

Deutsche Bauzeitung

Wochenschrift für nationale Baugestaltung · Bautechnik
Raumordnung und Städtebau · Bauwirtschaft · Baurecht

Berlin SW19
23. Okt. 1935
DBZ Heft 43

Kleinsiedlungs- und Wohnungsbau in der Kurmark

Regierungsbaumeister a. D. Hannes Schoof,
technischer Leiter der Brandenburgischen Heimstätte

Die „Stadtrandsiedlung“, eine Erwerbslosenfürsorge im Jahre 1932, wandelte sich über die „Kurarbeitersiedlung“ (1933) zur heutigen Industriesiedlung. Im Laufe dieser Entwicklung fiel die Geldbeschaffung aus der öffentlichen Hand fort. Außerdem fand die Standortfrage in wachsendem Maße Beachtung.

Bereits im Sommer 1933 entstand unter Betreuung der Brandenburgischen Heimstätte die erste größere Kurarbeitersiedlung in Waltersdorf vor den Toren Berlins. 100 Arbeitskameraden aus den AEG-Betrieben in Oberschöneweide wurden hier auf je einem Morgen ehemaligen Domänenlandes seßhaft gemacht (Abbildung 1 und 2).

Auch an anderen Orten der Provinz gelang es bald, die Leiter größerer Werke zur Teilnahme an der Seßhaftmachung ihrer Gefolgschaft zu bestimmen. Neben Fortführung der vorstädtischen Kleinsiedlung in enger Zusammenarbeit mit den beteiligten Städten und Landgemeinden wurden im Jahre 1934 einige größere Industriesiedlungen durchgeführt.

Die Kurarbeitersiedlung Lautawerk der Vereinigten Aluminium-Werke AG und der Elektro-Werke AG umfaßt 84 Stellen. Vom Werk wurden Grundstücke und Zuschüsse zur Verfügung gestellt.

Bei der Dietrich-Eckart-Siedlung der Hirsch-Kupfer- und Messingwerke in Finow zeigte die Betriebsleitung ganz besonderes Entgegenkommen. Für jeden der 200 Siedler wurde ein Morgen Land aus Besitz des Werkes auf Abzahlung zur Verfügung gestellt, dazu ein beträchtliches Arbeitgeberdarlehn zu den Bedingungen der Reichsdarlehen und, soweit kein Eigengeld vorhanden war, noch ein Vorschuß, der in kleinen Wochenraten bei der Lohnzahlung einbehalten wird. Da gegen Ende des Jahres 1934 die Reichsmittel fast aufgebraucht waren, wurden sie in dem vorliegenden Fall gestreckt und neben dem Werkdarlehn eine auf dem freien Geldmarkt beschaffte größere I. Hypothek eingesetzt. Trotzdem gelang es, eine niedrige Belastung, monatlich 14 RM, zu erzielen. Die Siedlung wurde ohne unmittelbaren Anschluß an eine vorhandene Ortslage in eine landschaftlich sehr reizvolle



1 Vorstädtische Kleinsiedlung Frankfurt an der Oder, erbaut 1934

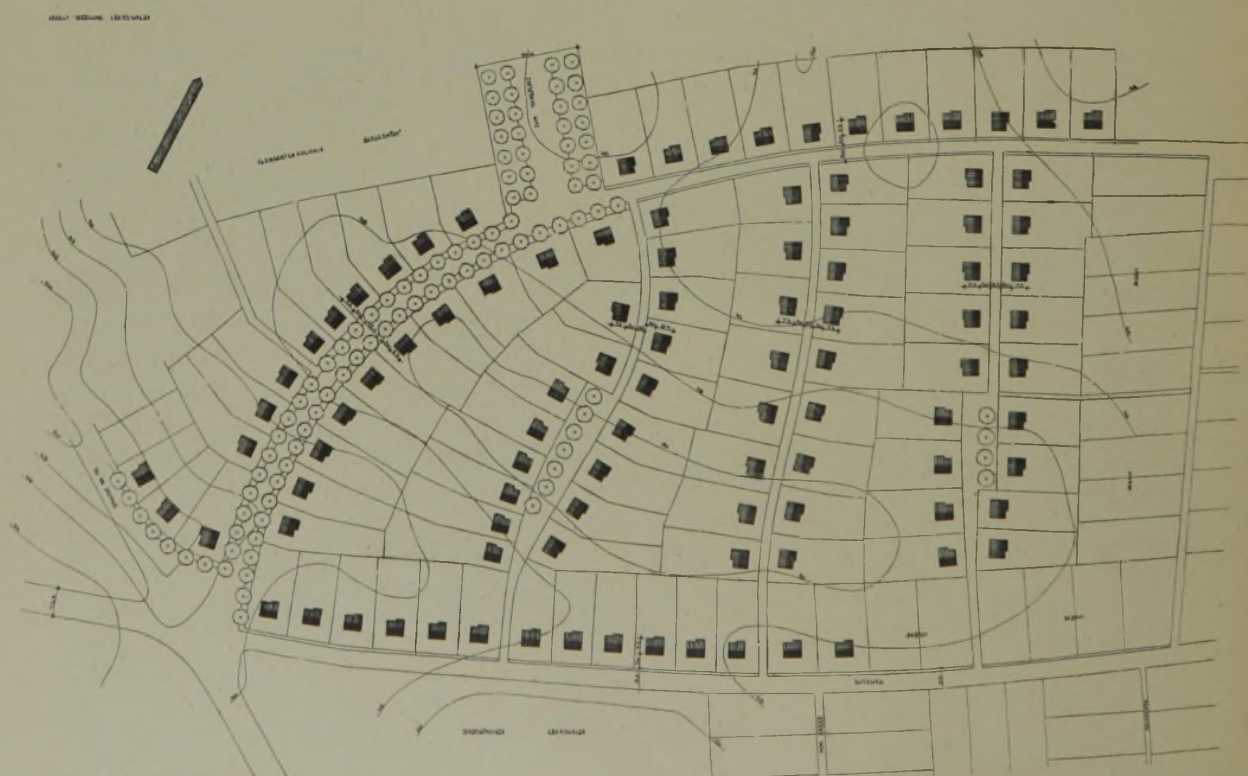
2 Kurzarbeitersiedlung der AEG
in Waltersdorf, erbaut im Sommer 1933



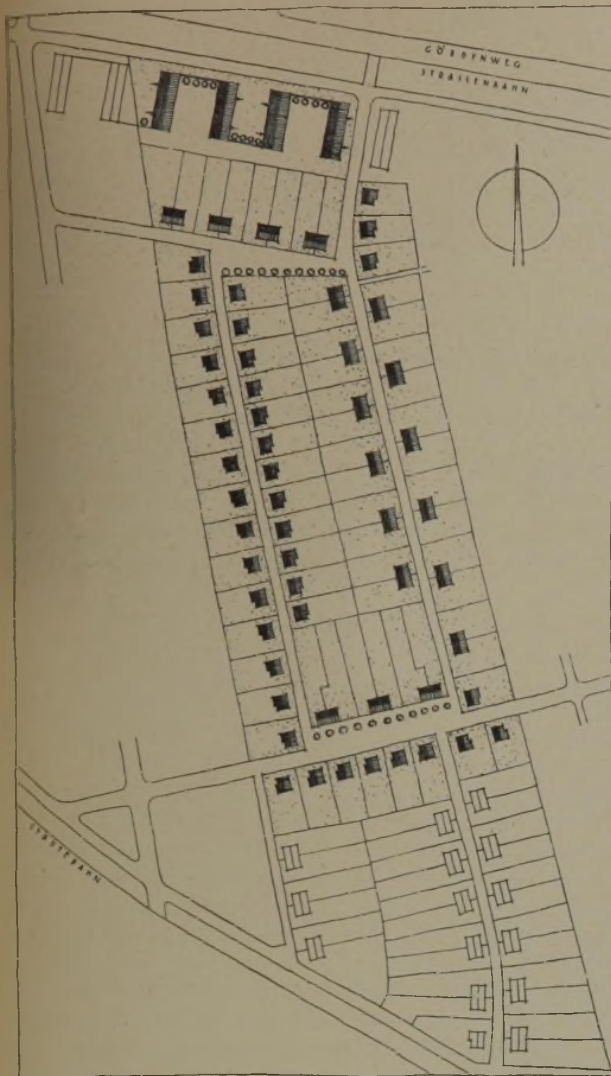
3 Dietrich-Eckart-Siedlung der Hirsch-Kupfer- und Messingwerke
in Finow, erbaut 1934

Gegend am Hohenzollernkanal gesetzt. Der Baumbestand wurde restlos geschont. Die Entfernung zum Werk beträgt 10 Fahrrad-, 20 Gehminuten. Im laufenden Jahre soll eine Erweiterung der Siedlung durchgeführt werden (Abbildung 3).

Im Jahre 1935 bildet die Reichsbürgerschaft die Grundlage für die Geldbeschaffung. Voraussetzung ist dabei Aufbringung eines Eigengeldes von 25 vH, das nur in Ausnahmefällen bei den Siedlern vorhanden ist, meistens durch Arbeitgeberdarlehen oder Landbeschaffung auf Abzahlung aufgebracht werden muß. In allen Fällen wird Wert darauf gelegt, den Siedlern nichts zu schenken, sondern sie durch Aufbringung eines wenn auch geringen Eigengeldes oder durch eine entsprechende Selbsthilfeleistung an dem Zustandekommen der Siedlung zu beteiligen. So haben zum Beispiel bei Erstellung eines weiteren erwähnten Bauvorhabens die Siedler, die sich aus



4 Ardelt-Siedlung in Eberswalde, erbaut 1935



5 Teilplan der Siedlung am Görden in Brandenburg a. d. Havel, erbaut 1935

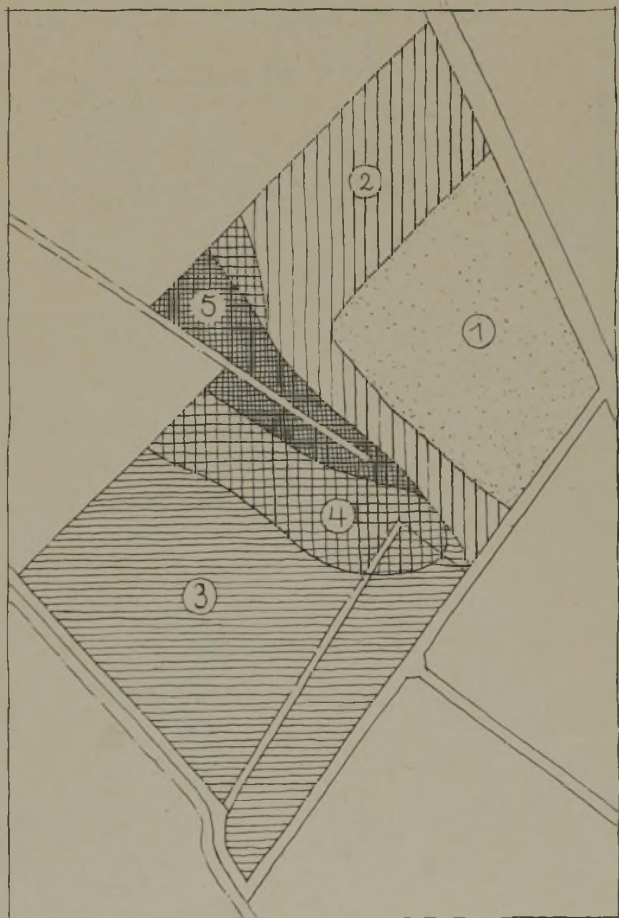
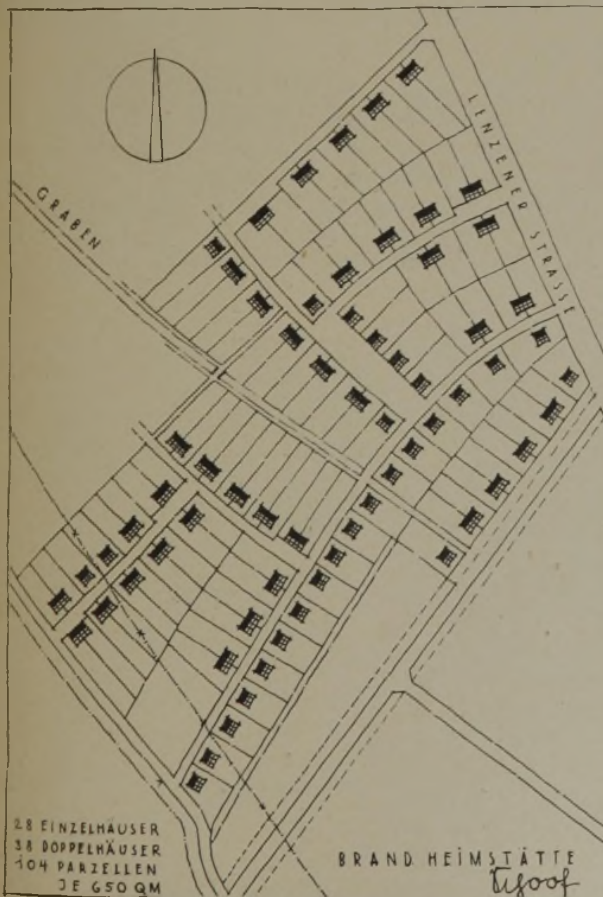
allen Kreisen der Belegschaft vom Hilfsarbeiter bis zum Angestellten in Laboratorien, kaufmännischen Büros zusammensetzten und in den verschiedensten Teilen Groß-Berlins wohnten, in Gemeinschaftsarbeit an den Sonntagen einen Betrag von je etwa 150 RM erarbeitet.

Grundlage der Verteilung der Siedlungen innerhalb der Provinz wurde eine vom leitenden Geschäftsführer der Heimstätte, Dr. Hans Wagner, im Winter des Jahres 1934/35 durchgeführte Erhebung „Kurmärkische Wohnungsnot“. In enger Zusammenarbeit mit den Reichs- und Staatsstellen, dem Reichsheimstättenamt und der Gauleitung der Partei werden nur dort neue Siedlungsmaßnahmen durchgeführt, wo durch Schaffung neuer oder Neubelebung stillliegender Industrien Dauerbeschäftigung vorhanden ist. Der Ertrag aus der Siedlerstelle kann und soll ja nur eine zusätzliche Einnahme sein.

Von den zur Zeit im Bau und in Vorbereitung befindlichen Vorhaben seien nur einige größere genannt:

Osrām-Siedlung in Hohenneuendorf bei Berlin. 50 Stellen bezogen, 50 im Bau, weitere 100 für 1936 vorgesehen.

Ardelt-Siedlung in Eberswalde im Anschluß an eine von der Stadt errichtete vorstädtische Kleinsiedlung. 75 Stellen im Bau (Lageplan Abbildung 4).



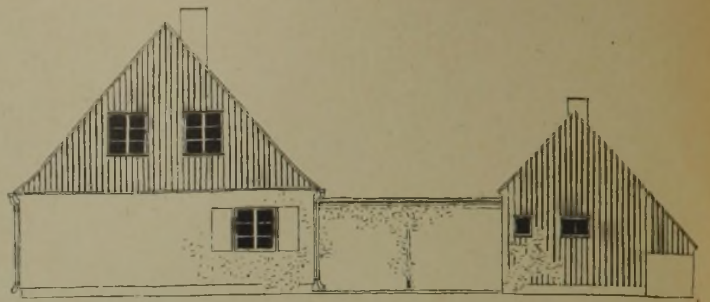
6 (links) Siedlung Wittenberge, Lageplan, 1935/36

7 (oben) Bodengutachten für Wittenberge

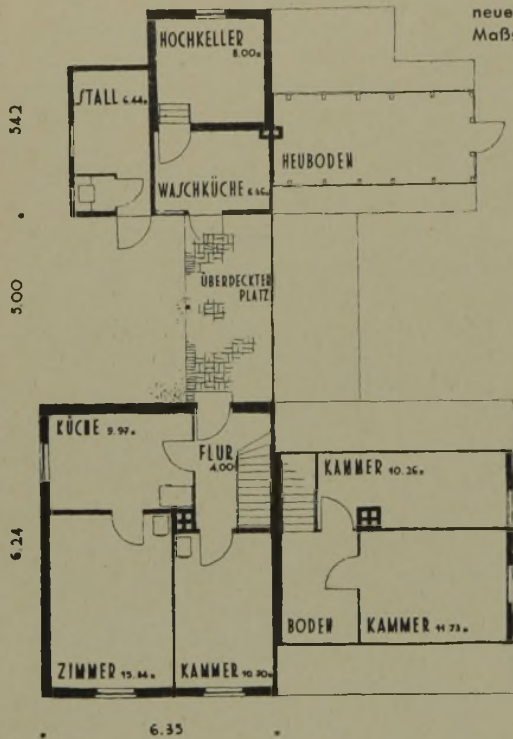
- 1 Mäßiger Sandboden, Unterkellerung möglich. Kies und Mauer-sand vorhanden.
- 2 Besserer Sandboden, Grundwasser bei 1,50 m. Mauer-sand vorhanden
- 3 Guter Gartenboden. Nur Hochkeller möglich.
- 4 Sehr guter Gemüseboden. Entwässerung erwünscht
- 5 Nasser Boden, Hochwassergefahr. Auffüllung erforderlich.

28 EINZELHÄUSER
38 DOPPELHÄUSER
104 PARZELLEN
JE 650 QM

BRAND HEIMSTÄTTE
Ufoof



8 bis 10 Doppelhaus der Osram-Siedlung in Hohenneuendorf, 1934/36 Maßstab 1: 200



der Betriebsführung und aus dem nur begrenzt zur Verfügung stehenden Gelände die Notwendigkeit, einen Teil der Bauten in Form von Geschößwohnungen auszuführen. In diesen Fällen wurde Wert darauf gelegt, den Mietern in unmittelbarer Nähe Kleingärten zuzuweisen. Auf dem Teilplan von Brandenburg (Abbildung 5) liegen an der Hauptzubringerstraße mit Straßenbahn 48 Geschößwohnungen mit je 42 qm Wohnfläche in zweigeschossigen Zeilen.

Neben der Frage der Geldaufbringung macht die Landbeschaffung große Sorgen. Die Bodenverhältnisse der Mark Brandenburg sind bekanntlich nicht die besten. Das greifbare Land ist in vielen Fällen entweder schlechter Sand oder nasse Wiese. Um Schwierigkeiten, die sich aus der Geländebeschaffenheit ergeben können, von vornherein zu vermeiden, wurde bei allen Siedlungen eine bodenkundliche Untersuchung der Geologischen Landesanstalt durchgeführt. Das Bodengutachten gibt Aufschluß sowohl über die landwirtschaftliche und gärtnerische Güte des Geländes als auch über Baugrundbeschaffenheit, Grundwasserstand und vorkommende Baustoffe (Sand, Kies, Lehm). Als Beispiel, wie neben anderen Dingen das Bodengefüge die Planung beeinflusst, wird der Lageplan für 104 Siedlerstellen in Wittenberge mit dem dazugehörigen Bodengutachten gezeigt (Abbildungen 6 und 7). Im Bodenplan befindet sich bei 1 eine Sandkuppe, die abgetragen und zur Auffüllung des nassen Teiles bei 5 benutzt wird. Dieser Teil wird auch drainiert.

Treuenbrietzen: 94 Stellen im Bau, weitere 100 kurz vor Beginn.

Wittenberge: 200 Stellen.

Luckenwalde: 100 Stellen.

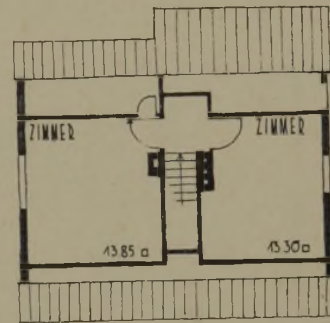
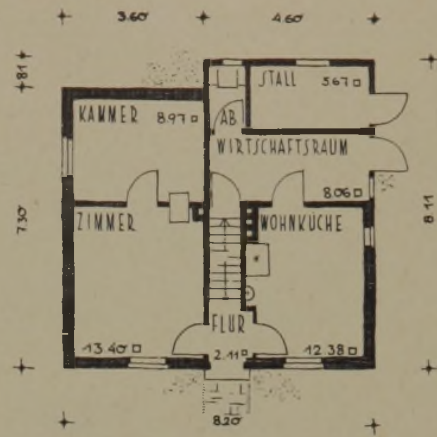
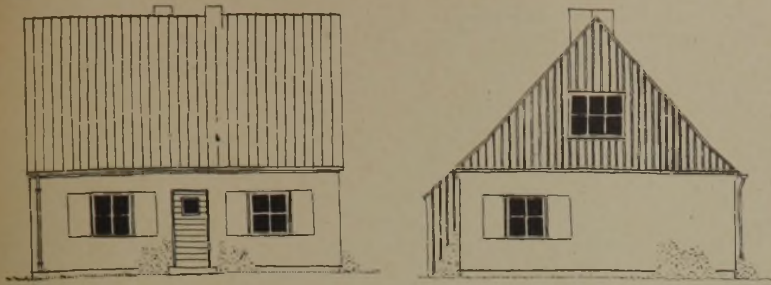
Brandenburg: Zunächst 125 Stellen.

Bei den drei zuletzt aufgeführten Maßnahmen für neu errichtete Industriebetriebe ergab sich aus den Wünschen

Die Preisbewegung auf dem Baumarkte macht seit Ende 1934 nicht unerhebliche Schwierigkeiten. Die abgegebenen Angebote in den einzelnen Teilen der Provinz schwanken beträchtlich. Bemerkenswert ist, daß nicht die Lohnklassen, sondern die jeweilige Wirtschaftslage am Ort die Höhe des Preises bedingt. In einigen Fällen mußte, weil bei der ersten Ausschreibung zu hohe Preise



11 Vorstädtische Kleinsiedlung Templin, erbaut 1932



12 bis 15 Muster
„Niederheide“
Maßstab 1 : 200

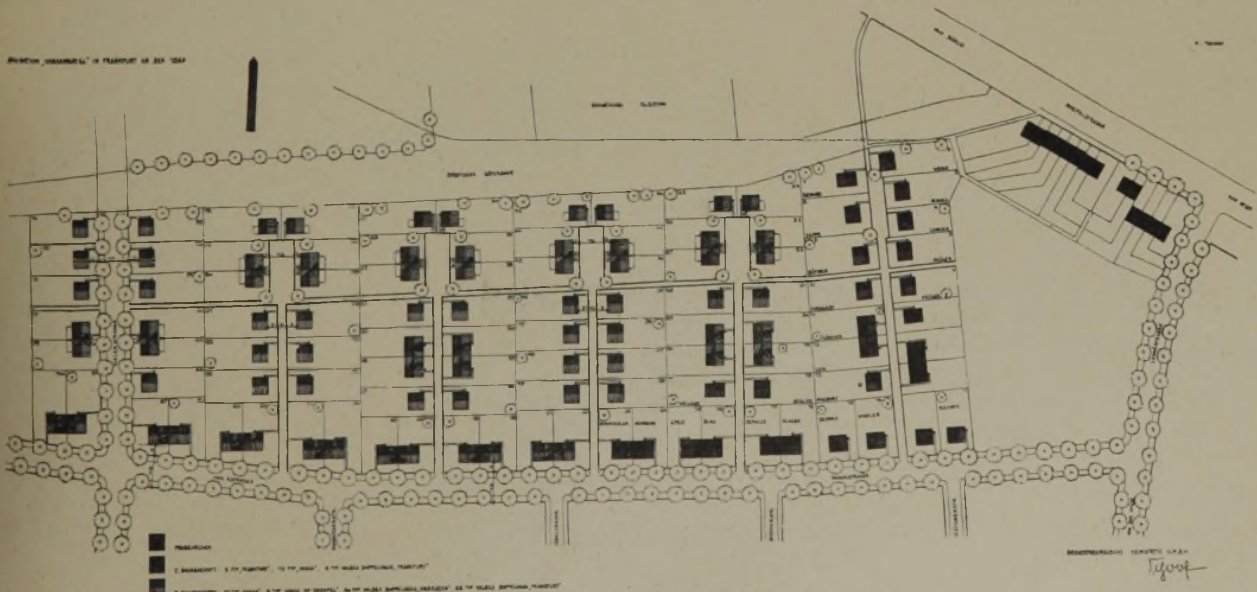
abgegeben waren, die Ausschreibung aufgehoben werden. Es gelang in allen Fällen durch eine neue, engere Ausschreibung, teilweise auch durch Verhandlungen mit den Unternehmern und Handwerksverbänden, tragbare Preise zu erzielen. Das ortsansässige Handwerk wird nach Möglichkeit bevorzugt. In einzelnen Fällen läßt sich, um einen tragbaren Preis zu erzielen, die Zuziehung auswärtiger Unternehmer aber nicht vermeiden. Um eine straffe kurzfristige Durchführung zu gewährleisten und die Siedlerhilfe einschalten zu können, wird im wesentlichen schlüsselfertig vergeben. Bei der Auftragserteilung wird ein besonderer Schutz der Baunebengewerbe vorgesehen. Nur bei größeren Aufträgen wird in Einzellosen vergeben. Auf Grund von Vereinbarungen mit dem Landeshandwerksmeister wird zur Zeit der Versuch gemacht, die Generalvergabe zu vermeiden und statt dessen an Arbeitsgemeinschaften der Handwerker zu vergeben. Abschließende Erfahrungen über diese Art der Ausführung liegen noch nicht vor.

Die technischen Unterlagen wurden nur soweit von der Heimstätte selbst beschafft, als sie nicht von anderen Stellen, Privatchitekten oder Stadtbauämtern, zur Verfügung gestellt werden konnten. An vielen Orten wurden auch ansässige Architekten mit der Bauleitung betraut.

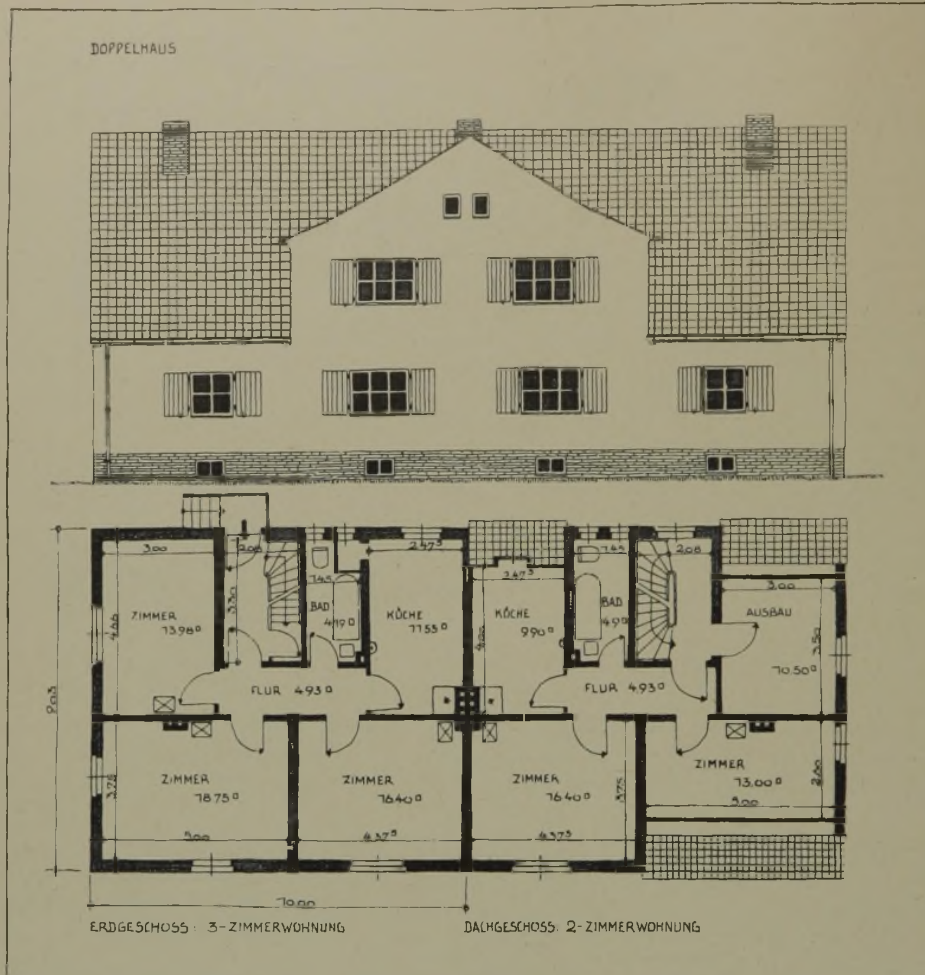
Die verwandten Bautypen haben sich aus den Reichsrichtlinien der vorstädtischen Kleinsiedlung entwickelt. Aus geldlichen Gründen konnte eine wesentliche Vergrößerung, die insbesondere beim Wirtschaftsteil erwünscht wäre, nicht durchgeführt werden. Im allgemeinen wird das Dachgeschoß zunächst nicht mitausgebaut, so daß hier eine beträchtliche, mit geringen Kosten durchführbare Erweiterungsmöglichkeit vorliegt. Die Frage „Doppelhaus-Einzelhaus“, die in der letzten Zeit Anlaß zu Auseinandersetzungen zwischen den Fachleuten gegeben hat, wurde weder nach der einen noch nach der anderen Seite hin entschieden. Die Vorteile des Einzelhauses sowohl für den Siedler selbst als auch in der städtebaulichen Gestal-

tung können nicht verkannt werden. Aus Kostengründen muß aber in vielen Fällen das Doppelhaus den Vorzug genießen. Die glücklichste Lösung einer Siedlung dürfte sich aus einer Mischung beider Formen ergeben.

Da erfahrungsgemäß bald nach dem Bezug der Häuser die Siedler beginnen, zusätzliche Schuppenanbauten, Kaninchenställe und dergleichen zu errichten, die das Siedlungsbild beträchtlich verunstalten, ist beim Doppelhaus „O s r a m“ (Abbildung 8 bis 10) zwischen Wohnhaus und selbständigem Wirtschaftsgebäude ein offener, flach gedeckter Schuppen errichtet, der zur Unterbringung von Handwagen, Fahrrädern, Holzvorräten und dergleichen dienen soll und bei den Siedlern großen Anklang gefunden hat. Eine Unterkellerung des Wohnhauses ist in vielen Fällen wegen des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Das Wirtschaftsgebäude enthält deshalb neben Stall und Waschküche einen Hochkeller, über dem der Hühnerstall angeordnet ist.

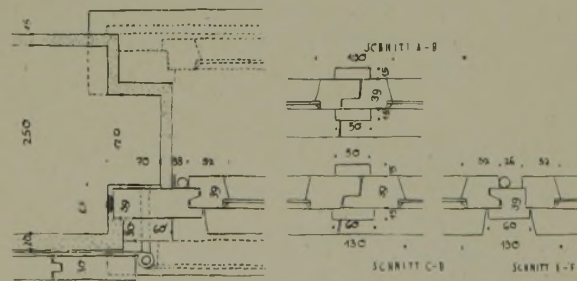
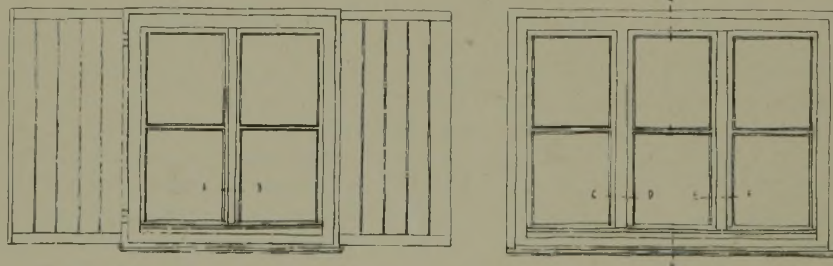
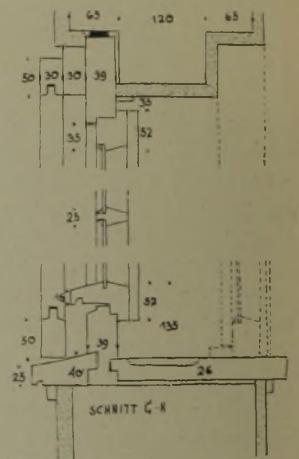


16 Eigenheimbauten im Hansaviertel in Frankfurt a. d. Oder, 1935/36



17 und 18
Doppelhaus Frankfurt (Hansa-
 Viertel) Maßstab 1:200

19 Einfaches Fenster für
 Siedlungsbauten mit äußerem
 Anschlag in 25 cm starker Hohl-
 steinwand. Fensterladen im Blend-
 rahmen befestigt, späterer Ein-
 bau eines zweiten Fensters im
 Innenanschlag möglich
 Einzelheiten 1:10



Muster „Niederheide“ (Abbildung 12 bis 15) zeigt Wohn- und Wirtschaftsräume unter einem Dach. In diesem Falle ist eine Unterkellerung vorgesehen. Bei hohem Grundwasserstand wird eine Nebenform mit Hochkeller ausgeführt. Die Form kann unter Verlegung eines Fensters auch mit dem Giebel zur Straße stehen. Auf die gute Ausnutzung des Daches wird besonders hingewiesen.

Wenn auch die Tätigkeit der Brandenburgischen Heimstätte ihren Schwerpunkt immer in der Errichtung von Kleinsiedlungen haben wird, so werden doch nebenbei auch andere Wohnformen ausgeführt. In einigen grös-



20 Siedlung Crossen a. d. Oder, 1933/34

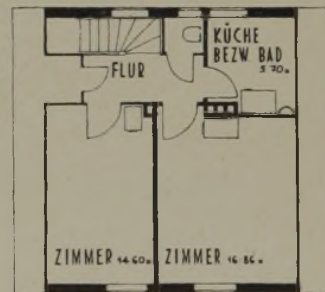
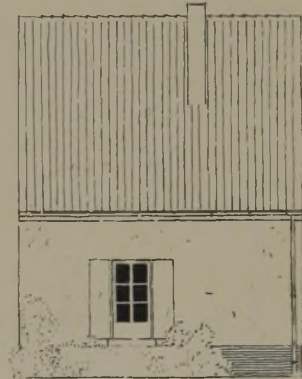
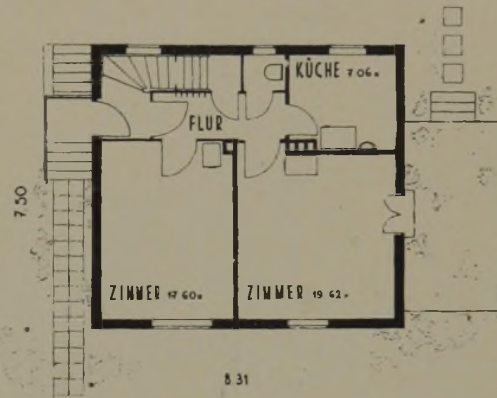
ren Städten der Provinz sind Eigenheime mittlerer Größe gebaut und im Bau begriffen. Im Gegensatz zu manchen „Parzellierungen“, die der Willkür des einzelnen Bauherrn volle Freiheit lassen, wurde auf eine einheitliche Gestaltung besonderer Wert gelegt, was nicht ausschließt, daß Sonderwünsche im Innern weitgehende Berücksichtigung finden können. Als Beispiel werden der Lageplan „Hansaviertel“ in Frankfurt (Oder) (Abbildung 16) und die Bauformen „Doppelhaus Frankfurt“ (Abbildung 17 und 18) und „Einzelhaus Hansa“ (Abbildung 22 bis 25) gezeigt. Die Form des Einzelhauses mit Einliegerwohnung hat sich als sehr wirtschaftlich erwiesen.

Soweit Geschossbauten errichtet werden, wird Wert auf eine möglichst weiträumige Gestaltung gelegt. Nur in einzelnen Fällen sind drei Geschosse ausgeführt, in überwiegender Maße zwei Geschosse. Abbildung 26 bis 28 zeigt ein Vierfamilienhaus (1½-Zimmerwohnungen

mit Wohnküche und Bad). Abbildung 30 bis 35 zeigt Unteroffiziers-Wohnungen in Schwedt a. d. Oder. Drei Zweifamilienhäuser, teils 2, teils 3-Zimmerwohnungen enthaltend, sind zu einem Sechserblock vereinigt; es handelt sich um eine Nord-Süd-Form in Zeilenanordnung. Die unteren Wohnungen haben unmittelbaren Ausgang zum Garten, die Gärten der Oberwohnungen liegen an der Eingangsseite der Blöcke.

In den gezeigten Beispielen liegen die Raumgrößen und Gesamtwohnflächen fast stets an der unteren Grenze des Möglichen. Dabei ist zu beachten, daß oberstes Ziel der Betreuungstätigkeit sein muß, eine Miete oder Zinslast zu erzielen, die für den arbeitenden Volksgenossen tragbar ist, also einen Wochenlohn im Monat nicht übersteigt.

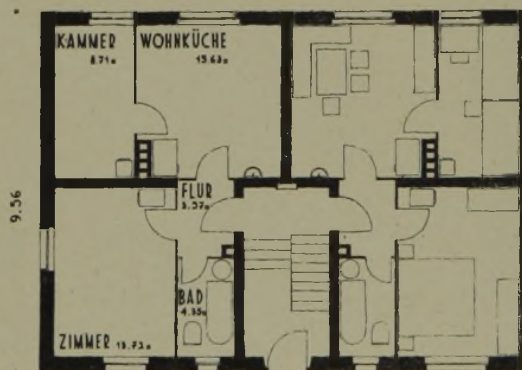
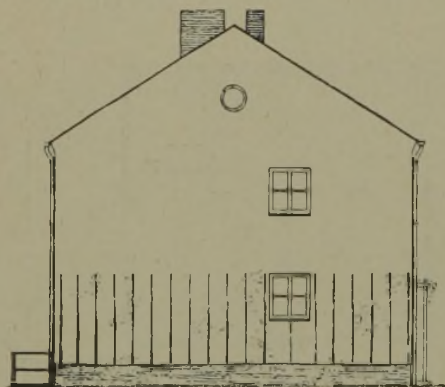
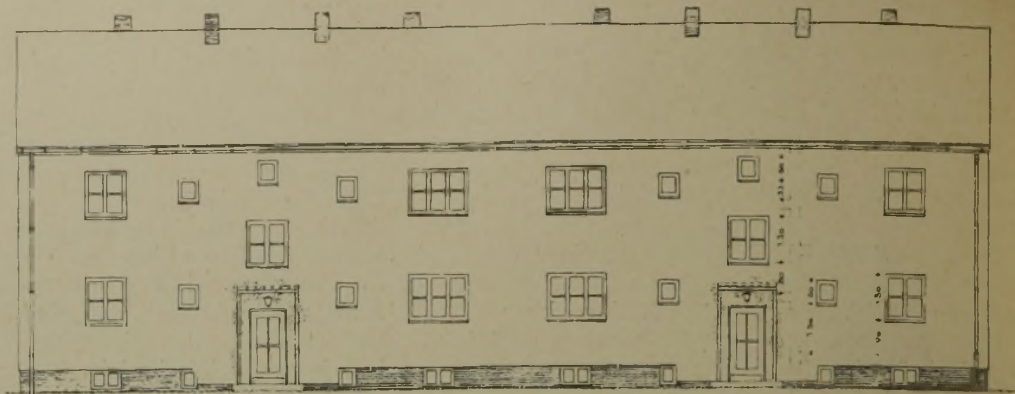
Die Brandenburgische Heimstätte ist bemüht, die ihr gestellte Aufgabe zu erfüllen: Schaffung von wirklichen Heimstätten für die minderbemittelten Volksgenossen.



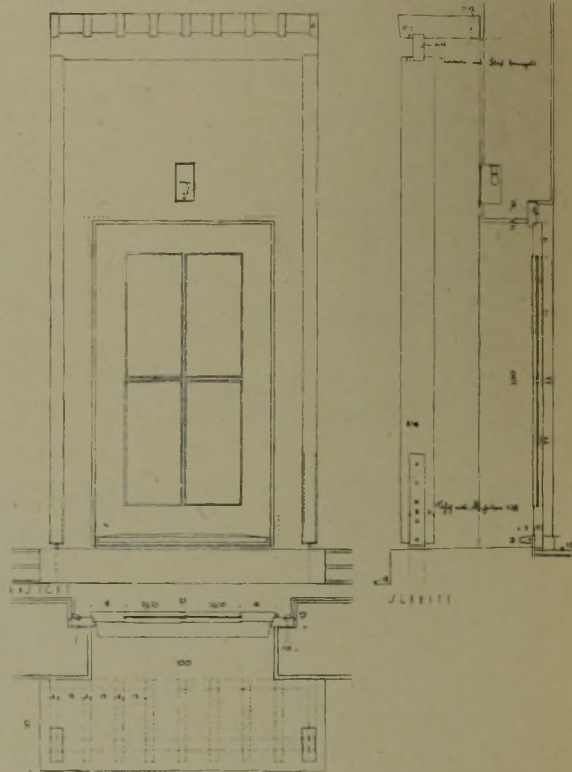
22 bis 25 Einzelhaus Hansa
Maßstab 1 : 200

21 Siedlung Crossen a. d. Oder

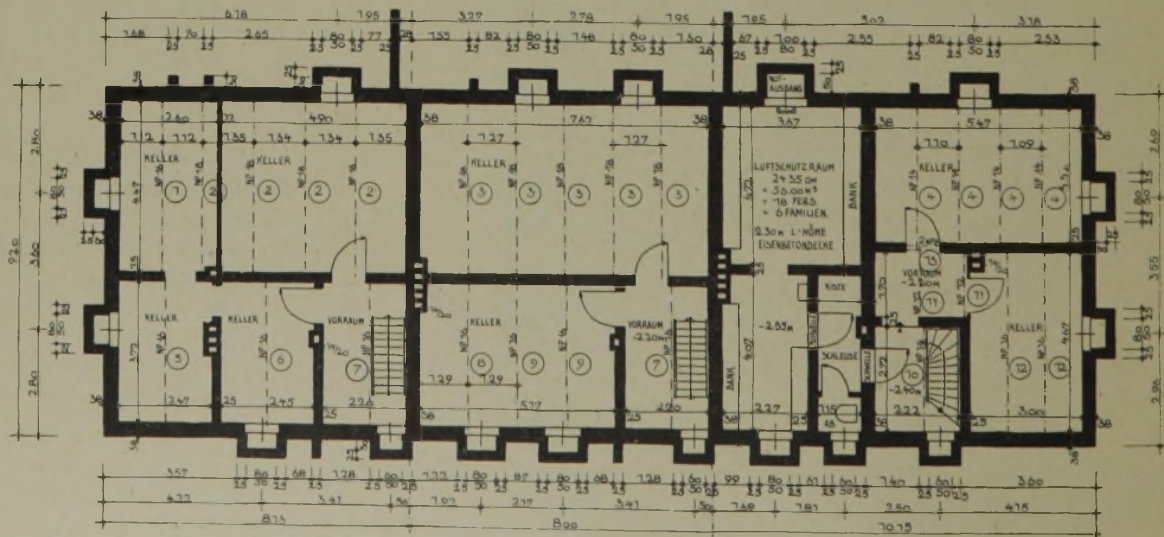
26 bis 28 Acht-familienhaus Muster, Dallgow-Döberitz, Straßen- und Giebelansicht, Erd- und Obergeschoß Maßstab 1: 200



12.88



29 Einzelheiten der Haustür mit Pergola Maßstab 1: 40



30 Unteroffizierswohnungen in Schwedt, Kellergeschoß, Maßstab 1: 200 (Fortsetzung auf Seite 863)

Arbeiten des Architekten Fröhlich

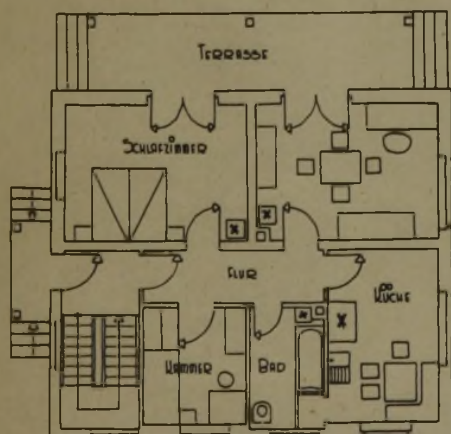
Burghausen



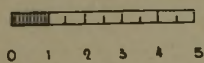
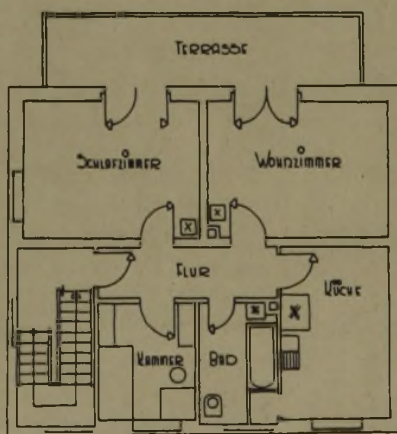
Haus Näger. Ansicht des Zweifamilienhauses vom Garten

Grundrisse der Hauptgeschosse

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



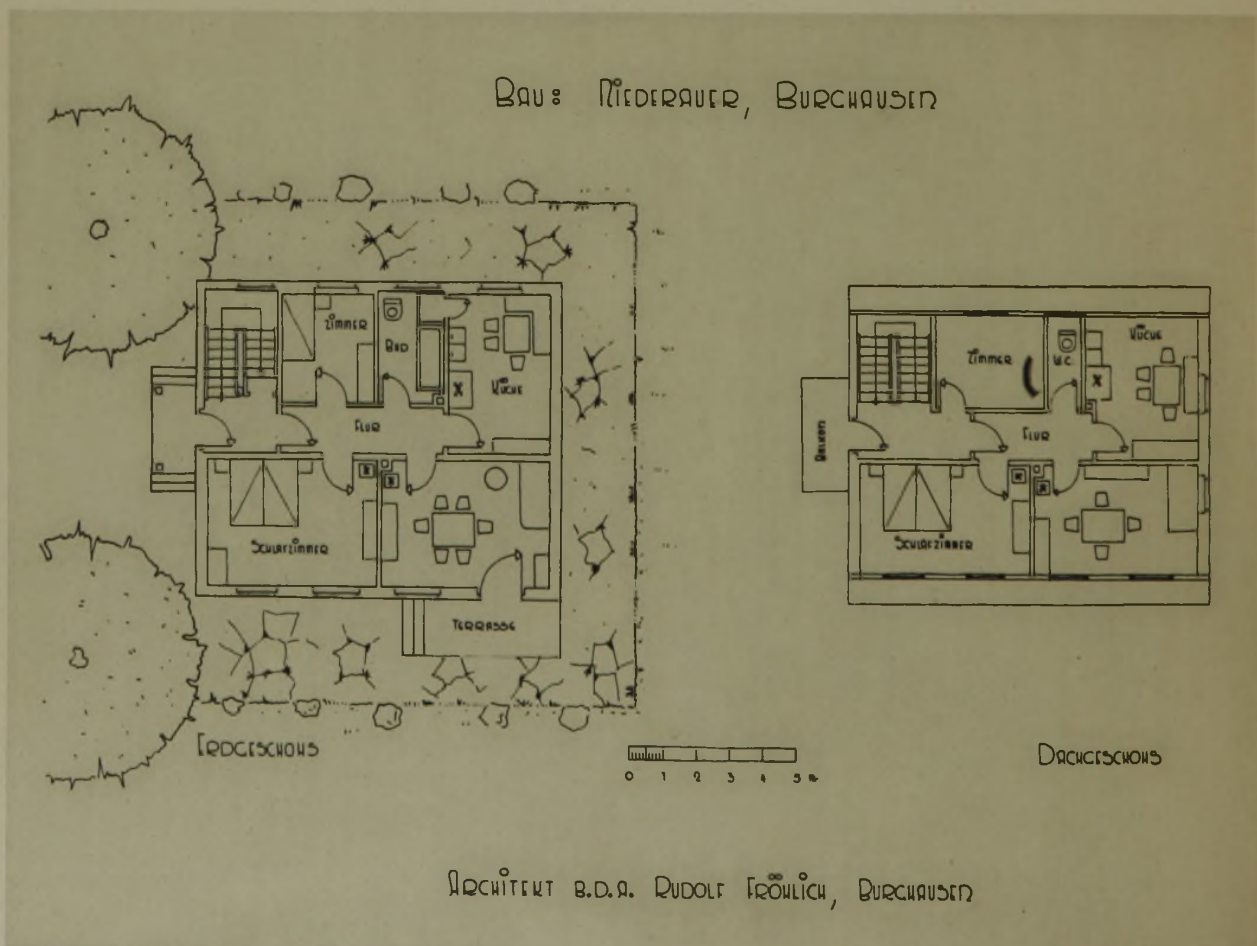
Haus: NÄGER, BURGHAUSEN

ARCHITECT: DR. RUD. FRÖHLICH



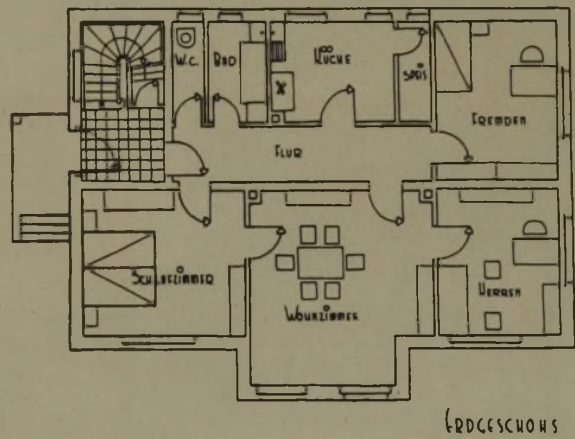
Haus Niederauer. Eingangsseite des Zweifamilienhauses.
Im Vordergrund ein Teil des Gemüsegartens

Erdgeschoßgrundriß mit näherer Gartenumgebung und Obergeschoßgrundriß



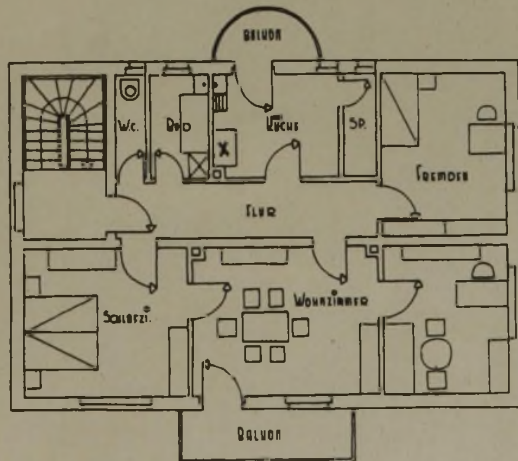
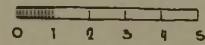


Haus Becker.
Straßenansicht des Doppelhauses



ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS



Grundrisse der Hauptgeschosse



Giebelseite des Hauses nach der Schmalseite des Gartens hin

Blick vom Eingangsweg auf die Breitseite des Hauses mit der Pergola

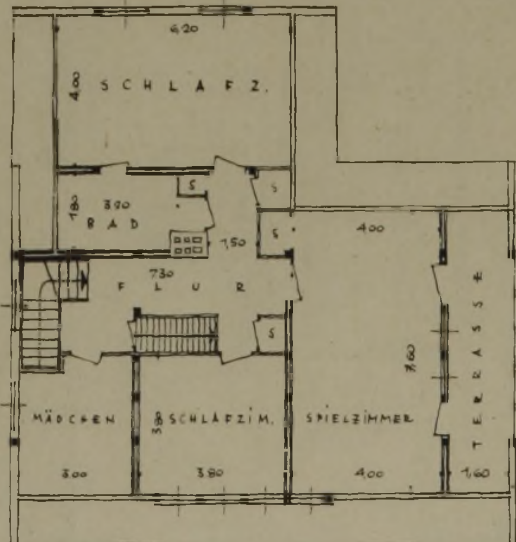
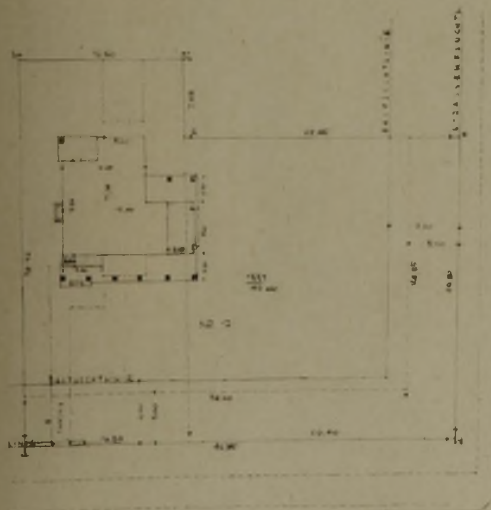
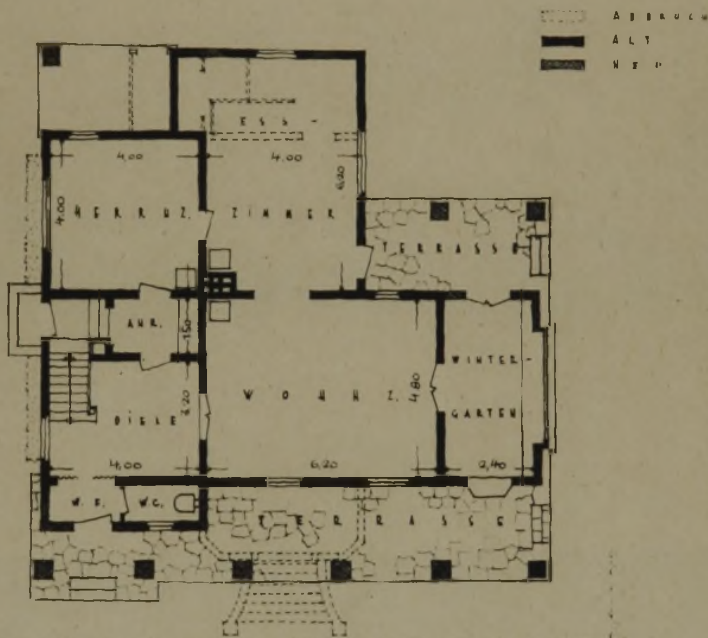
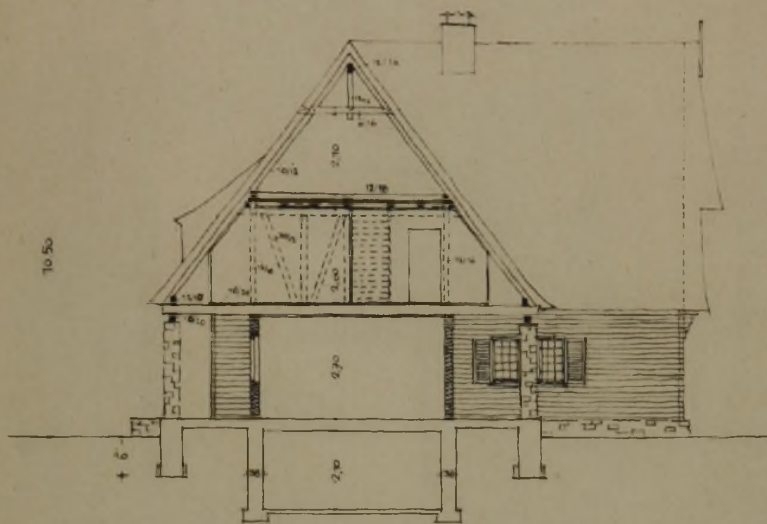


Planzeichnungen. Rechts Schnitt, darunter Erdgeschoßgrundriß, darunter Obergeschoßgrundriß (alles im Maßstab 1:200), links unten Lageplan

Die Aufgabe

Auf dem Grundstück des Ministerialdirigenten Dr. Martin Löpelmann in Frohnau stand ein Holzhaus in schwedischem Stil, dessen Grundriß verbaut und dessen Treppe unzugänglich war. Zudem war der Dachboden nicht zugänglich und das Haus nur teilweise unterkellert, die Erdgeschoßdecke nicht beschüttet und nicht isoliert. Aus diesen Gründen wurde ein Umbau notwendig. Hierbei sollte das ganze Haus unterkellert werden, die Räume des Erdgeschosses sollten nur geringfügige Änderungen erfahren, der Einbau einer neuen Treppe war vorgesehen, eine Diele, W.-C., Windfang, Terrassen und Wintergarten. In dem neu ausgebauten Dachgeschoß sollten Schlafräume für die Eltern, Kinder, Mädchen und Gäste, sowie ein Bad untergebracht werden. Das Haus sollte mit einer Zentralheizung und Warmwasserversorgung versehen werden.

Am Bau waren folgende Berliner Handwerker beteiligt: Die Erd- und Maurerarbeiten führte das Baugeschäft Wilhelm Müller (O 34) aus. Die Zimmerarbeiten Fritz Köhl (Karow). Das Dach deckte Heinrich Sellmacher (Schlachtensee). Die Tischlerarbeiten erledigte Friedrich Dieck (Friedenau). Die Malerarbeiten Richard Roeder (Steglitz). Die Heizungs- und Warmwasseranlage sowie die Klempnerarbeiten und die Be- und Entwässerung machte Otto Lange (Frohnau). Die elektrische Einrichtung besorgte Friedrich Breitländer (Frohnau).





Die Pergola. Schönes Zusammenwirken der Baustoffe: Kalksteinpfeiler — Holzwandungen — Rohrdach

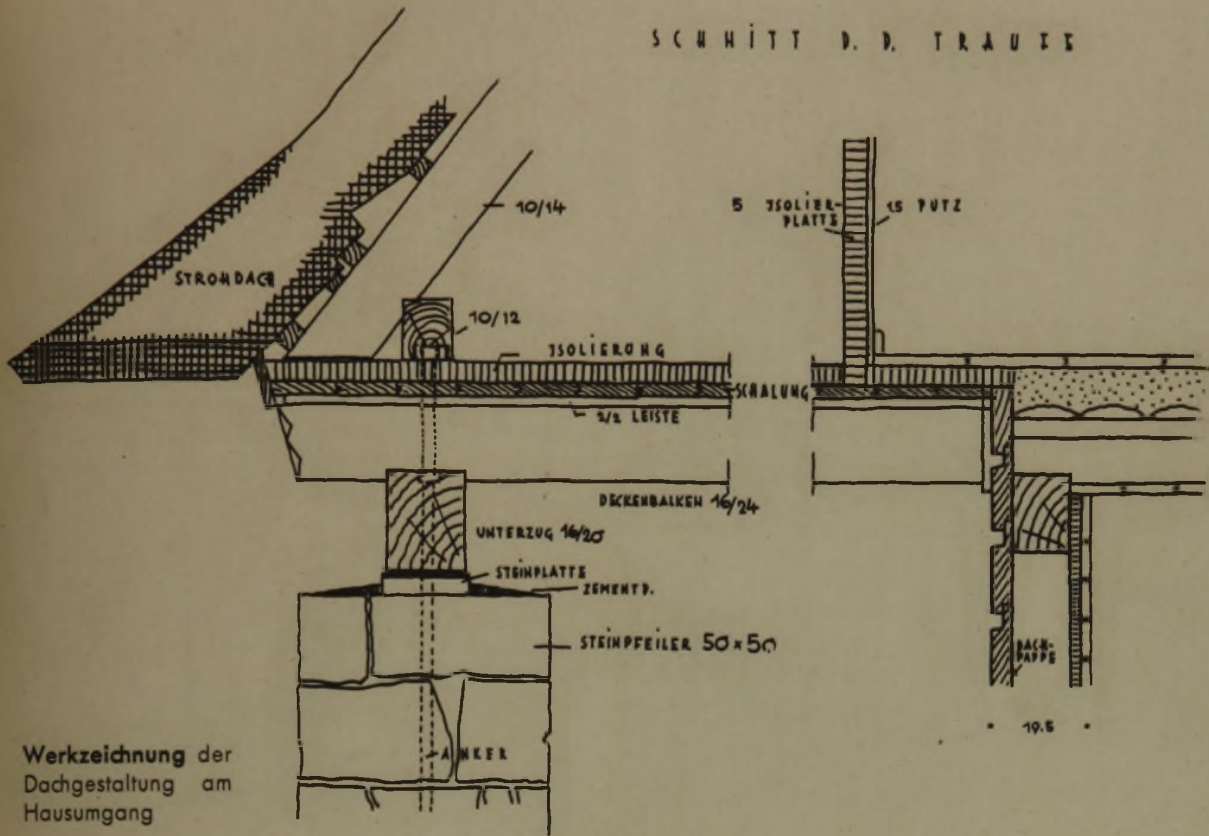
Blick in die Pergola mit Blumenfenster



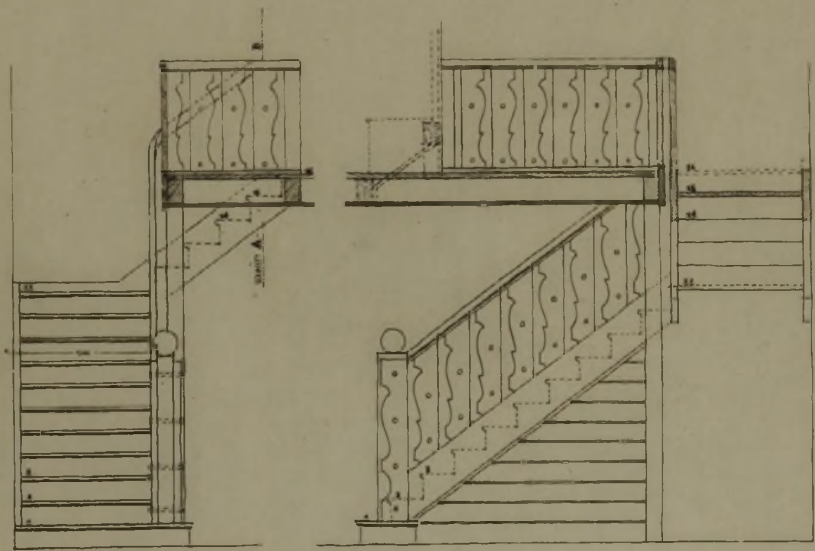
Das Treppenhaus (die Säulen alt)



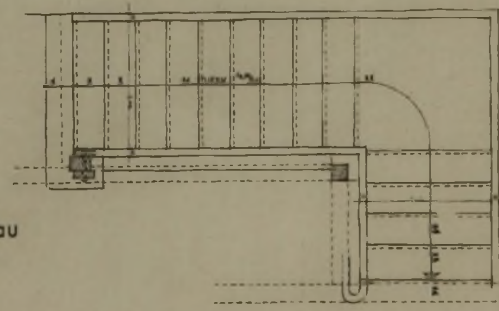
SCHNITT D. D. TRAUFE



Werkzeichnung der Dachgestaltung am Hausumgang



Haus Dr. Löbelmann, Frohnau
Treppe zum Obergeschoß



Werkzeichnung der Treppe

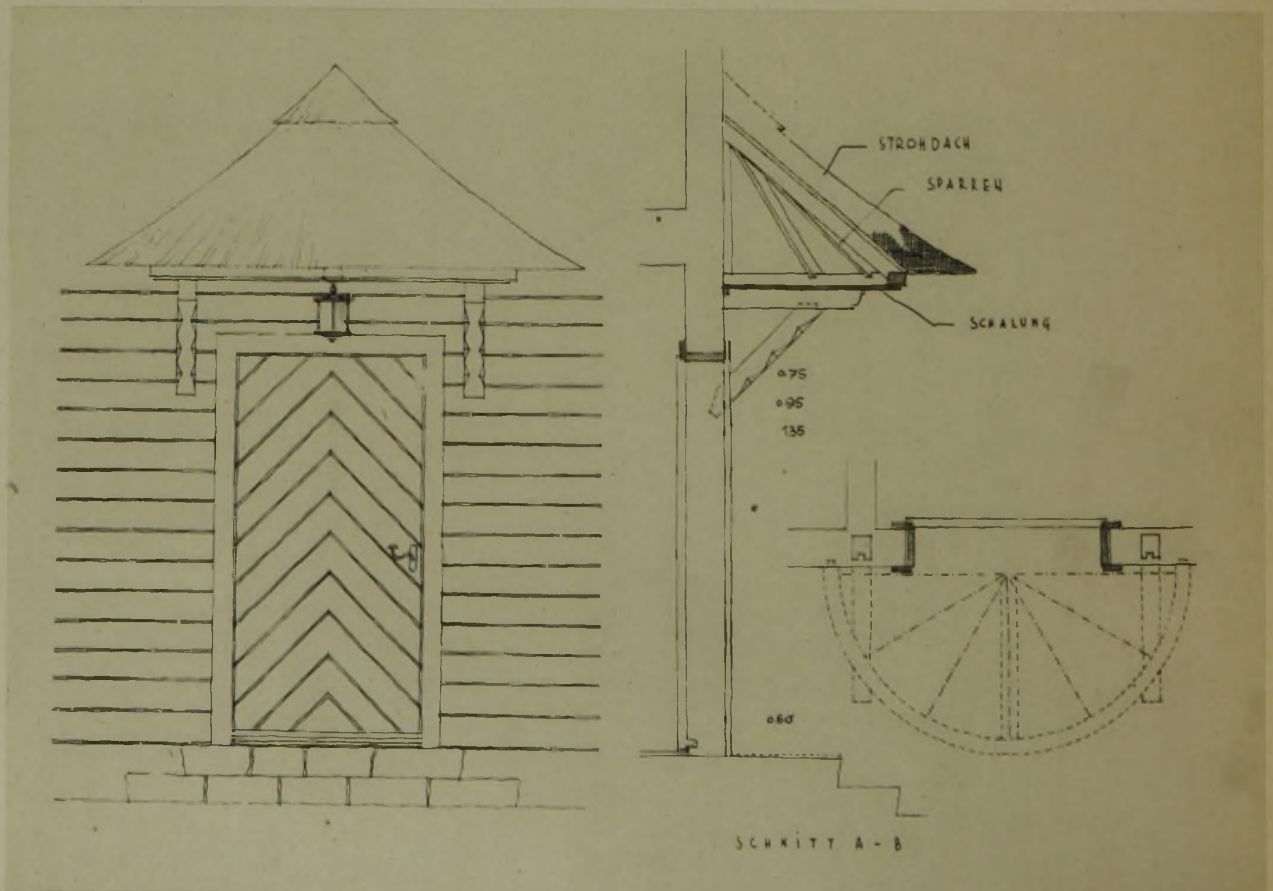


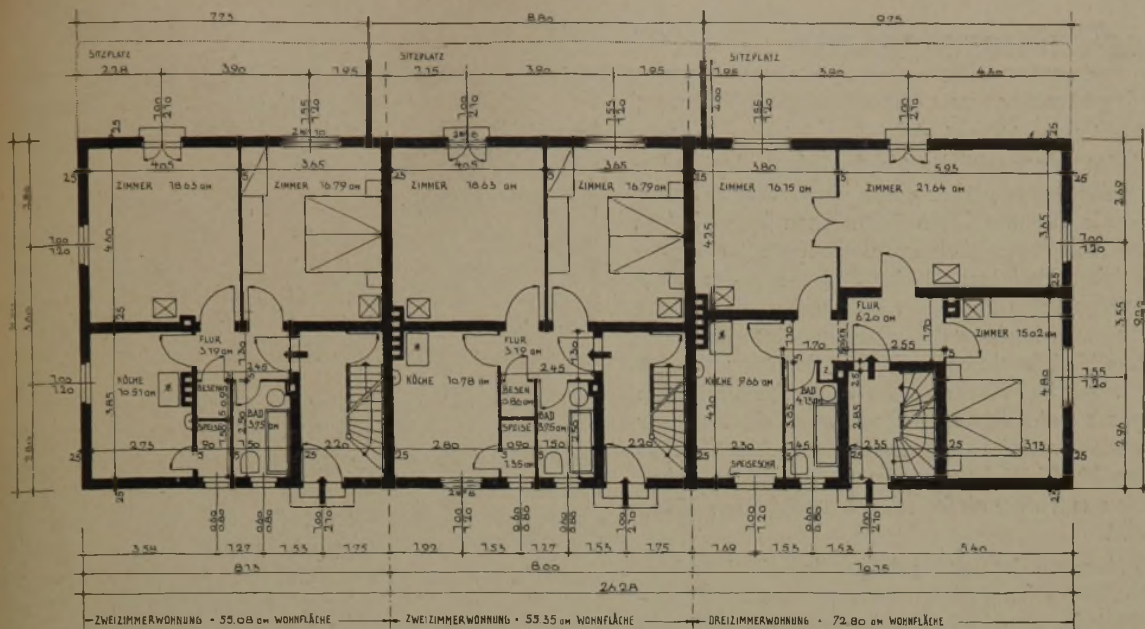
Die Haustür

Entwurfzeichnung des Architekten



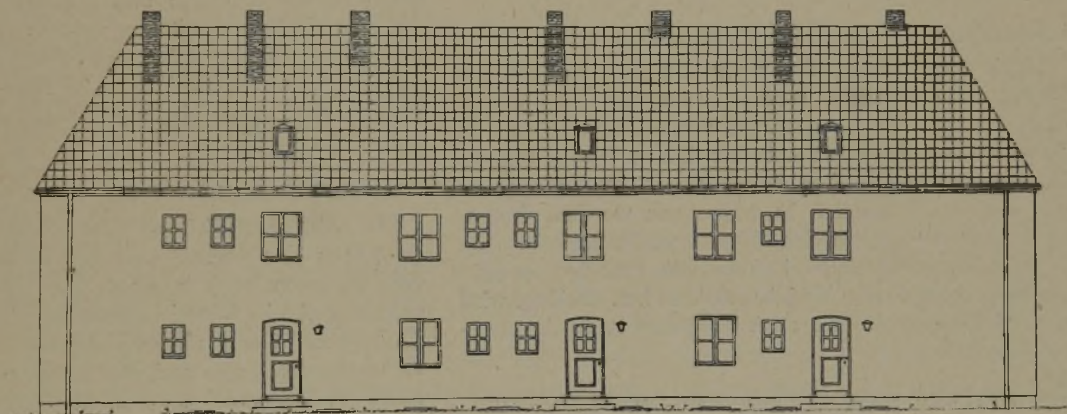
Werkzeichnung der Eingangstür



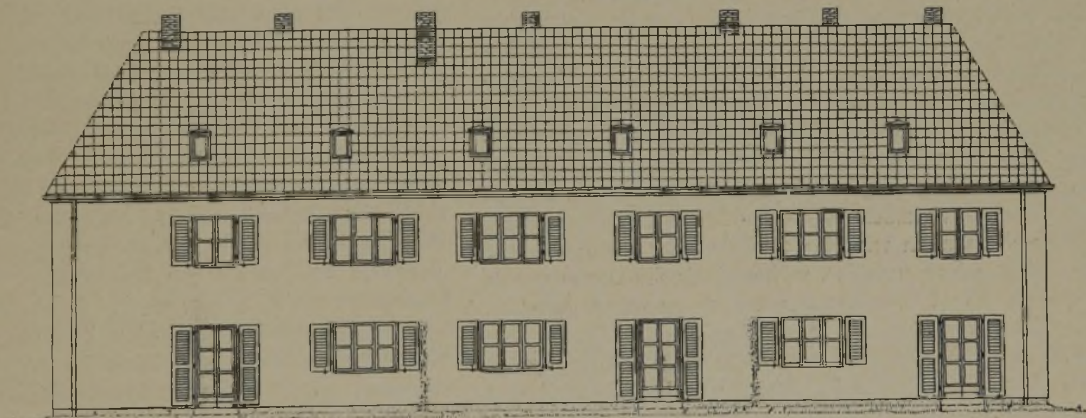


31 Unteroffizierswohnungen in Schwedt, Erdgeschoß, Maßstab 1 : 200 (Fortsetzung von Seite 854)

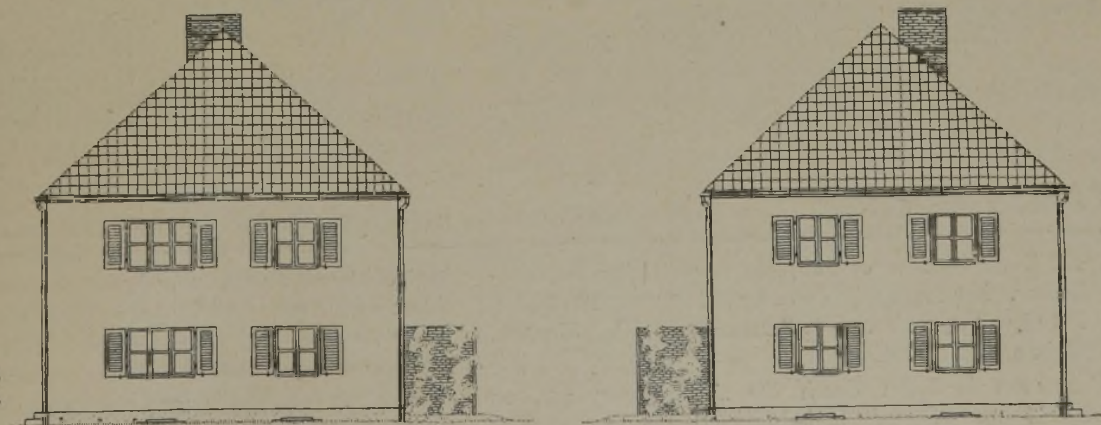
32 Schwedt,
Ansicht von Norden
1 : 200



33 Schwedt,
Ansicht von Süden
1 : 200



34 und 35
Schwedt, Giebel
zur Straße (links) u.
nach Osten (rechts),
1 : 200



Wirtschaftsumschau

Auch im September noch gute Baubeschäftigung

Nach den letzten Wirtschaftsberichten ist im September noch keine jahreszeitliche Abschwächung in der Beschäftigung des Baugewerbes eingetreten. Hierzu haben vorwiegend die umfangreichen öffentlichen Bauvorhaben beigetragen. Die Bautätigkeit im August hatte (im Gegensatz zur gleichen Vorjahrszeit) eine Steigerung des Wohnungsbaus gegen den Vormonat gebracht, während der Industriebau einen leichten Rückgang aufwies. Aber gegenüber dem Vorjahr sind alle Zweige der Bauwirtschaft wesentlich besser beschäftigt gewesen. So betrug in den Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern die Zahl der Bauerlaubnisse im Wohnungsneubau im August 1935 15 829 gegen 10 675 Wohnungen im August des Vorjahrs. Ähnlich war das Verhältnis bei den Baubeginnen: 15 076 gegen 10 379.

In den 8 Monaten Januar bis August lag die Bautätigkeit bei Nichtwohngebäuden mit den Bauerlaubnissen um 88,4 vH, mit den Baubeginnen um 109,3 vH und mit den Bauvollendungen um 73,4 vH über der gleichen Vorjahrszeit.

Facharbeitermangel im Bauhandwerk

Nach dem Vierteljahrsbericht des Reichsstands des Deutschen Handwerks waren Bauhaupt- und -nebgewerbe durch die großen öffentlichen Bauaufträge in den Monaten Juli bis September besser beschäftigt als im Vorjahr. In manchen Bezirken mußten Facharbeiter aus anderen Gegenden herangezogen werden. Besonders groß erwies sich der Mangel an Facharbeitern im Saargebiet, wo die Beschäftigung eine sehr ausgeprägte Steigerung gegen das Vorjahr erfahren hat. Geklagt wird aber vielfach noch über stark gedrückte Preise bei Submissionen.

Der neue Berliner Wohnungsbauplan

Nach amtlichen Feststellungen fehlen in Berlin zur Zeit über 50 000 Wohnungen. Staatskommissar Dr. Lippert hat Maßnahmen ergriffen, um diesen Wohnungsmangel beschleunigt zu beseitigen. Die Berliner Wohnungsfürsorgegesellschaft wird danach bis zum Frühjahr 1936 ein Bauvorhaben für zunächst 10 000 Wohnungen durchführen. Der Staatskommissar weist ferner auf die recht günstigen Geldbeschaffungsmöglichkeiten für Kleinwohnungsbauten hin, die eine monatliche Miete von 25 bis 45 RM erfordern. Für solche Bauten wird bis zu 75 vH der Baukosten die Reichsbürgschaft gewährt, während für die Deckung von weiteren 15 vH Hauszinssteuermittel gegeben werden. Der Staatskommissar rechnet damit, daß neben den städtischen Bauvorhaben eine rege private Bautätigkeit, vornehmlich durch die Errichtung von Eigenheimen und von Kleinwohnungs-Geschoßbauten einsetzen wird.

Zinsermäßigung und Neubaumieten

Am 1. Oktober hat die bisher gewährte Zinsermäßigung für Hauszinssteuerhypothenen grundsätzlich aufgehört. Sie wird nur noch in besonderen Fällen auf An-

trag gewährt. Aus diesem Grund kann die Zinssenkung bei den Pfandbriefen nicht zu einer entsprechenden Senkung der Neubaumieten führen.

Hypothenenbestände der Sparkassen

Nach den Monatsausweisen der deutschen Sparkassen hatten sie am 1. September bei 8626,9 Millionen RM Sparanlagen (es berichten nur 464 Sparkassen) nicht weniger als 4358,3 Millionen RM in Hypothenenausleihungen angelegt, also mehr als die Hälfte der Einlagen.

Keine Festpreise mehr im Glaserhandwerk

Die deutsche Glasindustrie meldet eine ungewöhnlich gute Beschäftigung der Drahtglas- und Rohglaserzeuger, bei denen Lieferfristen bis zu vier Wochen in Anspruch genommen werden müssen. Die seit Frühjahr 1935 fühlbare starke Umsatzsteigerung beträgt gegenwärtig 20 vH gegen das Vorjahr und nicht weniger als 150 vH gegen 1932. Die Ausnutzung der Betriebsanlagen stellt sich schon wieder auf etwa 70 vH. — Um zur Senkung der Baukosten beizutragen, haben die Glaserinnungen Mitteldeutschlands, Sachsens und Kurhessens ihre Mitglieder auf die Notwendigkeit hingewiesen, keine starren Festpreise mehr für ihre Arbeiten und Lieferungen zu berechnen, sondern allgemein eine richtige Berechnung der Preise unter Zugrundelegung ihrer wirklichen Gesteuerungskosten durchzuführen.

Pfandbriefumlauf

Die Aufnahmefähigkeit des Marktes für die Begebungen der Boden- und Gemeindeanstalten hat im August, wenn auch in etwas geringerem Umfang, angehalten. An im Inland begebenen Pfandbriefen wurden 8,7 und an Gemeindeobligationen 2,7 Millionen Mark mehr abgesetzt, als durch den Verkehr und durch Tilgung zurückfließen. Bei den Aufwertungspapieren dagegen überwiegen die Rückflüsse um 4,8 Millionen Mark. Im ganzen hat also der Umlauf um 6,5 Millionen Mark (gegenüber 26,9 Millionen Mark im Vormonat) zugenommen. Daneben sind erneut 14,6 Millionen Mark Osthilfeentschuldungsbriefe und 9,2 Millionen Mark gemeindliche Entschuldungsanleihe ausgegeben worden. Im Aktivgeschäft macht sich der günstige Pfandbriefabsatz des Vormonats bemerkbar. Der Hypothenbestand hat im städtischen Geschäft um 15,3 Millionen Mark und im landwirtschaftlichen um 14,2 Millionen zugenommen. An der Zunahme der städtischen Hypothenen sind Wohnungsneubauten mit 9,5 Millionen und Altbauten mit 6,8 Millionen Mark beteiligt. Außerdem haben sich die über die Bodenkreditanstalten geleiteten Arbeitsbeschaffungsdarlehen um 7,6 Millionen Mark erhöht.

Reichskennzahlen

1913 = 100

	August	September
	(Vorjahrszahlen in Klammern)	
Lebenshaltungskosten	124,5 (122,3)	123,4 (121,6)
Baustoffpreise	110,6 (111,4)	110,4 (111,4)

Neue Bücher

Lieferung übernimmt die Deutsche Bauzeitung, Abteilung Buchvertrieb, Berlin SW 19

130 **Eigenheime**. Beispiele neuzeitlicher Familienhäuser. Herausgegeben von Rudolf Pfister. 175 Bilder, 243 Grundrisse. Verlag F. Bruckmann, A.-G., München. Gebunden 5,50 RM. (76)

Geht man in Berlin durch die „Villengegenden“, so wünscht man weniger überhebliche, d. h. ehrlichere Ein-

familienhäuser zu sehen und weniger aufdringliche „Architekturen“ mit natürlicheren Gartenanlagen. Gewiß findet man hin und wieder — und in letzter Zeit sogar häufiger — neue Einfamilienhäuser, welche in ihrem Aussehen doch die Bemühungen nach einer gediegenen, gesunden Baugestaltung ausdrücken und in natürlicher

Weise mit ihrer Umgebung verbunden sind. In diesem Sinne bildet die Herausgabe von Bildbeispielen in Lichtbildern und Grundrissen eine bemerkenswerte Unterstützung. — Die Einleitung des Buches gibt in sehr klarer und angenehmer Weise einen Überblick über die Fragen des Eigenheimbaues und über den Begriff einer guten Baugesinnung. Der Herausgeber führt dabei den alten Baumeister Nikolaus Goldmann an, der von dem „niedrigen Dach“ als einem bei unseren Witterungsverhältnissen vom Zweckstandpunkt aus nicht nachahmenswerten Dach spricht, und es ist tatsächlich so, als ob diese Ausführungen nicht im 18. Jahrhundert, sondern heute geschrieben worden wären. — Die Zusammenstellung der Beispiele gibt viele schöne und zum Teil ausgezeichnete Beweise dieser gesunden, natürlichen Baugestaltung aus allen deutschen Gauen mit der jeweiligen Eigenart des betreffenden Landstriches. Jedoch ist, besonders nach der schönen Einführung, zu bedauern, daß manche überwunden geglaubte Grobheit „origineller“ Baugebilde und einige sehr blasse, ausdruckslose Behausungen noch mit in die Auswahl aufgenommen wurden. Vielleicht ist dies ein Beweis dafür, daß wir noch sehr am Anfang der „Gesundung“ stehen, sonst hätte wohl die Auswahl strenger getroffen werden können, ohne den Umfang der Veröffentlichungen zu verringern. — Das Buch ist vor allem an die Bauherren gerichtet, die sich an Hand der Beispiele in bezug auf ihre zu formenden Wünsche sehr schön unterrichten können. Die Zusammenstellung der Beispiele umfaßt Gutsherrenhäuser, vorstädtische Eigenheime in größeren und kleineren Ausmaßen bis zum Sommerhaus und zuletzt noch Wochenendhäuser für kürzeren Aufenthalt.

Loeffler.

Betonstraßenbau in Deutschland. Herausgegeben vom Deutschen Zementbund. 79 S. 32 Abb. Zementverlag GmbH., Berlin-Charlottenburg. 1935. 2 RM. (158)

Das seit Jahren in Fachkreisen bestens bekannte Jahrbuch ist wieder erschienen. Es ist in diesem Jahre besonders beachtenswert: (1) weil in ihm die umfangreichen Arbeiten und Berichte des VII. internationalen Straßenkongresses in München 1934 in Kürze und Würze einen Niederschlag gefunden haben, (2) weil die ersten Erfahrungen beim Bau der Reichsautobahnen zusammengefaßt wurden und über den heutigen Stand der Kunst des Beton- und Zementschotter-Straßenbaus übersichtlich und ausführlich in allen Einzelheiten berichtet wird. An die Merkblätter der Stufa und die erst in diesem Jahre von der

Männer vom Bau



Prof. Peter Klotzbach, Wuppertal-Barmen, wurde 60 Jahre alt. Er baute Schulen, Kirchen, Landhäuser und Verwaltungsgebäude und war amtlich als Bauberater tätig

Leitung der Reichsautobahnen herausgegebenen Richtlinien für Fahrbahndecken wird immer wieder angeknüpft. Die Vorteile des Zumessens der Betonzuschläge nach Gewicht werden eingehend behandelt. Im Abschnitt „Maschinen und Geräte für den Betonstraßenbau“ werden auch die neuesten Bauarten auf dem so vielseitig gewordenem Gebiet der Betonbaugeräte gebührend gewürdigt. Das diesjährige Jahrbuch verdient über den engen Kreis der Fachleute hinaus Beachtung.

König

Bonner staatswissenschaftliche Untersuchungen. Herausgegeben von Herbert von Beckerath und Arthur Spiethoff. Heft 20: Boden und Wohnung in der Marktwirtschaft, insbesondere im Rheinland. Von Dr. Arthur Spiethoff, o. Professor der wirtschaftlichen Staatswissenschaften der Universität in Bonn. Mit 8 Abbildungen im Text, VI, 172 Seiten, gr. 8°. Verlag von Gustav Fischer in Jena. (498)

Diese Untersuchungen sollen Rechenschaft geben über eine mehr als zehnjährige Zusammenarbeit mit 19 Bonner Wissenschaftlern auf dem Gebiet der Erforschung des Boden- und Wohnungswesens. Als Professor Spiethoff 1919 nach Bonn übersiedelte, war die Untersuchung der rheinischen Boden- und Wohnungsverhältnisse eine der ersten Aufgaben, die er im Institut für Gesellschafts- und Wirtschaftswissenschaften der Universität in Angriff nahm. Die theoretischen Konstruktionen eines so verdienten Forschers und Politikers wie Eberstadt hatten von Anfang an seinen Widerspruch erweckt, und als er dann nach Bonn in das Gebiet des Eberstadtschen Wunschbildes kam, bestätigte sich ihm sehr bald, was er längst vermutet hatte, daß eine viel gründlichere Tatsachenfeststellung allen Erklärungsversuchen und Urteilen vorausgehen müsse.

Schr.

Rechts- und Steuerfragen

Die Haftung für Gründungsfehler

Tatbestand

Ein Architekt führte die Planung und Bauleitung für ein vierstöckiges Wohnhaus durch. Die Kellermauern wurden, da das Grundstück mit aufgeschüttetem Boden angefüllt war, auf Grundmauerpfeiler mit Mauerbögen gesetzt. Die Pfeiler wurden auf gewachsenem Boden gegründet. Zwei Jahre nach Fertigstellung zeigten sich, hauptsächlich an den Brüstungen der Fenster, starke Risse.

Der Bauherr verklagte den Architekten auf Minderwert des Neubaus. Ein Gutachter stellte durch Bohrung fest, daß ein Pfeiler um 40 cm zu hoch gegründet worden sei, und schätzte den Minderwert auf 20 vH. Andererseits haben sich die Handwerker schriftlich verpflichtet, die Risse kostenlos zu beseitigen. Der Bauherr verbietet jedoch Arbeiten am Neubau. Der Architekt wendet sich nun an uns mit der Bitte um Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist nach der Ausbesserung der Risse überhaupt ein Minderwert vorhanden?
2. Wie hoch kann ein Minderwert sein?
3. Den ordnungsmäßigen Zustand des Neubaus will der Kläger nicht haben; was ist zu tun?
4. Wieweit geht eine Haftung des bauleitenden Architekten, wenn die Vertragsbestimmungen der Gebühren-

Denkt an

den Wettbewerb der Deutschen Bauzeitung

Eigenheime für Deutsche!

Veröffentlichungen in
Heft 28, S. 543; Heft 29, S. 575; Heft 32, S. 623

Einsendungsschluß: 1. November

ordnung (§ 39 ff.) nicht ausdrücklich vereinbart worden sind?

5. Kann ein Architekt für den mittelbaren Schaden in Anspruch genommen werden?

6. Kann ich verlangen, daß der Bauherr sich zunächst an den Unternehmer hält?

Wir erhalten dazu von unserem Rechtsberater folgende Darlegungen:

Rechtsslage

1. Ob nach der Ausbesserung der Risse überhaupt noch ein Minderwert des Hauses vorhanden ist, ist eine Tatfrage, über welche nötigenfalls ein technischer Sachverständiger zu entscheiden hat. Wenn infolge fehlerhafter Gründung die Gefahr besteht, daß Risse immer wieder von neuem entstehen, so ist zweifellos auch nach Beseitigung der Risse noch ein Minderwert vorhanden.

2. Wie hoch der Minderwert zu beziffern sein wird, kann von hier aus nicht entschieden werden. Gegebenenfalls ist der Minderwert gleichzusetzen dem geminderten Verkaufswert des Grundstücks. Wenn nach Beseitigung der Risse tatsächlich noch eine weitere Gefährdung der Mauern besteht, ist der Verkäufer verpflichtet, den Käufer darauf hinzuweisen, und dieser wird dann einen entsprechend geringeren Kaufpreis zahlen. Der Unterschied ist der Minderwert. Hinzu käme als Minderwert etwa von Zeit zu Zeit notwendige Ausbesserungen an neu sich bildenden Rissen während der Besitzzeit des jetzigen Eigentümers.

3. Wenn der Eigentümer sich weigert, das Angebot der Handwerker auf kostenlose Beseitigung der Risse anzunehmen, entfällt insoweit sein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Architekten, d. h. also, er kann dann die Kosten der Beseitigung der Risse dem Architekten nicht in Rechnung stellen, auch nicht einen etwaigen Minderwert des Hauses, falls der Minderwert durch eine ordnungsmäßige Beseitigung der Risse völlig behoben werden würde. Der Architekt würde gut tun, den Tatbestand so festzustellen, daß er ihn auch vor Gericht beweisen kann, vielleicht durch eingeschriebene Briefe der Handwerker.

4. Wenn die Vertragsbestimmungen der Gebührenordnung nicht vereinbart sind, so haftet der Architekt für allen Schaden, der durch sein Verschulden entstanden ist. Es genügt nicht, daß der Bauherr nachweist, daß der Bau tatsächlich mangelhaft ist, sondern er muß auch nachweisen, daß der Mangel auf ein Verschulden des Architekten zurückzuführen ist. Ein Verschulden des Architekten liegt vor bei einem vorsätzlichen oder fahrlässigen Verstoß gegen die Regeln der Baukunst.

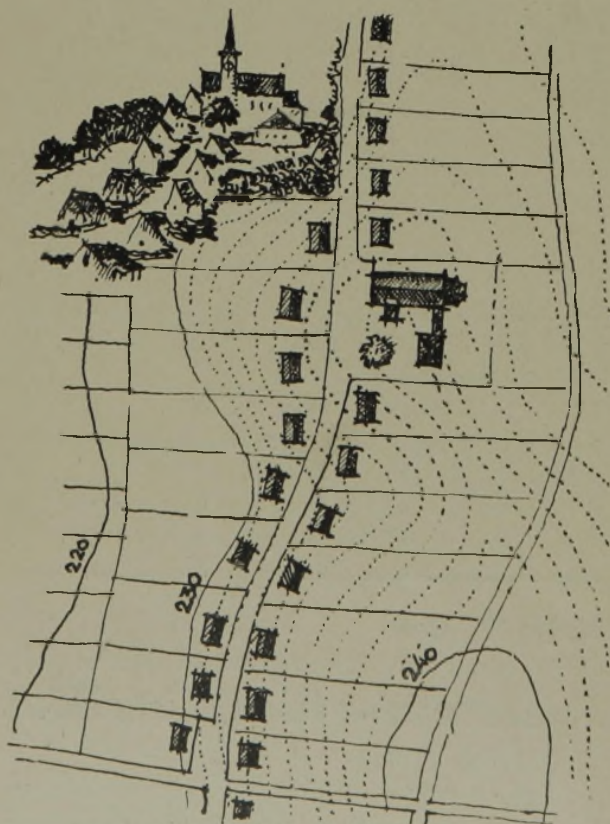
5. Wenn der Architekt wegen eines Verschuldens verantwortlich gemacht werden kann, so kann er auch für den mittelbaren Schaden in Anspruch genommen werden.

6. Sofern der Eigentümer die Möglichkeit hat, sich wegen des Minderwertes an die Unternehmer zu halten und die Unternehmer auch zahlungsfähig sind, kann er sich gegenüber dem Architekten nicht auf den Standpunkt stellen, daß er durch ihn einen Schaden erlitten hätte, d. h. also, der Eigentümer muß sich zunächst an den Unternehmer halten.

Freiherr von Nordenflycht
Rechtsanwalt am Kammergericht.

DBZ-Kurzaufgabe 13 Auflösung

Aus der außerordentlich großen Zahl von Einsendungen hat das Preisgericht, bestehend aus Architekt Umlauf (Reichsheimstättenamt) und der Schriftleitung der Deut-



schen Bauzeitung, den Entwurf von Baurat Konstantin Gruber, Pasing bei München, für den 1. Preis ausgewählt. Die links abgebildete Arbeit zeigt eine schlichte und selbstverständliche Einordnung der Kirche in die Häuserreihe am höchsten Geländepunkt. Die der Kirche gegenüberliegenden Häuser treten vom Straßenrand zurück und bilden so eine platzartige Ausweitung. Das kleine Schaubild zeigt in eindrucksvoller Weise das entstandene Städtebild.

Der 2. Preis fiel dem Architekten Albert Pritzer, Wiesbaden, zu. Er geht von ähnlichen Grundvoraussetzungen aus wie Baurat Gruber („Dort, wo die Siedlungsstraße den höchsten Punkt erreicht, springt der Höhenrücken in Form einer Bergnase vor. Diese Geländebewegung sollte durch die Siedlungshäuser betont und durch die Kirche als Dominante gesteigert werden“). Im übrigen sieht er aber eine Art Dorfanger vor, auf welchen er die Kirche, in nur lockerer Beziehung zu den Wohnbauten, hinstellt. Der hübsch ausgedachte Entwurf verliert durch die nicht ganz ausgeglichenen Größenverhältnisse an Wirkung.

Neben den preisgekrönten Arbeiten ist noch besonders erwähnenswert der Entwurf von Architekt Theodor Sohm, Bochum, der die Kirche gleichfalls an den höchsten Geländepunkt setzt, senkrecht zur Straße, die er durch Zurücksetzen der gegenüberliegenden Häuser aber zu einem halbkreisförmigen Platz erweitert. Das Anordnen des Dachreiters im Schnittpunkt der Straßenachsen ist ein hübscher Gedanke. Auch die Arbeit von Dipl.-Ing. Eichhorn ist erwähnenswert. Sie besticht durch ihre schlichte Einfachheit, erreicht aber an Geschlossenheit den Entwurf von Baurat Gruber nicht, dem sie in der Form ähnlich ist.