

DEUTSCHE BAUZEITUNG

59. JAHRGANG * № 10 * BERLIN, DEN 4. FEBRUAR 1925

HERAUSGEBER: PROFESSOR ERICH BLUNCK, ARCH.

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

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

Neue Hamburger Gärten.

Von Architekt für Gartenbau D. W. B., B. D. G. A. Jakob Ochs, Hamburg und Berlin.

(Hierzu die Abbildungen S. 76 u. 77.)



In einer Stadt, wie Hamburg, die eine alte ausgeprägte Liebe zum Garten hegt, sind scheinbar alle Vorbedingungen zu neuzeitlichem Gartenschaffen erfüllt. Weit mehr als beim Haus sprechen aber beim Garten äußere natürliche Umstände bei der Gestaltung mit, die die Planung oft zwangsläufig beeinflussen. Aber auch dort, wo freies Gelände vorliegt, stellen sich allerlei Gegenwirkungen ein, die oft die besten Absichten rücksichtslos durchkreuzen. Zudem ist das Haus nach seiner Fertigstellung — nach außen — ein abgeschlossenes Werk, während der Garten in den meisten Fällen nur erst die Grundlinien dessen andeutet, was später einmal werden könnte. Aber gerade deshalb ruht eine recht ernste Verantwortung auf Denen, welche diese Grundlinien festlegen. —

Wenn auch in vielen Fällen die Bauordnungen und Fluchtlinienpläne Stellung und Größe des Hauses vorschreiben und Haus- und Gartenarchitekten in dieser Richtung keinerlei Bewegungsfreiheit lassen, so bietet sich doch hier schon Gelegenheit durch günstige Stellung der Hauseingänge, Freitreppen, Terrassen und Gartenportalen ebenso Bedeutendes für den Zusammenhang von Haus und Garten zu gewinnen, wie Gedankenlosigkeit in diesen Dingen nach Fertigstellung des Hauses gar nicht wieder gut zu machen ist. Andererseits sollten die Möglichkeiten ausgenutzt werden, die sich da ergaben, wo die Stellung des Hauses nach seiner günstigsten Lage erst noch bestimmt werden kann. Die hübsche Ansicht von der Straße und günstige Sonnenlage der Zimmer sind ja nicht so sehr Ziele als vielmehr selbstverständliche Voraussetzung beim Bau. Was hilft das aber alles, wenn das Haus so unglücklich gestellt ist, daß man beim besten Willen keinen vernünftigen Garten anlegen kann? Da ist wohl gerade vor den Zimmern, vor denen der schönste Gartenteil liegen müßte, kein Platz mehr; oder der Zufahrtsweg zerschneidet in recht überflüssiger Biegung nicht nur den ganzen Vorgarten, sondern ist auch wohl als breite Kiesfläche um das ganze Haus herumgeführt, so daß jede Möglichkeit ausgeschlossen ist, das Haus mit dem Garten in Verbindung zu bringen. So gibt es zahllose Dinge, die den Garten von vornherein verderben können, die sich aber im eigensten Interesse des Architekten und Bauherrn fast stets hätten vermeiden lassen, wenn ein erfahrener Gartenarchitekt von den ersten Entwurfsbesprechungen an mitarbeitet. Statt dessen betraut man ihn — gewöhnlich — zu guter Letzt, wenn Alles fertig ist oder Baustelle und Hausgrundrisse bereits festliegen, mit der Gartenanlage. Gerade die Lage des Hauses und etwaiger Nebengebäude mit den Wirtschaftshöfen und Zufahrtswegen sind entscheidend dafür, ob der Bauherr überhaupt etwas von seinem Garten hat oder ihn nur als kostspieligen Luxus empfindet und sich dann durch „billige“ Ausführung alle Freude für die Zukunft verdirbt.

Ähnlich wie bei Bestimmung der Lage des Hauses ist es bei der weiteren Gestaltung. Es ist für das

Gelingen des Ganzen sehr wesentlich — auch zur Verminderung der Kosten — daß Haus- und Gartenarchitekt dauernd kollegial zusammenarbeiten und sich gegenseitig über den Stand ihrer Arbeit, soweit sie sich berührt, auf dem Laufenden halten. Denn sobald die Baupläne für das Haus fertiggestellt sind, müssen auch die Gartenpläne ausführungsfertig vorliegen. Einmal deshalb, damit die Zufahrtswege für die Baustoffe gleich auf die endgültigen Zufahrtswege gelegt werden können; ferner auch, damit die Ausschachtungserde beim Bau und später der Bauschutt gleich an die



Abb. 1 Garten C. in Hamburg.
Blick aus dem Speisezimmer.

Stelle ihrer endgültigen Verwendung im Garten gelagert und ein kostspieliges Hin- und Herfahren vermieden wird. Endlich können so alle Einfriedigungen und Bodenleitungen wie Wasser, Kanalisation, Gas, Elektrizität, sowie sonstige Gartenbauten wie Terrassen, Wasserbecken, Gartenhäuser, Pergolen usw. in einem Zug mit dem Hausbau erledigt werden, ohne daß die Arbeiter und Geräte erst abgehen und später neue nochmals herangeführt werden müssen. Alles dies erscheint ganz selbstverständlich, wird aber in der Praxis leider zum Schaden Aller noch wenig beachtet. Auch für den Bauherrn ist es angenehmer, wenn er nach Fertigstellung des Hauses einziehen kann und dabei den Garten schon ziemlich fertig vor sich hat, als wenn nun erst mit den Gartenarbeiten begonnen werden muß und vielleicht nach monatelangen Mühen die Arbeiten nicht mehr fertig werden können, weil das einsetzende Frühjahr eine Weiterarbeit verbietet.

Was die Gartengestaltung selbst anbetrifft, so gilt hierfür dasselbe wie für die Vorbereitungen. Ich habe es oft bedauert, daß mir durch zu späte Beteiligung die Möglichkeit genommen war, überaus reizvolle Bilder durch Vereinigung der Baulichkeiten mit dem Garten zu schaffen. Ohne einen Pfennig Mehrkosten — oft mit Ersparnissen — wäre es leicht möglich gewesen, ohne Änderung der Grundrisse, lediglich durch günstigere Lagerung der Bauten an sich und zueinander, sowie sachlichere Führung der Zufahrtswege Wirkungen zu erreichen an denen Bauherr und Architekt dauernd ihre Freude gehabt hätten. Dies gilt noch mehr, wo vorhandene Baumbestände erhalten werden müssen. Es will dabei nicht viel besagen, daß da so ein paar Bäume malerisch ans Haus zu stehen kämen. Die Möglichkeit ihrer Einbeziehung in das Gesamtgartenbild und die Rücksicht auf weitere Gartenausbildung ist noch viel wichtiger und erfordert neben sehr viel Erfahrung ein feines Gefühl.

So zeigt sich beim Garten oft noch mehr als beim Haus eine Einwirkung bestehender Zustände, die eine regelmäßige Gestaltung oder einen gesetzmäßigen Aufbau des Gartens unmöglich machen. Aber auch die Formgebung des Gartens ist nicht unabhängig. Ist die Gesamtlagerung der Bauten, ihre Lage im Gelände und dessen Umgrenzungslinie von entscheidender Bedeutung für die Planung, abgesehen von den Kosten, so ist doch auch die stilistische Struktur des Hauses, wie sie sich aus dem Bauprogramm und dem Lebenszuschnitt des Bauherrn einerseits und der Eigenart des Architekten andererseits ergibt, nicht ohne Einfluß. Die Hauptlinien des Gartens und die Formen der Gartenbauten werden daran anklingen müssen, soll ein organisches Ganzes entstehen. Wo anfangs freies Gelände große Teile des Gartens übersehen läßt, können Versehen in dieser Richtung recht peinlich berühren.

Bis die neugepflanzten Bäume heranwachsen, werden Jahre vergehen. Gerade diese lange Entwicklungszeit zwingt auch zu einer gewissen Zurückhaltung in der Verwendung solcher neuzeitlichen Bauformen, deren

Bestand sich nicht so ohne weiteres gesichert zeigt. Spätere Änderungen an Bauten sind in längstens einigen Monaten besorgt. Bäume und Gartenbilder in vollster Entwicklung vertragen solche Eingriffe gar nicht. Was hier verfehlt ist, bleibt ein übler Fleck für Jahrzehnte; wenn man nicht alles wieder ausroden und nochmals Jahrzehnte auf das Heranwachsen des Neuen warten will. Wir können diese Erscheinung in vielen Gärten verfolgen, wo sie besonders dann augenfällig wird, wenn ein Haus-Um- oder Neubau oder höhere Ansprüche des Bauherrn eine Umgestaltung älterer Gartenanlagen nötig machen. Oft sind solche Gärten kaum ein paar Jahre alt, manchmal 50 bis 60 und mehr Jahre. Gewiß werden sich mit der Erhaltung schöner alter Bäume und unter Berücksichtigung der ungünstigen Einwirkungen solcher Großpflanzen auf ihre Nachbarschaft durch Schatten und Wurzelwerk malerische Bilder schaffen lassen. Dies besonders dort, wo wir mit ganz einfachen Mitteln arbeiten können und wo auf die Verwendung von Kleinpflanzung kein Wert gelegt wird (Abb. 8, S. 77). Es liegt auf der Hand, daß solche Gar-

tenschöpfungen mit einer ganz anderen Sinnes-einstellung betrachtet werden müssen, als beispielsweise die Raumschöpfung des Architekten, der selbst die Gestaltungsmittel bestimmt und sie auch in der Gewalt haben kann. Große Bäume werden das Gartenbild stets derartig beeinflussen, daß man gut tut, im übrigen Garten, soweit er von ihnen beherrscht wird, auf ihre Wirkung Rücksicht zu nehmen. Die Blumenwirkungen auf den Abb. 2, 3 u. 5 kommen erst vor den dunklen Laubwolken der alten Bäume des Hintergrundes recht zur Geltung.

Alle hier gezeigten Bilder entstammen solchen Gärten, in denen vorhandene Bestände und Bauten eine freiere Planentwicklung ausschlossen oder in denen die Gelände-verhältnisse eine großzügige Achsenentwicklung unmöglich machten. Gärten lassen

sich eben nicht immer von vornherein ganz planmäßig festlegen, zumal das A und Z jedes Gartens, die Pflanzung, vielmehr Rücksicht verlangt als unsere sonstigen Baustoffe. Diese Rücksicht gilt vor allem auch im Hinblick auf Das, was später werden soll. Was hat es für Sinn, wenn wir den schönsten Garten anlegen, aber der Besitzer ist mit seiner Pflege nicht vertraut, oder überläßt sie unverständigen „billigen“ Hilfskräften? Es vergeht dann kein Jahr und von der Schönheit ist nur noch das Widerstandsfähigste am Leben. Mit der Instandhaltung des Hauses wissen die Leute ja besser Bescheid, als mit dem Garten.

Immerhin sollte man auch beim Garten Grundlagen schaffen, es ermöglichen, dem Gartenfreund Nutzen und Schönheit auf die Dauer zu erhalten und mit der Zeit zu erhöhen. Dies ist nur dort möglich, wo nicht über die Verhältnisse gelebt wird. Das will für den Garten besagen: er darf nicht größer sein, als ihn der Besitzer ohne Überanstrengung — auch geldlich — in bestem Zustand erhalten kann.

Es hat keinen Sinn, spekulativ Land zusammen zu kaufen und — da weder der Bauherr noch sein Archi-



Abb. 2. Garten v. W. in Wunstorf.
Aus dem Rosengarten.

tekt etwas mit der Landmasse anzufangen wissen — einen „recht billigen“ Gärtner zu holen, der das ganze mehr schlecht als recht mit Wegen durchzieht und mit allerhand Grünkram bepflanzte. Allenthalben stellt man

stehen. Die beigelegten Bilder mögen auch in dieser Beziehung zum Nachdenken anregen.

Die Gesichtspunkte, nach denen wir Gärten schaffen, soweit sie von schönheitlichen und zweckmäßigen



Abb. 3. Garten L. in Hamburg. Rosengarten.

solche liederlichen verwaorlosten Grünanlagen fest und bedauert die vergeudeten Geldmittel und Arbeitskräfte, die einer besseren Sache würdig gewesen wären. — Wir sollten den Garten stets nach den vorhandenen Mitteln richten, und wo das Grundstück zu groß wäre, einen kleinen Teil am Haus zu einem kleinen, aber sehr schönen Familiengarten herrichten, der mit Teehaus, Springbrunnen, Laubengängen und allen denkbaren Feinheiten und Blumenzauber ausgestattet ist. Den übrigen Teil mag man dann in der einfachsten Weise bewirtschaften.

So werden auch die Mittel für Anlage und Pflege zusammengehalten und es könnte etwas Erlesenes ent-



Abb. 4. Garten L. in Hamburg. Terrassen.

Schwierigkeiten hervor, die sich dem Gartenkünstler bei seiner schöpferischen Tätigkeit hemmend in den Weg stellen. Umso mehr wird man den vom Verfasser geschaffenen reizvollen Gartengestaltungen, von denen die Abbildungen einen Begriff geben, Anerkennung zollen. —

Erwägungen ausgehen, sind dieselben wie beim Hausbau.

Ein Meister wiegt da eben auch mehr als zehn Philosophen. Es erübrigt sich daher auch, näher auf Gestaltungsgrundsätze einzugehen. Dies auch deshalb, weil sich hier alles — ebenso wie beim heutigen Bauen — im Zustand des Keimens und Wachsens befindet. —

Nachschrift der Schriftleitung. Die vorstehenden Ausführungen haben besonders die zahlreichen

Literatur.

Moderne Villen und Landhäuser. Herausgegeben von H. de Fries. Verlag Ernst Wasmuth A.-G. Berlin. 1924. Preis 18 G.-M. —

Der Herausgeber selber bezeichnet sein Werk als Bilderbuch, in dem die verschiedensten Kunstanschauungen der verschiedensten Länder zu Worte kommen, ohne daß eine bestimmte Richtung bevorzugt wird.

besondere bei denen, welche den nüchtern kubischen Aufbau und gesuchte Raumbildung bevorzugen. Er sieht organische Verbundenheit, wo Andere vielleicht nur theoretisch bestimmte Einseitigkeit bei nicht ausreichender Gestaltungskraft und bei Neigung zu Absonderlichkeiten erkennen, wie z. B. in den Arbeiten des Architekten Dudock in Hilversum (Tafel 1—5) und anderen.

Aber ich möchte mit dem Herausgeber nicht über



Abb. 5. Garten Th. in Othmarschen. Brunnen im Rosengarten.

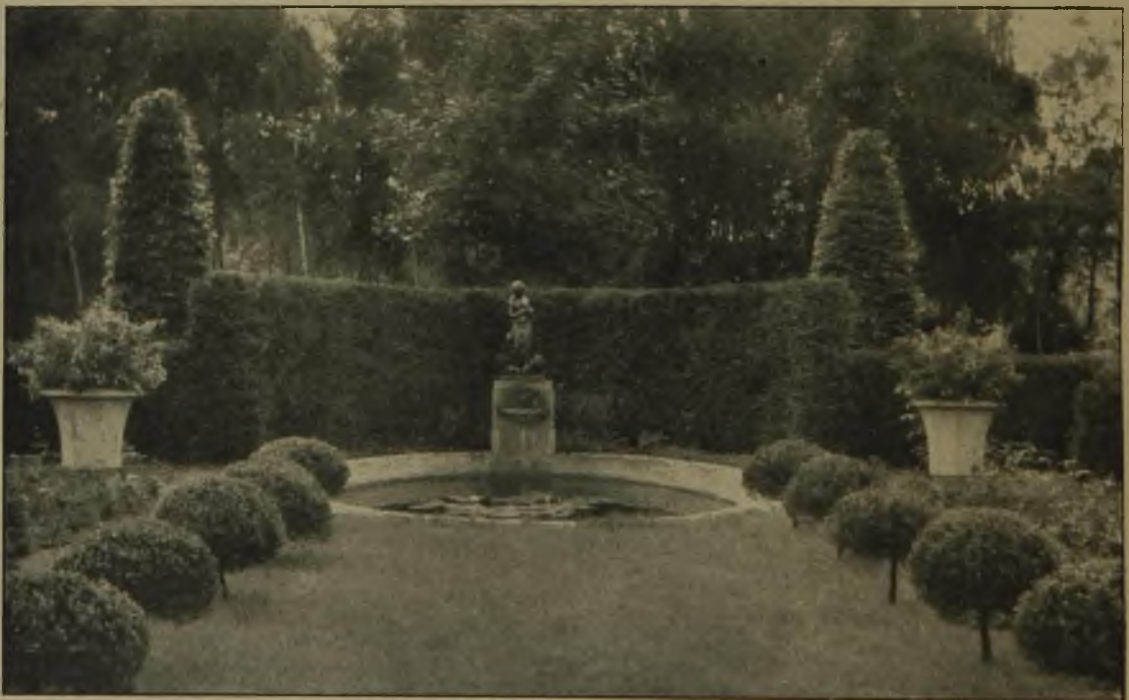


Abb. 6. Garten K. in Hamburg. Seerosenbecken.
Neue Hamburger Gärten.

So ist in der Tat das Buch ein etwas wunderliches Durcheinander von zum Teil ganz ausgereiften, zum Teil recht problematischen, wenn auch stets interessanten Arbeiten. — Sehr verdienstvoll ist dabei die Vollständigkeit der Darstellung, die sich nicht auf Fassaden beschränkt sondern möglichst Alles bringt, was nötig ist, um einen Bau als Organismus zu begreifen und zu würdigen.

Der Herausgeber kritisiert in der Einführung die einzelnen Bauten mit besonderen kurzen Notizen, um die Auswahl besser zu begründen, als dies in allgemeinen Wendungen geschehen kann. Dabei scheint er mir die Leistung mancher Architekten zu überschätzen, ins-

Einzelheiten rechten, da Alles, was er bringt, Qualität besitzt und hoch über der Geschmacklosigkeit steht, die leider noch immer die Masse unserer Villenbauten beherrscht. Auch Wer anderer Meinung ist, wird sich stark angeregt fühlen und das Buch nicht ohne Nutzen durchsehen. Die Aufnahmen und deren Wiedergabe sind, von wenigen Blättern abgesehen, sehr gut.

Den Schluß der Einführung möchte ich wörtlich bringen, da er gewissermaßen ein Glaubensbekenntnis des Herausgebers darstellt, und die getroffene Auswahl am besten erklärt. Der Absatz lautet: „Entscheidend für Bauwert, Baugestaltung und Bauform ist der Grundriß, nicht

die Front, die Fassade, die Außengarnitur. Ist der innere Organismus eines Hauses wirklich gesund und lebensfähig, funktioniert er reibungs- und bedenkenlos, so ergibt sich das Äußere eben aus jenen inneren Bedingtheiten geradezu beiläufig und von selbst. Jedes Frisieren, jedes Scheinewollen, leere Dekoration stellt irgendwie immer den

sicht unschöpferisch bleibt, wird dekorieren müssen. Möge dieses Buch dazu beitragen, die Baugesinnung einer kommenden Zeit in engster Verknüpfung mit einer leidenschaftlichen Verinnerlichung zukünftiger Menschen ein wenig vorzubereiten.⁴

Mir will die negative Fassung nicht gefallen, und ich



Abb. 7. Landgut W. in Offendorferfelde. Teehäuschen.



Abb. 8. Garten L. in Hamburg. Vorgarten.
Neue Hamburger Gärten.

menschlichen Wert des Erbauers und des Besitzers eines solchen Hauses in Frage. Erinnert sei an ein altes Wort Max Liebermanns: „Zeichnen heißt auslassen“. Um soviel höher wie das Zeichnen, das Bauen uns innerlich steht, um so stärker haben diese Worte Gewicht für den Architekten und den Bauherrn. „Bauen“ heißt: Alles auslassen, was nicht die innere Wesenhaftigkeit eines lebendigen Baukörpers zwangsläufig erfordert. Nur wer in dieser Hin-

würde sagen: Bauen heißt ein Raumbedürfnis in organischer Gestaltung befriedigen. — Blunck.

Personal-Nachrichten.

Auslandsehrung deutscher Architekten. Die amtliche „Sociedad Central de Arquitectos“ in Madrid hat Arch. B. D. A. Prof. Dr.-Ing. Otto Schubert, Dresden, für seine Studien der spanischen Kunst, besonders sein Werk über das spanische Barock, zum Ehrenmitglied ernannt.

* BAUWIRTSCHAFTS- UND * * BAURECHTSFRAGEN *

Sicherungsgrundlagen der Wohnungs- und Bauwirtschaft.

Von Professor Dr. Ing. Weiß, Berlin. (Schluß aus No. 8.)



Der Gebäudewert an und für sich ist somit bei Wertbestimmungen des Grundstücks bei fernerer unveränderter Nutzung belanglos und bei veränderter Nutzung nur nach eingehender Würdigung der Planungen und dann auch nur mit der Summe braubar, um die sich die Neubaukosten durch die vorhandenen alten Bauteile — eine gleich starke und gleich wertvolle Flächen- und Höhengrausnutzung dabei vorausgesetzt — ermäßigen. Die übliche Inansatzbringung der Gebäudewerte in der oben gegebenen Taxformel, ohne jede weitere Zergliederung, muß hiernach auf alle Fälle für die Praxis völlig unhaltbare Werte ergeben.

Als Grundstücks-, als Bodenwert kann bei einem bebauten Grundstück doch nur der Wert angesprochen werden, für den sich aus dem Mietertrag, abzüglich der Unkosten und abzüglich der Verzinsung des Bauaufwands und der sonstigen Unkosten und Sicherstellungen, noch eine entsprechende Verzinsung findet. Dieser Bodenwert wird sich fernerhin verändern, falls durch einen Erweiterungs- oder durch einen Umbau ein höherer oder ein geringerer Mietanteil als Verzinsung für diesen Bodenwert verbleibt. Dabei wird aber der Zeitpunkt der Veränderung eine wesentliche Rolle spielen. Ein Bodenwertzuwachs selbst von Hunderten von Mark/qm wird unter Umständen auf ein Geringes zusammenschumpfen können, wenn der Erweiterungs- oder Umbau, der die Verzinsung des Mehrwertes bringen soll, erst in weiter Ferne denkbar ist.

Auch für unbebaute Grundstücke, für Bauplätze, wird der Endwert des Bodens nur aus dem, bei der Bebauung für denselben bleibenden Mietanteil zutreffend errechnet werden können.

Da bei der Wertbestimmung eines bebauten Grundstücks schon in dem Nutzungswert der durch die Mieten verzinste Wert des Grund und Bodens steckt, und die unter Umständen mögliche Veränderung dieses Bodenwerts, nach dem Gesagten, in jedem einzelnen Fall ein sehr verschiedener sein wird, da hierbei namentlich auch der Zeitpunkt, wann diese Wertveränderung eintreten kann, eine sehr wesentliche Rolle spielt, so muß auch die, bei den erörterten bisherigen Schätzungen übliche nochmalige Berücksichtigung des Bodenwerts — bei dem Gebäude- und Bodenwert, der oft bei ganzen Straßenzügen oder Gegenden einheitlich — wonach? — bemessen ist, oder bemessen wurde, gleichfalls nur Werte ergeben, denen keinerlei Anspruch auf Richtigkeit zugemessen werden kann.

Nach allem, nicht die Taxatoren waren und sind an der Unstimmigkeit und an der Haltlosigkeit der Taxen schuld, sondern die Taxgrundlagen, nach denen mehr und minder ohne große Überlegung gearbeitet wurde, oder, namentlich auch, weil diese Taxgrundlagen von den Gerichten und anderen Dienststellen ausdrücklich vorgeschrieben waren, gearbeitet werden mußte!

Mit solch' haltlosen Vorschriften, wie sie bisher für die Aufstellung von Grundstückstaxen bestanden, ist naturgemäß bei unserer jetzigen, völlig umgestürzten Bau- und Wohnungswirtschaft, bei der bei den Mieten, bei den Abgaben und Unkosten, bei den Baukosten und bei der Kapitalverzinsung, kurz überall eine stetige Bewegung zu verzeichnen ist, rein nichts anzufangen; wir müssen deshalb suchen, zu einer neuen, klaren und bei jeder Veränderung unserer Wirtschaftslage entsprechend leicht änderbaren Wertbestimmung zu kommen.

Jedes Grundstücksgeschäft muß für die Dauer gesichert sein, das heißt: eine der Beleihung, den Unkosten und der geforderten Arbeit entsprechende Verzinsung abwerfen, wenn sich aus dem Ertrag dauernd alle Unkosten, einschließlich einer entsprechenden Amortisation, decken lassen, und wenn derselbe auch noch eine angemessene Vergütung für die Arbeit des Besitzers übrig läßt. —

Auf eine Formel gebracht, müssen:
[Die Mieten — (Unkosten + Mietausfall + Vergütung der Arbeit des Besitzers)]

decken oder gleich sein
[(den Gebäudekosten, einschl. der Kosten der Nebenanlagen + Baugelderzins während der ertraglosen Zeit + Umschreibungskosten bei der Besitz- und Hypothekenregulierung) × Zins + (Amortisation des Bauaufwands + baulicher Unter-

haltung) + (Kosten des Grundstücks + Unkosten beim Kauf der Baustelle + Zins während der ertraglosen Zeit + Umschreibungskosten bei der Besitz- und Hypothekenregulierung) × Zins].

Diese Formel bleibt anwendbar und unverändert auch für den Fall, daß eine Bebauung noch nicht vorhanden, ja, wenn ein Bauplan überhaupt noch nicht erstellt ist.

Durch entsprechende Umwandlungen können hierbei die nötigen Mieten, die zulässigen Bau- und Grundstückskosten usw. errechnet werden. Zumeist werden wohl für jeden Einzelfall die möglichen Mieten, die unabänderlichen Baukosten, sowie die unbedingten Zinsen und Abgaben feststehen, so daß schließlich nur die Ermittlung der Höhe der zulässigen Grundstückskosten übrig bleibt. Oder wenn auch mit festen Grundstückspreisen gerechnet werden muß, dann wird mit dieser Formel das zur wirtschaftlichen Durchführung des Bauvorhabens erforderliche Mindestmaß der Flächen- und Höhengrausnutzung der geplanten Überbauung festzustellen sein. —

Für jedes Grundstück werden der Bebauungsplan und die Bauordnungen einen entsprechenden Hundertsatz als zulässige Flächenbebauung und auch eine Höhengrenze für diese vorschreiben, eine richtige Wertbestimmung wird naturgemäß eine volle Ausnutzung dieser zulässigen Maße voraussetzen.

Weiter bestehen für alle Gebäudegattungen gewisse Erfahrungssätze darüber, welchen Hunderteil an Nutzfläche jeder Quadratmeter bebauter Flächen im Durchschnitt mindestens haben muß. Eine richtige Wertbestimmung setzt natürlich wieder voraus, daß die Aufschließung durch den richtigen Architekten erfolgt, der bei der Grundrißlösung und beim Aufbau diesen Erfahrungssätzen, diesen wirtschaftlichen Forderungen im vollen Maße Rechnung trägt.

Endlich bestehen für jede Gebäudegattung gewisse Erfahrungssätze für die Einheiten, aus denen sich der Grundriß zusammensetzt, z. B. Zimmer-, Arbeitsplatz- usw. Größen. Und schließlich bestehen auch Erfahrungssätze hinsichtlich der Raumhöhen, der zugehörigen Nebenräume im Keller und im Dachboden, sowie hinsichtlich der Nebenanlagen u. a. m.

Angenommen sei ein Friedensbeispiel. Ein beliebig großes Grundstück für Wohnhausbebauung, zunächst an historischer Straße, d. h. an einer Straße, für die Anliegerbeiträge, Straßenbaukosten nicht zu zahlen sind. Zulässige Bebauung 50 v. H. und 4 Geschosse. Zimmergrößen, einschließlich der in den Wohngeschossen untergebrachten Nebenräume — Küchen, Abort u. dergl. — 25 qm. Nutzfläche 80 v. H. der bebauten Fläche. Geschoßhöhen im Durchschnitt 3,30 m, dazu Keller 2,40 und Drempe 0,40 m.

Baukosten für 1 cbm umbauten Raum 20 M. Nebenanlagen 3 v. H. der Hausbaukosten. (Erfahrungsgemäß schwanken die Kosten der Nebenanlagen beim normalen Miethaus zwischen 2 und 5 v. H. der Hausbaukosten. Beim Einzelhaus überschreiten sie, von außergewöhnlichen Fällen abgesehen, selten 10 v. H.) — Baugelderzins, 1 Jahr Bauzeit angenommen, 6 v. H. und Umschreibungskosten 4 v. H. der Baukosten. Verzinsung des Bauaufwands und der Grundstückskosten 5 v. H. Amortisation 1 v. H. des Bauaufwands.

Mieten 300 M. für 1 Zimmer. Unkosten für Steuern und Abgaben 15,5 v. H. der Mieten. Mietausfall 3 v. H. und Vergütung für die Arbeit des Besitzers 10 v. H. der Mieten. Großbauliche Unterhaltungskosten, soweit sie in den 15,5 v. H. für Steuern und Abgaben nicht einbegriffen sind, 0,5 v. H. des Bauaufwands.

Gesucht der zulässige Bodenwert für 1 qm Grundstücksfläche. Ein Zimmer von 25 qm Nutzfläche einschl. der Nebenräume in den Geschossen erfordert $\frac{25}{0,80} = 31,25$ qm bebauter Fläche und $\frac{31,25}{0,50} = 62,50$ qm Grundstücksfläche

Ein Zimmer bringt für die Grundstücksfläche eine Verzinsung von $= 300 [100 - (15,5 + 3 + 10)] - \left[\frac{25}{0,80} \cdot (3,30 + \frac{2,40 + 0,40}{4}) \right] \cdot 20 \cdot (100 + 3) \cdot 1/100 (100 + \frac{6}{2}) \cdot 1/100 \cdot (100 + 4) \cdot 1/100 \cdot (5 + 1 + 0,5) \cdot 1/100] = 35,43$ M.

4 Zimmer übereinander — 4 Geschosse — $= 4 \cdot 35,43 = 141,72$ M. Dies kapitalisiert, bei dem angenommenen Zins von 5 v. H. ergibt einen Grundstückswert für die Fläche eines Zimmers von $141,72 \cdot 20 = 2834,40$ M.

Und, bei den errechneten 62,50 qm Grundstücksfläche für 1 Zimmer, für 1 qm $= \frac{2834,40}{62,50} = 45,35$ M. —

Hiervon wären noch die anteiligen Unkosten beim Kauf des Grundstücks und für jedes ertraglose Jahr, zwischen dem Kauf der Baustelle und der Vermietung der geschaffenen, oder der zu schaffenden Wohnungen, noch der angenommene Zins von 5 v. H. und die Besteuerung der Baustelle, soweit beide nicht durch Erträge gedeckt werden, nebst der jeweiligen Verzinsung dieser Beträge, endlich die anteiligen Kosten der Umschreibung und Hypothekenregulierung in Abzug zu bringen.

Falls die Straßen noch auszubauen, oder noch Anliegerbeiträge für den Straßenbau usw. zu zahlen sind, dann läßt sich unschwer der Hundertsatz der Straßenkosten zu den Hausbaukosten ermitteln und die gleiche Formel verwenden.

Das gleiche gilt für den Fall, daß von dem gesamten zu schätzenden Gelände noch Straßengelände unentgeltlich abgetreten werden muß. Hier würde z. B. der errechnete Endwert für 1 qm Bauland lediglich mit dem Hundertsatz des verbleibenden Baulands zu multiplizieren sein. —

Mit dieser Formel lassen sich weiter auch die später etwa in Frage kommenden Mehrwerte, über den zeitigen Ertragswert hinaus, ermitteln bei Grundstücken, die zunächst baulich nicht voll ausgenutzt werden, wie z. B. bei der jetztigen Klein- und Einzelhausbebauung auf dem, nach den Bebauungsplänen für Hochbebauung ausgeworfenem Gelände, sowie auch, nach entsprechender Berichtigung der Ansätze, alle sonstigen, bei einer baulichen Ausnutzung überhaupt vorkommenden Werte. —

So lange die Baukosten und die Verzinsung des Kapitals noch so hoch liegen wie jetzt, werden sich, wenn man nicht außergewöhnlich hohe Mietsätze annehmen kann, für die zulässigen Bodenwerte naturgemäß nur kleinere Werte errechnen. Die Frage des richtigen und angemessenen Preises der Baustelle ist somit nicht abgetan mit Angaben und Feststellungen, die man jetzt von Grundstücksbesitzern so oft hören muß, die Baustelle koste nur die Hälfte oder ein Drittel des Friedenspreises oder noch weniger. Man wird hier immer erst festzustellen haben, ob der Friedenspreis, selbst wenn er mit der Steuereinschätzung nach dem gemeinen Wert übereinstimmen sollte, — gerade bei diesen Einschätzungen ist oft schwer gesündigt worden, — für eine wirtschaftlich mögliche Bebauung s. Zt. nicht schon viel zu hoch angenommen worden ist.

Auch müssen sich die Bauplatzbesitzer klar machen, daß, so lange die Baukostenüberteuerung noch Platz greift, jede Bebauunganhäufung auf einem Grundstück, sei es in der Fläche oder in der Höhe, die aller Voraussicht nach verlorene Überteuerung auf die Grundstückseinheit vergrößert, und daß solche Baulichkeiten später, beim Wiedereintritt normaler Verhältnisse, nicht mehr konkurrenzfähig sein werden, solche Neuschöpfungen also mit Sicherheit mit einem Zusammenbruch des Besitzers und mit Verlusten der Geldgeber enden müssen. — Mietgroßhäuser erfordern überdies bei dem jetzigen erheblich höherem Anlagekapital, wenn eine für die Dauer haltbare Finanzierung überhaupt noch möglich werden würde, Bauherren oder Käufer, die, wenn diese Personen dem Geldgeber wenigstens einige Sicherheit bieten sollen, über erheblich größere Eigenmittel verfügen müßten, als früher, zu Friedenszeiten, normal gefordert wurden oder notwendig waren. Personen, die sich jetzt nach der Inflation noch eines solchen Besitzes erfreuen sollten, werden sich, darüber dürfte wohl kaum noch ein Zweifel bestehen, wenigstens für absehbare Zeit kaum zu dem Besitzerspielen einer Mietkaserne, zu einem Hypothekenverwalter hergeben. Und Banken oder Vereinigungen von Geldleuten, die solche Geschäfte etwa im größeren Umfang betätigen, und Mietervereinigungen, die den Sirenenklängen von Grundstücksbesitzern oder deren Agenten etwa noch folgen sollten und

Aus der Bautätigkeit.

Wohnungsbau in deutschen Großstädten 1924, Pläne für 1925. Zu diesen Veröffentlichungen erhalten wir folgende Zuschrift:

„In dem Bericht der Stadt Hannover wird beklagt, daß die Hauszinssteuer wegen ihres niedrigen Zinsfußes auch von solchen Bauherren in Anspruch genommen wird, die ihrer nicht bedürfen. Der Berichterstatter meint, diese Folge der niedrigen Verzinsung müsse mit in den Kauf genommen werden. Die Frage des angemessenen Zinssatzes bedarf dringend der Erörterung. Zur Zeit helfen die niedrigen Zinsen der Hauszinssteuer-Hypothek in der Tat, die übermäßig hohen Zinsen der Vorhypothek aufzubringen. Das ist eine Form der Zinszuschüsse (s. Karlsruhe) die leicht zu Mißbrauch führen kann, insbesondere solange Hypothekengelder auf dem freien Markt so außerordentlich knapp und begehrte sind, daß unerhörte Zinsen und Abschlußprovisionen gefordert und auch gezahlt werden. Sobald die Mietpreisforderung unbeschränkt ist, liegt die Gefahr nahe, daß der niedrige Zinsfuß der Hauszinssteuer-Hypothek nicht dem Mieter zugute kommt, sondern nur dem Vermieter oder Geldgeber höhere Gewinne sichert.

ihre paar gebliebenen Mark der gemeinsamen Errichtung solcher Zinsgroßhäuser etwa noch opfern wollten, würden wohl sehr bald vor dem Ende ihres Lateins stehen. —

Friedrich Paulsen sagt sehr richtig: „Zur Mietkaserne führte ein geschichtlicher Irrtum.“¹⁴⁾ Unsere gesamten jetzigen wirtschaftlichen Verhältnisse machen es zur völligen Unmöglichkeit, solchen Irrtümern erneut nachzujagen. Alle Versuche, dem Mietzinsgroßhaus, der Mietkaserne wieder zur Vorherrschaft auf dem Wohnungs- und Baumarkt verhelfen zu wollen, werden, selbst wenn man alle sonstigen Bedenken gegen dasselbe fallen lassen könnte und würde, wenigstens für absehbare Zeit, an der jetzt geforderten dauernd gesicherten Finanzierung und an der Gewinnung der unbedingt nötigen, finanziell entsprechend fundierten Besitzer — Hypothekenverwalter — scheitern. —

Die Erörterungen ergeben, zusammengefaßt, Folgendes:

1. daß die Wohnungsneuerstellung und der Wohnungsbesitz für absehbare Zeit nur auf völlig klaren, jederzeit nachprüfungsmöglichen, hinsichtlich des Ertrags und auch hinsichtlich der Sicherheit der Kapitalsanlage einwandfreien Unterlagen denkbar ist;

2. daß der jetzt vorhandene Mietzinshausbesitz gewiß nicht auf Rosen gebettet ist, daß aber ein Aushalten, ein Festhalten am Besitz, nach der fast durchweg durchgeführten Entschuldung, nach dem Wegfall der zu hohen Belastung bei der Erstellung, später mindestens gleich sicheren, aus der gegebenen Formel genau errechenbaren Gewinn versprechen dürfte, als alle anderen jetzt möglichen Geschäfte, und daß auch Beleihungen, Geldhergaben für Substanzverbesserungen usw. für absehbare Zeit in diesem Besitz eine volle Sicherheit gewährleistet sein dürfte;

3. daß bei der Erbauung von kleineren Gebäuden auf Hochbaugelände, wie es jetzt in Westend und anderen Orten zu verzeichnen ist, der Erbauer, der Besitzer bei den jetzigen unter Umständen sich ergebenden höheren Mieten und der Geldgeber bei der Bemessung der Beleihung berücksichtigen müssen, daß dem Grundstück ein der späteren möglichen stärkeren Bebauung entsprechender, nach der gegebenen Formel gleichfalls genau errechenbarer Wert zuwächst, der für den Besitzer als Sparkasse und für den Geldgeber als eine vermehrte Sicherung seines hineingesteckten Geldes angesprochen werden muß;

4. daß bei der Lage unserer Gesamtwirtschaft für Mietzinsgroßhäuser, für Mietkasernen in absehbarer Zeit keine haltbare Ertragsberechnung möglich ist, die der nötigen Kapitalbeleihung und der unerläßlichen Grundstückverwaltung den zu fordernden Ertrag und die nötige Sicherheit gewährleisten, oder einen sonstigen Anreiz bieten könnte. —

Bei dem Übermaß von Baugelände, das namentlich in den Großstädten der Bebauung harret¹⁵⁾, dürfte es deshalb für die Grundstücksbesitzer und die Gemeinden geboten sein, ihre Bebauungspläne und Bauordnungen einer erneuten Nachprüfung zu unterziehen und durchweg eine Herabzonung anzustreben. Bei einer Erleichterung der jetzt wirtschaftlich nur möglichen Bebauung, mit Mittel- und Kleinhäusern, auch seitens dieser Kreise, würden diese gleichzeitig nur ihren eigenen Interessen dienen. Dies um so mehr, als der Mehrwert, der, bei der für später etwa noch erhofften stärkeren Bodenausnutzung, wenn sie überhaupt noch einmal möglich werden sollte¹⁶⁾, unter Umständen zu verzeichnen wäre, durch die inzwischen aufgelaufenen Zinsen oder Zinsverluste, sowie durch die den Ertrag des Geländes überschießenden Steuern wohl mehr als aufgewogen sein wird. —

Deshalb ist auch die Unkündbarkeit der Hauszinssteuer-Hypothek verfehlt. Nur bei gemeinnützigen Bauten ist einige Gewähr gegeben, daß die niedrigen Zinsen dem Mieter voll zugute kommen.

Aus diesen Erwägungen hat die Stadt Gelsenkirchen bereits 1924 die Hauszinssteuer-Hypothek mit einer Hypothek aus anderen Quellen zusammengelegt und für beide einen Durchschnittszinssatz von 8 v. H. erhoben, von dem unterschiedlich 1 bis 4 v. H. als Tilgung gerechnet werden. Auf diesem Wege sind im abgelautenen Jahr über 100 Wohnungen finanziert, während der Rest des Aufkommens zur Vollendung von 80 Wohnungen aus 1923 Verwendung fand. Dieses Verfahren soll auch 1925 beibehalten werden, und den gemeinnützigen Baugenossenschaften wird voraussichtlich der Zinsfuß ermäßigt werden.

¹⁴⁾ Paulsen. Kleinhaus- oder Großhauswirtschaft. 1922. —

¹⁵⁾ z. B. für Berlin, vgl. Bieder mann, Wieviel Menschen vermöge das Vorortgebiet Berlin usw. aufzunehmen? 1913. —

¹⁶⁾ Es mag hier für Groß-Berlin nur an die kurz vor dem Krieg geplante Bebauung des westlichen Havelgeländes bei Gatow erinnert werden. Welche Hoffnungen von jetzigen Gelände- und Bauplatzbesitzern würden da wohl zu Grunde getragen werden müssen, wenn dieser Plan wieder aufgegriffen und durchgeführt werden sollte. —

Die höheren Zinsen werden ja auch dem Wohnungsbau restlos wieder zugeführt, so daß damit der Sache durchaus gedient ist. Es wäre zu erstreben, daß die preuß. Richtlinien dahin baldigst abgeändert werden, daß für private Unternehmer und größere Wohnungen die Zinssätze den allgemein üblichen angeglichen und die Unkündbarkeit fallen gelassen wird.

Den eigenen Wohnungsbau, den sie in früheren Jahren reichlich betrieben hat, will die Stadt grundsätzlich aufgeben, weil die Verwaltung der zahlreichen städtischen Wohnungen unwirtschaftlich und unerquicklich ist. Dagegen hat sie eine soziale Wohnungsfürsorge aufgenommen und baut jetzt aus der Hauszinssteuer Wohnungen für Kinderreiche und Tuberkulöse nach besonderen Typen, die dem Fürsorgeamt zur Verfügung stehen sollen. Hiermit kann wirkliche, wirkungsvolle soziale Fürsorge und Gesundheitspflege getrieben werden, die mehr erreichen wird, als alle anderen Maßnahmen auf diesem Gebiet.“ —

A r e n d t, Beigeordneter u. Stadtbaurat, Gelsenkirchen.

Staatliche Baudarlehen für Wohnungsbauten in Bayern werden für 1925 in der Form von wertbeständigen Hypothekendarlehen, die mit 3 v. H. zu verzinsen und mit 1 v. H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen in 46½ Jahren zu tilgen sind, gewährt. Die Baudarlehen werden in einer Höhe bis zu ¾ der Gesamtbaukosten, jedoch nicht über den Betrag von 5000 M. für eine Wohnung, gewährt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann das Baudarlehn für Einfamilienhäuser auf 6000 M. erhöht werden. Baudarlehensempfänger können gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden oder Gemeindeverbände und Privatpersonen (Einzelpersonen) und Firmen sein. Die Baudarlehen werden nur gewährt, wenn der Bauherr mindestens ¼ der Baukosten bzw. den durch das Baudarlehn nicht gedeckten Teil der Baukosten aus eigenen Mitteln oder anderweitig (z. B. durch private Hypothekendarlehen, Arbeitgeberdarlehen usw.) nachweislich zu beschaffen imstande ist. Für die Verzinsung und Tilgung der fremden Baugelder, für Betriebs- und Instandhaltungskosten müssen bei der Berechnung der Miete 15 v. H. der Friedensmiete für gleichwertige Wohnungen angesetzt werden. Die staatlichen Baudarlehen sollen durch private Hypothekendarlehen abgelöst werden, sobald dies nach Lage des allgemeinen Hypothekenmarktes möglich ist. —

Baustoffe und Preise.

Dachpappen und Eindeckung von Pappdächern. Der „Verband Deutscher Dachpappenfabrikanten“ hat die folgenden neuen Richtpreise ab 15. Jan. d. J. beschlossen:

Richtpreise für Dachpappe u. Isolierpappe, a für Dachpappe

	mit 80er	100er	150er	200er	Rohpappeneinlage
Mk.	0,67	0,56	0,39	0,32	f. d. qm.

b. für Isolierpappe

	mit 80er	100er	125er	Rohpappeneinlage
Mk.	1,45	1,25	0,90	f. d. qm.

Richtpreise für die Herstellung von Dach-Eindeckungen.

a. Doppellagiges Klebepappdach aus je einer Lage

100er und 150er Dachpappe Mk. 2,13

b. Doppellagiges Kiespappdach aus je einer Lage

100er und 150er Dachpappe Mk. 2,49

c. Überklerleben eines alten Pappdaches mit einer

Lage 100er Dachpappe Mk. 1,43

d. Anstrich eines alten Pappdaches Mk. 0,15

Die Preise verstehen sich für 1 qm Dachfläche bei Arbeiten für wenigstens 1000 qm Gesamtfläche am Platze des Ausführenden bei normalen Verhältnissen unter Zugrundelegung der gegenwärtigen Richtpreise des Verbandes für Dachpappe und gelten im allgemeinen nur für Dachdeckung auf Holzschalung, während bei Ausführung auf Beton eine entsprechende Zulage hinzukommt. —

Deutsche Techniker im Ausland.

Die I. öffentliche Sitzung der Arbeitsgemeinschaft für Kolonial- und Auslandstechnik im Winter 1924/25 fand in Berlin am 16. Dezember 24 statt. Nach einem Bericht des Geh. Brt. Schubert über die bisherige Tätigkeit der Akotech hielt Herr Schoenheit, Berlin-Friedenau, einen Vortrag über „Die wirtschaftliche Wiedergewinnung unserer Kolonien mit besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Möglichkeiten im früheren Deutsch-Ostafrika“, in dem der Redner hervorhob, daß, um die Kolonien zu ergiebigen Ausfuhrländern zu machen, der koloniale Ackerbau sich auf Intensivwirtschaft einzustellen hätte und die Industrie sich zur Anlage von Fabriken in den Kolonien bereitfinden müßte. Regbmstr. Rehdien, Berlin-Steglitz, sprach über „Eindrücke von einer Reise

in Kleinasien im November 1924“. Schließlich begründete Geh. Brt. Schubert die Notwendigkeit für die deutsche Industrie, im Ausland und Übersee Betätigung zu suchen.

Ausstellungen und Messen.

Die 31. Wanderausstellung Stuttgart 1925 der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft ist für das Baufach insofern von Interesse, als neben den Schaustellungen der Tierzucht, der landwirtschaftlichen Erzeugnisse, Hilfsmittel und Maschinen, in einer besonderen Abteilung auch wie bisher das landwirtschaftliche Bauwesen vertreten sein wird. Die Wanderausstellung findet auf den Cannstatter Wiesen in der Zeit vom 16. bis 21. Juni d. J. statt. —

Eine „Industrieausstellung für das Baufach, Wohnungswesen und verwandte Gewerbe in Berlin“ wird in der Zeit vom 16. Mai bis einschl. 2. Juni d. J. von der Innung „Bund der Bau-, Maurer- und Zimmermeister zu Berlin“ in den Räumen des Sportpalastes (nebst freiem Gelände in der Potsdamer Straße) sowie der Philharmonie (Bernburger Straße) veranstaltet werden. —

Arbeiter- und Lohnfragen.

Durchschnittliche Tarifföhne der Bauarbeiter von Juli bis Oktober 1924. In Nr. 73 des vorigen Jahrganges wurde die statistische Zusammenstellung der Tarifföhne für Bauarbeiter im 2. Vierteljahr 1924 wiedergegeben, die sich auf die Erhebungen aus den deutschen Städten über 900 000 Einwohner und auf Erfurt erstreckte. Im Anschluß daran geben wir nach den regelmäßigen Berichten der Zeitschrift „Wirtschaft und Statistik“ nachstehend die tarifmäßigen Stunden- und Wochenlöhne für die Monate Juli bis Oktober wieder, wobei wir uns auf die allgemeine Durchschnittswerte beschränken:

Tarifmäßige Nominal- und Realstundenlöhne gelernter und ungelernter Bauarbeiter in Pfennig.

Monat	Gelernte				Ungelernte			
	Vorkriegs-stunden-lohn	Nomi-nal- ¹⁾ Stundenlohn	Real- ²⁾ Stundenlohn	v. H. des Vor-kriegslohnes (real)	Vorkriegs-stunden-lohn	Nomi-nal- ¹⁾ Stundenlohn	Real- ²⁾ Stundenlohn	v. H. des Vor-kriegslohnes (real)
Juli	71	76	66	93,0	56	64	55	98,2
August	„	79	69	97,2	„	67	59	105,4
September	„	84	69	97,2	„	68	58	103,6
Oktober	„	81	—	—	„	70	—	—

Tarifmäßige Nominal- und Realwochenlöhne gelernter und ungelernter Bauarbeiter.

Monat	Gelernte			Ungelernte		
	Nominal- ¹⁾ Wochenlohn	Real- ²⁾ Wochenlohn	v. H. des Vor-kriegslohnes (real)	Nominal- ¹⁾ Wochenlohn	Real- ²⁾ Wochenlohn	v. H. des Vor-kriegslohnes (real)
Juli	36,47	31,59	83,8	30,63	26,53	90,0
August	37,81	33,08	87,8	31,96	27,96	94,8
September	38,61	32,88	87,2	32,31	27,52	93,4
Oktober	39,93	—	—	33,53	—	—

¹⁾ Gewogener Durchschnitt aus den im Berichtsmonat gültigen Tariffsätzen für Vollarbeiter. —

²⁾ Berechnet auf Grund der durchschnittlichen Reichsindexziffer für die Lebenshaltungskosten in der Verbrauchszeit. —

Über die Arbeitslosigkeit im Baugewerbe einiger Länder gibt für die Zeit vom Januar bis Juli 1924 die folgende nach der Zeitschrift „Wirtschaft und Statistik“ zusammengestellte Tabelle Auskunft. Die Zahlen bedeuten den Hundertsatz der von der Arbeitslosigkeit betroffenen Gewerkschaftsmitglieder:

Monat	Deutschland	England	Schweden	Niederlande
Januar 1924	71,1	4,1	47,3	50,0
Februar 1924	71,2	4,1	41,6	31,1
März 1924	36,9	4,1	34,8	21,0
April 1924	14,3	3,6	20,3	8,3
Mai 1924	8,9	3,3	8,0	5,5
Juni 1924	9,5	3,1	5,7	5,3
Juli 1924	10,3	—	3,2	6,5

Inhalt: Neue Hamburger Gärten. — Literatur. — Personal-Nachrichten. —

Bauwirtschafts- und Baurechtsfragen: Sicherungsgrundlagen der Wohnungs- und Bauwirtschaft (Schluß). — Aus der Bautätigkeit. — Baustoffe und Preise. — Deutsche Techniker im Ausland. — Ausstellungen und Messen. — Arbeiter- und Lohnfragen. —

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