verbilligung der Holzpreise hinzuwirken und darauf zu achten, daß der überflüssige Zwischenhandel ausgeschaltet wird. Die in den letzten Jahren vielfach aufgekommene Ersatzbauweisen und Ersatzbaustoffe sollten durch eine unparteiische Stelle auf ihre Verwertbarkeit für die einzelnen Landesteile untersucht und zusammengestellt werden.

11. Die so sehr erwünschte Verbilligung der Wohnungsbauten darf nicht auf Kosten der Güte der Baustoffe oder der Arbeiten erzielt werden. Wichtig ist insbesondere, daß für Wohnungsbauten in den Städten das Baugelände an ausgebauten, fertigen Straßen, die mit allen Versorgungsleitungen versehen sind, ausgenutzt wird. Dabei muß natürlich im Interesse des Städtebaues auf gute und architektonisch einwandfreie Bauweise Wert gelegt werden. Den Gemeinden muß für die Heranziehung dieses Geländes insbesondere der Baulücken für den Wohnungsbau das Enteignungsrecht zustehen. Die Normierung der Wohnungsbauten oder der Bauteile ist gut, hat aber an städtebaulich notwendigen Forderungen ihre Grenzen.

12. Die Ausbildung des Bauarbeiternachwuchses ist unter der Ungunst der Verhältnisse in den letzten 10 Jahren sehr vernachlässigt. Der Heranbildung des Nachwuchses in genügender Zahl ist deshalb unter Beteiligung der zuständigen Behörden und Innungen wieder größere Sorgfalt zuzuwenden.

An Zahlenbeispielen und durch umfangreiche Tabellen, die wir hier nicht vollständig wiedergeben können, werden dann die Ausführungen im einzelnen erläutert.

Der Berichterstatter legt seinen Betrachtungen ein dreistöckiges Sechsfamilienhaus in Essen mit je sechs Wohnungen von vier Räumen (die Küche eingerechnet) mit Baderaum und Veranda mit einem Kostenaufwand von 46 000 M. einschl. Grunderwerb im Frieden zugrunde. Der gemeine Wert ist dann mit 42 000 M. anzunehmen. Er berechnet dann die jetzige Belastung des Althauses. Die Vorkriegsmiete war für den Raum und Monat 12 M., demnach der gesamte

Mietertrag $6 \cdot 4 \cdot 12 \cdot 12 = 3456$ M. Nach den Sätzen vom August ergeben sich dann als heutige Belastung 67 v. H. von $3456 = 2315,52$ M. Die 67 v. H. setzen sich wie folgt zusammen: 15 v. H. Betriebskosten (Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühr, Entwässerungsgebühr, Grundvermögenssteuer — staatlicher Satz + 100 v. H. — und Feuerversicherung); dazu kommen 11 v. H. für laufende Instandsetzungsarbeiten, 3 v. H. für große Instandsetzungsarbeiten (die unzureichend sind) und 6 v. H. Vorkriegslasten, zusammen also 35 v. H. für die eigentlichen Mietslasten. Außerdem sind zu zahlen 3 v. H. Wassergeld, 5 v. H. Grundvermögenssteuer (städtischer Zuschlag 125 v. H.), 20 v. H. Hauszinssteuer (städtischer Zuschlag 400 v. H.) und 4 v. H. Schönheitsreparaturen.

Er stellt dann Baukosten und Miethöhe von 1914 und 1924 gegenüber und berechnet die zur Rentabilität notwendige Miethöhe und ihren Anteil am Einkommen eines Beamten verschiedener Besoldungsklassen.

Im Jahre 1914 waren die Baukosten 46 000 M., die Vorkriegsmiete bei einer guten Verzinsung des Anlagekapitals mit 7,5 v. H. 3436 M., also wie oben angenommen bei sechs Wohnungen mit je vier Räumen für einen Raum und Monat 12 M.

Die reinen Baukosten 1924 sind mit 40 v. H. Übertreibung zu rechnen, also die gesamten Baukosten mit 63 000 Mark anzunehmen.

Das Kapital von 63 000 M. müßte sich mit mindestens 18 v. H. heute verzinsen (jetziger Sparkassenzinsfuß), also mit 11 340 M., außerdem müssen aber noch gedeckt werden 47 v. H. (67—20 v. H. Hauszinssteuer) von der Vorkriegsmiete für öffentliche Abgaben, Lasten, Reparaturen usw., zusammen 1624,32 M., so daß die Gesamtmiete 12 964 M. betragen müßte, daß sind für einen Raum und Monat 45,01 M., für eine Wohnung und Monat 2160,48 M., was eine Erhöhung auf 375 v. H. bedeuten würde.

Die Besoldung eines verheirateten Beamten mit zwei Kindern beträgt in den Gruppen VII, VIII, IX, 4. Steigensatz 4375, 4856 bzw. 5412 M., so daß zur Erzielung einer Rentabilität des Neubaus aus den Mieten allein 44, 49 bzw. 40 v. H. des Gehalts aufgewendet werden müßten. (Läßt man die Grundvermögenssteuer einschl. 225 v. H. Gemeindegeldzuschlag fortfallen, so verringert sich die Miete für einen Raum und Monat auf 43,87, für die Wohnung im Jahr auf 2105,76 M., das sind aber am Gehalt gemessen nur 0,8 bis 1 v. H. weniger.)

Die Verzinsung eines Wohnungsneubaus aus den Mieten allein ist danach nicht möglich, denn es ergeben sich daraus untragbare Belastungen. Ohne Zuschüsse geht es also nicht. Der erste Versuch der Baukostenzuschüsse

hat versagt. Er hatte nur eine fortschreitende Erhöhung der Baukosten zur Folge. Aus den allgemeinen Steuern konnte auch das Geld für diese Zuschüsse nicht aufgebracht werden, es mußte ein neuer Weg zur Finanzierung gesucht werden. Dieser ist mit der III. Steuernotverordnung beschränkt worden, und diese hat, so angreifbar sie sonst ist, in der Hauszinssteuer jedenfalls das Richtige gefunden, die daraus fließenden Summen, von denen zur Zeit nur etwa $\frac{1}{2}$ für Wohnungszwecke verfügbar ist, reichen aber nicht aus.

Die gesamten Baukosten aus der Hauszinssteuer aufzubringen, wie das manche Städte und Verbände wollen, geht nicht an. Es müssen noch Zuschüsse gegeben werden, aber nicht in Gestalt von verlorenen, sondern solchen, die als Hypotheken auf die Städte eingetragen werden; das ist ein gesunder Gedanke. Auch der Bauherr selbst muß Geld aufbringen. In Essen, wo die vierräumige Wohnung zur Zeit rund 10 000 M. herzustellen kostet, ist man in der Weise vorgegangen, daß nur ein Teil aus der Mietzinssteuer gedeckt wird. Der Private muß $\frac{1}{3}$ etwa als I. Hypothek selbst aufbringen, $\frac{1}{3}$ selbst hineinstecken, $\frac{1}{3}$ erhält er als Hauszinssteuerhypothek. Genossenschaften müssen $\frac{1}{6}$ selbst hineinstecken und erhalten bis zu $\frac{3}{6}$ Hauszinssteuerhypothek. Es ist das ganz gut gegangen, allerdings mußte die städtische Sparkasse alle verfügbaren Gelder zu diesem Zwecke hergeben. Es war zunächst ein Wohnungsprogramm von 600 Wohnungen für 1924 aufgestellt, von denen Anfang März schon $\frac{3}{4}$ im Bau waren, die letzten 150 sind ebenfalls im Gange. Zeitweilig hat es, da sehr viele Bauarbeiter in die Bergwerke gegangen sind, an Bauarbeitern gefehlt. Meldungen zum Bau der Wohnungen unter den gegebenen Bedingungen lagen 1400 bis 1500 vor, so daß sich die Stadt die Sichersten aussuchen konnte. Auch von den Mietern sind gern Zuschüsse von 300 M. bis 1000 M. für die Wohnung gegeben worden. Jedenfalls ist der Erfolg ein guter, und die Stadt will für die nächsten Jahre nach diesen Grundsätzen an ein umfangreiches Bauprogramm herantreten. In der nachstehenden Tabelle ist nun eine Untersuchung über eine Rentabilitätsberechnung aufgestellt. Die Voraussetzungen, die hier gemacht sind, müssen natürlich jedes Jahr nachgeprüft werden. Sie stützen sich auf die Annahme eines verringerten Zinsfußes, indem auf Auslandskredite nach Annahme des Sachverständigen-Gutachtens gehofft wird (in dieser Hinsicht ist Berichterstatter, wie er selbst zugeht, Optimist), während II. Hypotheken aus öffentlichen Mitteln zu billigem Zinsfuß hergegeben werden müssen. Es ist hier angenommen, daß hier I. Hypotheken bis zu 60 v. H. wie im Frieden gegeben werden, daß der Gewinn zunächst fortfällt und die Steuern ebenfalls fortfallen.

Untersuchung einer Rentabilitäts-Berechnung.
(Verringerung des Zinsfußes, Fortfall des Gewinnes, Wegfall der Steuern.)

Althäuser		Neubauten	
1914	1924	1925	
Baukosten 46 000,— M	—	63 000,— M.	
I Hypoth. rd. 60 v. H. = 28 000,— „ zu 4 v. H.	—	36 000,— M. zu 9 v. H.	36 000,— M. zu 9 v. H
Eig. Geld und II. Hypoth. rd. 40 v. H. = 18 000,— „ „ 5 v. H.	—	*27 000,— „ „ 4 „	27 000,— „ „ 6 „
		(Zinsfußspanne wie vor dem Kriege)	
Miete 100 v. H.	67 v. H.	150 v. H.	166 v. H.
für 1 Raum und Monat 12,— M.	8,04 M.	18,— M.	19,87 M.
Jahresmiete 3 456,— „	2 315,52 „	5 184,— „	5 724,— „
Anlagekap.-Verzinsung 7,5 v. H.	5 v. H.	8,2 v. H.	9,1 v. H.
Aufbringung:			
Zinsen der I. Hypothek 1 120,— M.	—	3 240,— M.	3 240,— M.
„ II. „ 800,— „	—	1 080,— „	1 620,— „
Gewinn „ 744,80 „	—	—	—
2 764,80 M = 80 v. H.	—	4 320,— M. = 83,3 v. H.	4 860,— M. = 84,9 v. H.
a) Grund- und Gebäude-Steuer 153,— M.	—	— M.	— M.
b) Müllabfuhr 17,— „	—	72,— „	72,— „
c) Straßenreinigung 30,72 „	—	42,65 „	42,65 „
d) Schornsteinfeger-Gebühren 8,— „	—	24,— „	24,— „
e) Entwässerungs-Gebühren 49,— „	—	40,65 „	40,65 „
f) Grundvermögens-Steuer (staatl. Satz u. 100 v. H.) — „	518,40 = 15 v. H.	— „	— „
g) Versicherungs-Gebühren 18,40 „	—	— „	— „
h) Verwalt.- u. Reparatur-Kosten 340,08 „	—	31,50 „	31,50 „
i) Wassergeld 75,— „	691,20 = 20 v. H.	533,20 „	533,20 „
k) Grundvermögens-Steuer (städt. Zuschl. 125 v. H.) — „	103,68 = 3 „	120,— „	120,— „
l) Hauszinssteuer — „	172,80 = 5 „	— „	— „
m) Schönheitsreparaturen (in „h“) — „	691,20 = 20 „	(in „h“) — „	(in „h“) — „
	138,24 = 4 „	(in „h“) — „	(in „h“) — „
Gesamtmiete = 3 456,— M., 100 v. H.	2 315,52 M. = 67 v. H.	5 184,— M. = 100 v. H.	5 724,— M. = 100 v. H.

*) In Essen werden als Hauszinssteuerhypothek für eine 4-Zimmer-Wohnung von 80 qm Wohnfläche bei Genossenschaften 5250,— M. bei Privaten 3520,— M. gegeben.

Für 1925 bis 1927 sieht Ehlgötz unter obigen Voraussetzungen ein Bauprogramm von zusammen 6900 Wohnungen vor, also 2700 für das Jahr. Er berechnet dafür den Ausfall an Grundvermögenssteuer.

Das Programm stützt sich auf folgende Annahmen: Einwohnerzahl in Essen August 1924 = rd. 500 000, davon 23 000 Wohnungsuchende, von denen 16 000 als vordringlich vorgemerkt sind. Davon werden aber 5000 Tauschwohnungen gesucht, so daß noch 11 000 Wohnungen fehlen und zwar 7000 zu je zwei, 2700 zu je drei und 1300 zu je vier Räumen, zusammen also mit 27 300 Räumen, oder wenn sie auf vierräumige Wohnungen umgerechnet werden, 6900 Wohnungen, von denen in jedem Baujahre 2300 hergestellt werden könnten.

Der Ausfall an Grundvermögenssteuer berechnet sich dann für 1925 nach dem gemeinen oder ergänzten Steuerwert von $\frac{42000 \cdot 2300}{6} = 16,1 \text{ Mill. M.}$, und das er-

Aufbringung der Kosten für jedes der nächsten 3 Jahre (jährl. 2300 Wohng.) — wenn keine oder eine geringe I. Hypothek (fremdes Geld) zu erhalten ist, die Kosten also hauptsächlich vom Bauherrn und durch die Hauszinssteuer aufzubringen sind. —

Gesamtbaukosten: $\frac{46000}{6} \cdot 2300 = 17\,633\,300 \text{ M.}$

hiervon:

a) I. Hypothek (fremdes Geld)	—	—	33 v. H. = 5 819 000	33,3 v. H. = 5 877 767
b) der Bauherr	17 v. H. = 2 907 600 (Grundstück)	33 v. H. = 5 819 000 (Grundstück u. 16 v. H.)	17 v. H. = 2 997 600 (Grundstück)	33,3 v. H. = 5 877 767 (Grundstück u. 16,3 v. H.)
c) aus der Hauszinssteuer	83 v. H. = 14 635 700	67 v. H. = 11 814 300	50 v. H. = 8 816 700	33,3 v. H. = 5 877 767

Die Hauszinssteuer von 600 v. H. bringt nach Abzug eines Ausfalls von 30 v. H. einen Jahresertrag von 9 Millionen M., hiervon stehen nach dem jetzigen Anteilverhältnis der Stadt für Wohnungsbau zur Verfügung rd. 3 Millionen M.

Hauszinssteuer bei einem Bedarf von	14 635 700 1 400 v. H.	11 814 300 1 200 v. H.	8 816 700 1 000 v. H.	5 877 767 800 v. H.
und zwar bringen auf:				
die ersten 600 v. H.	600 v. H. = 3 Mill.	600 v. H. = 3 Mill.	600 v. H. = 3 Mill.	600 v. H. = 3 Mill.
die zweiten 200 v. H.	—	—	—	200 v. H. = 3 Mill.
die zweiten 400 v. H.	—	—	400 v. H. = 6 Mill.	—
die zweiten 600 v. H.	—	600 v. H. = 9 Mill.	—	—
die zweiten 800 v. H.	800 v. H. = 12 Mill.	—	—	—
	1 400 v. H. = 15 Mill.	1 200 v. H. = 12 Mill.	1 000 v. H. = 9 Mill.	800 v. H. = 6 Mill.

gibt für 2,4 v. T. staatlicher Grundvermögenssteuer und 225 v. H. Gemeindegzuschlag 125 580 M. Jahresausfall höchstens. Am 1. Januar 1922 waren vorhanden 31 307 Wohngebäude mit 101 130 Wohnungen und 359 894 Wohnräumen. 12 M. Monatsmiete für den Raum ergäbe das nur einen Ausfall von 0,35 M. Auf eine vierräumige Wohnung von 12 M. Monatsmiete für den Raum ergäbe das nur einen Mietszuschlag von 1,40 M. im Jahre oder 0,24 v. H. der Vorkriegsmiete. Die Wirkung des Steuererlasses für die Neubauten wird also entschieden überschätzt.

Zum Schluß macht dann der Berichterstatter eine Berechnung für die Aufbringung der Kosten für die nächsten drei Jahre für das Bauprogramm von jährlich 2300 Wohnungen für verschiedene Annahmen hinsichtlich der Aufbringung aus fremden bzw. eigenem Geld und der Hauszinssteuer. Nach dieser Zeit erhofft er einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage und dann Aufhebung der Zwangswirtschaft.

In der Voraussetzung, daß bei einer Erhöhung der Hauszinssteuer der ganze Mehrertrag für den Wohnungsbau zur Verfügung steht, ergibt sich zur Deckung des Bedarfs — s. o. Ziffer c — Folgendes:

Der wirkliche Ertrag dieser erhöhten Hauszinssteuer ist unter Einschluß der Anteile für den allgemeinen Finanzbedarf aus den

ersten 600 v. H.	= 21 Millionen	= 18 Millionen	= 15 Millionen	= 12 Millionen
------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Die Gesamtmiete würde sich wie folgt zusammensetzen:

1. Jetzige (gesetzl. Miete) ohne Hauszinssteuer	47 v. H.	47 v. H.	47 v. H.	47 v. H.
2. Hauszinssteuer - Belastung (jetzige 400 v. H. = 20 v. H. der Vorkriegsmiete)	70 v. H.	60 v. H.	50 v. H.	40 v. H.
Gesamtmiete	117 v. H.	107 v. H.	97 v. H.	87 v. H.
3. Bis zur Angleichung an den Satz von 150 v. H. ergibt sich eine Spanne zugunsten des Hausbesitzers von (Grundlage für künftige Hypotheken)	33 v. H.	43 v. H.	53 v. H.	63 v. H.

Um die Bauten zu finanzieren, brauchen wir allerdings ausländischen Kredit. Redner hat keine Bedenken gegen Eintragung von Hypotheken in auswärtiger Währung, die jetzt nur mit Zustimmung des Wohlfahrtsministers zulässig ist. Das ist aber zu umständlich. Die Hauptsache ist also in der ganzen Angelegenheit die Kreditfrage.

Aber auch andere Möglichkeiten dürfen nicht unausgeschöpft bleiben. Zunächst ist eine Herabsetzung der Ansprüche der Mieter in bezug auf ihre zukünftigen Wohnungen nötig, wobei jedoch nach Ansicht des Redners der Unfug mit sich nicht bewährenden Sparbauweisen aufhören muß; es muß die Bebauung der Baulücken durch Gewährung des Enteignungsverfahrens an die Städte erreicht werden. Es können ferner weitergehende Steuerbefreiungen für Neubauten gewährt werden. Das ist aller-

dings ein sehr schwieriges Kapitel, denn für den Ausfall muß bei unserer Notlage Ersatz geschaffen werden; allerdings sind die Ausfälle nicht so groß, und Reich, Länder und Gemeinden teilen sich darin. Auch Stundung der Straßenlasten durch die Gemeinden usw. kommen in Frage.

Mit allen diesen Maßnahmen erhofft Redner eine wesentliche Belebung der Bautätigkeit zu erreichen, der Wohnungsnot nach und nach zu steuern und den Wohnungsbau aus der Zwangswirtschaft nach einer nicht zu langen Zeit zur freien Wirtschaft wieder überzuführen.

Die Ausführungen wurden mit Beifall aufgenommen, in einer Aussprache über das umfangreiche Zahlenmaterial, das erst in der Versammlung vorgelegt wurde, konnte natürlich nicht eingetreten werden. — Fr. E.

Baustoffe und Preise.

Der Kalkmarkt im August. Die bereits seit April andauernde schlechte Lage des Kalkmarktes zeigte im Berichtsmontat keinerlei Besserung. Lieferfristen wurden infolge des geringen Abrufs nicht beansprucht. Vier Fünftel der Kalkindustrie ruhte. Geldknappheit und Kapitalnot beeinträchtigten weiterhin das Geschäft. Die noch immer starke Zurückhaltung der Reichsbank in der Kredithergabe und die trotz der zahlreichen Notrufe der Wirtschaft immer noch nicht ermäßigten Frachten wirken bei der Kalkindustrie als ausgesprochener Rohstoffindustrie besonders belastend. Die vielfach erheblichen Preissenkungen haben nicht vermocht, den Absatz zu beleben.

In den meisten Fällen wurde unter den Gesteungskosten verkauft, eine Erscheinung, die nach den vorausgegangenen Substanzverlusten der Inflationszeit Anlaß zu den schwersten volkswirtschaftlichen Bedenken gibt. Der Abruf von Stahlwerkskalk war unter der Last der Micum-Verträge gering. Kalk für chemische Zwecke wurde ebenfalls wenig verlangt. Der Absatz an die Mauersteinindustrie und das Baugewerbe war wegen der fast völlig darniederliegenden Bautätigkeit kaum nennenswert. In Westdeutschland wurde der baugewerbliche Absatz besonders durch die Bauarbeitersstände beeinträchtigt. Die Landwirtschaft war im Berichtsmontat mit der Ernte beschäftigt, und der Düngekalkversand daher gering. Da der

Ausnahmetarif für Düngemittel bis zum 30. Sept. verlängert ist, wird erwartet, daß die Landwirtschaft wenigstens im September von der günstigen Bezugsmöglichkeit Gebrauch macht. Das Ausfuhrgeschäft ruhte fast völlig wegen der Unmöglichkeit eines Wettbewerbes mit Ländern schwächerer Valuta, wohingegen belgischer Kalk häufig in das besetzte Gebiet Eingang findet. Die Kohlenzufuhr ist bei der eingeschränkten Erzeugung ausreichend. Bei der Wagengestellung machte sich besonders der Mangel an 10t-Wagen für die Düngekalkversorgung der Landwirtschaft bemerkbar. —

Wohnungs- und Siedlungswesen.

Die Tätigkeit der Bayer. Landessiedelung und der Bayer. Siedlungs- und Landbank. Das Staatsministerium für Landwirtschaft wies kürzlich darauf hin, daß die Bayer. Landessiedelung und die Bayer. Siedlungs- und Landbank in der Zeit von 1918 bis 1923 Anwesen und Grundstücke von 32 345 Tagwerk erworben haben (1 bayer. Tagwerk = 34,0727^a). Die Bayer. Genossenschaften haben für die Siedlungs- und Landbank in der Zeit von 1920 bis 1923 Anwesen und Grundstücke mit einer Gesamtfläche von zusammen 22 239 Tagwerk erworben. Außerdem hat die Geschäftsstelle des Landwirtschaftlichen Bezirksvereins in Straubing in den letzten Jahren der Bayer. Siedlungs- und Landbank Anwesen und Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 6790 Tagwerk vermittelt. —

Geldwirtschaft.

Zur Frage der Hypothekenbeschaffung. „Trotz Geldnot ist langjährig unkündbares Hypothekenskapital zu höchstens 12 v. H. Zinsen jährlich und Barzahlung ohne Kursverlust zu beschaffen!“ So überschreibt M. Weber, Direktor der Bau- und Feuerschutz-A.-G., Leipzig, ein kleines Buch, indem er versucht, einen Beitrag zur Lösung der augenblicklich schwierigen Hypothekenfrage zu geben. Der Inhalt des Büchleins ist kurz folgender:

Baugeld ist auf privatem Wege zur Zeit nicht zu beschaffen. Versuche, ausländisches Geld heranzuziehen, sind bisher mißlungen. Dabei sind Millionen wohnungslos. Wir müssen weiter zusehen, daß nach und nach die alten Wohnungen verfallen, ohne daß die Möglichkeit durchgreifender Instandsetzung und damit die Möglichkeit zur Erhaltung der Wohnungen vorhanden ist. Weber schlägt daher eine Gebäude-Amortisations-Sparkasse vor, an die sich alle bebauten Grundstücke anschließen sollen. Er rechnet aus, daß bei 8 v. H. Verzinsung eine jährliche Amortisationszahlung von einem Bruchteil eines Prozents der Baukostensumme ausreichen würde, um soviel Geld aufzustapeln, daß nach 60 Jahren anstelle des alten Baus ein Neubau ausgeführt werden könnte. Mit dem auf diese Art und Weise aufgestapelten Gelde wäre es möglich, die Neubautätigkeit durch Gebung von Hypotheken wesentlich zu unterstützen. In einer Reihe von Beispielen werden zahlenmäßig die Wirkungen der Amortisationshypotheken für die Wohnungswirtschaft nachgewiesen.

Der in dem Büchlein ausgesprochene Gedanke, Amortisationssummen jährlich zurückzulegen, um Gelder für einen späteren Neubau bereitzuhaben, ist nicht neu. Es ist aber ganz gut, daß er von neuem wieder auftaucht. Er wird vielleicht bei der möglichst bald in Angriff zu nehmenden Vorbereitung für die Einführung der freien Wohnungswirtschaft Bedeutung gewinnen. Für die Praxis sind die in dem Büchlein ausgesprochenen Gedanken noch nicht verwertbar. Die Hausbesitzer werden sich gegen eine freiwillige Versicherung und freiwillige Zahlung von Beiträgen an die Amortisationssparkasse sträuben. Auch die Annahme einer 60jährigen Lebensdauer eines Hauses ist theoretisch. Es gibt Häuser, die Jahrhunderte überdauern, es gibt auch leichtgebaute Häuser aus der Gründerzeit, deren Lebensdauer weniger als 60 Jahre betragen wird.

Zu bedauern ist, daß die Überschrift des Büchleins zu Mißdeutungen Anlaß geben kann. Jeder der sie liest, wird glauben, einen Weg angewiesen zu bekommen, auf dem er sich schnell Hypotheken beschaffen kann. Er wird daher aus dieser Hoffnung heraus den Anschaffungspreis von drei Mark gern zahlen und nachher enttäuscht sein, statt Geld nur theoretische Erörterungen über einen zunächst noch ganz zweifelhaften Weg für die Beschaffung von Hypotheken vorzufinden. —

Dr.-Ing. Althoff.

Der Mißstand des Wechselmahnverfahrens. Aus den Kreisen der Baustoff-Industrie geht uns folgende Mitteilung mit der Bitte um Veröffentlichung zu: Durch die Bekanntmachung zur Entlastung der Gerichte vom Mai dieses Jahres ist das Mahnverfahren zwangsweise eingeführt worden. Hierdurch ist eine große Verschleppung in der Rechtsprechung eingetreten, die die schärfste Verurteilung der Rechtsuchenden herausfordert. Als ein besonderer Mißstand erweist sich das Wechselmahnverfahren, das die

straffen Bestimmungen des Wechselrechts, vor allem aber die dieses Recht besonders auszeichnende Schnelligkeit in der Beitreibung der Ansprüche des Gläubigers hinfällig macht. Die Hereinnahme von Wechselbeträgen bis 500 M. erfordert heute größte Vorsicht. Besonders bei Firmen, die mit einer größeren Zahl kleinerer Kunden zu tun haben, kann sich dies bei Häufung von Protesten recht unangenehm auswirken. Es wird aber auf der anderen Seite der reelle Kaufmann und Handwerker geschädigt, da infolge des Mahnverfahrens mit doppelter Vorsicht vorgegangen wird, was manchem strebsamen Kaufmann das Arbeiten äußerst erschwert. Der Handelswechsel, der seiner ganzen Bestimmung nach einen Geldersatz bedeutet, wird durch das Wechselmahnverfahren zum gewöhnlichen Scheidschein herabgedrückt, und büßt so völlig seine Eigenschaft als Zahlungsmittel ein. Es ist wirklich an der Zeit, daß das Reichsjustizministerium den zahlreichen Klagen aus der Industrie und dem Handel endlich Gehör schenkt und die entsprechenden Bestimmungen der Bekanntmachung einer Nachprüfung unterzieht. Die schon ohnedies genug drückende Geld- und Kreditnot sollte durch derartige verfehlte Bestimmungen nicht noch weiterhin unnötig verschärft werden. —

Patentwesen und gewerblicher Rechtsschutz.

Internationaler gewerblicher Rechtsschutz, mitgeteilt vom Patentanwalt Dr. Oskar Arendt, Berlin.

Belgien. Die nochmals verlängerte Nachfrist zur Einzahlung überfälliger Jahrestaxe für sonst bereits als gelöst anzusehende Patente läuft 31. Dez. 1924 ab.

Chile. Die Art. 1 und 2 der Verordnung vom 7. Aug. 1911 über Erfindungspatente sind durch eine Verordnung vom 7. Aug. 1923 abgeändert worden. Art. 1 führt in neun Gruppen die schutzfähigen Erfindungen auf. Patentfähig sind danach auch jede neue Energiequelle und jede neue gewerbliche Anwendung bereits bekannter physischer Kräfte und Antriebsmittel zu einem praktischen und bestimmten Zweck. Im Art. 2 sind die nicht patentfähigen Erfindungen in neun Gruppen aufgeführt. So sind z. B. „aus dem Ausland stammende Erfindungen, die in irgend-einem Lande bereits Gemeingut geworden sind, selbst wenn sie in Chile vollständig unbekannt sind“, nicht schutzfähig. Die Gegenstände ausländischer Patente können in Chile noch patentiert werden, wenn die Auslandspatente in Kraft sind und die betr. Erfindungen vor der Anmeldung in Chile in dortigen Handelskreisen nicht bekannt waren.

Luxemburg. Mit Wirkung vom 1. Sept. 1924 ist das Großherzogtum Luxemburg dem Madrider Abkommen über die internationale Registrierung von Fabrik- und Handelsmarken beigetreten. Die Gesamtzahl der diesem Abkommen angeschlossenen Staaten beträgt z. Zt. 20.

Mexiko. Das mexikanische Patentamt macht darauf aufmerksam, daß ab 1. Aug. 1924 eine Firma Patente in Mexiko nur anmelden kann, wenn der Nachweis geführt wird, daß die Erfindung vom Erfinder rechtmäßig erworben ist. Wird bei Anmeldungen, die im Ursprungslande von einem Unternehmen angemeldet sind, diese Vorschrift nicht berücksichtigt, so gilt die Anmeldung „als nicht eingereicht“, nach Art. X des Gesetzes von 1903. Eine spätere Berichtigung ist nicht zulässig und mit der Anmeldung ist auch wegen dieses Formfehlers die Priorität hinfällig. Ausführungsbestimmungen zu dieser Verordnung liegen nicht vor, und es ist auch nicht angegeben, wie sich das Patentamt verhält, wenn das Patent im Ursprungslande von einer Firma mit dem Erfinder zus. angemeldet wurde. —

Bauwirtschaftliche und andere Verbände.

Bundestag des Bundes Deutscher Bodenreformer. Der von Adolf Damaschke geleitete „Bund Deutscher Bodenreformer“ wird seinen diesjährigen Bundestag vom 2. bis 5. Oktober in Lüneburg abhalten. Es werden Vorträge gehalten werden über: Arbeiten und Aufgaben der Bodenreformbewegung, Arbeitswissenschaft und Bodenreform, Beamtenabbau, Arbeitslosigkeit, die Lüneburger Notgemeinschaft, Bauerntum und Bodenreform (Schutz Zoll, Freihandel, Steuer, Pacht usw.). Mit einer großen öffentlichen Versammlung über Bodenreform und Wiederaufbau wird die Tagung ihr Ende finden. —

Inhalt: Köln. Entwicklungsfragen einer Großstadt (Schluß). — Literatur. — Wettbewerbe. — Chronik. —

Bauwirtschafts- und Baurechtsfragen: Stellung der Architekten zur Wohnungsfrage. — Baustoffe und Preise. — Wohnungs- und Siedlungswesen. — Geldwirtschaft. — Patentwesen und gewerblicher Rechtsschutz. — Bauwirtschaftliche und andere Verbände. —

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