

DEUTSCHE BAUZEITUNG

59. JAHRGANG * No 2 * BERLIN, DEN 7. JANUAR 1925

HERAUSGEBER: PROFESSOR ERICH BLUNCK, ARCH.

SCHRIFTFLEITER: REG.-BAUMEISTER a. D. FRITZ EISELEN.

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

Der Verkehrspavillon der Hamburg-Amerika-Linie am Jungfernstieg in Hamburg.

Architekt B. D. A.: Richard Laage, Hamburg.



Als um 1900 der Jungfernstieg in Hamburg durch Zuschüttung eines Teiles der Binnenalster wesentlich verbreitert wurde, baute man auch gegenüber Neuerwall ein großes Rundwerk von 35 zu 40 m in die Alster hinein, das durch eine mächtige Granit-Ufermauer eingefasst wurde. Dieses Rundwerk wurde bepflanzt und das mittlere Beet von 15 m Dm. besonders gepflegt. Das Publikum hatte den Platz, wohl wegen der schönen Blumen, lieb gewonnen, ohne ihn indessen selbst viel zu benutzen.

Mit den neuen Erkenntnissen des Stüttenbaus erwachte aber das Gefühl, daß durch dieses Rundwerk, zusammen mit der wenig glücklichen Anlage des Landungssteiges für die Alsterdampfboote, dem Wartepavillon mitten vor der Freitreppe und den Bedürfnisanstalten, die schöne Binnenalster sehr beeinträchtigt und die eigentliche Form des Binnenbeckens nur noch sehr mühsam aufrecht erhalten werde. (Vgl. Lageplan Abb. 7, S. 10.) Bei anderen wirtschaftlichen Verhältnissen als den heutigen würde hier wohl eine großzügige Umgestaltung Erfreuliches schaffen.

Als ich von der Hamburg-Amerika-Linie mit der Aufgabe beauftragt wurde, auf dem Rundwerk einen Verkehrspavillon zu bauen, vertrat ich den Standpunkt, daß der beschriebene massige Unterbau besser ein Blumenbeet, ja daß durch ein Gebäude das Rundwerk gewissermaßen nachträglich einen Zweck erhalte. Dem stimmten auch die maßgebenden Behörden zu, und somit wurde die Erlaubnis zum Bauen gegeben. (Gesamtgrundriß der Anlage in Abb. 5, S. 10.) Der Platz ist an die Hamburg-Amerika-Linie befristet verpachtet.

Um den provisorischen Charakter des Gebäudes zu betonen, wurde als Baustoff für den allein sichtbaren Oberbau Holz gewählt (Abb. 8, S. 11). Die

Außenwand bis zum Kämpfergesims besteht aus schuppenförmigen, überschobenen Füllungen von 38 mm Stärke und einem Flächenausmaß, wie es das Holzmateriale gut erlaubt (vgl. Abb. 1, hierunter und Abb. 6, S. 10). Die Außenwand oberhalb des Kämpfergesimses ist als Fensterfries ausgebildet und wird durch 24 Laternen unterteilt, die halbrund vortreten und hinter denen die tragenden Pfosten der Wandkonstruktion stehen. Die 12 hohlen Säulenschäfte sind aus je 12 Bahnen kalt verleimt. Das 34 cm hohe Hauptgesims wurde aus

prächtigen Bohlen gearbeitet; es besteht aus Einzelstücken von rd. 4 m Länge, die in sich verleimt, aber nur über den Säulen gestoßen sind. (Vgl. Abb. 1 und Abb. 9, S. 11.)

Das Dach ist über dem Innenraum, der 11,30 m Durchmesser hat, freitragend; die Sparren spannen sich zwischen einem unteren L-Eisenring auf dem Wandrähm und einem oberen T-Eisenring. Dieser obere Ring trägt auch gleichzeitig das Oberlicht und die Konstruktion zur Befestigung der Figur. (Schnitt Abb. 2, S. 10.) Das Bedachungsmaterial ist Kupfer in Stelfalzdeckung, die Figur mit Sockel ist in Kupferblech getrieben.

Im Innern sind die Wände aus Schlackenplatten hergestellt und 2,15 m hoch in Holz, mit rotbraun gebeizten, gekehlten Stäben verkleidet. Wände und Dach sind mit Kieselgur isoliert. Den oberen Abschluß des Raumes bildet eine Rabitzdecke, die sich im mittleren Teil wölbt und in ein laternenartiges Staublicht von zarten Farben

ausklingt. Das gesamte Holzmaterial ist beste ostpreußische Föhre, bis auf die in Eiche ausgeführten Säulenbasen und die Schwelle der Wandbekleidung.

Der Oberbau ist ausschließlich und so bequem wie möglich auf den Verkehr mit dem Publikum zugeschnitten (Grundriß Abb. 5, S. 10). Man kann so eine Reisevorbereitung bei einem Spaziergang auf dem Jungfernstieg erledigen: Auskunft, Fahrkarten, zusammengestellte Fahrscheinhefte für alle Linien der Welt,



Abb. 1. Eingang zum Pavillon.

Gepäckversicherung, Geldwechsel usw. kann man hier haben bzw. in kurzer Zeit besorgen.

Für alle diese Dinge ist ein umfangreicher Verwaltungs- und Schreibapparat nötig, der sich, infolge

wände, trogartig aufgebogen und bis +7,20 m hochgeführt. Sohle und Umfassungswände sind durch zwei Lagen bester Asphaltpappe und Goudron-Anstriche isoliert. Die Decke hat von der Mitte aus ein Gefälle

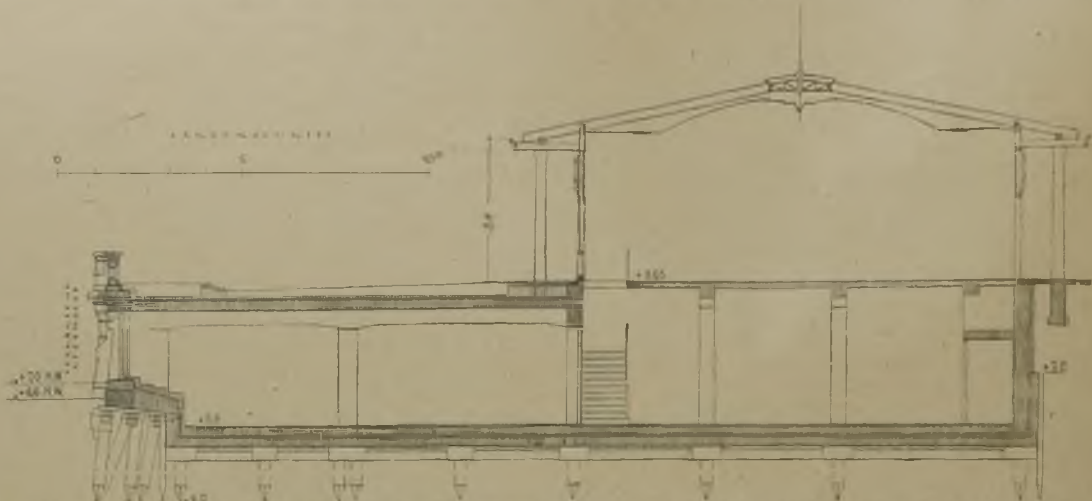


Abb. 2. Längsschnitt durch das Untergeschoß mit Schnitt durch den Oberbau.

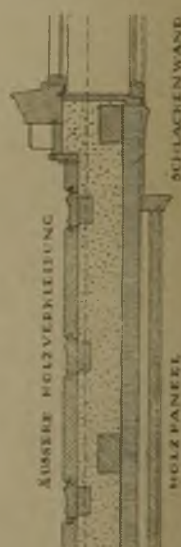
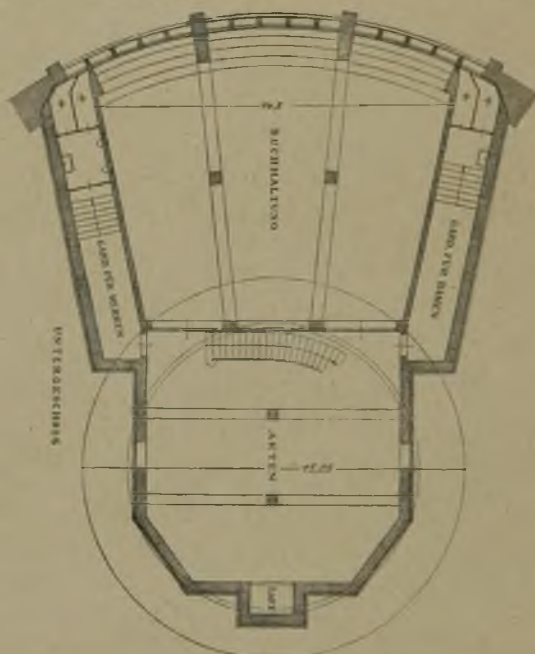
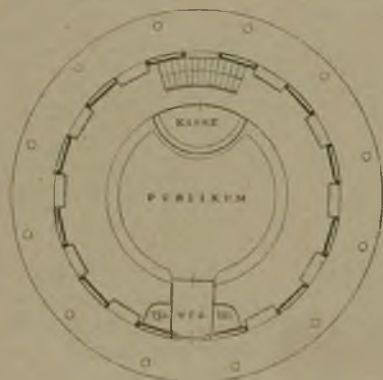
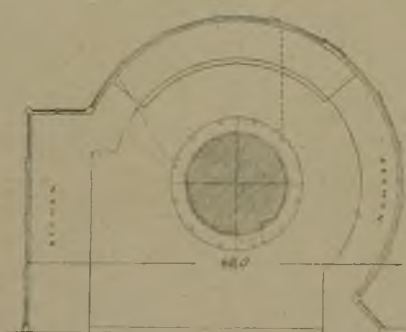


Abb. 6. Schnitt durch die Außenwand des Pavillons.

Abb. 3 (hierüber). Grundriß des Untergeschoßes.

Abb. 4 (links oben). Gesamtgrundriß des Rundwerkes mit Pavillon.

Abb. 5 (links unten). Grundriß des Pavillons in Geländehöhe.

der günstigen Beschaffenheit des Platzes, gut in einem Untergeschoß einrichten ließ (Grundriß Abb. 3, hierüber). Das Gelände des Rundwerkes liegt auf +9,50 m Höhe, der höchste Wasserstand der Alster beträgt +7,00 m. Bei einer Höhenlage des Fußbodens auf +5,80 m war eine gute Ausgestaltung möglich und auch durchführbar. Die Ufermauer wurde unter bestmöglicher Wahrung ihrer Gestalt für Fenster vollständig durchbrochen. Der

ganze Unterbau ist aus Eisenbeton hergestellt und auf Holzpfähle gegründet (vgl. Schnitt in Abb. 2).

Die Sohle besteht, nach Schüttung einer Magerbetonschicht aus zwei je 25 cm starken Eisenbetonplatten; die untere ist, außerhalb der Umfassungs-



Abb. 7. Lageplan für den Verkehrspavillon.

von 1:50 und ist mit Siebelscher Blei-Isolierung gedeckt, auf die eine Schutzschicht aus Beton aufgebracht ist.

Die örtlichen Sielverhältnisse bedingten eine Höherlegung der Aborte. Diese Räume mußten, um Kopfhöhe zu haben, das Gelände um rd. 20 cm überragen. Die so entstandenen Ausbauten wurden zu einem, gegen das Gelände um zwei Stufen erhöhten Ruheplatz mit Bänken, im Zusammenhang mit der wieder her-

gestellten Randbepflanzung, ausgebildet.

Sämtliche Räume werden durch Fernheizung erwärmt. Alle Arbeiten sind handwerklich gut ausgeführt. Künstlerische Mitarbeiter waren Kunstmaler Otto Fischer-Trachau und Bildhauer

Richard Kuöhl-Hamburg. Die statischen Unterlagen lieferten die Ingenieure Dr.-Ing. Kuball & Kölling. Vom Handwerk waren herangezogen: Cl. Banehr für die Tischlerarbeiten, H. Höpner für die Mauer- und Rabitzarbeit, Hammers & Co. für die Beton- und Fundierungsarbeiten, H. C. Böge & Sohn für die Zimmerarbeiten, Oldenburg & Hengstler für die Dachdeckung

und sanitären Anlagen, Lehmann & Jaensch für die Lichtanlagen, Aug. Hüsing für die Malerarbeiten, Rud. Otto Meyer für die Heizung, Zachoval & Riemann für die Schlosserarbeiten, W. Kopperschmidt für die Glaserarbeiten, Consbruch für die Isolierungen, Gebr. Reichert für die Steinmetzarbeiten. Die Figur wurde bei Martin & Piltzing, Berlin, getrieben. —



Abb. 8. Gesamtansicht gegen den Alsterdamm gesehen.



Abb. 9. Teil des Äußeren mit Umgang, Material (einschl. der Säulenschäfte): Holz.

Vermischtes.

Ausstellung von Arbeiten des Architekten B. D. A. Otto Bünz und des Malers Rudolf Moeller im Architekturmuseum der Technischen Hochschule Berlin. Auf die im Architekturmuseum der Berliner Technischen Hochschule neuerdings eingeführten Ausstellungen von Arbeiten zeitgenössischer Architekten sowie gelegentlich auch bildender Künstler im Wechsel mit toten Meistern haben wir einleitend bereits in Nr. 93 v. J. hingewiesen. Der Vollstän-

digkeit halber sei nachgetragen, daß außer den damals Genannten in vergangenen Monaten auch noch Prof. Dr.-Ing. e. h. Bruno Schulz Skizzen und Aufnahmen aus dem Orient und Italien, Prof. Hugo Wach Aquarelle und architektonische Reiseskizzen, Maler Hamann Arbeiten und Skizzen gezeigt haben. Eine Besprechung dieser Ausstellungen ist seinerzeit wegen ihres mehr intimen Charakters unterblieben; jedoch soll, wie angekündigt, nunmehr an dieser Stelle über die allmonatlich wechselnden Aus-

stellungen laufend kurz berichtet werden. Im Dezember d. J. zeigten der Architekt Otto Bünz und der Maler Rudolf Moeller (Novembergruppe), beide in Berlin, eine Auswahl ihrer Arbeiten.

Architekt B. D. A. Bünz gab in der Hauptsache Reiseskizzen sowie seine Studien zum Bebauungsplan für Rom, die ein Gegenvorschlag zu dem im Jahre 1910 aufgestellten Stadterweiterungsplan sein sollen. Dieser Plan wies so starke grundlegende Mängel auf, daß er auch vom Ausland her vielfachen Angriffen mit Recht ausgesetzt war. Sein Verfasser war an den städtebaulichen Erkenntnissen der beiden letzten Jahrzehnte achtlos vorübergegangen. Die Straßenführung war, ganz in der gedankenlosen Art unserer neueren Großstadtviertel, unübersichtlich und verschwenkerisch. Vieles an wertvollen historischen Architekturen und städtebaulichen Einzelleistungen wäre diesem Plan sinnlos zum Opfer gefallen. Bünz weist mit seinen Vorschlägen, die übrigens in wesentlichen Teilen in Nr. 83 und 101 des Jahrg. 1914 der „Deutschen Bauzeitung“ veröffentlicht sind, nach, wie der Plan unter Berücksichtigung aller wichtigen Erfordernisse einer sinnvollen modernen Stadtplanung zu verbessern und unerwünschte Verluste an Bestandteilen des alten historischen Rom zu vermeiden seien. Beispiele des vorhandenen Bebauungsplanes und Gegenbeispiele nach den Vorschlägen von Bünz sind in Skizzen gegenübergestellt. Somit ist diese Arbeit produktive Kritik im besten Sinne und ein Erfolg ist ihr insofern beschieden gewesen, als sie dazu beigetragen hat, daß der italienische Bebauungsplan im Jahre 1916 zu Fall gebracht wurde. Die außerdem gezeigten reichhaltigen Reiseskizzen (Federzeichnungen) zeigen in ihrer einfachen, absichtlich zum Teil fast derben Art einen Architekten, der bewußt das Wesentliche notiert und so ganz von selbst das Städtebauliche eines Architekturausschnittes sich herausarbeitet. Besondere Grundrißskizzen, obwohl hier nicht gezeigt, fehlen den einzelnen Blättern nicht. Diese Art zu sehen und die Hauptsachen zu erfassen, vermag vor allem das städtebaulich eingestellte Schaffen zu befruchten. Mit Rom ist hier die beste Probe gegeben. Die mit einem ausgeführten ostpreussischen Kornspeicher und Wettbewerbsentwürfen belegten architektonischen Einzelarbeiten zeigen in gleicher Weise das Schaffen nach großen, klaren Gesichtspunkten, die letztlich auch die Einzelheiten einer Aufgabe durchdringen.

Mit seinen Gemälden gibt uns der Maler Rudolf Moeller einen Überblick über seinen Entwicklungsgang, der zugleich aufs Beste den Weg vom Naturalismus zum Expressionismus bis in die jüngste Zeit hinein zeigt, durch den klaren, folgerechten Wandel in der künstlerischen Auffassung überzeugt und Verständnis auch für erstens Schaffen der jüngsten Generation erweckt. Das sei besonders deshalb hervorgehoben, weil moderne Kunst, für sich gesehen, den Fernstehenden zunächst fremdartig anmutet. Bemerkenswert ist an diesem Weg der Entwicklung die Loslösung von der reinen Bildermalerei, deren Ergebnisse, im Rahmen gefaßt, ohne Beziehung zum Raum an der Wand hängen, und das Eingehen von Bindungen mit der Architektur, in deren Dienst sich der Künstler auch äußerlich mit seiner letzten Arbeit gestellt hat. — G. W.

Internationale Ausstellung für dekorative Kunst in Paris. Nachdem Deutschland zu dieser Veranstaltung eine Einladung nicht erhalten hatte, was nicht ohne Widerspruch auch aus angesehenen französischen Kreisen geblieben ist, ist diese Einladung in der ersten Hälfte des Dezember v. J. durch die französische Regierung nachgeholt worden. Jedoch anscheinend in einer Form, daß sich etwaige Aussteller binnen 14 Tagen entschließen mußten, ob sie an dieser schon im April 1925 stattfindenden Ausstellung teilnehmen würden. Die deutsche Regierung hat unter diesen Umständen und mit Recht abgelehnt, für eine deutsche Beteiligung einzutreten. Es ist dabei einerseits angeführt worden, daß Deutschland zu einer würdigen Vertretung zur Zeit nicht die Mittel habe, daß andererseits aber die Zeitspanne zu kurz sei, um eine Ausstellung zustande zu bringen, die der Bedeutung der deutschen dekorativen Kunst entspreche. Wir glauben, daß der letztere Grund wohl der ausschlaggebende gewesen ist. —

Ausstellung „Das Ulmer Stadtbild 1493—1850“ in Ulm. Wie bekannt beschäftigt die ganze deutsche Bau- und Kunstwelt zur Zeit, infolge des in diesen Tagen zur Entscheidung kommenden Wettbewerbes über die Münsterplatzfrage, der städtebankünstlerische Wert der altchwürdigen Reichsstadt Ulm. Um nun der damit in Zusammenhang stehenden Gesamtausstellung der 450 eingelassenen Entwürfe die städtebaugeschichtliche Unterlage zu geben, hat die rührige Museumsverwaltung mit Prof. Dr. Baum an der Spitze, unter Beihilfe von Dr. Scheffold in einer parallel laufenden Ausstellung im

alten Schwörhaus sämtliche noch erreichbaren alten Stadtgrundrisse, Stadtansichten, Straßen-, Tor- und nicht zuletzt Platz-Bilder aus der Zeit von 1493—1850 gesammelt ausgestellt. Diese Ausstellung wurde am 21. Dezember unter Anwesenheit des Gen.-Konservators Dr. Hager, München, und des Vorstandes des Landesdenkmalamts, Prof. Dr. Goebler, Stuttgart, unter starker Teilnahme führender Kreise eröffnet. Sie gibt zum ersten Mal ein Bild von Dem, was auf diesem Gebiet noch erhalten ist, und ist für die gesamte Denkmal- und Heimatpflege Ulms ein Markstein, der die interessierten Kreise zu weitgehenden, weiteren Studien anregen wird. Denn eine solche unmittelbare Vergleichsmöglichkeit des überall zerstreut aufbewahrten Materials wird nicht so bald wiederkehren. Es wird daher dieser Ausstellung über lokales Interesse hinaus allgemeine Bedeutung für deutsche Städtebaukunst und -kultur zuzusprechen sein. Wertvolle Dienste leistet hierbei die über den üblichen Charakter eines Ausstellungsführers hinaus dauernden Wert besitzende erste Veröffentlichung des Museums, „Das Ulmer Stadtbild von 1493—1850“ von Max Scheffold, mit Beiträgen von Julius Baum, Christoph Klaiber, Adolf Häberle, Verzeichnis der Ausstellungsstücke, sowie eines bis jetzt nicht vorhandenen Künstlerverzeichnisses. — K.

Friedrich Körte 70 Jahre. In voller Frische konnte am 24. Dezember v. J. der Berliner Architekt Baurat Friedrich Körte die Feier seines 70. Geburtstages begehen. Über die von ihm in Gemeinschaft mit dem 1915 verstorbenen Arch. Baurat Reiner in 29-jähriger erfolgreicher Tätigkeit ausgeführten Bauten haben wir bei dem Tode des letzteren, Jahrg. 1915, S. 24, ausführlicher berichtet, sodaß wir auf die damaligen Ausführungen verweisen können. Der Krieg und dessen schwere Folgezeit haben Körte nach dieser langjährigen Gemeinschaftsarbeit nicht viel Gelegenheit zu erfolgreichem Einzelschaffen gegeben und Manches ist beim Mangel an Mitteln nicht über die Vorarbeiten hinausgekommen. Wo Entwürfe von ihm verwirklicht wurden, tragen die Ausführungen, wie z. B. eine kleine Wohnhausgruppe in Lichterfelde und Umbauten alter Villen in Zehlendorf denselben Stempel schlichter, ansprechender äußerer Erscheinung bei sorgfältiger gediegener Durchbildung, wie die früheren Arbeiten.

Körtes Wesensart wurzelt im Berliner Boden und wenn sich auch die gemeinsame Tätigkeit der Architektenfirma mit auf Ostpreußen erstreckte, so lag doch das Schwergewicht derselben in Berlin. In Berliner Architektenkreisen ist Körte durch seine tätige Mitarbeit sowohl im Architektenverein wie auch im Bund Deutscher Architekten eine bekannte Persönlichkeit. Für die berechtigten Interessen seines Berufsstandes hat er sich stets in uneigennütziger und nachdrücklicher Weise eingesetzt — z. B. in den Fragen des Wettbewerbes- und Gebührenordnungswesens — wobei sein klares Urteil und seine strenge Sachlichkeit, die auch die berechtigten Ansprüche der Gegenpartei nicht außer Acht ließ, von Heißspornen wohl nicht immer als ganz bequem empfunden worden ist. Auch als Stadtverordneter, als Mitglied verschiedener städtischer Deputationen hat sich Körte vor der Neugestaltung der Verhältnisse Verdienste erworben, die auch dem ganzen Fache zugute gekommen sind. Wir wünschen ihm, daß günstigere Verhältnisse ihm noch Aufgaben stellen, die seine Schaffensfreude befriedigen und seine reiche praktische Erfahrung zur Geltung bringen. — Fr. E.

Wettbewerbe.

Im Preisausschreiben zur Erlangung von künstlerischen Entwürfen der Stadt Höchst a. M. erhielten unter 70 ordnungsgemäß eingereichten Entwürfen je einen Preis von 400 M. Wilhelm Gesser, Frankfurt a. M., für seinen Entwurf „Main und Nidda I“, derselbe für seinen Entwurf „Ufer“, Erich Jak. Isenburger, Frankfurt a. M., für seine Arbeit „Originalradierung“, deren Platte außerdem zum Ankauf empfohlen wurde, einen Preis von 300 M. L. Göbel, Höchst a. M.; Für je 100 M. wurden angekauft zwei Arbeiten von Heinz Schopp, Frankfurt a. M., sowie die Arbeiten von Jupp Hamm, Frankfurt a. M., Richard Biringer, Höchst a. M., und Richard Herber, Biebrich. —

Wettbewerb Bebauungsplan Wetzlar. Die Einreichungsfrist ist auf den 3. März d. J. verschoben. —

Ulmer Münsterplatz-Wettbewerb. Wie nunmehr genau festgestellt ist, sind insgesamt 469 Bearbeitungen eingereicht; der Gemeinderat hat daher die Preissumme um 5000 M., zur freien Verfügung der Preisrichter, erhöht. Sämtliche Entwürfe werden vom 11. bis 18. Januar einschließlich in der Turnhalle (Charlottenplatz), in der Tuchhalle (Glasgasse) und in der Markthalle (Steingasse), ausgestellt sein, die Entwürfe in engerer Wahl bis 31. Januar im Schuhhaussaal, östl. Münsterplatz. — K.

* BAUWIRTSCHAFTS- UND * * BAURECHTSFRAGEN *

Wohnungsbau in deutschen Großstädten 1924, Pläne für 1925.

(Fortsetzung aus Nr. 1.)

Berlin.

Die Bautätigkeit in Berlin lag im Frühjahr 1924 so gut wie still. Nur in den westlichen Bezirken war der Bau einiger Villen noch im Gange. Um so bedeutungsvoller ist es daher, daß wir am Ende des Jahres auf eine Bautätigkeit zurückblicken können, wie wir sie seit Beendigung des Krieges noch nicht gehabt haben. Diese Belebung der Bautätigkeit ist einzig und allein auf die Bereitstellung von nachstelligen Hypotheken aus der Hauszinssteuer zurückzuführen. Wenn es in Berlin gelang, den Baumarkt rascher und nachhaltiger als in den meisten deutschen Provinzstädten zu beeinflussen, so ist dies wohl der größeren Beweglichkeit des weltstädtischen Geschäftslebens, der hier getroffenen Organisation zur Begebung der Hypotheken zuzuschreiben. Die Bewirtschaftung der Hypotheken aus der Hauszinssteuer wurde einer Gem. Gesellschaft, der „Wohnungsfürsorge-Gesellschaft Berlin“ übertragen, die zu diesem Zweck von der Stadt Berlin unter Beteiligung des Staates gegründet wurde. Die Gesellschaft arbeitet nach kaufmännischen Grundsätzen in engster Fühlungnahme mit den zuständigen städt. Stellen, insbesondere dem Städtebauamt. Irgendwelche Unkosten entstehen nicht, so daß der letzte Pfennig, der der Gesellschaft aus Steuermitteln für Hypotheken überwiesen wird, auch diesem Zwecke zugeführt wird. Durch die Einführung der Hauszinssteuer waren Mittel für Hypotheken nicht sofort verfügbar. Berlin stellte jedoch 5 Mill. M. als Vorschußmittel bereit, so daß in dem Augenblick der Herausgabe der Richtlinien durch den preuß. Wohlfahrtsminister auch mit der Beleihungstätigkeit begonnen werden konnte. Weder die Stadt noch die Wohnungsfürsorge-Gesellschaft bauen selbst. Die Bautätigkeit wird von privaten Unternehmungen oder durch gem. Baugesellschaften ausgeübt, die von der Wohnungsfürsorge-Gesellschaft Beleihungen erhalten und zwar sowohl I. Hypotheken als nachstellige Hypotheken aus den Mitteln der Hauszinssteuer. Für I. Hypotheken hat die Wohnungsfürsorge-Gesellschaft Abkommen mit der preuß. Landespfandbriefanstalt, dem städt. Pfandbriefamt Berlin und der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte getroffen, so daß es möglich ist, auf die so vermittelten I. Hypotheken ebenso wie für die nachstelligen Hypotheken der Hauszinssteuer Baugelder zu gewähren. Aus den Mitteln der Hauszinssteuer ist bisher der Bau von rd. 7000 Wohnungen begonnen worden, weitere 3000 Wohnungen sind in Vorbereitung. Ein Teil der Wohnungen ist bereits fertiggestellt. Die Bauten sind, soweit es möglich war, an fertigen Straßen errichtet worden, etwa 70 v. H. davon sind Mietwohnungen in Hochbauten, 30 v. H. werden im Flachbau vorzugsweise als Einfamilienhäuser erbaut. Die Beleihung aus der Hauszinssteuer bewegt sich gemäß den ministeriellen Richtlinien zwischen 5000—7000 M. für die Wohnung. Für I. Hypotheken werden zwischen 2—3000 M. für die Wohnung gegeben. Es werden Wohnungen in Miethäusern bis zu 4 Zimmern und Zubehör, in Einfamilienhäusern bis zu 5 Zimmern und Zubehör beliehen.

Die sonstige Bautätigkeit war nicht erheblich. Soweit der Wohnungsbau in Frage kommt, erstreckte sie sich auf den Bau von Villen in den westlichen Bezirken. In den sonstigen Stadtteilen wurden höchstens noch Ausbauten oder Teilungen von Wohnungen vorgenommen. Insgesamt dürfte der Zuwachs an Wohnungen, der so dem Wohnungsmarkt zugeführt wurde, etwa 2000 umfassen, so daß die gesamte Wohnungsbautätigkeit i. J. 1924 mit 9000 Wohnungen angesetzt werden kann. Ob eine weitere Steigerung der Bautätigkeit zu erwarten ist, läßt sich schwer voraussagen. Der Realkredit ist noch zu wenig flüssig. Sowohl die Höhe als die Zahl der I. Hypotheken ist zu gering. Vor allem ist aber der Zinsfuß noch zu hoch. Ehe nicht I. Hypotheken zu 6 und 7 v. H. und bis zu 50 v. H. der Baukosten zu erhalten sind, kann von einer dauernden Belebung der Bautätigkeit nicht gesprochen werden. Es macht sich besonders bemerkbar, daß die öffentlichen Geldinstitute, wie Sparkassen, Landesversicherungsanstalten usw. sich dem Hypothekengeschäft zur Errichtung von Kleinwohnungen noch nicht wieder zugewendet haben. Es

müßte die ernste Sorge der Regierung sein, diese Anstalten hierzu anzuhalten, oder wenn Hinderungsgründe vorliegen, diese aus dem Wege zu räumen. Aber selbst wenn diese I. Hypotheken in ähnlicher Weise wie früher wieder fließen sollten, sind die Mittel aus der Hauszinssteuer nötig, da Geld auf dem freien Markt für nachstellige Hypotheken in absehbarer Zeit nicht zu bekommen sein wird. Daher kann nicht oft genug betont werden, auf dem bisher eingeschlagenen Weg zu verbleiben. Nur so kommen wir nach und nach zu stetigen Verhältnissen und damit heraus aus der Wohnungsnot und heraus aus der Wohnungszwangswirtschaft.

Unter der Voraussetzung, daß diese Erkenntnis auch unsere gesetzgebenden Stellen teilen, kann angenommen werden, daß i. J. 1925 in Berlin 12500 Wohnungen aus Mitteln der Hauszinssteuer errichtet werden. Diese Zahl bleibt hinter dem Jahresbedarf, den ich mit 17000 Wohnungen berechnet habe, noch zurück. Ob die übrige Bautätigkeit für diese Differenz aufkommen wird, hängt von der Entwicklung unserer Wirtschaft ab.

Soweit die Bautätigkeit aus Mitteln der Hauszinssteuer in Frage kommt, ist beabsichtigt, auf dem im vergangenen Jahr eingeschlagenen Wege fortzufahren. Es wird daher besonders der Bau von mehrgeschossigen Häusern an fertigen Straßen gefördert werden. Daneben sollen aber größere Wohnviertel in den verschiedenen Stadtteilen in Angriff genommen werden, so in Pankow, in Charlottenburg, in Neukölln und Treptow. Die schon seit einigen Jahren im Bau befindliche Siedlung Tempelhofer Feld, die bereits 800 Wohnungen zählt, soll weiter fortgeführt und ihre Randbebauung an der Berliner Chaussee mit 4geschossigen Häusern durchgeführt werden. Die Stadt selbst hat noch kurz vor Jahreschluß 5 Mill. M. bereitgestellt zur Hergabe von Spitzenhypotheken für Kleinwohnungen solcher minderbemittelten Kreise, die keine Wohnung besitzen oder seit Jahren in Baracken untergebracht sind. Ebenso hat die Straßenbahn-Gesellschaft Spitzenhypotheken für etwa 800 Wohnungen zur Verfügung gestellt, die mit Hilfe der Hypotheken aus der Hauszinssteuer in der Nähe der Straßenbahnhöfe in den verschiedenen Stadtteilen errichtet werden. —

Städtebaudirektor Elkart.

Essen.

Die Wohnungsbauabgabe d. J. 1923 war der erste Schritt zur Gesundung unseres Wohnungswesens, insofern als nicht allgemeine Steuermittel zur Neubautätigkeit verwendet, sondern aus den latenten Werten des vorhandenen alten Wohnraumes selbst die Mittel für den Wohnungsneubau herausgezogen wurden. Daß die Wohnungsbauabgabe nicht überall von Erfolg war, daran ist die Geldentwertung i. J. 1923 schuld gewesen; aber dort, wo die Wohnungsbauabgabe entsprechend der Geldentwertung in gleitender Höhe erhoben wurde, hat sie die Mittel für den Wohnungsbau vollständig aufgebracht. Die Stadt Essen konnte 1923 mit ihrer gleitenden Wohnungsbauabgabe bis auf einen kleinen Rest die gesamten Aufwendungen für ihr Bauprogramm decken. Der gesunde Kern, der in der Wohnungsbauabgabe lag, wurde noch stärker durch die 3. Steuernotverordnung zum Ausdruck gebracht. So konnte das Baujahr 1924, wenn auch durch die späte Herausgabe der preuß. Verordnung zur 3. Steuernotverordnung verzögert, auf finanziell durch die Wohnungswirtschaft getragener Grundlage aufgebaut werden. Bedauerlich blieb nur, daß die Hauszinssteuer nicht ausschließlich dem Wohnungsneubau zur Verfügung stand, sondern nur 8 bzw. 10 v. H. für Schaffung neuer Wohnungen verwendet werden konnten. Das Bauprogramm 1924 der Stadt Essen ging von dem Grundsatz aus, neben der Hauszinssteuer-Hypothek auch privates und sonstiges Hypothekengeld zum Neubau zu erhalten. Zu diesem Zweck wurde die Hauszinssteuer-Hypothek auf der wirtschaftlich geringsten Höhe angenommen. Das Bauprogramm erfolgte auf Grund der Kostenberechnungen eines dreigeschossigen Hauses mit sechs vierräumigen Wohnungen von je 80 qm Grundfläche. Es war angenommen, daß die Wohnung in diesem Hause 10500 M. kostet. Die Hauszinssteuer-Hypothek wurde bei privaten Bauherren mit $\frac{1}{4}$ = 3500 M., bei Baugenossen-

schaffen mit der Hälfte, d. i. 5250 M., festgesetzt. Bedingung für die Vergebung der Hauszinssteuer-Hypothek war, daß der Bauherr (Bauunternehmer und Baugenossenschaft) eine I. Hypothek von $\frac{1}{4}$ der Bausumme, also 3500 M., von einer öffentlichen Kasse usw. zur Verfügung stellte und außerdem den Rest mit $\frac{1}{4}$ der Bausumme beim privaten Bauherrn und $\frac{1}{4}$ der Bausumme bei der Baugenossenschaft als eigenes Geld selbst aufbrachte; dabei wurde als eigenes Geld schuldenfreier Besitz des Grundstücks oder Besitz von Baustoffen usw. in Anrechnung gebracht. Die Art der Vergebung der Hauszinssteuer-Hypotheken fand solchen Anklang, daß die dreifache Zahl von Bauinteressenten auftrat, so daß also eine auf der Bauerfahrung der Vorjahre aufgebaute zweckmäßige Wahl unter den Interessenten erfolgen konnte. Hauszinssteuer-Hypotheken wurden nur an solche Bauherren vergeben, die an fertigen Straßen Grundstücke besaßen; hier wurden wieder die eigentlichen Baulücken zwischen vorhandenen Gebäuden bevorzugt. Das Bauprogramm hat sich ohne Schwierigkeiten durchführen lassen.

Für das Baujahr 1925 stehen bisher lediglich die Mittel zur Verfügung, die nach der bestehenden 3. Steuernotverordnung dem Wohnungsneubau zufallen. Es ist zwar von der Reichs- und Staatsregierung beabsichtigt, eine Erhöhung des Anteils der Hauszinssteuer für den Wohnungsneubau zu beschließen. Die Beschlüsse werden aber dauerlicherweise mit Rücksicht auf die Auflösung des Reichs- und Landtags sowie auf die Regierungsbildung noch Monate auf sich warten lassen. So ist zu befürchten, daß wieder, wie in jedem Jahr, das Bauen erst spät begonnen werden kann und ein Teil der besten Bauzeit für das Bauprogramm 1925 verloren geht. Um diesen Zeitverlust in etwas auszugleichen, ist in Essen beabsichtigt, das Bauprogramm zu teilen. Ein vorläufiges Bauprogramm wird sich auf den bisherigen gesetzlichen Unterlagen aufbauen. Das weitere Bauprogramm wird dann herauskommen, wenn die neuen gesetzlichen Bestimmungen für die Erhöhung des Anteils der Hauszinssteuer Gesetz geworden sind.

Das Bauprogramm 1925 wird dabei ein Teil eines sich auf fünf Jahre erstreckenden Bauprogramms der Stadt Essen sein mit der Absicht, in dieser Zeit Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt durch Neubau auszugleichen. Nach sorgfältigen Untersuchungen fehlen:

7000 Wohnungen zu je 2 Räumen	
2700	" " 3 "
1300	" " 4 "

oder ungerechnet 6900 vierräumige Wohnungen. Zu dieser notwendigen Zahl von Wohnungen werden in den nächsten fünf Jahren für Sanierungszwecke und Bevölkerungszunahme noch 1100 Wohnungen hinzuzurechnen sein, so daß die erforderliche Zahl von Neubauwohnungen 8000 beträgt. Die Erstellung dieser 8000 Wohnungen soll nach folgendem Zahlenverhältnis in den einzelnen Jahren erfolgen:

Baujahr 1925 = 1200 Wohnungen
" 1926 = 1400 "
" 1927 = 1600 "
" 1928 = 1800 "
" 1929 = 2000 "
zus. 8000 Wohnungen

Die Zahl der i. J. 1925 zu erstellenden Wohnungen ist aufgebaut auf den wirtschaftlichen Grundlagen der Wirtschaft von Essen. Mehr als 1200 Wohnungen werden sich in Essen nicht erbauen lassen, da für eine größere Zahl Wohnungen Bauarbeiter und Baustoffe fehlen würden. Es soll deshalb für Nachwuchs von Bauarbeitern in Verbindung mit Umschulung von Erwerbslosen Sorge getragen werden. Auch die Baustoffherzeugung soll gefördert werden, um allmählich in den nächsten Jahren eine Steigerung der Bautätigkeit vornehmen zu können. Unter der Voraussetzung, daß es gelingt, nach der bisherigen Übung in Essen I. Hypotheken und eigenes Geld für das Bauprogramm 1925, wie i. J. 1924, zu erhalten, wird eine Erhöhung des Anteils der Hauszinssteuer für den Wohnungsneubau i. J. 1925 von 10 auf 17 v. H. erforderlich sein. Neben diesem, durch Hauszinssteuer-Hypotheken unterstützten Bauprogramm wird die Stadt Essen zur Förderung des Wohnungsbaues weiterhin durch verbilligte und pachtweise Hergabe von Grund und Boden, Stundung und Erlaß der Straßenausbaukosten Anreiz zum Bauen geben, so daß erwartet werden kann, daß i. J. 1925 eine rege Bautätigkeit einsetzt. — Beigeordneter Dipl.-Ing. Ehlgötz.

Frankfurt a. M.

Das Ende der Inflationszeit hatte sich mit der plötzlichen und in vielen Fällen katastrophalen Wirkung auch

hier in der Bautätigkeit erheblich bemerkbar gemacht. Die Umstellung von Papiermark auf Goldmark hatte, wie auch an vielen anderen Orten, ein plötzliches Stillstehen im Bauen verursacht. Manche in der Inflationszeit gegründete Baugesellschaften, die sich als Ziel gesetzt hatten, die Wohnungsnot zu mildern, waren nicht in der Lage, diesen harten Eingriff zu ertragen und verschwanden einfach von der Bildfläche. Andere tauchten auf, um auf festerer Grundlage, d. h. auf Goldmark- oder Dollar-Basis der Wohnungsnot zu begegnen.

Im Anfang d. J. 1924 sah es deshalb mit der Bautätigkeit sehr schlecht aus. Nur mit knapper Not gelang es, die noch aus der Inflationszeit herrührenden Bauten zu beenden. Verschiedene Wohnhausneubauten warten sogar noch heute auf ihre Fertigstellung. Selbst an öffentlichen Neubauten war es schwer, den inneren Ausbau zu bewerkstelligen. Die private Bautätigkeit lag anfangs d. J. fast völlig darnieder. Erst ganz allmählich gelang es, mit Hilfe der Initiative Weniger neues Leben hier zu schaffen. Daß sie trotz der hier herrschenden Wohnungsnot nicht größeren Umfang annahm, daran sind, wie allerorts neben anderen Ursachen, vor allem die Kapitalarmut unseres Vaterlandes und daß Mißtrauen der wirklich noch Geld besitzenden Kreise schuld. Erst nachdem durch die Hauszinssteuer-Hypotheken Geld zu niedrigeren Zinssätzen zu haben war, trat eine leichte Besserung im Bauen ein. Diese Geldbeträge kommen vor allen Dingen dem Wohnungsmarkt zugute. Die Hauszinssteuer-Hypothek beträgt hier im Durchschnitt 6000 GM. für eine Wohnung, ist von Seiten der Stadt unkündbar, mit 3 v. H. zu verzinsen und mit 1 v. H. im Jahre zu tilgen. Sie wird im allgemeinen als II. Hypothek ausgeliehen. Für die I. Hypothek kommen neben anderen die Preuß. Landespfandbrief-Bank und die Deutsche Wohnstätten-Bank in Frage, die jedoch noch mit bis vor kurzem hohen Zinssätzen von 10—12 v. H. das Bauen zu kostspielig machten. Erschwerend kommt hier noch hinzu, daß die mit solchen Pfandbriefen erlangte Hypothek erst nach 20 Jahren gekündigt werden kann. Trotzdem hat die Stadt Frankfurt ein Entgegenkommen gezeigt, wodurch es möglich ist, durch das städt. Hypothekenamt eine I. Hypothek bis zu etwa 8000 GM. zu erhalten, wenn der Bauherr Eigentümer des Bauplatzes ist.

An staatlichen Bauten sind i. J. 1924 gebaut worden oder gehen ihrer Fertigstellung entgegen: die Erweiterungsbauten des Hauptbahnhofes, das Postscheckamt in der Stiftstraße, der An- und Umbau der Reichsbank, ein Selbstanschlußamt des Postfernprechamtes in der Wittelsbacher Allee, verschiedene Beamtenwohnhäuser. Verschiedene Neubauten, besonders Selbstanschlußämter, sind für das kommende Jahr geplant.

Die Stadt Frankfurt a. M. hat in der Mitte d. J. 1924 mit verschiedenen Neubauten begonnen und große Bauobjekte für das neue Jahr in Aussicht gestellt. So wurde mit dem Neubau der Alten Brücke begonnen, dem wichtigsten Verbindungsglied der Altstadt mit dem Stadtteil Sachsenhausen. Die provisorische Holzbrücke war durch den Eisgang im Frühjahr zerstört worden. Der Bau der neuen Brücke ist vor allen Dingen durch den guten Lokalpatriotismus der Bürgerschaft ermöglicht. Dann schreitet der Bau des Stadions rüstig vorwärts, so daß anfangs Mai 1925 mit seiner Fertigstellung zu rechnen ist. Auf dem Messegelände sind verschiedene Neubauten ausgeführt und noch in Ausführung begriffen. Auch im Wohnungsbau, der von der Stadt großzügig angefaßt worden ist, sind verschiedene Projekte ausgeführt oder im Bau begriffen oder werden für das kommende Jahr geplant. Die Stadt plant z. B. für 1925 den Neubau von 1500 Wohnungen, davon allein 600 in eigener Regie, die anderen 900 mit Hilfe der Privatwirtschaft. Dazu kommen der Bau einer Schule in Ginnheim (zwei weitere Schulhausbauten sind noch im Innern der Stadt in Aussicht genommen), dann der Neubau eines Geschäftshauses in der Altstadt, an das sich zwei weitere Geschäftshausbauten im kommenden Jahre anschließen sollen. Auch im Osthafen ist mit dem Bau eines neuen Hafenbeckens begonnen worden, an dem vor allem Arbeitslose Beschäftigung finden.

Auch die private Bautätigkeit brachte es fertig, neben den allgemeinen Siedlungsbauten einige hübsche Villen zu vollenden. Dennoch liegt sie auch trotz alledem noch sehr darnieder, und es ist einzelnen Baugesellschaften nur möglich, mit Hilfe von öffentlichen Geldern ihre Neubauten zu Ende zu führen. Zu diesen Wohnungsbauten kommt noch der Bau verschiedener Geschäftshäuser, wie z. B. der Deutschen Bank, der Darmstädter und Nationalbank, eines Bürohauses der Firma Wayß & Freytag und des Industriebaus am Schumanntheater.

Der Bau- und Wohnungsmarkt erfährt aber erst dann eine Entlastung, wenn die Bautätigkeit weiter gefördert wird, wenn es sich rentiert, wieder Häuser zu bauen und wenn inländisches und ausländisches Kapital wieder in größerem Maße für Bauzwecke zur Verfügung steht. — Arch. Reg.-Bmstr. H. Günther.

Hannover.

Die Bautätigkeit d. J. 1924 wurde im wesentlichen unterstützt durch die Mittel aus der Hauszinssteuer, die bei der Einwohnerzahl Hannovers von 419 900 für die Bautätigkeit eine Summe von 5 250 000 M. erbrachte. Mit diesen Mitteln wurde die Finanzierung für bis jetzt rund 920 Wohnungen ermöglicht. Der in den Richtlinien über die Gewährung von Hauszinssteuer-Hypotheken vorgesehene Satz von 3—5000 M. wurde für den Stadtkreis Hannover auf 4—6000 M. festgesetzt. Es besteht jedoch das Bedürfnis, zur Errichtung von mittleren Wohnungen die Summe auf 10 000 M. zu erhöhen, und zwar sowohl, um auch die Finanzierung von Wohnungen für kinderreiche Familien zu ermöglichen, als auch um der Ausfüllung der Baulücken Rechnung tragen zu können. Praktisch ist es unmöglich, in Bezirken mit Wohnungen von 5—6 Räumen kleine Wohnungen von 3—4 Räumen zu errichten. Will man die fertigen Straßen mit den vorhandenen Leitungen ausnutzen, so muß die Möglichkeit der Finanzierung von Bauten auch in diesen Straßen gegeben werden.

Im verflossenen Jahre hat eine Differenzierung der Beiträge nach der Höhe nur in geringem Umfange stattgefunden. Wegen der Bevorzugung kleinerer Wohnungen im Sinne der Richtlinien war sie nicht erforderlich.

Als bemerkenswert ist hervorzuheben, daß in diesem Jahre bereits eine Anzahl von Unternehmerbauten als Mehrfamilienhäuser begonnen worden sind. Diese waren z. T. dadurch finanziert, daß die Bauherren Besitzer baureifer Grundstücke an fertigen Straßen waren. Dieser Besitz verschaffte ihnen, insbesondere wenn er nicht voll bebaut wurde, Baukredit, der teilweise zur letzten Stelle eingetragen werden konnte. Bei den Unternehmerbauten ist die Zulassung des Ranges der Hauszinssteuer-Hypothek nicht über 90 v. H. der Hausbaukosten hinaus bewilligt. Wenn nach den Richtlinien auch ein ungünstigerer Rang zugelassen werden kann, besteht trotzdem die Absicht, erst dann dazu überzugehen, wenn eine Finanzierung von Bauten im Umfange der zur Verfügung stehenden Hauszinssteuer-Hypothek u. Umst. sonst nicht möglich ist.

Ein Viertel der Hauszinssteuer-Hypotheken wurde zur Finanzierung städt. Bauten herangezogen, der Rest für Bauausführungen Einzelner und von Genossenschaften. Die Wohnungsfürsorge-Gesellschaft erhielt 50 Hauszinssteuer-Hypotheken.

Während noch zu Beginn des Jahres bei der Verleihung einer Hypothek die Bedingung gestellt wurde, daß der Hypotheknehmer entweder auf der Dringlichkeitsliste des Wohnungsamtes stehen oder eine andere Wohnung zur Verfügung stellen mußte, ist seit dem 1. Oktober 1924 etwa von dieser Bedingung Abstand genommen, um so auch diese Hemmung für die Errichtung von Wohnungen zu beseitigen. Für den Einbau von Wohnungen in vorhandenen Gebäuden wurden etwa 20 Hauszinssteuer-Hypotheken verwendet.

Es wird damit gerechnet, daß auch die Neubautätigkeit des kommenden Jahres im wesentlichen sich auf die Hauszinssteuer-Hypotheken stützen muß. Industriebauten sind nur in geringem Umfange zu erwarten. Die Hauszinssteuer-Hypotheken werden von allen Herstellern von Wohnungen in Anspruch genommen, vermutlich auch dann, wenn sie in der Lage sind, die Bauausführung ohne diese zu finanzieren. Diese Folge der niedrigen Verzinsung muß jedoch mit in den Kauf genommen werden.

Es werden mit den Mitteln der Hauszinssteuer für 1925 bei einem Gesamtaufkommen von 6 Mill. M. 1200 Wohnungen mit dem Durchschnitt von 5000 M. je Wohnung unterstützt werden können.

Die Richtlinien für die Vergebung der Hauszinssteuer-Hypotheken besagen: „Die für die Neubautätigkeit vorgesehenen öffentlichen Mittel sind bestimmt zur Gewährung von Hypotheken (Hauszinssteuer-Hypotheken) auf Wohnungsbauten, die i. J. 1924 errichtet werden.“ Wenn diese Richtlinien auch einer Ergänzung bedürfen, so muß trotzdem angenommen werden, daß man nicht beabsichtigt, sie in ihren Grundzügen wesentlich zu ändern. Bereits heute müssen die Vorbereitungen für die Bautätigkeit des Jahres 1925 getroffen werden. In den verflossenen Jahren lagen die Verhältnisse auf dem Bauplätze so, daß die Bestimmungen über die Gewährung der öffentl. Mittel ebenso wie diese selbst erst so spät festgestellt und zur Verfügung gestellt wurden, daß die Bautätigkeit verspätet einsetzte.

Nachdem die größeren Gemeinden als die alleinigen Träger der öffentl. Mittel auftreten, sind sie ihrerseits bemüht, die Bautätigkeit rechtzeitig vorzubereiten. Es wird daher angenommen, daß etwa Ende Januar 1925 die Bauabsichten für 1925 mit ihren Finanzierungsplänen sämtlich vorliegen und eine Auswahl unter den Bauvorhaben vorgenommen werden kann.

Einen Teil der Neubauten, wenn auch einen geringeren als im verflossenen Jahre, wird voraussichtlich die Stadt selbst bauen bzw. bauen müssen, um verschiedenen an sie herantretenden Bedürfnissen gerecht werden zu können. Ein großer Teil wird für das nächste Jahr offenbar für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Anspruch genommen werden. In erster Linie kommen in Betracht: Bauunternehmer, die Eigentümer lastenfreier Grundstücke an fertigen Straßen sind, da die immer noch schwierige Finanzierung durch das in den Grundstücken auftretende Kapital erleichtert wird. Für Hannover stehen derartige Grundstücke für das nächste Jahr in ausreichender Menge zur Verfügung. Die Gemeindeverwaltung hat mit der Dehnbarkeit der Bedingungen und der Höhe der Hauszinssteuer-Hypotheken die Mittel in der Hand, sich der Lage anzupassen und auf dieser Basis Wohnungen zu schaffen. Daneben werden voraussichtlich Vereinigungen auftreten mit größerem Kapital, die auf noch anzukaufenden Grundstücken große Mengen von Wohnungen in der Bebauung ganzer Baulocks herzustellen versuchen werden. Für diese Zwecke stehen in Hannover private und städtische Gelände in ausreichendem Umfange zur Verfügung. Über die Überlassung solcher Gelände an städt. Besitz in Form des Verkaufs oder in Erbpacht sind die Auffassungen geteilt. Ein Teil der für den Verkauf städt. Grundstücke zuständigen Kommissionsmitglieder vertritt die Auffassung, daß der Verkauf des Grund und Bodens unter geringer Anzahlung und unter Belassen einer Resthypothek von seiten der Gemeindeverwaltung der Vergebung in Erbpacht vorzuziehen sei. Damit wird die Finanzierung der Bauten andererseits sehr erschwert.

Die Siedlungstätigkeit, die sich zuerst auf freistehende Einfamilien-Wohnhäuser legte, ist von einer Anzahl von Baugenossenschaften bereits in andere Bahnen gelenkt. Statt der freistehenden Einfamilienhäuser bauen diese jetzt Doppelhäuser mit insgesamt 4 Wohnungen, aus dem Bedürfnis heraus, für ein Minimum an Geld ein Maximum an Wohnraum zu schaffen. Dabei mag hier nicht unerwähnt bleiben, daß die bereits vor dem Kriege gegründeten, Erfolge aufweisenden Baugenossenschaften sich von der eigentlichen Siedlungstätigkeit ferngehalten haben.

Die Bautätigkeit d. J. 1924 hat den Erfolg gehabt, daß Arbeitslosigkeit in den Hauptzweigen des Baugewerbes nicht eingetreten ist, im Gegenteil, zeitweilig wurden die Arbeitskräfte, insbesondere die Maurer, knapp. Der Mangel an Ziegelsteinen führte bereits zu einer Erhöhung der Preise derselben von 30 auf 35 M. Mit der Gewährung der Hauszinssteuer haben die Gemeindeverwaltungen ein Mittel in der Hand, die Bautätigkeit zu regeln. Erforderlich wird, daß bereits vor dem 1. April ein Teil der Mittel des Etatsjahres 1925, die aus der Hauszinssteuer für Bauzwecke verfügbar werden, zugesagt werden, bevor sie einlaufen, damit die Bautätigkeit zu gegebener Zeit im Frühjahr einsetzt, d. h. für Hannover etwa zum 1. bis 15. März. Das bedeutet, daß die Zusagen für die Hypotheken bereits Mitte bis Ende Februar erfolgt sein müssen, wenigstens für etwa ein Viertel der Bauten d. J. 1925. Das Vorhandensein der Geldmittel gibt gleichzeitig den Baubetrieben, insbesondere den Ziegeleien, Fingerzeige zur rechtzeitigen Inbetriebsetzung ihrer Anlagen, die nur dann für sie rentabel sind, wenn im Frühjahr der rechtzeitige Beginn der Bautätigkeit in Aussicht steht.

Die Hauszinssteuer wird in Hannover dazu benutzt, um neben der Einwirkung, die das Ortsstatut gegen Verunstaltung vorsieht und neben dem Recht der Gemeinden zur Versagung des Anbaues von Wohnungen an unfertigen Straßen oder neben dem beim Verkauf städt. Grundstücke vorbehaltenen Rechte zur Einwirkung auch durch die Hauszinssteuer auf die äußere Gestaltung der Gebäude, in dem Sinne sich Einfluß zu sichern, daß die Gesamtgestaltung der Neubauten sich dem Stadt- und Straßenbilde anpaßt und einfügt und die Einzelausbildung der Häuser zum mindesten den Stand d. J. 1914 erreicht. —

De Jonge, Mag.-Oberbaurat.

München.

In Bayern werden Baudarlehen zur Förderung des Wohnungsneubaues sowohl aus staatlichen, als auch aus gemeindlichen Mitteln zur Verfügung gestellt. Im Jahre 1924 wurden zur Förderung des Wohnungsbaues in München an staatl. Mitteln aus dem Ertragnis des

staatl. Anteiles der Wohnungsbauabgabe 4,2 Mill. M., aus gemeindl. Mitteln, zu deren teilweiser Deckung die Erträge des gemeindl. Anteiles der Wohnungsbauabgabe verwendet wurden. 5,5 Mill. M. bereitgestellt. Hierdurch konnten insgesamt 1396 Wohnungen aus öffentlichen Mitteln finanziert werden. Die Hingabe der Gelder erfolgte bei gemeindlichen Darlehen zu 4½ v. H. Zinsen und 1½ v. H. Tilgung im Jahre, bei staatlichen Darlehen zu 2½ v. H. Zinsen und 1 v. H. Tilgung im Jahre. Finanziert wurden im überwiegenden Umfange gemeinnützige Baugenossenschaften, doch kam auch eine beträchtliche Zahl von privaten Einzelsiedlern zum Zuge. 28 v. H. der finanzierten Wohnungen befinden sich in Flachbauten. 72 v. H. in Hochbauten. Dadurch, daß die benötigten Mittel stets rechtzeitig bereitgestellt werden konnten, sind die Bauarbeiten trotz des ungünstigen Bauwetters dieses Jahres flott fortgeschritten und der größte Teil der finanzierten Wohnungen wurde bereits bezogen; hierdurch wurde eine immerhin merkbare Linderung der vorhandenen Wohnungsnot erzielt.

Was die Förderung des Wohnungsbaues i. J. 1925 anlangt, so können Zahlenangaben zur Zeit noch nicht gemacht werden, da noch ungewiß ist, welche Mittel auf Grund der Wohnungsbauabgabe zur Verfügung stehen werden. In jedem Fall soll mit allen Kräften dahin gewirkt werden, daß das Bauprogramm d. J. 1925 mindestens denselben Umfang erreicht, wie das d. J. 1924. Insbesondere soll angestrebt werden, daß das kommende Bauprogramm so frühzeitig beschlossen wird, daß mit Beginn der besseren Jahreszeit die finanzielle und technische Vorbereitung der Neubauten beendet ist und mit den Bauten mit Eintritt des ersten günstigen Bauwetters sofort begonnen werden kann.

Bezüglich der Wohnungsbautätigkeit im ganzen Lande Bayern ist noch zu erwähnen, daß unter dem Titel „Gewährung von staatlichen Wohnungsbau Darlehen“ im Haushaltsplan für 1924 23 Mill. M., in demjenigen für 1925 insgesamt 26,5 Mill. M. vorgesehen waren bzw. vorgesehen sind. Von der letzten Summe war ein Teil bereits für 1924 in Anspruch genommen worden. Denn die Summe für 1924 war infolge des günstigen Bauwetters bereits im Herbst völlig aufgebraucht, so daß der Landtag zur Fertigstellung der begonnenen Wohnbauten einen Betrag von 2,5 Mill. M. im Spätherbst nachbewilligte. Von den für 1924 bereitgestellten Mitteln wurde die Errichtung von 6625 Wohnungen in Angriff genommen, von denen etwas mehr als ½ auf die Städte mit mehr als 25 000 Einwohnern entfällt. Von diesen 6625 Wohnungen wurden 3170 von privaten Einzelbauherren, 2000 von Baugenossenschaften, die restlichen von Gemeinden erbaut. Für 1925 sind 5000 neue Wohnungen mit staatl. Unterstützung vorgesehen, also eine Zahl, die leider niedriger ist, als die Zahl der im Jahre 1924 mit staatl. Unterstützung errichteten Wohnungen. Es ist zu hoffen, daß diese Zahl späterhin noch eine Korrektur nach oben erfährt. —

Karlsruhe.

Die Hauptstadt Badens hat im Oktober eine Einwohnerzahl von rd. 145 000 gegen 143 000 i. J. 1913 erreicht. Damals war in dieser Zahl sogar die große Garnison mit rd. 4000 Köpfen enthalten. Es hat demnach eine Zunahme von einigen Tausend Einwohnern stattgefunden, und zwar seit 1921, während bis dahin eine ständige Verminderung eingetreten war.

In den letzten Jahren vor dem Kriege betrug die Zahl der neuerrichteten Wohnungen im Durchschnitt 550 für ein Jahr. Im Jahre 1924 wurden mit Hilfe von städtischen Darlehen 417 Wohnungen errichtet, wozu noch etwa 50 Wohnungen kommen, die für Zuschuß angemeldet und in Vorbereitung sind, so daß der Gesamtgewinn 467 Wohnungen beträgt. Es wird erwartet, daß im Baujahr 1925 die Zahl der neuerrichteten Wohnungen der Vorkriegszeit, also rd. 550, erreicht werden wird.

Es ist damit zwar viel gewonnen, aber noch lange nicht alles erreicht, denn es fehlen noch immer die rd. 3000 Wohnungen, die durch das vollständige Ruhen der Bautätigkeit in 5 Jahren nicht erstanden sind.

Daß in Karlsruhe die Erbauung von Wohnungen sich so bedeutend verbessert hat, liegt daran, daß man in der Stadtverwaltung ein System fand, das auch das private Baukapital zur Errichtung von Wohnungen anregte. Allerdings sind diese Wohnungen noch von kleiner Ausdehnung, meist 3—4-Zimmerwohnungen, da größere Wohnungen als 125 qm Grundfläche nicht bezuschußt werden oder höchstens denselben Zuschuß wie die kleinen erhalten.

Die Bautätigkeit hat sich dabei nicht nur auf Einfamilienhäuser, sondern besonders auch auf die in Karlsruhe so sehr beliebten Mehrfamilienhäuser in 3½stöckigen

Reihenhäusern erstreckt. Die Höhe des Darlehns ist nicht sehr groß, sie beträgt 4500—5000 M. für eine Wohnung, so daß also bei der Erstellung eines der vorerwähnten Miets Häuser für 8 Familien mit 3- oder 4-Zimmerwohnungen rechts und links der Treppe 40 000, bei 2-Zimmerwohnungen 34 000 M. gegeben werden.

Auf diese Weise wurden folgende Zuschüsse gewährt:

	Wohnungszahl	Zuschuß	Gesamtzuschüsse
Privatbauherren	251	4800	1204400
Gesossenschaften usw.	166	4780	794500
			1998900

Diese Aufstellung zeigt, daß die privaten Bauherren erheblich mehr berücksichtigt wurden als die zahlreichen Baugenossenschaften usw., ein Vorgehen, das zielbewußt dahin strebt, die private Bautätigkeit, soweit das im Zeichen der Zwangswirtschaft überhaupt möglich ist, zu heben, d. h. der Stadtrat will dahin gelangen, mit den geringsten Zuschüssen die höchstmögliche Zahl von neuerrichteten Wohnungen zu erreichen.

Die Stadtverwaltung hatte für 1924 ein Kapital von 1540 000 M. aus der Gebäudesondersteuer (so heißt in Baden die Mietssteuer) zur Verfügung, wozu noch ein Vorgriff auf das Erträgnis dieser Steuer für 1925, und zwar in der Weise kommt, daß für Darlehen heute schon ein Viertel dieses Erträgnisses mit 800 000 M. verwendet wird, mit dem Vorbehalt der Auszahlung erst im Rechnungsjahr 1925. So stehen im ganzen 2300 000 M. jetzt schon zur Beleihung zur Verfügung. Sind die Wohnungsbauten bereits begonnen, so werden in diesem Rechnungsjahr bis zu 55 v. H. des Darlehns ausbezahlt, der Rest im Jahre 1925.

Die Ursache der erhöhten privaten Bautätigkeit liegt hauptsächlich darin, daß Karlsruhe an seine Darlehen keinerlei Bedingungen über die Höhe des Mietzins und vor allem über den Mieter geknüpft hat. Jede beliebige Familie, einerlei, ob sie als vordringlich oder nicht vordringlich geführt wird, ob sie von auswärts kommt oder nicht, kann in eine solche Wohnung genommen werden. Trotz des bescheidenen Darlehns ist es den privaten Bauherren dadurch möglich geworden, das übrige Baugeld zu beschaffen, sei es nun, daß der Bauherr dieses Geld selbst aufbringt, oder daß die Mieter sich an der Beschaffung der Mittel selbst beteiligten.

Die Zins- und Tilgungsverpflichtungen für das Darlehen sind in wirtschaftlich erträglichen Grenzen gehalten, nämlich in Höhe von 3½ + 1½ = 5 v. H. jährlich. Außerdem darf das Darlehen seitens der Stadt erst nach 10 Jahren nach der Fertigstellung der Bauten gekündigt werden.

Die Eintragung erfolgt hinter einer etwa aufzunehmenden 1. Hypothek.

In Karlsruhe ist es nunmehr erreicht, daß besonders durch diese private Bautätigkeit im laufenden Jahre die Erstellung von Wohnungen mit der Zunahme der Haushaltungen nicht nur Schritt gehalten, sondern sogar einen kleinen Vorsprung erzielt hat. Es kommen auf 1000 Einwohner 3,2 neue Wohnungen, so daß damit die Hauptstadt unter den 42 Großstädten die 3. bis 6. Stelle einnimmt.

Der Erfolg wird noch größer werden, wenn im kommenden Jahre die Stadt auch größere Wohnungen mit entsprechendem Zuschuß bedenkt, und wenn sie sich dazu entschließt, nicht Darlehnsgeber, sondern Kreditvermittler und guter Bürge zu sein und die ihm zu Bauzwecken zur Verfügung stehenden Steuergelder in der Hauptsache als Zinsgarantie und als Zinszuschuß zu verwenden. —

Emil Deines, Arch. B. D. A.

Vermischtes.

In Eisenach gibt die Verlegung des Kalikonzerens von Cassel nach dort Veranlassung zu regerer Bautätigkeit. Zunächst hat die Stadtgemeinde zur Aufschließung ihres Baugeländes im Johannistal, in dem die Beamten-Wohnhäuser des Konzerns zum größten Teil Unterkunft finden sollen, 192 000 M. bewilligt für Straßenbau. Im Stadtinnern soll Gelände für weitere Beamten-Wohnhäuser enteignet werden. Das Hauptverwaltungsgebäude soll gegenüber dem Hauptbahnhof errichtet werden.

Für eigene Wohnhausbauten der Stadtgemeinde ist außerdem ein Betrag von 250 000 M. bewilligt worden. —

Inhalt: Der Verkehrspavillon der Hamburg-Amerika-Linie am Jungfernstieg in Hamburg. — Vermischtes. — Wettbewerbe. —

Bauwirtschafts- und Baurechtstragen: Wohnungsbau in deutschen Großstädten 1924, Pläne für 1925. (Fortsetzung.) — 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.