

HERAUSGEBER: PROFESSOR ERICH BLUNCK, ARCH.
SCHRIFTFLEITER: REG.-BAUMEISTER a. D. FRITZ EISELEN.

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

Der Wettbewerb zur Ausgestaltung des Münsterplatzes in Ulm.

Von Dr.-Ing. Klaiber in Ulm. (Fortsetzung aus No. 6). Hierzu die Abb. S. 60 u. 61.



Wir beschließen in dieser Nummer die Besprechung der preisgekrönten und angekauften Entwürfe auf Grund des Preisgerichtsurteiles. Wir beschränken uns dabei in der Wiedergabe der Abbildungen zu den acht Ankäufen auf drei^{*)}. In einem besonderen Aufsatz soll dann noch eine Würdigung und Beurteilung der Gesamtarbeit folgen und es sollen daraus noch Schlußfolgerungen für Ulm und die deutsche Bauwelt gezogen werden. —

5. Entwurf „Ulm 2023“ von Arch. Hans Holzbauer, München, Mitarbeiter: Baurat Heinz Müller, Speyer (ein II. Preis), Abb. 29—33, S. 59.

Auf den offenen Durchblick beim Austritt aus der Hirschstraße wurde verzichtet. Der Durchblick auf das Münsterportal wird erst nach Durchschreiten eines 36 m langen Straßenstückes entlang den Häusern 2 und 3 des Münsterplatzes frei. Die der Hirschstraße vorgelagerte Baumasse hat bei drei Geschossen 12 m Hauptgesimshöhe und 20 m Firsthöhe. Bei einer Verringerung dieser Maße auf etwa 10 m Hauptgesimshöhe und 16 m Firsthöhe würde der Turm gegen die verlängerte Hirschstraße hin bedeutend überragen, zumal deren Breite statt der nur vorgeschriebenen 20 auf 33 m erweitert wurde. Die Erweiterung der Hirschstraße ermöglicht die Bildung eines hakenförmigen Vorsprungs vor dem Klemm'schen Hause. Der eigentliche Münsterplatz ist in Form und Abmessungen wohl gelungen. Der breite Baublock verdeckt für den Blick vom Münsterportal her völlig die anspruchsvollen und unschönen Eckhäuser 1 und 2 der Hirschstraße. So entsteht ein vom Verkehr abgerückter stiller und stimmungsvoller Münsterplatz. Die Baukörper- und Hofbildung ist gesund und einfach und läßt sich den verschiedenartigsten Bedürfnissen anpassen. Auf Giebelbildungen wurde mit Recht verzichtet, alle Dächer sind einfach abgewalmt worden.

6. Entwurf „Was Ihr wollt“ von Ob.-Baurat Dr. Ludw. Eisenlohr, Arch. Oscar Pfennig und Dipl.-Ing. L. Eisenlohr, Stuttgart (ein II. Preis), Abb. 23 hier unten und Abb. 24—28, S. 58.

Ein einheitliches großes Geschäftshaus ist unmittelbar an die Verkehrslinie gestellt, das einen guten Abschluß der Hirschstraße bieten und zugleich der Wirtschaftlichkeit zu ihrem vollen Recht verhelfen würde. Dieses sechsgeschossige Haus wird gegen Norden und Osten von einem niedrigen hakenförmigen Bau umgeben, der für den Münsterplatz und das Münster selbst den notwendigen Vergleichsmaßstab liefert, allerdings aber den Blick auf das übergroße Klemm'sche Haus nicht deckt. Die Höhe dieses zweiten Traktes mit zwei Geschossen ist nur 6,5 m, also wesentlich zu gering für neuzeitliche

Bedürfnisse. Andererseits wirken die sechs Geschosse des Hauptbaues erdrückend.

Die zum Ankauf vorgeschlagenen weiteren neun Entwürfe wurden wie folgt vom Preisgericht beurteilt:

1. Entwurf „Der Himmelshund“ von Dipl.-Ing. H. Mehrrens, Bochum, Mitarbeiter Dipl.-Ing. E. Völker, Bochum, Abb. 34, S. 60, und 35, 36, S. 61.

Der Entwurf zeigt eine gute Platzlösung beim Austritt aus der Hirschstraße ohne den direkten Weg zum südlichen Münsterplatz aufzugeben. Günstig ist ebenfalls die Stellung des am Verkehr liegenden Gebäudes zum Klemm'schen Hause und der dadurch entstehende Durchblick zum Hauptturm. Auch der Abschluß des südlichen Münsterplatzes ist zu loben. Dagegen wirkt die Platzwand des westlichen Münsterplatzes mit den vorgezogenen Giebeln unruhig; die drei Vorbauten erscheinen entbehrlich.

2. Entwurf „Marienleben“ von Arch. Friedr. Heß, Zürich. (Abb. nicht wiedergegeben.)

Das Hauptgebäude wirkt durch seine schlichte Bauweise. Die Lage des Gebäudes hat den Vorrang, daß das Klemm'sche Haus verdeckt wird und der Blick von der Hirschstraße auf das Münster zu offen bleibt.

Der Flügelbau gegen das Klemm'sche Haus ist für die Überleitung zu der Baumasse des Münsters zu nieder, so daß das Hauptgebäude zu isoliert auf dem Münsterplatz steht. Der Flügelbau auf der anderen Seite des Hauptgebäudes verdeckt den unteren Teil des Münsters und bleibt besser weg.

3. Entwurf „Brüder“ von Arch. Theo Lechner und Fritz Norkauer, München. Vergl. die Abb. 40 und 41 auf S. 61.

Eigenartig wirkt die Anordnung von drei parallel gestellten Gebäuden senkrecht zur verlängerten Hirsch-

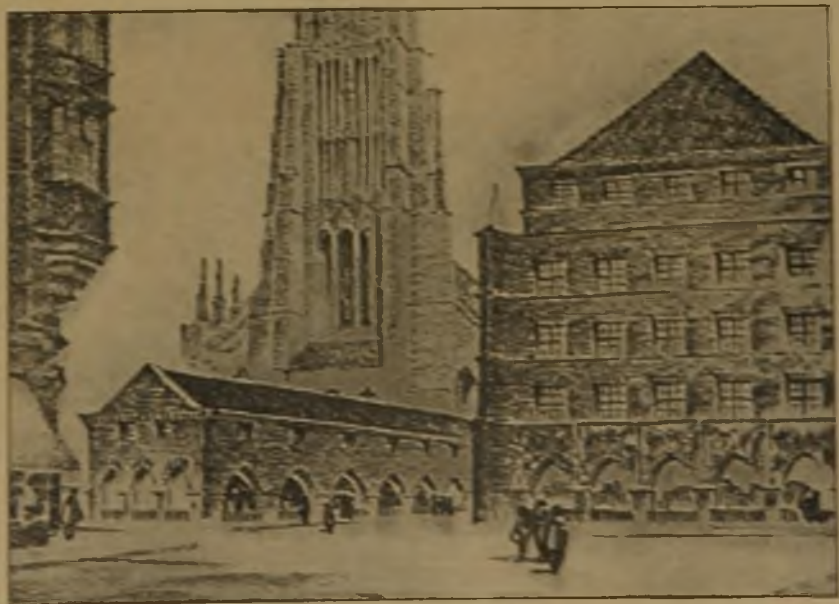


Abb. 24. Ein zweiter Preis (1000 M), Kennwort: „Was Ihr wollt“. Verfasser: Ob.-Brt. Dr. Ludwig Eisenlohr, Arch. Oscar Pfennig und Dipl.-Ing. L. Eisenlohr sämtlich in Stuttgart.

^{*)} Anmerkung der Schriftleitung: Dieser Auswahl ist nicht durch den Verfasser sondern durch die Schriftleitung getroffen worden. —

straße. Der Blick aus der Hirschstraße heraus von Punkt 1 gewährt eine wirkungsvolle Überschneidung der Giebel mit dem Münster im Hintergrund. Der Münsterplatz verliert aber zuviel in seiner Breite. Auch würde eine flachere Staffelung der Gebäude gegen den

eckigen Baukörper von 80×63 m Grundfläche, einer Hauptgesimshöhe von 12 m und Firsthöhe von 16 m vor. Er geht mit Absicht Ausbiegungen und Abwinkelungen aus dem Wege. Der Entwurf zeigt, daß die Überbauungsfrage des Münsterplatzes in so einfacher



Münsterplatz ruhiger wirken.

4. Entwurf „Ansteigende Blockzunge“ von Arch. Adolf Abel, Stuttgart. (Keine Abb.)

Der Entwurf erstrebt eine Überbauung des Münsterplatzes durch Weiterführung des südlich vom Münster gelegenen Baublocks. Eine starke Wirkung verspricht er sich vom südlichen Münsterplatz her. Der Blick von der entgegengesetzten Seite, also von Westen her, leidet unter einer gewissen Unruhe der Stellung der einzelnen Baukörper. Vor allem ist das Klemm'sche Haus mehr, als seiner architektonischen Erscheinung zukommend, hier zur Schau gestellt. Der Blick aus der Hirschstraße gibt den ganzen Münsterturn frei. Die Abstufung der Bau-massen vom gleichen Standpunkte her dürfte etwas zu absichtlich kleinstädtisch wirken. Gegen die architektonische Behandlung ist nichts Wesentliches einzuwenden.

5. Entwurf „Spatz (II)“ von Arch. Adolf Haug, Köln. Abb. 37—39, S. 61.

Der Verfasser schlägt einen regelmäßig recht-



Abb. 24—28. Ein zweiter Preis (1500 M.).

Kennwort: „Was Ihr wollt“.

Verfasser: Ob.-Brt. Dr. L. Eisenlohr, Arch. Oscar Pfennig u. Dipl.-Ing. L. Eisenlohr in Stuttgart.

Weise wohl möglich ist. Der Baukörper ist in die trichterförmige Verlängerung der Hirschstraße energisch hineingeschoben und läßt an seinem Ostende einen breiten Diagonaldurchblick auf den Münsterturn frei. Die verbindende Arkade zwischen Neubau und Münster müßte wegfallen. Auch im übrigen ist in der Verwendung von Arkaden zu weit gegangen. Berechtigt sind die Arkaden höchstens an der Westseite des Neubaus. Die Beziehungen der einander gegenüberstehenden Ecken des Münsters und des Neubaus sind nicht befriedigend. Die Baulücke zwischen Münsterplatz und dem Klemm'schen Hause ist zu groß. Die Einzeldurchbildung des Neubaus zeigt eine angenehme Zurückhaltung.

6. Entwurf „Raum“ von Dipl.-Ing. K. Wägenbauer und Dr.-Ing. K. Weidle, Architekten in Tübingen. (Keine Abb. wiedergegeben.)

Der Verfasser bringt die einfachste Lösung. Er führt ein Gebäude unter einem First in leichter Schwingung von der Ausmündung der Hirschstraße bis zum

südlichen Münsterplatz. Er erreicht damit zunächst einen guten Abschluß der Hirschstraße, ohne den Blick auf den Turm von der Hirschstraße aus zu verdecken und eine ausgezeichnete, ruhige Platzwand des eigentlichen westlichen Münsterplatzes. Der schöne Diagonalblick auf den Turm mit Hauptportal am Klemm'schen Hause vorbei bleibt gewahrt. Ebenfalls günstig wirkt

Baurat in Speyer, und Arch. Hans Holzbauer in München. (Keine Abb. angegeben.)

Die vorgeschlagene Bebauung zerfällt in zwei Teile, einen zweigeschossigen schmalen Bau senkrecht zur Hirschstraße und einen dreigeschossigen vierflügeligen Bau zwischen dieser und dem Münster. Der zweigeschossige Bau, der dem Blick von der Hirsch-



der Abschluß des südlichen Münsterplatzes von Osten her gesehen. Die Höhe des Gebäudes dürfte mit vier Geschossen die richtige sein; nur wirken die Giebelabschlüsse nicht günstig. Eine Abwalmung wäre hier besser angebracht.

7. Entwurf „Gestaffelter Baukörper“ von Arch. Hans Herkommer, Stuttgart. (Keine Abb.)

Im Grundriß sehr einheitlicher, im Aufriß dagegen stark gegliederter Baublock um einen großen Binnenhof. Der Durchblick von der Hirschstraße auf die Westfront ist aufgegeben, aber durch geschickte Silhouettierung der Baumasse ein befriedigender Blick auf den Münsterturm vorbereitet. Der auffallende Eckturm ist gegenüber den benachbarten modernen Bauten fast noch bescheiden zu nennen, aber seine Verwendbarkeit muß bezweifelt werden. Im übrigen könnte der Entwurf sehr gute wirtschaftliche Unterlagen geben, besonders deshalb, weil der südliche Trakt unmittelbar am Verkehr liegt. Der Münsterplatz und im besonderen das Münster selbst ist etwas zu stark eingeengt.

8. Entwurf „Staffeln“, von Heinrich Müller,

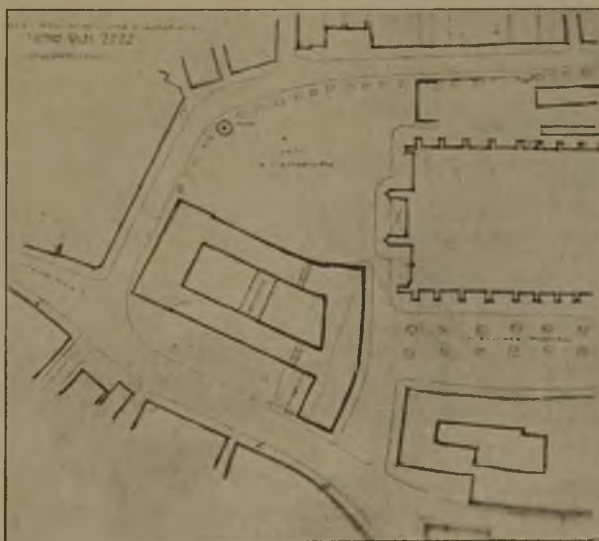


Abb. 29—33. Ein zweiter Preis (1500 M.).

Kennwort: „Ulm 2222“.

Verfasser: Arch. Hans Holzbauer, München.
Mitarbeiter Baurat Heinrich Müller, Speyer.

straße her zunächst vorge- lagert ist, hat eine Hauptgesimshöhe von nur 9 m und eine Firsthöhe von 13 m, so daß der Turm von der Straßenecke her stark überragt. Ähnlich wie beim Entwurf „Ulm 2222“ wird der eigentliche Münsterplatz erst nach Durchschreiten einer 33 m langen Straße entlang den Häusern 2 und 3 erreicht. Der Hauptbaukörper ist mehr zur Hirschstraße vorgeschoben. Die kleine Trambahnwarte- halle zwischen dem Klemm'schen Hause und dem Neubau müßte wegfallen. Der Inhalt des kleinen Baues wäre in den niederzuhaltenden Flügelbau des Hauptbaukörpers zu verlegen. Die Grundrißbildung und der Aufbau der Baumassen sind organisch und anpassungsfähig. Die Formen der architektonischen Gestaltung sind zurückhaltend.

9. Entwurf „Phita“, von Walter Kratz, Architekt in Breslau. (Keine Abb. hier beigegeben.)

Die Anordnung eines einzigen Gebäudeblocks entlang der verlängerten Hirschstraße lenkt in überzeugender und klarer Weise den Verkehr vom Münsterplatz ab und läßt noch einen genügend großen und gut

geformten Münsterplatz übrig. Die beiden Anbauten links und rechts vom Münster geben dem Münsterplatz eine gewisse Abrundung und verbinden das Münster mit seiner Umgebung. Der große Gebäudeblock er-

scheint aber in seiner einfachen Architektur zu monoton. Soweit das Urteil des Preisgerichtes über die preisgekrönten und angekauften Entwürfe, das wir im Wortlaut wiedergegeben haben. — (Schluß folgt.)

Die Farbe in der Architektur.

Von Dr. Rudolf Pfister, München. (Fortsetzung aus Nr. 6.)



ir wenden uns dem historischen Vorkommen der Farbe an den Außenfassaden wieder zu. Die archivalischen Nachrichten darüber sind wohl deswegen nicht allzu häufig, weil man es im allgemeinen nicht für nötig fand, Selbstverständlichkeiten ausdrücklich zu registrieren. Immerhin wird man die geringe Zahl der bis jetzt bekannten oder veröffentlichten Überlieferungen nicht zu geringsten Teil auf Rechnung der Gleichgültigkeit setzen dürfen, die man dem Gegenstande bisher entgegenbrachte. Hat man doch z. B. alte Baurechnungen immer nur zur Ermittlung der Erbauungszeit und des Urhebers durchgesehen, ohne sich um die nicht unwesentlichen Aufschlüsse, die sie über Material und handwerkliche Technik oftmals hätten geben können, viel zu kümmern.



Abb. 34. 1. Anknüpfung. Zu Entwurf „Der Himmels Hund“ Wettbewerb Münsterplatz in Ulm.

Wenn schon die Zeit der deutschen Reformationskunst reichlichen Gebrauch von der Farbe an ihren Fassaden machte, so ist dies im 17. und 18. Jahrh., in der Zeit des Barock, das sich kein optisches Ausdrucksmittel entgehen ließ, erst recht der Fall gewesen. Es ist wohl klar, daß eine Zeit, die ihre Gartenplastiken buntfarbig anstrich wie polychrome Porzellangruppen, keinen Geschmack an einfarbigen Hausfassaden in Naturseinton oder mit einem unfreudig grau und weiß getünchten Putz finden konnte, wies schon heute die Mehrzahl der deutschen Barockschlösser präsentiert. Über das 18. Jahrh. haben wir immerhin heute schon eine ganze Reihe von wissenschaftlichen Feststellungen, die Farbe in der Architektur betreffend. So berichtet uns Rosenthal (Denkmalpflege 1920) vom Küchengarten-Bau bei Gera (179-32), daß die hölzernen Dachschindeln blau gestrichen waren, die Architekturglieder aus Sandstein grau

und weiß, die Rücklagen aus verputztem Backstein ocker-gelb, darin dunkelrote Nischen mit weißen Figuren. Eine spätere (1748-49) Farbschicht zeigt die Rücklagen rosa, die Gliederungen wieder weiß und grau, die Nischen dunkel-grau, also eine wesentlich andere Farbgebung. Am Ansbacher Schloß sind unter den neueren grauen und gelblichen Tüncheschichten mehrfach kräftige gelbe, bläuliche und fleischfarbige Töne festzustellen. Über das Bruchsaler Schloß sind wir durch seinen verdienstvollen Wiederhersteller Fritz Hirsch gut unterrichtet: Der Bauherr des Schlosses, der Fürstbischof Damian Hugo von Schönborn, schreibt im Jahre 1726 an seinen Onkel, Kurfürst Lothar Franz in Mainz, den Bauberater der Familie Schönborn: „den haustein hatt man ahn-gestrichen, die Farb wie der Miltenberger rothe stein oder das schloß zu Mainz undt Aschaffenburg. Der Überrest ist grau und weiß undt in die gleiche felder gelb Meine sandstein seindt grau aber nicht alle gleich, sondern viele scheckige bey dem fligel, so ahngestrichen weillen man nach undt nach in den bruch alle Zeitd besseren gefunden . . .“ Daraus geht klar hervor, daß man es sich bei dem großen Bedarf an Haustein nicht leisten konnte, die ungleichfarbigen Steine zu verwerten, daß man den Stein nahm wie er herging und die Farbdifferenzen dann durch einen ausgleichenden Anstrich aus-

schaltete. Von den Haustein-Umrahmungen der Türen wird uns berichtet, daß sie schwarz und mit Marmor-Adern bemalt waren (welch eine schreckliche Vorstellung für einen modernen Architekten!). Hirsch war es vergönnt, seine historischen Feststellungen denkmalpflegerisch zu verwerten: unter seiner Leitung erstand dem Schlosse Bruchsal sein ursprüngliches farbiges Gewand wieder und die Wirkung ist für Jeden, der nicht mit vorgefaßter Meinung hervortritt, eine ganz bedeutende.

Von den großen Barockbauten Österreichs zeigt die ursprüngliche Farbe wohl keiner besser als das von Johann Lucas von Hildebrandt, dem großen Architekten des Prinzen Eugen, erbaute Stift Göttweig (1721 bis 1738). Der Ostrakt des Konventbaues läßt noch heute — wenn freilich nicht mehr in der ursprünglichen Frische — an seiner Gartenfront die Art der alten Bemalung erkennen, die sich uns als eine feine Harmonie von Weiß mit einem rötlichen Ockergelb und einem stark ins Meergrün gehenden Blau darstellt.

Es scheint, daß die österr. Barockarchitektur besonders farbenfreudig gewesen ist, soweit sich dies aus alten Darstellungen feststellen läßt. Als Quelle ersten Ranges dienen dabei die berühmten Veduten des Canaletto, wobei jedoch dessen immer in einem sehr zurückhaltenden graugelblichen Gesamtton vereinheitlichtes Kolorit in Rechnung zu setzen ist.

Canaletto ist es auch, der uns die Kenntnis der alten Farbe des Schlosses Nymphenburg vermittelt, das durchaus nicht immer mit der heute vorhandenen klassizistischen weißen Tünche überzogen war. Wenn die farbigere Fassung der Fassade auch bei einem reinen Putzbau wie Nymphenburg selbst dem modernen Architekten nicht allzu erstaunlich sein dürfte, so muß man sich schon die oben vertretene Theorie vom Verhältnis des alten Baumeisters zum Stein gegenwärtig halten, um es begreiflich zu finden, daß auch reinrassige Hausteinbauten wie die Würzburger Residenz ursprünglich mehrfarbig gefaßt waren, und um von der, von einem verirrt Materialgefühl diktierten Bewunderung des graugrünen Mainsandsteines abzurücken.

Nach alten Schriftquellen, den geringen vorhandenen Resten, der Art des Steinschnittes und einer erhaltenen farbigen Darstellung ergibt sich der ehemalige farbige Zustand des Würzburger Schlosses kurz folgendermaßen: Die großen Steinflächen der normalen Mauerflucht waren mit einem leuchtend warmen Ockergelb überzogen, der Grundfarbe der Barockarchitektur, die architektonischen Gliederungen aber, Pilaster, Gurt- und Hauptgesimse, Öffnungsrahmen, Attika und Gebälk setzten sich hell, wohl silbergrau, dagegen ab. Die Figuren, Trophäen und Vasen auf der Attika, in den Giebeln und auf dem Ehrenhof-Abschluß, die Ornamentik und die Wappen in den Lünetten-Zwickeln an den Postamenten des Ehrenhof-Gitters, die Dachgauben und die Fensterstöcke waren leuchtend weiß, die Attribute der Figuren, die Kreuze auf den Wappenkronen, die Sterne auf den Obelisken, vielleicht auch Teile der Trophäen, alle Wetterfahnen, Dachknäufe und kleinen Ornamentteile vergoldet. Die unzähligen Wappenbilder in den Fensterverdachungen sicherlich vielfarbig, als bunte Punkte zu einer wagrechten Kette aneinandergereiht. Darüber der blaue Himmel Frankens und die Würzburger Sonne, die aus den tiefgelben Rücklagen der gewaltigen Wände die silbergrauen Architekturglieder herausleuchten ließ und ihnen ein eigenes Leben verlieh, das ihnen jetzt völlig versagt ist, die die Helligkeit des Hauptgesimses zu einer wagrechten Bindung von unerbittlicher Kraft steigerte, die an allen Ecken und Enden, insbesondere aber vor dem blaugrauen Dach und dem tiefen Schatten des Ehrenhofes, große ekstatisch bewegte weiße und kleine, scharf präzisierte farbige und goldene Punkte funkeln und glitzern ließ. Im Vergleich zu dieser Vorstellung ist der heutige Zustand kaum mehr als ein lebensgroßes Formmodell der alten farbig-lebendigen Wirklichkeit!

Daß das 18. Jahrh. seine Gartenplastiken aus Stein oder Blei polychrom behandelte und vergoldete, ist oben schon angedeutet worden. Eine Reihe von Einzelbelegen beweisen dies für die Veitshöchheimer und Würzburger Gärten. Was für die Monumentalgebäude im öffentlichen Besitze gilt, hat für die große Menge der Privathäuser wohl ebenso Geltung, wenn auch hierfür die Belege noch selte-



Abb. 35 u. 36. 1. Ankauf (500 M.). Kennwort: „Der Himmelshund“. Verfasser: Dipl.-Ing. H. Mehrrens in Bochum, Mitarbeiter Dipl.-Ing. E. Völker in Bochum.

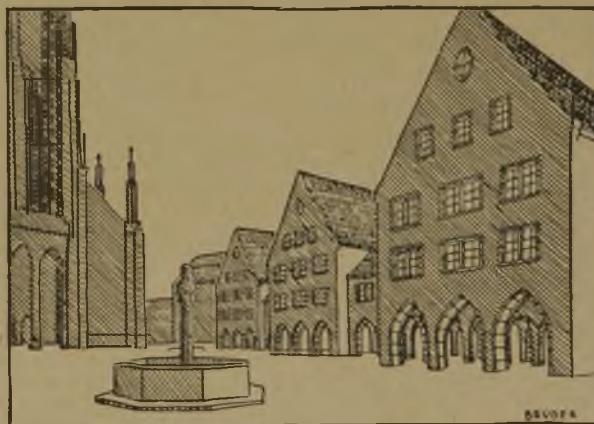
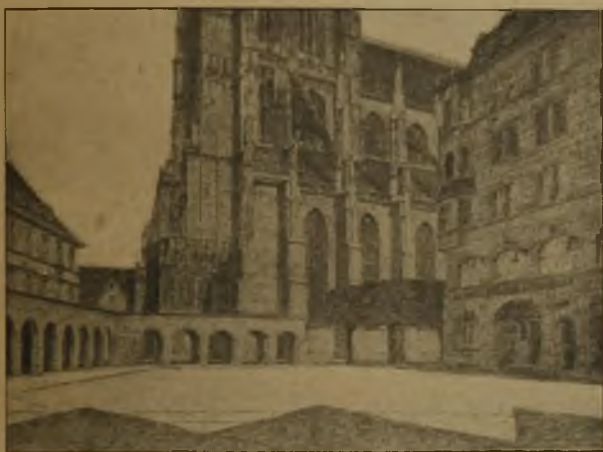
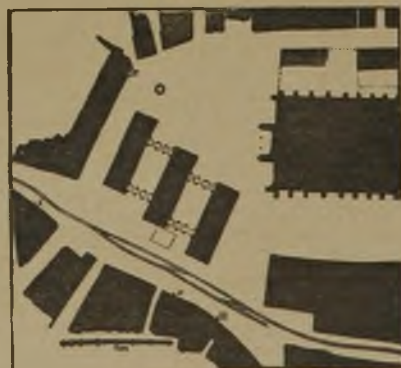


Abb. 37—39. 5. Ankauf (500 M.). Kennwort „Spatz (II)“. Verfasser: Arch. Adolf Haug, Köln.

Der Wettbewerb zur Umgestaltung des Münsterplatzes in Ulm.

Abb. 40 u. 41. 3. Ankauf (500 M.). Kennwort: „Brüder“. Verfasser: Architekt. Theo Lechner u. Fritz Norkauer in München.



ner sind, aus dem einfachen Grunde, weil sich die Schriftquellen (Baurechnungen, Baukorrespondenzen, Protokolle u. dgl.), soweit solche überhaupt vorhanden waren, mangels eines archivmäßigen Schutzes nicht erhalten haben und weil die bürgerlichen Profangebäude der Veränderung und Zerstörung noch mehr ausgesetzt waren als die monumentale Architektur. Jedoch der bekannte Reisende Nikolei berichtet vom bunten Eindruck der Augsburger Straßen, der Hofbaumeister Friedr. Christ. Schmidt von den in allen Farben des Regenbogens angestrichenen

Häusern unserer Vorfahren (1790) und die Baronin von Staël von den bunt angemalten Gebäuden der deutschen Städte (1810) (Phleps).

Das war am Ende des hochbarocken Jahrhunderts und noch zu Beginn des 19., zu einer Zeit also, da der Feind und Zerstörer der Polychromie, der kavalierrmäßig steife Klassizismus, alle Architektur und alle Möbel mit seiner kühlen, hellen, einfarbigen Tünche zu überziehen begonnen hatte. Weiß war die große Mode, und dieser Weiß-Geschmack der Jahrhundertwende ist mit einer Gründlichkeit ans Werk gegangen, daß die Spuren der Polychromie der vorhergehenden Jahrhunderte nur schwer aufzudecken sind. Die rückblickende klassische oder Mittelalter-Roman-

Vermischtes.

Die Lenbachvilla in München, bekanntlich ein Werk Gabriel v. Seidl's, ist aus Anlaß des von der Stadt München vor kurzem betätigten Ankaufs der gesamten Lenbach'schen Anwesen (Luisenstraße 33 und 35, Richard-Wagner-Straße 2) und der Hand in Hand damit erfolgten Schenkung der bekannten Lenbachgalerie durch Frau von Lenbach an die Münchener Stadtverwaltung der Öffentlichkeit wieder ins Gedächtnis gerufen worden. In ihrem heutigen Zustande besteht die Lenbachgalerie aus einem alten und einem neuen Teil, der erst nach dem Tode des Meisters (1904) erbaut und fertiggestellt worden ist. Das in italienischem Renaissancestil gehaltene, mit Terrassen, Loggien und Gartenanlagen ausgestattete Gebäude wurde 1887 von Gabriel von Seidl erbaut. Es enthält im I. Stock des rückwärts gelegenen Mittelbaus und des an die Straße vorgeschobenen Flügelbaues insgesamt 11 Säle und Räume, darunter auch das noch unverändert erhaltene Atelier. Sämtliche Räume sind in ihrer Architektur und Ausstattung, im Schmuck der Wände und der teilweise kassettierten und vergoldeten Decken in Farbe und Ornament ebenfalls in reicher italienischer Renaissance gehalten; kostbare Gobelins, gemusterte Tapeten, Türverkleidungen in Holz und Marmor, Malereien und Stuck, prächtige alte Möbelstücke, Vasen- und Figureschmuck bilden die Ausstattung und den Rahmen zum Wertvollsten, was diese Museumsräume enthalten: zu den rd. 300 Bildern, die in geschlossenen Reihen an den Wänden hängen und einen großen Teil des Lebenswerks des berühmten Münchener Malers verkörpern.

Die Gebäude und die Galerie sollen den Grundstock bilden zu einer neuen städtischen Galerie. Zu diesem Zweck ist eine architektonisch und städtebaulich abgerundete Ergänzungsbebauung der Lenbach'schen Grundstücke durch die Stadt im Anschluß an das Lenbach'sche Wohnhaus und unter entsprechender Rücksichtnahme auf dieses geplant. —

Gedächtnisfeier für Geh. Ob.-Brt. Saran und Ob.-Reg.-u. Brt. Max Guth. Der Architekten- und Ingenieurverein Berlin veranstaltet am Montag, den 2. Februar, abends 8 Uhr, im Meistersaal, Köthener Str. 38, eine Gedächtnisfeier für seinen am 5. Januar verstorbenen Vorsitzenden Geh. Ob.-Brt. Richard Saran und sein langjähriges früheres Vorstandsmitglied Ob.-Reg.- u. Brt. Max Guth. —

Wettbewerbe.

Mißstände im Wettbewerbswesen. Die Handhabung unseres Wettbewerbswesens durch die ausschreibenden Stellen gibt bedauerlicherweise immer wieder Anlaß zu berechtigten Klagen. Hierhin gehören die leider nicht seltenen Fälle, in denen die Ergebnisse des Wettbewerbes und die Entscheidung des Preisgerichtes nachher nicht ausgenutzt werden, so daß man den Eindruck gewinnen muß, als wenn der Wettbewerb nur ausgeschrieben worden wäre, um dem Drängen nach einem solchen nachzugeben, aber mit der vorgefaßten Absicht, doch nach eigenen Plänen vorzugehen. Ein solcher Wettbewerb rechtfertigt aber nicht die dafür aufgewendete Arbeit, besonders wenn man sich mit der Ausschreibung an den großen Kreis aller reichsdeutschen Architekten wendet.

Ein solcher Fall scheint uns im Fassadenwettbewerb für ein städt. Verwaltungsgebäude in Hamm i. W. vorzuliegen. Hier hat das Preisgericht unter 69 eingegangenen Entwürfen zwei mit zwei gleichen Preisen an erster Stelle bedacht und empfohlen, „die Planverfasser zu einer nochmaligen Bearbeitung ihrer Pläne im Einvernehmen mit den städt. Behörden einzuladen. Die Verfasser würden alsdann in der Lage sein, die im Werturteil erwähnten Bedenken und Einschränkungen ihrer Arbeiten auszuräumen.“ Und aus der Beurteilung von einem der beiden Entwürfe geht ausdrücklich hervor, daß dieser sich „bei entsprechender Umbildung, insbesondere bei besserer Ausnutzung, zu einem baureifen Plan wohl herausarbeiten lasse“. Wie uns mitgeteilt wird, hat das Stadtbauamt Hamm sich jetzt aber dahin geäußert, daß es selbst einen neuen Entwurf aus-

arbeiten werde und sucht offenbar dazu einen „flotten Architekturzeichner“. Allerdings war die weitere Bearbeitung durch einen Preisträger wohl nicht zugesagt, aber in diesem Falle, wo es sich lediglich um eine rein baukünstlerische Aufgabe handelte, wäre es eigentlich selbstverständlich gewesen, einen Preisträger damit zu betrauen. Bei der ausdrücklichen Empfehlung der Preisrichter erscheint das Verfahren der Stadtgemeinde aber gänzlich unverständlich und sehr bedauerlich. —

Im Preisausschreiben um einen Bebauungsplan für die Stadtgemeinde Graslitz in Böhmen (auf den sog. Peinswiesen daselbst) erhielten unter 28 rechtzeitig eingegangenen Entwürfen den I. Preis Reg.-Bmstr. W. Schürmann in Campa. Rh., derzeit Den Haag, den II. Preis Bmstr. Franz Stolle in Türmitz-Aussig, den III. Preis Bmstr. Erlbeck & Reinhardt in Brück-Dresden-A. Die beiden Arbeiten mit den Kennworten „Am Graben“ und „Heimatschutz“ wurden zum Ankauf empfohlen. Die Verfasser sind noch nicht festgestellt. —

Einen Wettbewerb zur Erlangung von Vorentwürfen für ein Verwaltungsgebäude des Bezirks Berlin-Zehlendorf veranstaltet das Bezirksamt Zehlendorf mit Frist zum 12. März d. J. unter den reichsdeutschen Architekten, die mindestens seit dem 1. Oktober 1924 ihren Wohnsitz in Berlin haben, und setzt vier Preise von je 7000, 5200, 3800, 2500 M. sowie 2000 M. für Ankäufe aus. Andere Verteilung der Preise nur auf einstimmigen Beschluß des Preisgerichts, dem u. A. angehören: Stadtbrt. Echtermeyer, Stadtvordn. Reg.-Bmstr. a. D. Hatzky, Geh. Ob.-Brt. Dr.-Ing. Ludwig Hoffmann, Prof. Dr.-Ing. Paul Mebes, Geh. Reg.-Rt. Dr.-Ing. H. Muthesius, Arch. B. D. A. Paulus, sämtlich in Berlin, Prof. Karl Roth-Darmstadt, Mag.-Brt. Schwiertz-Berlin. Unterlagen ab 28. d. M. gegen 5 M. durch das Hochbauamt Zehlendorf, Potsdamer Str. 8, Zimmer 15. —

Einen Ideen-Wettbewerb zur Erlangung von Vorentwürfen für den Neubau eines Rathauses in Düsseldorf erläßt der Oberbürgermeister daselbst mit Frist zum 14. April d. J., unter allen Architekten, die am 1. Januar 1925 in der Rheinprovinz, in Westfalen und im Saargebiet ihren Wohnsitz hatten, und setzt dafür aus: einen I. Preis von 12 000 R.-M., einen II. Preis von 9000 R.-M., zwei III. Preise von je 6000 R.-M. sowie 12 000 R.-M. zum Ankauf von weiteren drei Entwürfen für je 4000 R.-M. Dem Preisgericht gehören an: Stadtbrt. Berg-Breslau, Geh.-Rt. Prof. Dr.-Ing. e. h. German Bestelmeyer-München, Prof. Dr.-Ing. e. h. Paul Bonatz-Stuttgart, Prof. Dr.-Ing. e. h. Theodor Fischer-München, Arch. Fritz Höger-Hamburg, Prof. Adolf Muesmann-Dresden, Reg.-Bmstr. Robert Meyer, Direktor der Bürohauseg. Düsseld., Stadtvordn. Dipl.-Ing. L. Wehner-Düsseldorf. Unterlagen und Bedingungen gegen 20 R.-M., die bei Einreichung eines den Bedingungen entsprechenden Wettbewerbes zurückerstattet werden, vom Hochbauamt in Düsseldorf, Burgplatz 2, Z. 213. —

Wettbewerb Seebad Spalato. Auf Anfragen aus unserem Leserkreis teilen wir mit, daß die Entscheidung in diesem Wettbewerb bisher nicht bekannt geworden und, wie wir hören, auch noch nicht gefällt ist. Wir haben uns an das Stadtbauamt Spalato gewandt und werden, sobald Antwort von dort eingetroffen ist, Näheres mitteilen. —

Chronik.

Ein amerikanischer Wolkenkratzer als Universität. In Pittsburg will man im Jahre 1926 den Neubau des nach dem Woolworthbuilding und dem Metropolitan-Turm in New-York dritthöchsten Gebäudes der Vereinigten Staaten beenden, das als Universität dienen soll. Das Bauwerk wird mit einem Kostenaufwand von 12 Mill. Dollar auf einem etwa 1 ha großen Gelände errichtet, wird 360 Fuß lang, 260 Fuß breit und 680 Fuß hoch und bietet normalerweise Raum für 12 000 Studenten. Der Haupteingang umfaßt vier je 39 Fuß hohe Tore; das Äußere zeigt, unterstützt durch die ausschließliche und nicht unterbrochene Betonung der senkrechten Linie, eine schlanke, turmartige Höhenentwicklung, die stark gotisch anklängt. Dem deutschen Empfinden dürfte eine derartige Lösung für eine Pflegestätte der Wissenschaft vorläufig schwerlich als Ideal vorschweben. —

BAUWIRTSCHAFTS- UND BAURECHTSFRAGEN

Sicherungsgrundlagen der Wohnungs- und Bauwirtschaft.

Von Professor Dr.-Ing. Weiß, Berlin.



aus- und Grundstücks-Besitzerkreise, sowie Teile der Architektenschaft behaupten, daß die Wohnungszwangswirtschaft den Zusammenbruch der früher einwandfreien Wohnungswirtschaft und eine Verkümmern der ganzen Bauwirtschaft, ja eine Scheu vor Grund- und Hausbesitz auf Jahrzehnte hinaus mit sich gebracht hätte. Es wird dabei meistens hervorgehoben, daß eine Besserung auf dem Baumarkt eine Behebung der Wohnungsnot usw. erst nach dem völligen Abbau der Zwangswirtschaft möglich sei.

Kreise, denen eine eingehende Kenntnis des gesamten Wohnungsproblems wohl von keiner Seite abgesprochen werden kann, weisen dagegen überzeugend nach, daß an eine Aufgabe der Wohnungszwangswirtschaft, schon aus rein wirtschaftlichen Gründen, vorerst noch nicht gedacht werden könne¹⁾.

Bei diesem Zwiespalt der Ansichten dürfte es geboten sein, den ganzen Fragenkomplex einmal etwas näher zu betrachten, um feststellen zu können, ob die Wohnungszwangswirtschaft in der Tat die Wurzel aller jetzigen Schwierigkeiten auf dem Wohnungs- und Baumarkt ist, oder ob nicht noch andere, viel wesentlichere Hemmungen bestehen, denen man, nachdem sie einwandfrei festgestellt sind, mit Erfolg zu Leibe gehen könnte. —

Man wird sich dabei zunächst die Frage vorlegen müssen: „Wie hätten sich die Verhältnisse auf dem Gebiete der Wohnungs- und Bauwirtschaft wohl entwickelt, wenn die Wohnungszwangswirtschaft, die Mieterschutzgesetzgebung nicht Platz gegriffen hätte?“

Es unterliegt wohl keinem Zweifel, daß dabei die Mieten, wie die Preise aller sonstigen, nicht der Zwangswirtschaft unterworfenen, leblichen Bedürfnisse nicht allein der Geldentwertung entsprechend, sondern noch über diesen Rahmen hinaus gestiegen wären. Da nun unsere Gesamtwirtschaft doch nicht allein durch die Wohnungsmiete, sondern auch durch die verschiedenen Mietsteile, die auf jedem anderen Bedürfnis liegen — im Frieden wurden rund 40 v. H. des Einkommens durch Mieten aufgezehrt —²⁾ belastet wird, unsere Warenpreise auf dem Weltmarkt also sehr wesentlich durch die Mietslasten beeinflußt werden, so dürfte es doch sehr fraglich erscheinen, ob bei diesen, durch die Mieterhöhungen zweifelsohne eingetretenen, ganz erheblichen Warenpreissteigerungen, die Scheinblüte unserer Wirtschaft während der Inflation überhaupt noch denkbar gewesen wäre? Und wäre sie denkbar gewesen, und wenn auch die, dann jedenfalls erheblich früher erreichte Inflationsgrenze keine weiteren, den letzten Rest von Staatsautorität gefährdenden Zusammenstöße der nach der Revolution aufs höchste aufgepeitschten Gemüter gebracht hätte, dann ist doch wohl die Erörterung der Frage geboten: Was hätten diese Mietssteigerungen dem Hausbesitz und dem Bauhandwerk genützt? Würde der Hausbesitzer, der schon die Wehen der Vorkriegszeit und namentlich die der Kriegszeit verspürte, nicht die ihm durch die Mieterhöhungen zuge wachsenen höheren Ertragswerte so schnell als möglich flüssig gemacht und sich nicht auf andere, größere und greifbarere Verdienstmöglichkeiten versprechende Geschäfte geworfen haben? —

Und kann man ernstlich daran glauben, daß sich das Kapital, das während der Inflationszeit in wenigen Tagen, ja Stunden an der Börse oder beim Warenhandel vermeintliche Millionen-, ja Milliardengewinne machte, zwecks Befriedigung der Wohnungsbedürfnisse Anderer, mit der Erstellung von Wohnungen befaßt hätte, wo die etwaigen Gewinne erst in weiterer Ferne lagen und die Steuerbehörde jeden Zuwachs kontrollieren und fassen konnte?

Ohne Mieterschutzgesetzgebung würden wir, das ist sicher, bis an die äußerste Grenze geschraubte Mieten bekommen haben, die man noch schwerer als alle anderen gestiegenen Preise sofort und auch nur sehr schwer allmählich wieder hätte abbauen können, Mieten, die bei

ihrem, schon geschilderten Einfluß auf unsere Warenpreise, unsere gesamte Wirtschaft für längere Dauer auf das schwerste belastet und unseren Gütertausch mit anderen Ländern jetzt und künftig mindestens sehr erschwert, wenn nicht schier zur Unmöglichkeit gemacht hätten. Alle vermeintlichen Gewinne, die der Zwischenhandel, der Hausbesitz u. A. bei dieser freien Entwicklung unter Umständen gemacht hätten, würden aber dahin gegangen sein, wohin während der Inflation so ziemlich alle Werte gegangen sind. Und diese Rückschläge hätten jetzt keinesfalls zu einer Steigerung der Wohnungserstellung, zu einem Anreiz zum Besitz und zur Verwaltung von Mietzinshäusern, sondern sicher zu einer verstärkten Abkehr von beiden geführt.

Weiter darf doch nicht verkannt werden, und das dürfte der bedeutsamste Gewinn der ganzen Wohnungszwangswirtschaft sein, daß durch das Niedrighalten der Mieten, und zwar nur allein dadurch, Werte geblieben sind, die jetzt durch die Hauszinssteuer ausgeschöpft werden können. Werte, durch die die Länder gegenwärtig wieder fast allein in die Lage versetzt werden, den Bediensteten und Beamten eine entsprechende Bezahlung zu gewähren, und die Bauwirtschaft, den Hausbau, in einem recht nennenswerten Umfang wieder anzukurbeln und ihn mit Sicherheit und in greifbarer Nähe auch wieder auf geordnete Bahnen zu bringen.

Der Hausbesitzer wird erwidern: „Ja, was habe ich davon?“ Zweifelsohne ist er jetzt noch der Leidtragende, wie alle Anderen, die Wertpapierbesitzer, ja Alle, die überhaupt etwas besessen haben, es in der Nachkriegszeit bisher gewesen sind. Aber, wenn wir wieder zu normalen Verhältnissen zurückgekehrt sind, wenn die Hauszinssteuer dann fallen wird, wie früher alle derartigen Steuern gefallen sind, wieviel besser wird dann der Hausbesitzer zum Beispiel dem Wertpapierbesitzer gegenüber dastehen, und zwar doch nur dank der Zwangswirtschaft, die im Interesse des Ganzen, in weiser Vorsorge, nicht allein die Mieter, sondern am Ende auch den Hausbesitz vor der Auflösung, vor der völligen Zerrinnung seines Besitzes während der Inflation geschützt hat.

Bei solchem, doch nicht bestreitbaren Sachverhalt kann man der Wohnungszwangswirtschaft die jetzigen Schwierigkeiten auf dem Wohnungs- und Baumarkt wohl nicht, oder doch wenigstens nicht allein zur Last legen. Wollen wir erfolgreich sein auf der Suche nach den wirklichen Ursachen der jetzigen Hemmungen, dann müssen wir uns weiter zunächst die Frage vorlegen: „Ob in der Vorkriegszeit der Hausbesitz, namentlich der großstädtische, der für die Vermietung geschaffene, wirklich ein gesicherter, ein begehrenswerter gewesen ist, und ob auch hinsichtlich der Neuerstellung von Wohnungen in dieser Zeit klare, einwandfreie Verhältnisse vorgelegen haben, die eine ungehinderte, allen Bedürfnissen Rechnung tragende Neubautätigkeit laufend gewährleistet hätten? —

Es würde über den Rahmen dieser Ausführungen weit hinausgehen, wenn hier eingehendere diesbezügliche Betrachtungen über das gesamte Wohnungsproblem der Vorkriegszeit angestellt werden würden. Es genügt hier, sich hinsichtlich der Errichtung von Mietwohnungen, die jetzt anscheinend an vielen Stellen vergessene Tatsache in das Gedächtnis zurückzurufen, daß sich schon im letzten Jahrzehnt der Vorkriegszeit finanzkräftige Bauherren sehr selten, ja fast überhaupt nicht mehr mit der Errichtung von Mietzinshäusern befaßt haben. Zumeist waren die Bauherren Strohmänner der Grundstücksbesitzer, Personen, die fast immer ohne eigene Mittel und vielfach auch ohne jeden persönlichen Kredit arbeiteten³⁾. Bauherren, auf deren Machenschaften, nach amtlichen Feststellungen⁴⁾, in Berlin allein u. a. jährlich der Verlust von Millionen Goldmark Bauhandwerkerforderungen zurückgeführt werden mußte; Zustände, die das Baugewerbe zur Herbeiführung gesetzgeberischer Schutzmaßnahmen zwang⁵⁾, und als diese Gesetzgebung sich mehr oder minder als wirkungslos er-

¹⁾ Eblgötzt, Stellung der Architekten zur Wohnungsfrage. Deutsche Bauzeitung 1924, No. 77, S. 501 ff. u. A. —

²⁾ Weiß, Mängel der Großstadt. Wohnungsverhältnisse usw., 1912 u. derselbe: Die Mietslasten der bedeutenderen Industriestaaten, Gartenstadt 1913, Heft 6. —

³⁾ Frese, Das Pfandrecht der Bauhandwerker. 1901.

⁴⁾ Höpker, Verluste der Bauhandwerker usw. in den Jahren 1909 bis 1911, 1914.

⁵⁾ Simon, Das Reichsgesetz über die Sicherung der Bauhandwerkerforderungen. 1909.

wies⁶⁾, schließlich eine völlige Abkehr des gesunden Bauhandwerks von derartigen Mietkasernen mit sich brachte.

Hinsichtlich des Hausbesitzes, der auf Vermietung eingestellt war, hatte man es gleichfalls fast durchweg nur mit kapitalschwachen Besitzern zu tun, die meist nur mit einem sehr geringen Eigenvermögen — vielfach noch nicht mit 10 v. H. des Wertes — in dem Grundstück verankert waren, die fast immer nur als Hypothekenverwalter angesprochen werden konnten, die deshalb oft schon bei dem Leerstehen auch nur einer Wohnung außerstande waren, ihrem Zinsendienst nachzukommen⁷⁾; die namentlich aber auch, weil bei allen Verkäufen und Finanzgebahrungen mit Miethäusern, die Amortisation und die Kosten der großbaulichen Ausbesserungen — durch irri-Annahmen hinsichtlich der Steigerung der Bodenwerte — stets vernachlässigt wurden, bald vor der völligen Zerrinnung ihres Eigenteils standen, was zum Schluß immer zur Zwangsverwaltung mit entsprechenden Hypothekenausfällen führte. Die zahlreichen Berichte der im letzten Vorkriegsjahr vom Reichsamt des Innern eingesetzten Realkreditkommission geben hierüber ein erschöpfendes Bild⁸⁾. Die Kommission hat zwar noch bis in die Kriegsjahre hinein getagt, zu einer Lösung ist man aber nicht gekommen, sondern lediglich zu der Feststellung, daß die Besitzverhältnisse, wie sie sich in der Vorkriegszeit bei den großstädtischen Mietzinshäusern, durch Vorherrschaft der Mietkaserne, entwickelt hatten, völlig haltlos seien.

Eine Frage muß bei der Betrachtung der Schwierigkeiten des Mietzinshausbesitzes in der Vorkriegszeit besonders unterstrichen werden, weil diese auch jetzt, bei der Beurteilung des Wohnungsmangels eine erhebliche Rolle spielt; das ist die Frage des früher allgemein und jetzt auch noch vielfach geforderten Wohnungsüberschusses von 3 v. H. Für den Mieter brachte dieser Überschuß zweifelsohne Annehmlichkeiten, er konnte bei der Wohnungssuche wählen, ja er konnte dabei auch Forderungen, oft sogar wenig gerechtfertigte, stellen. Der Vermieter, der notleidende Hausbesitzer, kam dabei aber zu kurz.

Dieses Nichtmehrwählenkönnen, das Fehlen des Überschusses löst jetzt, auch ohne das tatsächliche Fehlen von Wohnungen, das Gefühl des Wohnungsmangels, mit all seinen wenig erfreulichen Nebenerscheinungen aus. Wird sich aber das jetzt so verarmte Deutschland in nächster, in absehbarer Zeit wieder diesen früheren Normalwohnungsüberschuß, der bei der jetzigen Bevölkerungsziffer und bei den derzeitigen Baukosten einem, dann doch ertraglosen, Wert von rd. 3 Mill. G. M. entsprechen würde, leisten können?

Daß sich all diese, schon in der Vorkriegszeit bei der Miethauserstellung, bei dem Mietzinshausbesitz und bei der Erhaltung und Unterhaltung der Miethäuser so schwer in Erscheinung getretenen Hemmungen, die durchweg auf den unterbrochenen Zufluß von Mitteln für ein, seiner Zeit schon in den Sicherungsgrundlagen, im Ertrag und in der weiteren Entwicklung durchaus unklares und unsicheres Geschäft zurückgeführt werden mußten, in der Kriegs- und Nachkriegszeit, namentlich während der Inflation, während welcher das Kapital, das früher in erster Linie für die Wohnungs- und Bauwirtschaft zur Verfügung stand, mehr und minder verloren gegangen ist, vergrößert haben, ja erheblich vergrößern mußten, selbst ohne jede Zwangswirtschaft, kann wohl kaum bestritten werden.

Das geringe bei diesen früheren Geldgebern noch verbliebene Kapital, ja selbst das vielleicht an manchen Stellen mühelos angehäuften neue Kapital kann in einem Land, in dem der Wiederaufbau, die Wiederingangbringung von Handel und Gewerbe jede verfügbare Mark an sich zu ziehen und unter Inaussichtstellung von z. T. erheblichen Zinsen zu nutzen sucht, jetzt für die Wohnungs- und Bauwirtschaft natürlich nur dann gewonnen werden, wenn hinsichtlich der Anlagesicherheit und auch hinsichtlich des Ertrags ganz einwandfreie, jeder Zeit kontrollierbare und nachprüfbare Grundlagen gegeben sind. —

Ist diese gebotene Klarheit, die nach allen Erörterungen schon in der Vorkriegszeit vermißt werden mußte, etwa jetzt vorhanden? Gewiß nicht! Auf allgemeine Mitteilungen oder nicht klar begründete Feststellungen hin: „Man schätzt bei einem gleich 100 gesetzten Friedenswert den Jetztwert für Wohnhäuser oder Grundstücke auf so oder so viel vom Hundert des Friedenswerts⁹⁾“, wird man heute weder den Kauf eines Gebäudes oder eines Grundstücks tätigen, noch einen Geldmann zur Hergabe von Leihkapital für ein solches Geschäft veranlassen können. Ohne Verkaufsmöglichkeiten von Gebäuden oder Grundstücken auf klaren Sicherungsgrundlagen und ohne die Möglichkeit der

Gewinnung von Leihkapital für solche entsprechend gesicherten Geschäfte ist aber eine Wiederingangbringung, ein Wiederaufbau einer freien Wohnungs- und Bauwirtschaft undenkbar. Deshalb ist eine Klarstellung hier das erste Erfordernis für jedes weitere Beginnen.

Mietzinshäuser wurden in der Vorkriegszeit nach einem Vielfachen des Mietertrages gehandelt und bei der Beleihung bildeten Taxen die Grundlage, die den Wert einer Bauanlage aus der Formel:

$$W = \frac{1}{2} [\text{Ertragswert} + (\text{Gebäudewert} + \text{Grundstückswert})]$$
 bestimmten. Der Ertragswert wurde dabei nach den amtlich bescheinigten Mieterträgen, abzüglich der normalen Unkosten ermittelt. Für den Gebäudewert kamen Erfahrungssätze für 1^{qm} bebauter Fläche, oder für 1^{cbm} umbauten Raumes, unter Berücksichtigung eines, dem Alter und der baulichen Beschaffenheit entsprechenden Abnutzungsfaktors in Frage. Endlich wurde der Grundstücks-, der Bodenwert in Berlin fast ausschließlich nach den sogenannten Müller'schen Karten¹⁰⁾ und in anderen Orten des Reiches nach, in ihrer Entstehung — ob Zwangs- oder freiwilliger Verkauf usw. — fast niemals kontrollierbaren Verkaufserlösen an gleichen oder ähnlichen Stellen¹¹⁾, sehr oft aber nur nach dem Gefühl bemessen.

Durch völlig von diesen Schätzungen abweichende Verkaufserlöse, bei den zahlreichen, in der Vorkriegszeit zur Tagesordnung gehörenden Zwangsversteigerungen und die dabei eingetretenen erheblichen Ausfälle von Hypotheken, denen nach diesen Schätzungen völlige, oft sogar mehrfache Sicherheit zugesprochen worden war, kamen die, in der zuvor geschilderten Weise zustande gekommenen Taxen überall in hohen Mißkredit. Das Sprichwort „Taxen sind Faxen“ wurde geprägt, ja man bezichtigte sogar die Taxatoren der Bestechlichkeit und rief nach Taxämtern, durch die diese Mißstände behoben werden sollten¹²⁾.

Waren die Taxatoren wirklich so pflichtvergessen, wie man behauptete, oder waren nicht vielmehr die bestehenden Schätzungsgrundlagen unvollkommen und dehnbar, ja tatsächlich unrichtig?

Als tatsächlichen, klar greifbaren und jederzeit nachprüfbaren Wert kann man zunächst doch nur den Nutzungswert ansprechen. Mietsteigerungen, seien sie durch verbesserte Einrichtungen oder durch Verbesserung der Grundstückslage zu erzielen, und Unkostenverringerungen, entstanden wieder durch verbesserte Einrichtungen oder vervollkommenen Betrieb, die beide den Ertrag und somit auch den Ertragswert erhöhen, können meist völlig klar erkannt und vom Käufer und vom Geldgeber entsprechend bewertet werden. Das gleiche gilt bei etwaigen noch möglichen weiteren oder ferneren Steigerungen des Ertrages und des Ertragswertes und auch für die in Zukunft etwa zu befürchtende Verringerung desselben.

Für den Gebäudewert bieten zwar die überall geläufigen Einheitssätze, nach Quadratmetern bebauter Fläche oder nach Kubikmetern umbauten Raumes, sowie auch die allgemeinen Erfahrungssätze für Abnutzung oder minder gute bauliche Beschaffenheit, eine genügend klare Unterlage. Die damit errechneten Werte ändern sich aber völlig, ja sie können gleich Null werden, oder sich zu einem Minus gestalten, wenn bei Anstrengung einer erhöhten oder verbesserten Ausnutzung, eines erhöhten Ertrages, Gebäudeteile beseitigt oder wesentlich verändert werden müssen. Die Abbruchkosten werden oft kaum durch den Wert der Abbruchsbaustoffe gedeckt werden können und mancher Umbau vorhandener Teile wird teurer zu stehen kommen als eine völlig neue, dann durch die alten Teile nicht beschränkte Ausführung. — (Schluß folgt.)

Vermischtes.

Lichtwirtschaft. Ähnlich etwa den mit „Wärmewirtschaft“ bezeichneten Bestrebungen ist ein von der Osram G. m. b. H. zu Berlin neu erbautes „Lichthaus“ für die technisch-wissenschaftlichen Bestrebungen zu einer wirtschaftlichen und zweckvollen Gestaltung des Beleuchtungswesens bestimmt. Die diesem Ziele dienenden Methoden sollen hier herausgearbeitet und den interessierten Kreisen in Demonstrationen vermittelt werden. —

¹⁰⁾ Frankfurter Zeitung; nach der Deutschen Bauzeitung 1924 Nr. 99.
¹¹⁾ G. Müller, Kart-u zur Berechnung des Grund- u. Bodenwertes usw.
¹²⁾ Schnabel, Das Taxen des Bodenwertes usw. 1913.
¹³⁾ Eickemeyer, Zur Frage der II. Hypothek. 1913 u. Ecker, Taxämter oder private Schätzungen, 1913, u. A. m.

Inhalt: Der Wettbewerb zur Ausgestaltung des Münsterplatzes in Uhm (Fortsetzung). — Die Farbe in der Architektur (Fortsetzung.) — Vermischtes. — Wettbewerbe —

Bauwirtschafts- und Baurechtsfragen: Sicherungsgrundlagen der Wohnungs- und Bauwirtschaft — 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.

⁶⁾ Stellungnahmen der Handelskammern. Berliner Tageblatt. 25. XII. 1910.

⁷⁾ Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens usw. 1917.

⁸⁾ Weiß, Mangel der großstädtischen Wohnverhältnisse usw. 1912.

⁹⁾ Herausgegeben vom ehemaligen Reichsamt des Inneren.