

Deutsche Bauhütte

Zeitschrift der deutschen Architektenschaft

Herausgeber: Curt R. Vincentz. — Geschäftshaus: Hannover, Am Schiffgraben 41

(Alle Rechte vorbehalten.)

Wohnungsbau als wirtschaftspolitische Aufgabe.

Vortrag des Leiters der Wirtschaftskommission der NSDAP, Prof. Bernhard Köhler, München.

Die wirtschaftlichen und technischen Leistungen des vergangenen Jahrhunderts sind in einer beschämenden Weise hinter den Forderungen zurückgeblieben, die das Wachstum der Bevölkerung und die dadurch entstehenden sozialen Verhältnisse an sie stellten. Denn ein Zeitalter, das auf seinen technischen Fortschritt so stolz und in seiner wirtschaftlichen Entfaltung so selbstzufrieden ist, hätte doch unbedingt all denen, die an der Erzielung dieser Fortschritte und dieses Wohlstandes beteiligt sind, zum mindesten nicht mit Entrechtung, Entwurzelung und Enteignung danken dürfen. Insbesondere die Massen der Arbeiterschaft in den Großstädten wurden einem ungesunden und heimatlosen Dasein überantwortet.

Es ist klar, daß im Vordergrund die Aufgabe steht, den Mangel an Wohnraum, der uns auf Schritt und Tritt begegnet, zu beseitigen. Aber über die Ausmerzung dieses Mangels hinaus bestehen für eine verantwortungsbewußte politische Führung dauernde Aufgaben größten Ausmaßes. Was ein volles Jahrhundert an Nichtbeachtung natürlichster und unentbehrlichster Voraussetzungen des Volkslebens und der Volksgesundheit gesündigt hat, das ist nicht damit beseitigt, daß wir den Haushaltungen und Familien ohne eigene Wohnung nunmehr eine solche zur Verfügung zu stellen uns anschicken. Das natürliche Verhältnis kann doch nur so sein, daß ehrliche Arbeit eines Menschenalters in der Lage sein muß, das Eigentum an einem Stück des Heimatbodens und eine Heimstätte für die alten Tage und für nachkommende Geschlechter zu begründen.

Manche Großstädte sind heute Steinwüsten, mit den Nachteilen großer Menschen- und Verkehrsmassierungen und den Rückständigkeit kleinstädtischer Gewohnheiten. Sie müssen Wohn- und Arbeitsstätten werden mit den Vorzügen kleiner Gemeinden und den Vorteilen modernster Verwaltung, Versorgung und Verkehrsmöglichkeit. Die Folge jener gedankenlosen Übertragung kleinstädtischer Gewohnheiten und Natürlichkeiten ist, daß unsere Großstadthäuser sehr häufig eine höchst unbehagliche und falsche Einteilung aufweisen. Nach Norden z. B., nach der Straße hinaus, gehen die Wohnräume, Schlafräume usw., nach Süden aber steht das Treppenhaus, liegen Küche und andere Räume der Hauswirtschaft, die gleichsam der weniger vornehme Teil des Hauses sind. Hiervon ist die Folge, daß die Wohnung das ganze Jahr keinen Sonnenstrahl erhält, während nach rückwärts kein Raum vorhanden ist, der kühl und zur Aufbewahrung von Speisen usw. geeignet ist. Hierzu kommt die unglückselige Entwicklung von Quergebäuden und Hinterhäusern mit licht- und luftlosen Höfen und ebenso licht- und luftlosen Wohnungen: Wiederum die Folge einer Bauweise, die gedankenlos in die Großstadt übertragen hat, was in der Kleinstadt natürlich war und gar nicht zu einer so gefährlichen Mißbildung führen konnte.

30 Millionen gab die Industrie für den Wohnungsbau.

Im Rahmen der allgemeinen Förderung des Wohnungsbaues sind in letzter Zeit auch von der Wirtschaft erhebliche Mittel für den Wohnungsbau aufgewendet worden. Wie in „Stahl und Eisen“ mitgeteilt wird, beträgt die Summe der von der Industrie im Jahre 1935 als Wohnungsbaudarlehen gegebenen Gelder rund 30 Millionen RM. Von dem Zugang an Neuwohnungen

im Jahre 1935 ist ein erheblicher Teil mit Hilfe dieser Gelder hergestellt worden.

Wir müssen stets mit starken Jahrgängen rechnen, die zwischen dem Aufenthalt im elterlichen Hause und der Gründung einer Familie und dem Erwerb einer Heimstätte möglichst nahe an ihrer Arbeitsstätte wohnen wollen. Wir wollen ein wachsendes Volk sein, und keine Erscheinung unseres völkischen Lebens kann von vornherein dazu verurteilt sein, aufzuhören. Infolgedessen werden auch die Großstädte nicht verschwinden. Aber sie müssen anders aussehen. Ihre Auflockerung kann nicht nur in dem Ausziehen ungezählter Heimstättenbesitzer und Siedler auf das flache Land bestehen, sondern sie muß auch in einer durchgreifenden Umgestaltung der Großstädte selbst stattfinden.

Eines Tages wird manches Großstadtviertel einer neuen Gestaltung zu weichen haben, und sehr breite, von Grünstreifen gesäumte Aus- und Einfallstraßen werden die Großstadt in Bezirke teilen, die abseits des dichten Verkehrs gleichsam Städte für sich bilden.

Diese Entwicklung kommt gleichzeitig der notwendigen Auflockerung und Dezentralisation entgegen, die die neuen Verhältnisse im Falle eines Luftkrieges fordern. Aber auch die Wohnviertel selbst, die zwischen den breiten Hauptstraßen liegen, werden eine einschneidende Umgestaltung erfahren. Wo wir den Menschen nicht in Luft und Sonne hinausbringen können, müssen wir Luft und Sonne zu ihm in die Stadt bringen. Wir müssen also mit dem zur Verfügung stehenden Raum in der Nähe der zusammengeballten Arbeitsstätten sparsamer umgehen und können uns nicht mehr erlauben, eine Bauweise zu pflegen, wie sie bisher üblich war. An Stelle häßlicher Häuserzeilen mögen Hochhausblöcke entstehen, die die gleiche Zahl von Einwohnern behausen, dafür aber Raum für Grünflächen und für die Lüftung der Stadt schaffen und von vornherein so gebaut sind, daß auch jeder Wohnung Luft und Licht in ausreichendem Maße zugute kommen. Die Beseitigung des Wohnungsmangels bedeutet nichts weiter als das Nachholen einer schweren und in ihren Ursachen geradezu verbrecherischen Versäumnis. Was das Volk über seinen Bedarf zur Ernährung und zur äußeren Lebenserhaltung hinaus arbeitet, findet seinen besten, wichtigsten und schönsten Niederschlag in dem, was es baut. Und wie der Führer immer wieder darauf hinweist, daß die Zeugnisse vergangener Zeitalter stets würdige, gewaltige und schöne Bauten sind, die für Jahrhunderte errichtet wurden, so soll endlich das ganze Volk begreifen, daß sein Bauwesen auch der wichtigste Ausdruck seiner wirtschaftlichen Vermögensbildung ist.

Sachlich bauen heißt gut bauen. Sachlich bauen heißt auch schön bauen und so, daß der Sinn und der Zweck des Wohnens verwirklicht werden kann. Sachlich bauen heißt aber vor allen Dingen auch so bauen, daß die Menschen, die Wohnungen brauchen, auch Wohnungen haben können. Solange eine unzureichende Wohnung für eine kleine Familie noch 30 und 40 RM. und mehr kostet, solange kann von einem sachlichen Bauen gar nicht die Rede sein.

Es ist aber unerschütterlich daran festzuhalten, daß es das wirtschaftspolitische Ziel des Nationalsozialismus sein muß,

seine Wirtschaft so zu gestalten und seinen Wirtschaftsertrag so zu verteilen, daß die Kostenrechnung des Fremdkapitals keinen gewichtigen Faktor mehr bei dem Entschluß zur Errichtung einer Heimstätte bildet. Wie andere Punkte des Programms wird auch der Punkt 17 seine Verwirklichung finden, in dem es heißt:

„Wir fordern eine unseren nationalen Bedürfnissen angepaßte Bodenreform. Abschaffung des Bodenzinses und Verhinderung jeder Bodenspekulation.“

Dies haben wir im Jahre 1920 gefordert und werden es heute durchführen. Man muß immer bedenken, daß für den Nationalsozialismus die Behausung des Menschen aus zwei ganz tief gegründeten Ursachen eine gewichtige politische Angelegenheit ist: Erstens: Jeder deutsche Volksgenosse hat ein Recht darauf, einen Platz im deutschen Vaterland durch seine Arbeit sich erwerben zu können, die er sein Heim nennt. Das heiligste Recht, das der Mensch besitzt, ist das Recht auf Erde, sagt der Führer. Jedem Volksgenossen die Möglichkeit zu verschaffen, daß er aus ehrlicher, wenn auch schlichtester Arbeit seine Heimstätte für eine gesunde und wachsende Familie gründen kann, ist eine heilige Pflicht des nationalsozialistischen Volkes.

Und zweitens: Der eigene Raum, der Platz auf Erden, den ich mir nach meinen Gedanken, nach meinen Bedürfnissen, nach meinem Willen gestalte, dieser Raum, der mein Raum ist, mein Eigentum und Schaffensraum für mein persönliches Leben, dieser Raum ist der Grundbegriff aller Kultur. Die Grenze des jeweils wirtschaftlich Erreichbaren wird nur bestimmt durch die Zahl der Menschen, die für die Aufgaben verfügbar sind. Das gilt auch für die wirtschaftspolitischen Aufgaben des Wohnungsbaues. Um diesen Grundsatz aber zur dauernden Wirkung zu bringen, sind folgende wirtschaftspolitische Führungsmaßnahmen notwendig:

1. Die Bildung neuen Kapitals muß ununterbrochen fort-schreiten. Dies wird erreicht allgemein durch ununterbrochene Fortführung der Arbeit im deutschen Volk und im besonderen durch die Steigerung der Wirtschaftlichkeit, der Rationalisierung in der Volkswirtschaft, die bei gleichbleibender Währung Kaufkraft und Sparmöglichkeit steigert.

Zur Finanzierung des Kleinwohnungsbaues.

Die künftige Reform des Bauvereinswesens verlangt für die Zukunft die architektonisch bessere Gestaltung zur Hebung der Volkskultur. Es darf also in Zukunft nicht mehr dahinkommen, daß ausschließlich der schematische, ja unkünstlerische Entwurf für das Straßenbild herrschend bleibt. Diese Erkenntnis unter den Führern der deutschen Bauvereine wird sich immer mehr ausbreiten. Näher und drängender hingegen ist zunächst die Frage der Finanzierung. Was die schönere Gestaltung der Baugenossenschaftshäuser betrifft, so gibt es viele Wege, um speziell die Städte an dieser Aufgabe, insbesondere auch durch Prämiensätze, zu beteiligen. Dahingegen ist die Geldbeschaffung für den Kleinwohnungsbau zunächst für alle die Hauptfrage.

Verbandsführer Pg. Wallner, München, behandelte die Frage der „Finanzierung des Kleinwohnungsbaues“. Er führte u. a. aus: Bei der künftigen Neubautätigkeit werde die Erlangung von erststellig zu sichernden Darlehen in dem üblichen Ausmaß von 40 Proz. (in Einzelfällen 50 Proz.) der Gesamtgestellungskosten ohne namhafte Schwierigkeiten gelingen. So lange für nachstellige Hypothekdarlehen im Raum von 40—60 Proz., manchmal bis 70 Proz. der Gestehungskosten, die Bürgschaft des Deutschen Reiches gegeben werde, sei es möglich, Darlehen in dieser Rangstelle, wenn auch viel seltener und viel schwieriger, hereinzubekommen. Da erfahrungsgemäß die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Regel nur 10 Proz. der Gesamtgestellungskosten als echtes Eigenkapital aufzubringen vermögen, entstehe im Raum etwa zwischen 65—90 Proz. der Gestehungskosten eine empfindliche Finanzierungslücke. Hier haben öffentliche Hand sowohl als vielfach auch der Arbeitgeber durch Darlehnshingabe helfend eingegriffen. Die Erfahrungen der Praxis zeigen deutlich, daß auch in der nächsten Zeit die hier angezogene Hilfe nicht entbehrt werden kann. Hinsichtlich der Restfinanzierung gab der Vortragende seiner Ansicht wie folgt Ausdruck: Nach Ablauf der Tilgungszeit für die zur Finanzierung bereits bestehender Neubauanlagen herangezogenen hauptsächlich erststelligem Darlehen tritt durch Wegfall der Verzinsung und Tilgung, das ist etwa nach 38—40 Jahren nach erfolgter Darlehnsaufnahme, eine bedeutende Erleichterung ein. Es kann angenommen werden, daß ordnungsgemäß verwaltete gemeinnützige Wohnungsunternehmen dann in der Lage sind, sich entsprechende Barrücklagen zu schaffen. Es darf zunächst

Denn wenn überall und immer gearbeitet wird, wird überall und immer verdient. Und wenn die Arbeit überall wirtschaftlich geleistet wird, kann auch überall gespart werden.

2. Die Kapitalbildung geschieht nicht nur an wenigen Stellen der Volkswirtschaft, sondern bei jedem, der arbeitet und zu sparen gewillt ist. Möglichst früh soll jeder arbeitende Volksgenosse imstande sein, aus eigenen Mitteln den Erwerb einer Heimstätte und den Bau eines eigenen Heimes zu beginnen.
3. Die Betätigung des Fremdkapitals zur Schaffung von städtischem und Siedlungswohnraum wird so gelenkt, daß in der Zwischenzeit bis zur genügenden Kräftigung des Eigenkapitals der gesunde und würdige Ausbau deutscher Wohnräume keinen Aufenthalt und keinerlei erschwerende Belastung erfährt.
4. Mit allen Mitteln wird auf Verbilligung des Bauens und des Heimstättenerwerbes hingearbeitet.
5. Die Großplanung wie die gebietliche und lokale Bebauungsplanung setzt sich zum Ziel, überall die modernsten, gesündesten und sichersten Wohnungen entstehen zu lassen.
6. Die Förderung des Bauwesens bleibt die wichtige Aufgabe der volkswirtschaftlichen Vermögensbildung.

Wir haben das zentrale Mittel bereits in Gang gebracht, das die Lösung dieser Aufgaben ermöglicht. Je stärker das Recht auf Arbeit für jeden Volksgenossen wirklich wird, desto stärker und besser verteilt wird die Kapitalbildung im Volke sein. Desto leichter ist es auch gleichzeitig, das benötigte Fremdkapital ohne unorganische Eingriffe zu lenken und in seinen Bedingungen zu bestimmen. Desto sicherer ist auch die Durchführung sehr hochgespannter Forderungen, die heute manchem noch utopisch erscheinen mögen.

Der Kapitalismus und der wirtschaftliche Unsinn haben Millionen von Volksgenossen entrechtet, entwurzelt und enteignet. Wir sind gewiß, daß der größte Teil der heute lebenden Generation es noch mit eigenen Augen sehen wird, wie das Recht auf Arbeit dem deutschen Volke auch das Recht auf Heimat und das Recht auf Eigentum gebracht hat.

rein rechnerisch unterstellt werden, daß diese Barrücklage etwa zehn Jahre lang nach dem Ablauf der vorerwähnten Tilgungszeit jährlich sich um den Betrag erhöht, der früher für Verzinsung und Tilgung der erststelligem Darlehen aufzuwenden war. Hierin ist eine Quelle echten Eigenkapitals zu erblicken. Sie fließt allerdings erst in ferner Zeit.

Der Redner hielt es nicht für unmöglich, über eine zentrale Organisation den Weg zu finden, das seinerzeit sich bildende Eigenkapital durch Vorfinanzierung jetzt schon zu verwerten. Denn jetzt wird es am notwendigsten gebraucht. Auch sei es nicht ausgeschlossen, daß eine derartige zentrale Organisation die Spargelder der einzelnen Genossen zweckmäßig erfassen kann und daß sich Hilfeleistungen von Arbeitgebern und der öffentlichen Hand über eine solche Organisation besonders nutzbringend auswirken. In dieser Richtung schein eine brauchbare Lösung der Frage der zweiten, ja sogar der dritten Hypothek zu liegen. In dieser oder einer ähnlichen Art sei wohl die Finanzierung von Kleinwohnungsbauten bis zu 90 Proz. der Gesamtgestellungskosten möglich.

Auch Dr.-Ing. e. h. Heinrich Vormbrock, Essen, ging in seinem Vortrag über „Eigenheim und gemeinnützige Wohnungsunternehmen“, nachdem er kurz die staats-, bevölkerungs- und sozialpolitische Notwendigkeit des Eigenheims gestreift und die beiden in vorderster Linie stehenden Arten des Eigenheims — das Eigenheim mit Gartenland und die ausgesprochene Kleinsiedlung mit größerer Landzugabe als Nebenerwerbssiedlung — behandelt hatte, auf die Möglichkeit der Finanzierung des Eigenheims ein, wobei er in erster Linie die Kredithilfe des Reiches in der Form der Reichsbürgschaft für nachstellige Beleihungen und der Gewährung von nachstelligem Darlehen für Kleinsiedlungen behandelte. Der Redner bezeichnete es als besondere Aufgabe auch der öffentlichen Sparkassen, den Eigenheimbau zu fördern, wobei er es als besonders wünschenswert hinstellte, daß die öffentlichen Sparkassen den nachstelligem Kredit der Eigenheime unter Heranziehung der Reichsbürgschaft betreiben möchten. Der Redner betonte eine bereits vor dem Kriege in Anwendung gebrachte Methode, nämlich die Hypothekar-Lebensversicherung, die aus dem Ausland ihren Weg nach Deutschland gefunden habe. Es müsse geprüft werden, in welcher Form diese Finanzierungsmethode in den Heimstättenbau der Zukunft eingeführt werden könne.

Einfamilienhaus auf der Höhe Neustadt a. d. Haardt.



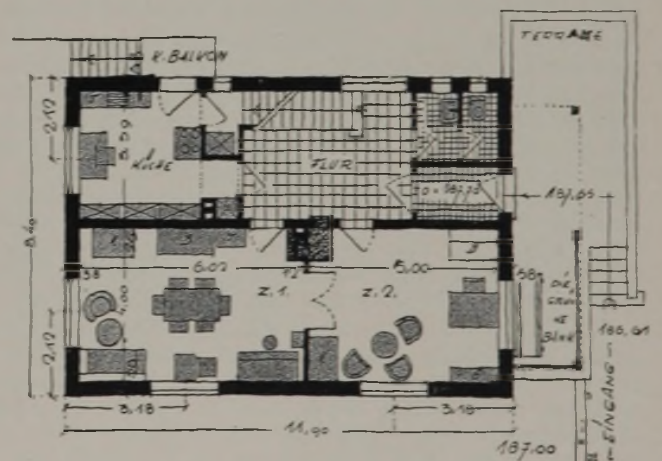
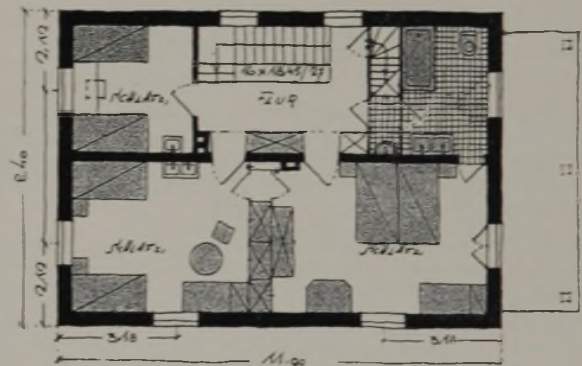
Die Hausform ist in ihrer würdigen Einfachheit in guter Weise verbunden mit der angehängten Terrasse und dem Treppenaufgang für den Hauseingang und dem sog. Liegebalkon als Sonnenlichtfänger. Hier bieten sich nach Osten die schönsten Fernsichten.

Baukosten 27 000 RM.

Aufnahmen: Kerler, Neustadt.

Neustadt a. d. Haardt hat eine besonders schöne Lage, berühmt durch die reizenden Blicke auf Rebhügel und Bergwelt. Dieses Haus steht auf der Höhe und hat alle die Vorteile der schönen Aussicht. Die Gestaltung benutzt altpfälzische Baumotive, die vom Westen beeinflusst sind, klug werden die zwei Regenrohre in die Architekturlinien einbezogen. — In Südwestdeutschland ist einst über das Elsaß infolge der Wohlhabenheit manche französische Bauform ins Land gezogen. Es entstanden aber daraus keineswegs Zwitterformen, sondern eine Artverwandtheit in der Architektur. Man nahm Französisches für das Innere und außen oft Pilaster, hohe Fenster und das höhere Dach — als Zeichen der Wohlhabenheit, jedoch nicht den französischen Schwulst. Heute ist für das Wohnhaus der gute Grundriß ein viel höherer Maßstab der Wohnlichkeit als früher; immer gefaßt durch die Begabung des Architekten.

Die handwerklich vortrefflich überprüfte Arbeitsweise trägt wesentlich zu dem guten warmen Eindruck des Hauses bei.



Arch.: Dipl.-Ing. Kerler, Neustadt a. d. H.

Das neue Bauen.

Von Städt. Oberbaurat de Jonge, Hannover.

II.

Die heute erwünschten und oft beschriebenen Kleinsiedlungen sollen, wenn Reichsdarlehen und Reichsbürgschaften gegeben werden, mindestens 1000 qm Nutzgrundfläche neben der bebauten Fläche enthalten, deren Kosten nicht höher sein sollen als 12 Proz., in Ausnahmefällen 20 Proz. des gesamten Siedlungsobjekts. Wenn die Kleinsiedlung ohne Reichsdarlehen und ohne Reichsbürgschaft angelegt wird, wird eine Fläche von mindestens 600 qm gefordert. Die Höchstkosten der Bauausführung dürfen 3500 RM. und in Ausnahmefällen 5000 RM. betragen ohne Grund und Boden, ohne eigene Mehrleistungen und ohne etwaige Zusatzdarlehen für Kinderreiche, Schwerkriegsbeschädigte und dergleichen. Eine Anerkennung als Kleinsiedlung bringt den Vorteil der Gebühren-, Stempel- und Steuerfreiheit des Reiches und der Länder, Befreiung von der Umsatz- und von der Wertzuwachssteuer, ferner Vergünstigungen bei den Anliegerbeiträgen, bei Kataster- und Baupolizeigebühren. Solche Anerkennungen dürfen gegeben werden für vollbeschäftigte Erwerbstätige mit dem Maximum von 200 RM. Einkommen. Reichsdarlehen und Reichsbürgschaften kommen jedoch nur in Frage, wenn die Stadt oder die Wohnungsfürsorgegesellschaft die Trägerschaft übernehmen und wenn dem betreffenden Siedler ein Siedlungseignungsschein verabfolgt ist. Handelt es sich lediglich um eine Siedlung, für die die äußere Anerkennung als Kleinsiedlung gefordert wird, so sind Trägerschaft vorstehender Stellen und ein Siedlereignungsschein nicht erforderlich. Die Höhe des Reichsdarlehens beträgt im Maximum 1000 RM. bei 4prozentiger Verzinsung und 1prozentiger Tilgung mit Zuschlägen für Kinderreiche und anerkannt Beschädigte. Erforderlich ist für einen Siedler ein Eigengeld von mindestens 20 Proz. Die Miete dieser Siedlungen soll im Maximum ein Viertel des gesamten Einkommens aus Arbeit, Rente u. dgl. = 25 RM., in Ausnahmefällen 30 RM. monatlich nicht überschreiten.

Neben dem Reichsdarlehen können Reichsbürgschaftshypotheken aufgenommen werden, wenn diese Reichsbürgschaftshypotheken bis 65 Proz. ausgenutzt sind. Reichsbürgschaften werden übernommen nicht über 75 Proz. des Bau- und Bodenwertes hinausgehend.

Lediglich anerkannte Siedlungen sollen mindestens 600 qm Freifläche enthalten, dürfen an Baukosten für Aufbau und Einrichtung 3500—6000 RM. erfordern ohne Gelände- und Aufschließungskosten. Ein zweites Vollgeschoß und Einliegerwohnung ist in diesen Siedlungen zulässig, wenn der Charakter der Siedlung an sich gewahrt bleibt.

Förderung des Baues von Volkswohnungen:

Da nur ein Teil der Bevölkerung zur Errichtung von Kleinsiedlungen geeignet ist, hat die Regierung beschlossen, neben den Kleinsiedlungen auch die Errichtung billigster Kleinwohnungen als Mietwohnungen im Ein- und Mehrfamilienhaus zu fördern, die von der Bevölkerung mit geringem Einkommen bezogen werden sollen. Zweck dieser Wohnungen ist die Beseitigung des Wohnungselends und die Unterbringung von Familien aus Baracken, Kellerwohnungen, Elendsquartieren usw. Daher trägt die Errichtung von Volkswohnungen neben ihrem wohnungs- und bevölkerungspolitischen Charakter den Stempel einer sozialpolitischen und staatspolitischen Maßnahme.

Die Gesamtkosten sollen im Maximum 3000 RM. betragen. In besonderen Ausnahmefällen, die im Bau selbst liegen können oder in seiner Lage, insbesondere in Großstädten, kann der Betrag auf 3500 RM. erhöht werden. Die Bewilligungsbehörde ist hierfür der Regierungspräsident. Es werden Darlehen gegeben bis zu 1000 RM. je Wohnung, für Kinderreiche mit einem Zuschlag von 300 RM. Die Miete einer solchen Wohnung soll dabei ein Fünftel des Bruttoeinkommens der Bewohner nicht übersteigen. Die Darlehen werden jedoch nur an Gemeinden und Gemeindeverbände gegeben, die sie zwar an gemeinnützige Wohnungsunternehmen weiterleiten können, aber auch in diesem Falle die Schuldner der Darlehenssumme gegenüber dem Reiche bleiben. Die Darlehen können mit 90 Proz. der Gesamtherstellungskosten des Objektes auslaufen und sind mit 4 Proz. zu verzinsen und mit 1 Proz. zu amortisieren.

Bei der Unterbringung von Familien aus Elendsquartieren sollen solche kinderreiche Familien bevorzugt werden, die trotz Erwerbslosigkeit bestrebt waren, ihre Miete zu zahlen und ihre mangelhafte Unterkunft in Ordnung zu halten und die auch für ihre sonstige Lebenshaltung Zucht und Ordnung bekundet haben.

An Steuerbefreiungen

gelten für noch neu zu errichtende Wohnungen:

Steuerbefreiungen werden gewährt nur für Kleinsiedlungen und Eigenheime. Die nutzbare Fläche in der Grundfläche darf im Maximum betragen 75 qm (90 qm) bei Kleinsiedlungen und 150 qm (170 qm) bei Eigenheimen. Die eingeklammerten Zahlen stellen die zulässigen nutzbaren Grundflächen in gewissen Ausnahmefällen dar. Als nutzbare Grundfläche wird dabei nur gerechnet der Wohn- und Schlafräum sowie die Küche. Der übrige Raumbedarf einer Wohnung wird als Nebenraum gerechnet und dann nicht in Ansatz gebracht, wenn er sich in ortsüblichen Grenzen hält.

Steuerbefreite Kleinwohnungen müssen bis zum 31. März (31. Mai) 1937 bezugsfertig sein, Eigenheime bis zum 31. März (31. Mai) 1939, wenn eine Steuerbefreiung gewährt werden soll. Letztere erfolgt

1. auf Einkommensteuer, Vermögenssteuer, Grundsteuer,
2. auf die Hälfte der Grundsteuern der Gemeinde,
3. werden die Besitzer von Volkswohnungen von der Umlage befreit.

Die Kleinsiedlungen sind befreit von der Einkommensteuer bis zum 31. März 1938, von der Vermögens- und Grundsteuer bis 31. März 1939,

die Eigenheime von der Einkommensteuer bis zum 31. Dezember 1943, von der Vermögens- und Grundsteuer bis 31. März 1944. Die Eigenheime müssen selbst bewohnt werden, und zwar mindestens zur Hälfte.

Diese Steuerbefreiungen sind immerhin auch heute noch so geartet, daß sie, insbesondere bei Eigenheimen, den Anreiz geben, Vermögen und Geld in ihnen anzulegen.

Reichsbürgschaften für den Kleinwohnungsbau:

Es werden Reichsbürgschaften übernommen für billige Kleinwohnungen für die wirtschaftsschwachen Kreise. Hierbei wird die Forderung gestellt, daß die Wohnungen nach allen Richtungen hin gesund, zweckmäßig eingeteilt, solide gebaut und Dauerwohnungen sein müssen. Dabei verdienen Eigenheime mit Garten den Vorzug. Entsprechend dem Zweck, der mit der Uebernahme der Reichsbürgschaften verfolgt wird, ist die größte zulässige Grundfläche der nutzbaren Räume für Einfamilienhäuser auf 100 (120) qm, für Geschoßwohnungen auf 75 (90) qm festgelegt. Die Höhe der übernommenen Bürgschaft darf bei Geschoßbauten je Wohnung 3000 RM. betragen, bei Einfamilienhäusern mit 2 Wohnungen 5000 RM. (7000 RM.).

Die Reichsbürgschaft wird übernommen auslaufend mit 75 Proz. des Gesamtwertes des Bauobjektes. Das Eigenkapital soll mindestens in Höhe des Wertes des aufgeschlossenen Grundstückes vorhanden sein. Dagegen können auch langfristige Aufschließungskosten und Darlehen aus öffentlichen Mitteln in dem erforderlichen Eigenkapital eingeschlossen sein. Bei Eigenheimbauten können auch langfristige abzutragende Restkaufgelder und Arbeitgeberdarlehen auf das Eigengeld angerechnet werden.

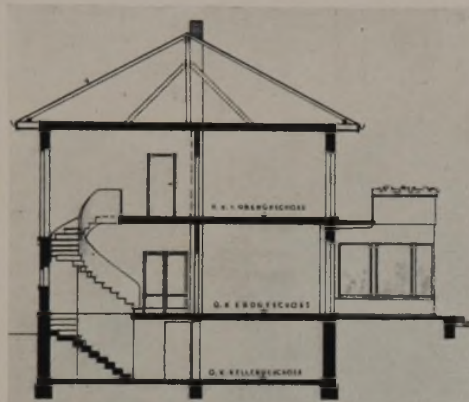
Wesentlich ist, daß die Reichsbürgschaft nur übernommen wird, wenn die Bauausführung nicht vor Uebernahme der Reichsbürgschaft begonnen ist. Die Reichsbürgschaften werden übernommen vom Reich unter Einschaltung der Bau- und Bodenbank, welche für die Behandlung der vorliegenden Anträge einen Reichsbürgschaftsausschuß zur Seite hat, in dem im Laufe der Zeit sich eine gewisse Praxis für die Beurteilung der Reichsbürgschaftsübernahme herausgebildet hat, die für weite Kreise von Bedeutung ist.

Nach dieser Praxis, die Wandlungen unterliegt und an sich lediglich für die interne Prüfung sich herausgebildet hat, werden Reichsbürgschaften im allgemeinen für Goldhypotheken nicht übernommen.

(Fortsetzung folgt.)

Gepflegtes Kleinhaus mit weiter Sicht.

Arch.: Martin Born,
Frankfurt a. M.



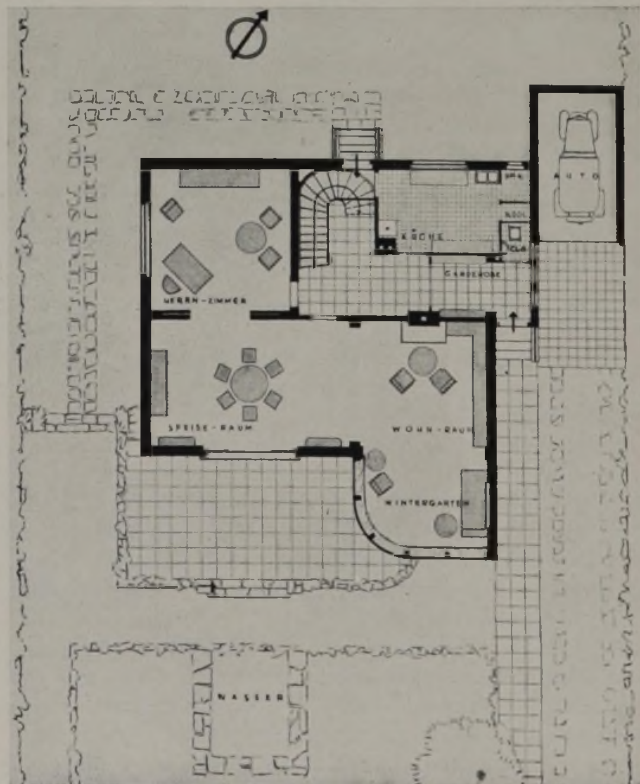
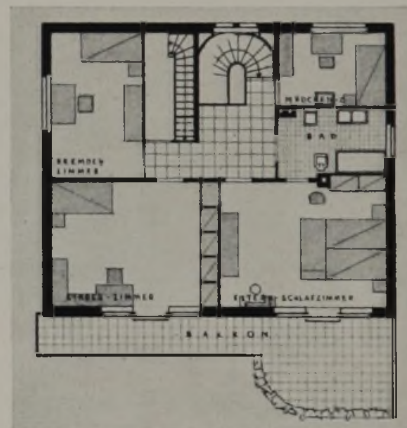
1100 cbm umbauter Raum.
Herstellungspreis 29000RM.



Schon vor langen Zeiten, als die Stadt Frankfurt noch befestigt war, lagen vor den Mauern die großen schönen Gärten der reichen Bürger. Noch heute ist der innere alte Stadtteil von dem neuen durch einen breiten Gürtel von Parkanlagen und Promenaden getrennt. Sie schufen eine herrliche Wohnlage, die nicht zu weit vom Geschäftsviertel liegt.

Hier steht auch an einer mit breiten Vorgärten gesäumten Straße das abgebildete Haus, an das sich rückwärts einer dieser schönen alten Parks mit Baumbestand anschließt. Das weiträumige Haus macht bei aller Wohlhabenheit einen absichtsvoll gepflegten Eindruck. Das Haus liegt ca. 20 m von der Straße, da die Südfront für die Anordnung der Haupträume benutzt werden und nicht unmittelbar an der Straße liegen sollte. So ist denn auch der breit vorgelagerte, mit Steinplatten ausgeführte Terrassenplatz gerechtfertigt. Die Innenausstattung atmet gepflegte Kultur. Ein besonderer Wunsch des Bauherrn war der Wintergarten, der in guter Raumausnutzung als eine Verlängerung des Wohnraumes mit nach Süden gerichtetem Rundfenster gestaltet wurde, während die Ostseite fensterfrei blieb. Der Liegebalkon wurde für größere Benutzungsmöglichkeit errechnet.

M. B.



Aufnahmen: M. Göllner, Frankfurt.

Vom deutschen Bauvereinstag.

Die neue Stadtrandsiedlung Stettin und ihre Kosten.

Unter den verschiedenen Wegen, die heute auf dem Gebiete des Siedlungswesens am Rande der Großstädte gegangen werden, verdienen Interesse die Stettiner Siedlungen des Wohnungsbauvereins Selbsthilfe, e. V., Stettin. Seit dem Jahr 1933 hat dieser Wohnungsbauverein unter Leitung seines geschäftsführenden Vorstandes Dipl.-Ing. Bernhard Saal eine umfangreiche Eigenheimsiedlung geschaffen, die bis Ende 1935 rund 250 Siedlerstellen umfaßte. Zwei kleine Eigengemeinden sind am Rande der Stadt Stettin damit entstanden, in der fast 3000 Menschen wohnen, glückliche Menschen, die den Weg aus der Enge der Stadt in die luft- und sonnenreiche Weite der Landschaft gefunden haben.

Der Wohnungsbauverein „Selbsthilfe“ ging bei seinem Siedlungswerk in vielen Punkten neue Wege. Es wurde z. B. keine Siedlerstelle zur Bebauung freigegeben, ohne daß sie zuvor dem Siedler fest zugeschrieben war. Keine Baugrube wurde



Ein Blick über eine der Siedlungen. Aufnahmen: Archivbild.

ausgehoben, ohne daß der Haustyp eingehend besprochen und den Sonderwünschen des einzelnen Siedlers angepaßt worden war. Damit wurde vermieden, daß nicht irgendein Dutzendtyp entstand. Eine Verteuerung des Bauens konnte durch zweckmäßige Organisation und durch sinnvolles Zusammenwirken aller beteiligten Kräfte — Siedler, Architekt, Bauausführender — vermieden werden. Bei aller Wahrung eines Grundtyps konnte doch jedem Siedler sein Häuschen geschaffen werden.

Außerdem wurde durch ausführliche Siedlerfragebogen die Geeignetheit der Siedlungslustigen ermittelt. Dabei konnte festgestellt werden, daß 80 bis 90 Proz. mit dem Boden in irgendeiner Weise verbunden waren, also sich gut für eine Siedlung eigneten. Von dieser persönlichen Voraussetzung hängt bekanntlich viel für einen Dauererfolg ab. Von besonderer Wichtigkeit erschien auch die rechte Verteilung der Siedlerstellen, um irgendwelche Sondergruppierungen nach Berufen oder Herkunft zu vermeiden.

Selbstverständlich war die sorgfältigste Berechnung der Siedlerstellen mit allen Nebenkosten Grundlage der Projektierung überhaupt. Schlicht und einfach sollten die Häuschen zwar sein, aber sie sollten doch ein reines Werk ehrlichen Bauens sein. Die beigelegten Abbildungen und Grundrisse werden dem Fachmann zeigen, wie weit das bereits bei den Siedlungen des Wohnungsbauvereins „Selbsthilfe“ gelungen ist. Die Finanzierungsfrage wurde natürlich mit besonderer Sorgfalt geprüft. Dem Siedler wurde immer wieder geraten, lieber auf persönliche Wünsche zu verzichten statt sich untragbare Lasten aufzubürden. Dadurch gelang es, verhältnismäßig geringe Lasten für die Siedler herauszuwirtschaften. Die Kosten stellen sich für ein Siedler-

häuschen mit $2\frac{1}{2}$ Zimmern, Küche, Bad, Veranda und Garten (600 qm Geländegröße):

Gesamtkosten	13130,— RM.
Hiervon entfielen auf:	
Gelände	1155,— RM.
Aufschließungskosten	1775,— RM.
Reine Baukosten	8515,— RM.
Nebenkosten	1685,— RM.
Finanzierung:	
I. Hypothek zu 5 Proz. Zinsen u. 1 Proz. Tilg.	5900,— RM.
II. Hypothek zu $5\frac{1}{2}$ Proz. Zinsen u. 1 Proz. Tilg.	2000,— RM.
Grundstückshypothek 3 Proz. Zinsen und 1 Proz. Tilgung	1150,— RM.
Eigengeld des Siedlers	4080,— RM.
Monatliche Lasten an Zinsen und Tilgung....	44,— RM.
Hierzu Klärbühren, Feuer- und Haftpflichtversicherung	2,— RM.
Gesamtbelastung	46,— RM.

Einem anderen Typ, dem einer Wirtschaftssiedlung, liegt folgende Kostenberechnung zugrunde. 3 Zimmer, Küche und Garten (1000 qm Geländegröße):

Gesamtkosten	8860,— RM.
Hiervon entfielen auf:	
Gelände	1270,— RM.
Aufschließungskosten	1850,— RM.
Reine Baukosten	4600,— RM.
Nebenkosten	1140,— RM.
Finanzierung:	
I. Hypothek zu 5 Proz. Zinsen u. 1 Proz. Tilg.	3300,— RM.
II. Hypothek zu $5\frac{1}{2}$ Proz. Zinsen u. 1 Proz. Tilg.	800,— RM.
Grundstückshypothek 3 Proz. Zinsen und 1 Proz. Tilgung	1260,— RM.
Sicherungshypothek (Pflasterkasse).....	1590,— RM.
Eigengeld des Siedlers	1910,— RM.
Monatliche Lasten an Zinsen und Tilgung einschließlich Pflasterkasse	30,— RM.
Hierzu Feuer- und Haftpflichtversicherung....	0,65 RM.
Gesamtbelastung	30,65 RM.

Das Siedlungsgelände stellte die Stadt Stettin in großzügiger Weise zu tragbarem Preis zur Verfügung. Für die Anlage der Siedlungen, die in zwei großen Gemeinschaften errichtet wurden, ist ein weitschauender Bebauungsplan aufgestellt, der auch Gemeinschaftsanlagen vorsieht.



Eine der Siedlungsstraßen kurz nach der Fertigstellung.

Das Siedlungswerk des Wohnungsbauvereins „Selbsthilfe“ ist nicht abgeschlossen. Die neuen Siedlungen, die jetzt fast alle schon aufgelassen sind, haben so viel Anklang und Anerkennung gefunden, daß Hunderte von Neuanmeldungen vorliegen. Rudolf Minke.

Die stufenförmige Außenform ergibt sich aus der Gelände-steigung. Bei der Wahl der Steildächer wurde das nordische Klima berücksichtigt; die einfache Deckung mit Falzziegeln ist bei der Dachneigung ausreichend. Gesamtformen und Gliederungen sind bei allen Typen im richtigen Verhältnis gehalten. Die Außenbehandlung mit dunklem Sockel, hellem Putz und verschiedenfarbigen Türen, Fensterläden, Gesimsbrettern, Rinnen und Fallrohren belebt das Gesamtbild und mildert die etwas eintönige Wirkung an der gebogenen Straße. Die Ueberdeckung der Giebel mit Dachziegeln an Stelle von Windfedern ist immer vorzuziehen, weil dem Winde keine Angriffs-

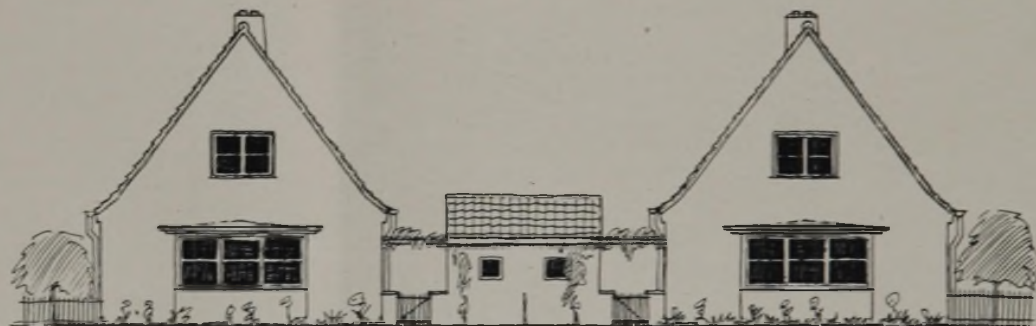
flächen geboten werden. Der Schornstein, überall mittig gelegen und in ganzer Höhe im Hausinnern gehalten, sichert günstigen Rauchaufstieg und Wärmehaltung. Die Räume, in wohnlicher Form und Größe, entsprechen den Mindestsätzen. Die Lage der hinteren Räume ohne Flurzugang ist mit den beschränkten Mitteln zu begründen. Typisch für Stettin ist, daß in allen bekannten Siedlungen die Kellergeschosse vollständig unter Terrain liegen. Warum setzt man die Häuschen nicht höher, um auch für Waschküche und Kellerräume Licht und Luft zu schaffen? Es kostet nicht mehr, 1 m frostfreie Gründungstiefe reicht aus, und das Gesamtbild gewinnt.



Stufenförmige Form infolge Geländesteigung mit ausgesprochener Warmhaltung.

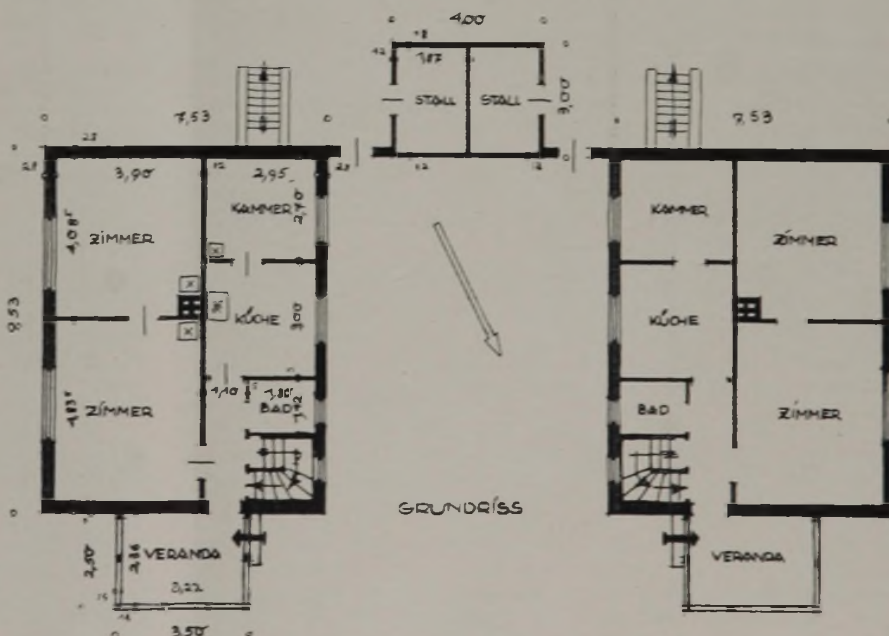


Typ 2 1/2 Zimmer mit ausgebauter Dachkammer an der Pasewalker Chaussee.



ANSICHT

Siedlerhaus-Modell. 1. Stall 7 qm, 2. Waschküche 3,4 qm, 3. Küche 7 qm, 4. Flur 3,5 qm, 5. Wohnstube 12,4 qm, 6. Schlafstube 16,6 qm, 7. Schlafstube 15 qm, 8. Hausboden, 9. Stallboden.



Grundriß für 2 1/2-Zimmer-Siedlung an der Pasewalker Chaussee.

Zur Deutschen Luftschutz-Lehrschau.

Zu den Ausstellungen in 12 deutschen Städten.

Luftgeschützter Aufbau. — Bomben- und Gasschutz. — Schutzräume.

Zur Anwendung bautechnischer Schutzmaßnahmen ist es wichtig, die Wirkung der Bomben zu kennen. Wenn eine Sprengbombe auf ein festes Hindernis auftrifft, so dringt sie infolge der Auftreffwucht in dieses ein, wobei der Gasdruck den Baustoff aufreißt und die Luft in Schwingungen versetzt wird — Luftstoß, Luftsoß —, Bombensplitter fliegen mit großer Geschwindigkeit aus dem Zerknallherd, einzelne Trümmer werden gegen benachbarte Gebäude geschleudert, und die Wirkung der Auftreffwucht und des Gasdruckes breitet sich wellenförmig als Erdstoß aus, der die Gebäude von der Gründung her gefährdet. Gegen diese Wirkungen muß Schutz geboten werden. Da Volltreffer von Häusern immer nur Zufallstreffer bleiben werden, wird man sich meist darauf beschränken, nur gegen die Fernwirkungen der Sprengbombe — Luftstoß-, Splitter- und Erdstoßwirkung — Schutz zu suchen. Durch aufgelockerte Bauweise wird die Volltreffergefahr verringert und die zerstörende Wirkung des Zerknalls herabgesetzt.

Der Luftschutz fordert also die Auflockerung der Städte. Die Stadt in ihrer heutigen Form kann niemals vollständig gegen Luftangriffe geschützt werden. Die dichtbesiedelten Gebiete der Großstadt, die Mietskasernen sind die größten Gefahren des Luftangriffes. Je lockerer die Bebauung, desto besser entspricht sie dem Luftschutz. Freistehende Häuser sind gegenüber Reihenhäusern zu bevorzugen. Der Flachbau entspricht den Forderungen des Luftschutzes besser als der Mittelbau — drei bis sechs Geschosse —. Eigentümliche Gestaltung von Plätzen und Straßenzügen, wie Kreisform oder Oval, sollen vermieden werden, da sie dem Angreifer den Anflug erleichtern. Dagegen kann der in 4000—6000 m Höhe angreifende Flieger ein Hochhaus von einem Flachbau nicht unterscheiden. Große Grünflächen, breite Straßen, Gärten und Wasserflächen sind der beste Luftschutz jeder Siedlung.

Der Aufbau des ganzen Gebäudes soll den Wirkungen der Sprengbomben erhöhten Widerstand bieten. Den geringsten Schaden wird ein Gebäude durch Sprengbombentreffer erleiden, wenn es durch ein Gerippe aus widerstandsfähigem Baustoff — Holz oder Stahl — zusammenhängend gesichert und mit einem leichten Baustoff — Hohlziegel, Bimsziegel — ausgefacht ist. Die Zerknallwirkung der Bombe wählt immer den Weg des geringsten Widerstandes. Die leichte Ausfachtung wird herausgeschlagen, und das tragende Gerippe bleibt unversehrt. Ein Gerippebau wird selbst bei Volltreffern nur örtlich beschädigt werden, während Massivbauten der üblichen Bauausführung bei Volltreffern vollständig in sich zusammenstürzen.

Der Schutzraum hat die Aufgabe, die Menschen vor den Wirkungen der Fliegerbomben zu schützen. Es wird dabei auf einen Schutz gegen Volltreffer aus wirtschaftlichen Gründen in den meisten Fällen verzichtet. Der Schutzraum des Wohnhauses schützt gegen Trümmer, Splitter und Luftdruck der Bomben; er ist sicher gegen Einsturz und bietet Schutz gegen Wirkungen der Kampfstoffe. Es ist zwischen dem Schutzraumneubau und dem Einbau von Schutzräumen in bestehenden Gebäuden zu unterscheiden, da sie oft zu ganz verschiedenen Lösungen führen. Der Neubau von Schutzräumen ist einfacher durchführbar und billiger als der Schutzraum in Altgebäuden. Da auf dem Gebiete des Schutzraumbaus Erfahrungen bereits im reichen Maße vorliegen, und eine ganze Anzahl von Schutzraumbauteilen zu billigen Preisen erzeugt werden, kann heute mit verhältnismäßig geringen Mitteln ein Schutzraum gebaut werden, der allen Anforderungen entspricht.

Die größte Gefahr bei einem Luftangriff liegt in den Bomben, die in leichterer Form in größerer Zahl abgeworfen werden. Selbst wenn nur ein Bruchteil der Bomben zündet, werden Massenbrände entstehen, zu deren Bekämpfung die Feuerwehr nicht ausreicht. Es muß deshalb ein Teil der Hausbewohner zur Brandbekämpfung herangezogen werden. Die Bedeutung der Hausfeuerwehr ist aus der Tätigkeit des Reichsluftschutzbundes bekannt. Auch hier setzt eine aufgelockerte Bauweise die Treffmöglichkeit und das Ausbreiten eines Brandes herab. Mit Hilfe einer groß angelegten Landesplanung kann das ganze Problem des Luftschutzes in ferner Zukunft vollständig gelöst werden. Das Dachgeschoß wird durch Entlüftung und Feuerschutz empfindlicher Bauteile hergerichtet. Dem Dach selbst kommt im Luftschutz nicht die Aufgabe zu, gegen Bomben wirkungsvoll zu schützen. Meist wird man sich darauf beschränken müssen, den Bombenschutz der obersten Decke zuzuweisen, durch versteifende Branddecke — Tonnenbleche, Buckelbleche zwischen Stahlträgern, Benzinger Bewehrung in Beton usw. Diese Branddecke soll den Durchschlag der leichten Bomben verhindern, gegen das Uebergreifen des Brandes auf die unteren Geschosse schützen und

gegen das Durchdringen von Löschwasser dichten. Die Decke soll den bautechnischen Forderungen — DIN 4102 — voll entsprechen. Gegen Löschwasserdurchgang soll die Decke aus einem Verband von wasserundurchlässigen Baustoffen bestehen und außerdem eine wasserdichte Sperrschicht enthalten. Am besten geeignet sind naturgemäß reine Stahldecken. Im gegebenen Falle kann auch eine Dachhaut aufgebracht werden, die den Durchschlag von Brandbomben zu verhindern vermag oder größeren Widerstand bietet.

Versteifende Zwischendecken wurden bereits behandelt. Alle bautechnischen Feuerschutzmaßnahmen, wie feuersichere Bauweise, nicht brennbare Dachstühle und Dacheindeckungen, Feuerschutz empfindlicher Bauteile usw., kommen auch dem Luftschutz zugute. Die Lattenverschlüsse im Dachgeschoß werden durch Drahtgitter ersetzt. Wasservorräte und Geräte für die Hausfeuerwehr werden möglichst im Treppenhaus auf dem oberen Absatz aufgestellt. Die Brandbekämpfung wird erleichtert, wenn die Bauteile des Dachgeschosses gegen Brand geschützt werden. Das wichtigste Gebiet ist der Feuerschutz des Holzes, der auch in der Lehrschau wirksam an verschiedenen Modellen gezeigt wurde und für den sich bedeutende Firmen eingesetzt hatten. Das Holz des Dachstuhles kann mittels Anstrich, Durchtränkung, Bekleidung oder Ummantelung vor der Entflammung geschützt werden. Die Ummantelung muß unverbrennbar sein. Hier haben sich Leichtbauplattenverkleidungen oder Streckmetall oder Rippenstreckmetall als Putzträger bewährt. In bautechnischer Hinsicht sind chemische Kampfstoffe am wenigsten zu fürchten. Gegen die Einwirkung von chemischen Kampfstoffen können dagegen Menschen und Bauwerke vollständig geschützt werden. Der auf Straßen und Häusern liegende Kampfstoff wird von besonderen ausgerüsteten Trupps entgiftet und unschädlich gemacht. Aufgelockerte Bauweise macht infolge der guten Durchlüftung der Wohnviertel den Erfolg des Gasangriffes zweifelhaft. Dichter Abschluß des Schutzraumes gegen Eindringen von Kampfstoffen ist ebenso Bedingung wie die Zuführung reiner Luft durch Belüftungsanlagen, die im Handel zu haben sind.

Der Aufbau des luftgeschützten Hauses ist ebenfalls eine Aufgabe des bautechnischen Luftschutzes. Durch bestimmte Bauweisen und zweckentsprechende Baustoffwahl können Schäden, welche durch Abwurf von Bomben entstehen, vermindert werden. Der Luftschutz hat die Aufgabe, das Ausmaß von Zerstörungen zu verringern, den Schaden örtlich zu begrenzen und dafür zu sorgen, daß die beschädigten Bauteile nach dem Angriff schnell wiederhergestellt werden. Neubauten kann man gegen die Wirkung aller Bomben sichern. Es ist unrichtig, zu behaupten, daß ein Neubau Volltreffern schwerer Bomben schutzlos ausgesetzt ist. Vielmehr läßt sich durch entsprechende Wahl der Bauweise auch bei schweren Minenbomben der Schaden vermindern und örtlich begrenzen und in den meisten Fällen mit geringen Kosten beseitigen.

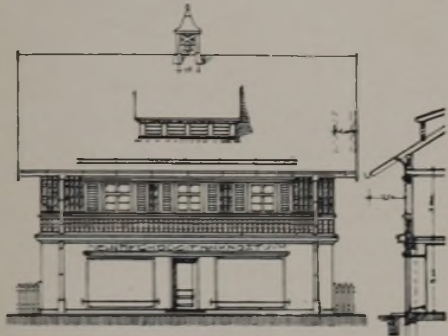
Bei freistehenden Einfamilienhäusern ist mit Volltreffern nur in Ausnahmefällen zu rechnen, es ist deshalb nur eine Sicherung gegen Fernwirkung der Sprengbomben notwendig, während man auf Volltrefferschutz verzichten kann. Der Massivbau oder die Herstellung in Fachwerk reicht daher vollkommen aus. Durch sorgfältigere Verbindungen der einzelnen Konstruktionen, zusätzliche Stahlverbände und in den Wänden eingebettete Stahlgerippe und Bewehrungen läßt sich eine größere Sicherheit erreichen. Es ist aber falsch, anzunehmen, daß jeder Gerippebau einem Massivbau in luftschutztechnischer Hinsicht überlegen ist. Ein Massivbau mit kräftigen Wänden und guter Verankerung der Decken entspricht den Luftschutzforderungen besser als ein ungeeignetes Gerippe. Die Biegefestigkeit der Wand wird durch Eiseneinlagen erhöht, die Standsicherheit durch verbindende Träger, die häufiger verankert werden. Der Massivbau wird aber nur bei kleineren Bauten die Luftschutzforderungen erfüllen können.

Für größere Gebäude — Fabriken, Verkehrsanlagen — bleibt der Stahlgerippebau die geeignetste Konstruktion in luftschutztechnischer Beziehung. Kräfte aus beliebiger Richtung der Bombenwirkung werden vom Stahlgerippe aufgenommen. Die Verformbarkeit des Stahles schützt vor plötzlichem Bruch und sichert gegen Einsturz. Das Stahlgerippe ist selbsttragend, auf eine Mitwirkung der Wand kann verzichtet werden. Das Stahlgerippe bietet gegen Bombenwirkungen geringe Angriffsfläche. Gegenüber Bodensenkungen ist das Stahlgerippe am wenigsten empfindlich, Teilbeschädigungen können schnell, billig und zuverlässig ausgebessert werden. Stahl spielt also eine größere Rolle gegenüber allen anderen Baustoffen, obgleich auch die Eisenbetonbauweise luftschutztechnisch große Vorzüge auszuweisen hat und große Biegefestigkeit besitzt. Fr. Prella.

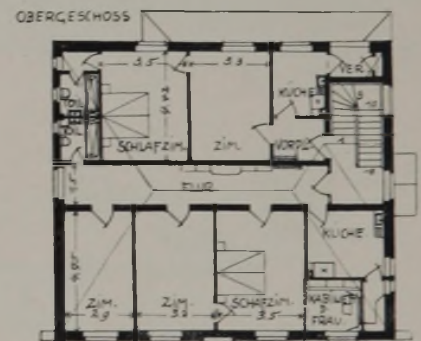
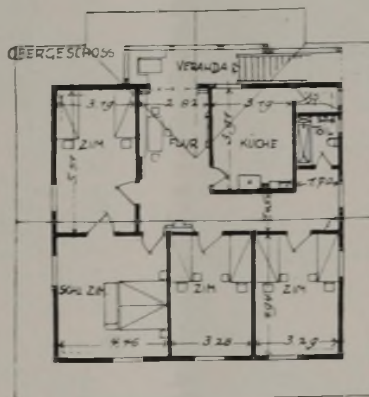
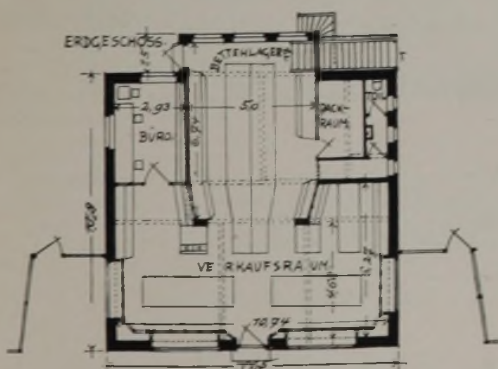
Das Geschäfts- und Wohnhaus in Kurorten.

Geschäfts- und Wohnhäuser in Kurorten, bei denen im Obergeschoß vielfach Wohngelegenheit vorzusehen ist, sollen Anlehnung an das landschaftliche Ortsbild in Architektur und Ausführung haben und müssen in ihrer inneren Aufteilung so geordnet sein, daß das Praktisch-Handliche mit dem Wesen der Verkaufstechnik und der Einstellung der Käufer stimmungsvolle Seiten abzugewinnen sucht.

Der Architekt muß daher den Bauherrn stark beeinflussen können. Zur Erzielung tiefer Schaufensterkästen sieht es daher, um gegen das Ladeninnere möglichst wenig Platz zu verlieren, auf den ersten Blick verlockend aus, die Schaufensterkästen nach außen vorzubauen, wirtschaftlich, praktisch, aber architektonisch falsch. Es muß schon soviel Platz übrig sein, um nicht gegen das Bauäußere Kästen vorzuschieben, man kann dafür z. B. am übergroßen Anprobier- oder Packraum sparen. Vorgeschobene Kästen können entweder aus Metall oder Holz oder aus metallverkleidetem Holz hergestellt werden. Architektonisch



zerreißen derartige Vorsprünge geringen Ausmaßes das Fassadenbild, und die beabsichtigte körperliche Wirkung bleibt versagt. Schwache Verkleidungspfeiler verursachen das Gefühl mangelnder Standsicherheit des Hauses. Bei solchen Vorbauten entsteht die Gefahr, daß Gesimschen, Voluten und sonstiger Mischmasch eine frischfröhliche Auferstehung feiern. Der kräftige Mauerpfeiler ist und bleibt für den Ladenbau das Richtige. Bei ausreichender Tiefe können in den Schaufensterkästen die Waren wiederholt gestaffelt ausgelegt werden und so die Auswahl im Verkaufsraum erleichtern. Bei Schaufenstern an Seitenfronten kann man den inneren Abschluß in Mauerebene wählen. Die geringere Schaufenstertiefe kann nur Waren kleinerer Art dienen.

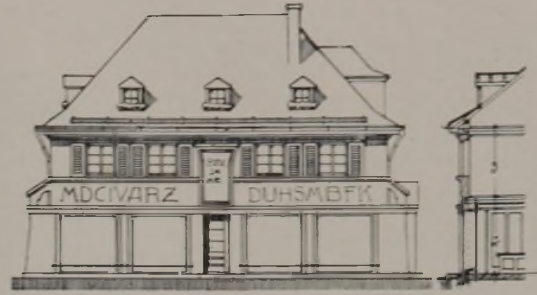


Verkehrt ist es, die Haupttreppenanlage mit Eingang zu den Wohnungen des Obergeschosses an der Rückseite anzulegen, weil die Kontrolle erschwert wird und die Wohnungen in den Geruch einer gewissen Minderwertigkeit geraten. Anprobierräume sollen kabinenartig intim sein, wie es die Frau liebt. Ankleideräume in Kabinettform, bei deren Ausbau das Spiegelnde des Glases verwendet werden kann, brauchen nicht unbedingt Tageslicht, bei künstlicher Beleuchtung kann die Anprobe besser in das Treffen geführt werden. Wird in einem Geschäft neben Stoffen mit Maßanfertigung, Konfektion und Trachten noch ein Spezialzweig betrieben — in Kurorten sind Betten, Bettfedern sowie Zubehör ein einträgliches Geschäft —, so benötigen solche Waren mehr Räume magazinartiger Natur. Betten bringt

in Kleinräumen vielfach, namentlich bei gewissen Krankheiten, beengt fühlen.

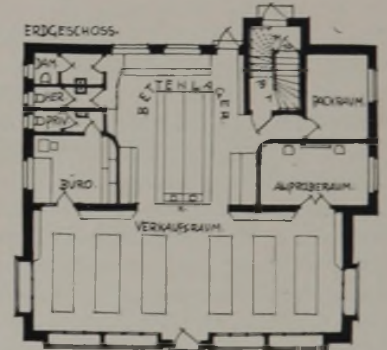
In südlichen Gebirgsorten ergibt sich unter Beachtung der Bedürfnisse eine etwas andere Anlage, hier wird man den landesüblich vorkommenden Trachtenverkauf an kleineren Auslegischen Rechnung zu tragen haben. Erlaubt bzw. bodenständig ist hier die Anlage der Treppe von außen und im Wohngeschoß eine Wohnanordnung, die sowohl einzeln als auch in Gruppen oder auch als Einzelräume vermietet werden können. Die bewährte ausgemauerte Fachwerkwand mit innerer Leichtbauplatte, äußerer Verschalung bzw. Schindelung sichert das Bauwerk wärmetechnisch. Eine Zentralheizung ist wirtschaftlich zweckentsprechend.

Thurn.



man auf Tischen zur Schau, Bettfedern in Holzkästen oder in Säcken, an der Decke hängend, die Stoffe in Regalen. Es ist falsch, an solchen Räumen, durch die man die Käufer vom vorderen Verkaufsraum weiterleitet, Außentüren vorzusehen, eine Außentür liegt besser im Packraum. Wenn schon vom Stiegenhaus eine Eingangstür von den Wohnungen beabsichtigt wird, dann so, daß sie in den eigentlichen Verkaufsraum mündet, wo sie leicht zu übersehen ist. Verkaufsraum und Bettenlager sollen übersichtliche, zusammenhängende Räume bilden. Mauerpfeiler mit dunklen Nischen sind zu vermeiden. Bettfedern brauchen Wärme, weshalb eine zentrale Heizanlage das Gegebene ist.

Bei derartigen Bauanlagen ist die Verwendung von Eisen oder Eisenbeton zur Erzielung stützenloser Geschäftsräume, auch aus Gründen der Feuersicherheit, zu empfehlen. Mit bewährten Leichtbauplatten läßt sich eine Raumaufteilung des Obergeschosses leicht ausführen. Haupt- und auch ein Teil der Nebenwände müssen natürlich konstruktiv durchgehen, um die Bauwerksstabilität zu sichern. Bei fortschrittlicher Einstellung lassen sich auch die Wohnräume des Obergeschosses wohn- und gebrauchstechnisch einteilen. Man wird, im Falle von Einzelvermietung, geräumige, luftige Zimmer anstreben, mit der Tatsache rechnend, daß Erholungsbedürftige in der Freiheit der Natur sich



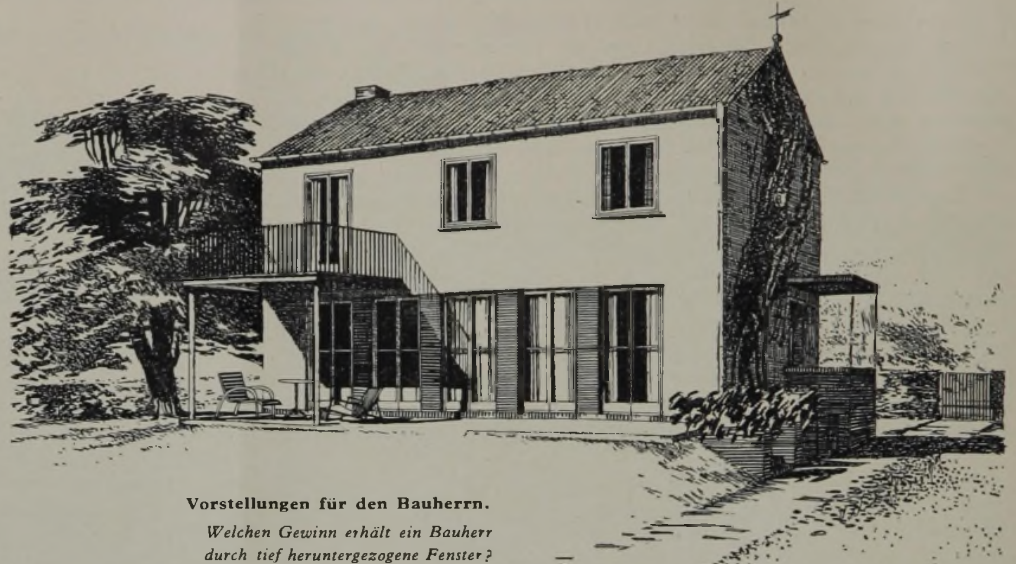
Bauwirtschaftliche Fehlerquellen des kleinen Hauses.

Daß immer noch so viele falsche Kulturbegriffe den Hausbau bis herunter zu den kleinen Landhäusern verunzieren, ist eine allgemein bekannte Wahrheit geworden. Einst brachte wilder Wettbewerb von greller Scheinarbeit, von Blechschmuck, Zementornamenten, Zementgußfiguren und Fassadenbaldachinen das große schlimme Durcheinander im Straßenbild zusammen. Heute haben wir eine Zeit, in der das bessere Einfamilienhaus eine recht dünne Aufgabe für den Entwurf geworden ist. An billigen Häusern muß man ohnehin an unbezahlter Arbeit wesentlich zulegen.

Bei vielen besseren Einfamilienhäusern sind die Quellen der Bauherrenwünsche vielfach recht trübe. Da ist der verbreitete Typ jenes Bauherrn, der in seiner geschäftlichen Tätigkeit überlastet ist und keine Zeit finden kann, Bauvorschlägen seine volle Aufmerksamkeit zu widmen. Da ist der andere Typ, wo vor dem Entwurf die junge Hausherrin mit ihren Wünschen in Erscheinung tritt, die sie von irgendeiner farbig illustrierten Damenzeitschrift bezieht. Sie sind auch danach.

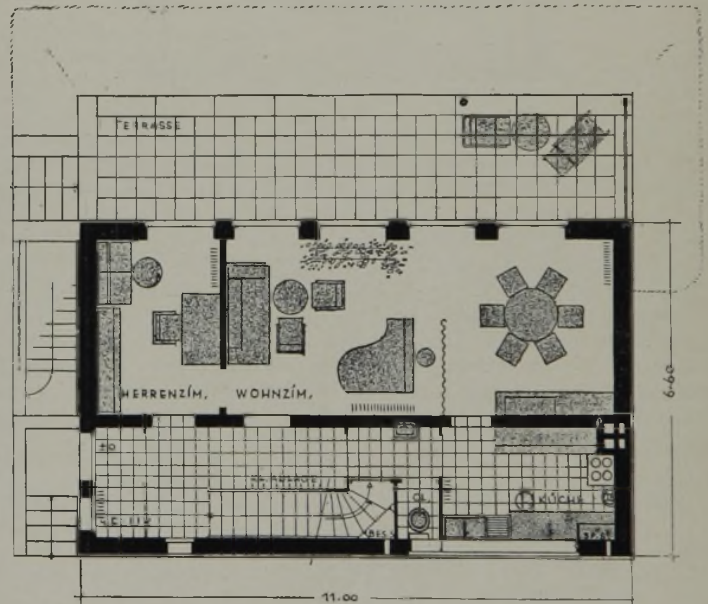
Es ist die sogenannte literarische Damenbaukunst. Alle Bauten sind glatt, haben viel Glas, Dachgarten und Liegeterrassen. Es liegt etwas Magazinhaftes in solchen Allerweltsbeispielen. Sie schmeicheln den Damen durch die großen Fenster, hinter denen sie sich durchsichtig angezogen bewegen. Am Hause ist ein großer Balkon, der auf dünnen Stelzen steht. Er ist vor das Schlafzimmer gerückt worden. Oben ist ein Liegestuhl sichtbar, und von allen Seiten kann man dann verführerisch eine wie Kleopatra hingegossene Liegedame sehen. Was den Glasüberfluß betrifft, so wird er von dem Goethewort getrieben: „Mehr Licht!“ Nach einem Jahr zeigt sich, daß die Heizkosten für das Häuschen mit den Riesenfenstern außerordentlich groß sind, und die Sparsamkeit meldet sich. Der Baumeister erhält seine Vorwürfe. Manche Bauherrin liebt oft ein wenig das süße verschwenderische Leben, von dem die farbig aufgemachten Zeitschriftenbilder Motive zeigen, mit bauschenden teuren Vorhängen und phantastischen Luxusblumen, die in den Vordergrund gerückt sind.

Selten bekommt der Entwerfende Zeit, um einen kleinen Vortrag über die sozialwirtschaftliche Aufgabe des Hauses zu

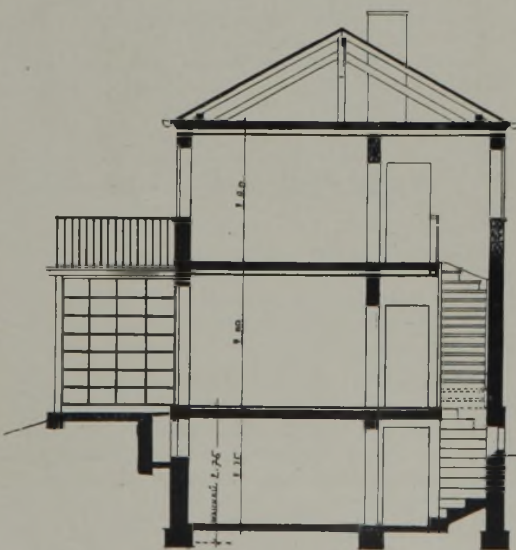


Vorstellungen für den Bauherrn.
Welchen Gewinn erhält ein Bauherr durch tief heruntergezogene Fenster?

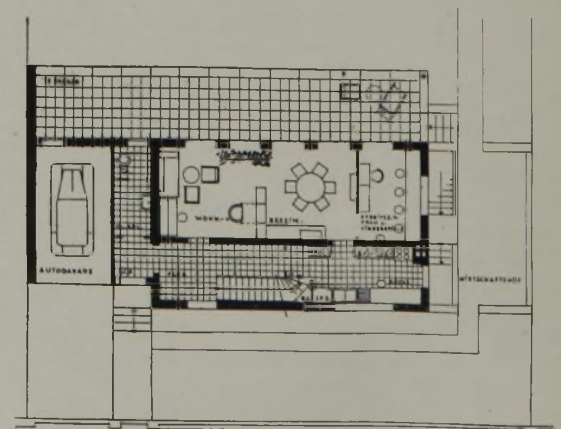
Wird trotz der geringen Mehrausgabe durch beiderseitige Abwalmung und einen kräftigeren Dachüberstand nicht eine gefälligere Form erreicht? Können die unteren Fenster-Rahmenteile bei starken Niederschlägen dem Spritzwasser lange Widerstand bieten?



Werden die Änderungen der Wohnsitten dem oberen Grundrißentwurf oder der Variante unten mehr Zustimmung bringen? Ist ein Fliesenbelag in dieser Ausdehnung hinsichtlich der neuzeitlichen Wünsche auf Geräuschdämmung und Gleitsicherheit bei größerer Kinderzahl noch zu empfehlen?



Ist es noch berechtigt, den Bauherrn-Wünschen bei der Dachkonstruktion und dem unbenutzbaren Dachraum nachzugeben und der Schornsteinlegung an die Außenwand, wenn auch durch Luftpolster geschützt, nicht zu widersprechen? Bietet das flachgeneigte Dach (28 Grad) bei Ziegelddeckung für die Dauer ausreichend Schutz?



halten, denn diese Angelegenheit ist „männlich“, und der Mann hat keine Zeit. Das eigentliche Bauhandwerkliche wird auch gern beiseite gedrückt, und die bautechnischen Geheimnisse werden mit Edelputz überzogen. Wichtiger für derartige Entwürfe sind in einem kleinen Hause jene scheinbaren Großräume, die in Weitwinkelverzerrtheit hingemalt sind.

Fast jeder Architekt hält einen solchen Auftrag fest, er kann nicht anders; er steht dann später seinem Entwurf selbst kalt gegenüber. Er hat verschiedene Entwürfe für den Grundriß gemacht. Schließlich aber wird einer gewählt, der das Wohnen keineswegs verbilligt. So war auch dieser beifolgende Entwurf entstanden. Der hemmungslose Eigenwille der Bauherrin verlangte die überreiche Besonnung der Wohnräume, und die wirtschaftliche Seite wurde überhaupt nicht beachtet. Das Auge ist auf den hübschen Baum gerichtet, der sich zufälligerweise auf dem Grundstück befand. Die Bauherrschaft merkt nicht, daß das langgestreckte Haus ausdruckslos aussieht, fast wie eine umgebaute Kapelle. Es ist ein Tasten nach Motiven, und das stammt aus der früheren Systemzeit. Eigentlich sollte es beendet sein. Aber das ist nicht der Fall.

Besser hätte ein gutes Steildach mit Schattenwirkung, weniger Verwendung von Glasflächen und kräftigere Balkon- und Eingangsfügungen hier auch dieser schmalen Rechteck-Giebelform den landschaftsverbundenen Ausdruck verliehen. Hier ist die Naturverbundenheit der Innenräume auf Kosten der Wirtschaftlichkeit im Haushalt übertrieben. Bezweifelt wird, ob der beratende Arzt die überreiche Besonnung und Belichtung für Augen und Nerven als gesundheitsfördernd hält. Langgestreckte Grundrisse sind nicht in allen Fällen günstig für eine Raumteilung, das beweist die Verschwendung im Flur, obwohl die Räume, zum Teil durch Stoffgehänge geteilt, bei zweckvoller Möbelgruppierung, die im Grundriß nicht ideal zu nennen ist, bessere Bewegungsfreiheit erhalten können, abgesehen davon, daß die großen unwirtschaftlichen Fensterflächen eine einladende Möbelstellung nicht zulassen. Die reichliche Verwendung von Fliesen- und Plattenböden in kalter Wirkung steht im diametralen Gegensatz zur beabsichtigten Sonnennähe als Wärmespender. Es wird nicht bestritten, daß die Anlage nach der Sonne ihre Reize hat, aber im Winter Gänsehaut hervorrufen kann. Die Variationen zeigen bei befriedigender Außenform klare Grundrisse und weit bessere Raumteilung, wobei allerdings die rücksichtslose Art, die Wände ohne Lücken mit Möbeln zu bestellen, zur Kritik herausfordert.

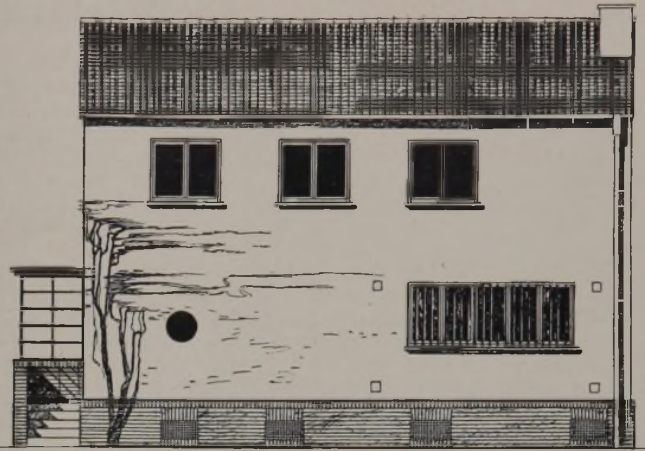
Kraftgefühl und technisches Können hat den Verfasser veranlaßt, alle Wände und Dachkonstruktionen konstruktiv stark und handwerksgerecht zu planen, doch wird die Pfannendeckung der Dachflächen, siehe Variante, bei der Flächenneigung seine Schwierigkeit haben. Abgesehen von unbenutzbarem Dachinnenraum, der seine Rechte als Wärme- und Wetterausgleich nicht ausüben kann, weil der an der Außenwand liegende, im Rauchaufstieg gehemmte Schornstein ihm die Wärme entzieht. Die ange deutete Geländeformung verrät den künstlerischen Gartengestalter.

Die peinlich saubere Art der zeichnerischen Wiedergabe von Aug. Keune erweckt trotz aller Schwächen des Entwurfes ein angenehmes Empfinden.

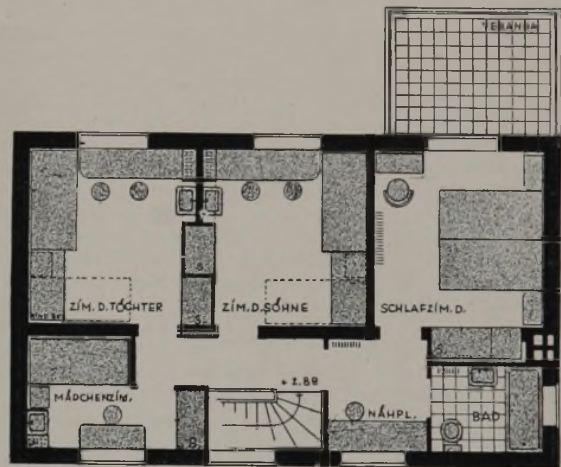
Als Vorteil sei erwähnt, daß der Grundriß mit drei tragenden Längswänden jede Veränderung in der Raumteilung gestattet, daß also der Besitz bei beabsichtigter Veräußerung einen Käufer finden wird.

Die Farbgebung — Sockel- und Fensterpfeiler in dunklen Klinkern, heller Putz, braune Pfannen, weiße Fenster, Eisengitter und Glasvorbauten rotbraun — vertritt ausgesprochen künstlerische Bescheidenheit.

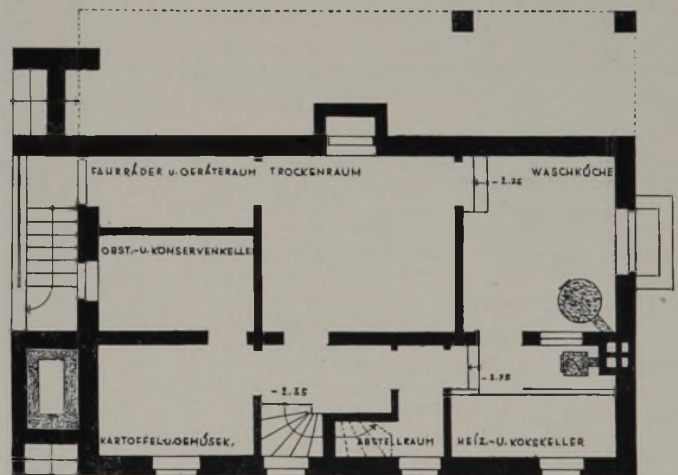
Die Baukosten mit 17000 RM. bei 588 cbm umbautem Raum sind in der soliden Ausstattung begründet. M. Winter.



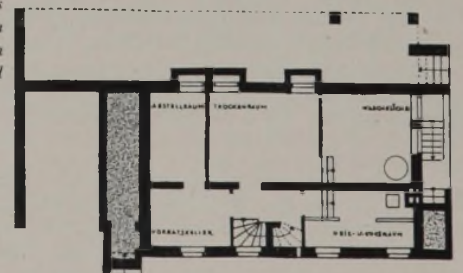
Soll der Architekt auch künftig den bauherrlichen Forderungen so weit nachgeben, daß derartige heimatlose Formen und in den Einzelheiten unsymmetrische Gliederungen entstehen?



Kann die Raumbeschränkung noch vertreten werden, wenn der Bauherr sämtliche Wände unwohnlich mit Mobilien verstellt? Wenn schon unsymmetrische Gliederung, warum das Treppenhausefenster in zu schwer erreichbarer Höhe?



Ist die grundrißmäßige Anordnung und mangelhafte Belichtung der Waschküche durch Lichtschart und Behelfsfenster am Heizkeller bei freier Lage des besseren Eigenheims in dieser Ausführung notwendig? Ist das Verlegen des Schornsteins in das Hausinnere nicht auch in diesem Falle richtiger und wirtschaftlicher?



Wer trägt den Schaden*)?

In einer Stadt an der Elbe war einem Brauereibesitzer im Erbfolge unter anderen Werten ein baureifes Grundstück zugefallen, das neben einem mit dreistöckigem Wohnhaus bebauten Grundstück belegen war. Der Erbe beschloß, auf dem Grundstück ein nach der Bauordnung zulässiges vierstöckiges Büro- und Geschäftshaus zu errichten und beauftragte einen tüchtigen Architekten mit der Planbearbeitung. Nach Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung wurde eine bekannte Baufirma mit der Bauausführung beauftragt.

Bei den Ausschachtungsarbeiten wurde festgestellt, daß wegen der erheblich tieferen Fundierung eine Grundwasser-senkung notwendig wurde, mit der auch der Architekt auf Grund der Bodenuntersuchung gerechnet hatte, und daß sandiger Untergrund vorhanden war. Die Fundamente waren nach den Plänen tiefer angeordnet als bei dem Nachbargebäude, weil das Keller-geschoß des Neubaus für Lager- und Zentralheizungszwecke dienen sollte. Zur Sicherung des Nachbargebäudes war die Ab-steifung und Unterfahrung der Nachbargiebelwand erforderlich, die nach dem Kostenanschlag in Stampfbeton vorgesehen war, um unter Berücksichtigung der Grundwasserbewegung den san-digen Untergrund gleichmäßiger zu belasten. Die Absteifung wurde stückweise mit Treibladern in Holz durchgeführt.

Nach Beginn dieser Arbeiten teilte der Nachbar-Eigentümer dem Bauherrn schriftlich mit, daß sich in der Giebelwand seines Hauses Risse zeigten, die offensichtlich auf die Ausschachtungs-arbeiten zurückzuführen seien. Beide sahen sich daraufhin die Risse an. Der Bauherr berief sich auf die Baugenehmigung und erklärte, daß er einen tüchtigen Architekten als Bauleiter und eine leistungsfähige Baufirma mit der Ausführung beauftragt habe. Die Baufirma habe nach formularmäßigem Angebot auch die Unterfahrung und die Haftung für alle Schäden übernommen, die durch unsachgemäße Arbeit eintreten würden; die Firma selbst sei wieder gegen Schäden durch Versicherung ge-deckt. Der Nachbar ließ sich beruhigen; behielt sich aber alle Rechte vor, falls durch den Neubau weitere Schäden eintreten sollten. Da niemand von den leitenden Personen auf der Baustelle anwesend war, sprach der Bauherr mit dem Betonpolier, der erklärte, daß das mit den Rissen dummes Zeug sei, die Arbeiten würden sachgemäß ausgeführt, die paar kleinen Risse wären jedenfalls schon früher dagewesen. Der Bauherr ließ sich über-zeugen, daß den Mauerrissen keine Bedeutung beizumessen sei. Beruhigt trat er eine Reise an, weil er die Arbeiten in besten Händen wußte, wie er sich auch schon vorher nicht weiter um den Bau gekümmert hatte.

Nach Rückkehr waren die Unterfahrungsarbeiten beendet, die Risse hatten sich aber immer mehr vergrößert. Der vom Nachbar beauftragte Sachverständige stellte fest, daß das Haus sich durch das Unterfangen gesenkt hatte, wodurch die Risse entstanden seien, und daß diese sich nur mit hohem Kosten-aufwand beseitigen ließen, weil auch die anschließenden Brüstun-gen und Fensterstürze Risse zeigten und die Tapeten zum Teil geplatzt waren.

In dem Rechtsstreit auf Schadenersatz machte der Nachbar geltend, daß der Beklagte die Bauarbeiten nicht genügend über-wacht habe. Der Bauherr berief sich darauf, daß er seine Pflicht mit der Beauftragung eines tüchtigen Bauleiters und einer leistungsfähigen Baufirma erfüllt habe. Es liege kein vertrags-ähnliches Verhältnis zwischen ihm und dem Nachbarn vor, so daß er nicht etwa nach § 278 BGB für das Verschulden seiner Beauftragten einzustehen habe. Die Baufirma habe ausdrücklich die Haftung für die sachgemäße Unterfahrung übernommen, sie sei auch gegen Schäden versichert. Er könne nur für eigenes Verschulden in Anspruch genommen werden; ein solches sei aber nicht gegeben, zumal auch die Absteifungs- und Unter-fahrungsarbeiten baupolizeilich genehmigt seien. Die Arbeiten seien handwerksgerecht stückweise ausgeführt, der Nachbar könne seinen Anspruch daher nicht auf § 909 BGB stützen; wenn auch durch den Neubau dem Nachbargiebel vorübergehend die erforderliche Unterstützung entzogen sei, so habe er sie durch verstärkte Betonausführung und breitere Fundamentierung in erhöhter Sicherung wieder erhalten. Die Rissebildung sei lediglich auf zu knappe Fundamentabmessungen zurückzuführen.

Auf Grund von Zeugenaussagen und Gutachten namhafter Sachverständiger wurde nunmehr folgendes festgestellt:

Durch die Grundwassersenkung war dem Boden des Nach-barhauses seine in dem Grundwasser mitbestehende Stütze ent-zogen worden, so daß sich die Giebelwand gesenkt hatte und dadurch die Risse entstanden waren. Die Absteifung war nicht

ordnungsgemäß vorgenommen worden. Aber auch die Unter-fahrung selbst zeigte Mängel. Nach den Erfahrungen der Praxis müssen die letzten drei Schichten über dem Stampfbeton in Ziegelmauerwerk ausgeführt werden, um das Giebelmauerwerk sachgemäß verkeilen zu können. Durch diese Unterlassungssünde wurde die Rissebildung weiter gefördert. Andererseits ergab sich, daß auch bei ordnungsmäßiger Absteifung und Unterfahrung eine gewisse Rissebildung eingetreten wäre, die mit 20 Proz. im Ver-gleich zu der tatsächlich eingetretenen zu veranschlagen wäre.

Auf Grund dieses Sachverhaltes und des Ergebnisses der Beweisaufnahme ist die Haftpflicht des Bauherrn in der Haupt-sache gegeben. Diese Haftung beruht zunächst auf der bekannten Vorschrift des § 909 BGB, nach der ein Grundstück nicht in der Weise vertieft werden darf, daß der Boden des Nachbargrund-stückes die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, daß für eine genügende anderweitige Befestigung gesorgt ist. Durch die Absteifung und Unterfahrung ist zwar für eine anderweitige Befestigung gesorgt worden, aber in ungenügender und unsach-licher Weise. Der Nachbar verlangt hier jedoch nicht ein Verbot der unsachgemäßen Vertiefung, sondern Schadenersatz, der hier nicht auf Grund eines vertragsmäßigen oder diesem gleich-zusetzenden Verhältnisses begründet werden kann, da der § 909 BGB ein solches Verhältnis nicht voraussetzt oder gar be-gründet, und auch hier kein entsprechender Vertrag zwischen den beiden Streitparteien abgeschlossen ist. Diese Feststellung ist des-halb wichtig, weil, wenn man ein solches Verhältnis im Fall des § 909 BGB annehmen sollte — was das Kammergericht in einem Urteil getan hat —, die Haftung des Bauherrn ohne weiteres nach § 278 BGB gegeben wäre. Dann würde es nämlich auf eigenes Verschulden des Bauherrn nicht ankommen, sondern er würde für das Verschulden der Baufirma und des Architekten einzustehen haben.

Kommt also eine vertragsmäßige Haftung des Bauherrn, sei es aus eigenem oder aus fremdem Verschulden, nicht in Be-tracht, so kann die Haftung nur aus unerlaubter Handlung be-gründet sein. Ein solches kann zwar nicht schon darin erblickt werden, daß er gerade solche Personen mit der Bauleitung und der Ausführung der Arbeiten beauftragt hat, die den Schaden unmittelbar verursacht und verschuldet haben. In dieser Hinsicht ist der Bauherr durch die Vorschrift des § 831 Satz 2 BGB ge-deckt, da er bei der Auswahl der betreffenden Personen die er-forderliche Sorgfalt beobachtet, nämlich nur einen anerkannt tüchtigen Bauleiter und Unternehmer beauftragt hat. Dagegen liegt das Verschulden des Bauherrn darin, daß er sich nicht selbst um die hier in Frage stehenden Arbeiten gekümmert hat. Gerade bei der weittragenden Verpflichtung zugunsten des Nachbarn aus § 909 BGB mußte dies im besonderen Maße von ihm verlangt werden. Auch ohne daß der Nachbar ihn auf seine Verpflichtung und den möglichen Schaden aufmerksam machte, hätte er mit der Baufirma und dem Bauleiter vor Beginn der Arbeiten im einzelnen die Maßnahmen besprechen müssen, die die Rücksicht auf das Nachbargrundstück erforderten. Er hätte weiter die Pflicht gehabt, sich zu vergewissern, ob diese Maßnahmen auch tatsächlich sachgemäß ausgeführt werden. Diese Pflichten des Bauherrn können nicht dadurch erfüllt werden, daß er einfach erstklassige Unternehmer und einen tüchtigen Bauleiter beauf-tragt und im übrigen diese ohne irgendeine eigene Kontrolle schalten läßt, wie diese es für richtig halten. Vor allen Dingen konnte sich der Bauherr nicht auf die formularmäßige Versiche-rung der Baufirma verlassen, daß sie für alle Schäden am Nachbar-grundstück aufkommen werde und daß sie gegen solche Schäden versichert sei. Gerade durch letzteren Vermerk und dadurch, daß sich der Bauherr dem Nachbar gegenüber darauf berief, muß geschlossen werden, daß die Hauptsorge der Beteiligten gewesen ist, die Verantwortung auf eine Versicherungsgesellschaft abzuwälzen und daß der Bauherr die Erfüllung der ihm selbst obliegenden Pflicht aus § 909 nur als Formsache betrachtet hat. Im verschärften Grade hat aber der Bauherr schuldhaft gehandelt, als er von dem Nachbarn auf die Rissebildung hingewiesen worden war und er dann die Sache auf sich beruhen ließ, statt die ge-machten Beanstandungen der Baufirma und dem Bauleiter zu melden und selbst die Abhilfemaßnahmen zu überwachen. Er durfte sich nicht durch das Gespräch mit dem Betonpolier beruhigen lassen.

Der Bauherr hat somit schuldhaft gegen ein Schutzgesetz, nämlich den § 909 BGB verstoßen und ist daher gemäß § 823 Abs. 2 BGB für den eingetretenen Schaden verantwortlich, je-doch nur zu vier Fünftel, da im übrigen der Schaden auch bei ordnungsgemäßer Vornahme der Tiefbauarbeiten eingetreten wäre. Er ist auch nach § 251 BGB zur Entschädigung in Geld verpflichtet, da die völlige Beseitigung der Schäden nicht nur außergewöhnliche Kosten verursachen, sondern auch voraussicht-lich überhaupt nicht, zum mindesten aber nur unzureichend möglich sein dürfte.

Dr. jur. Weidenbach.

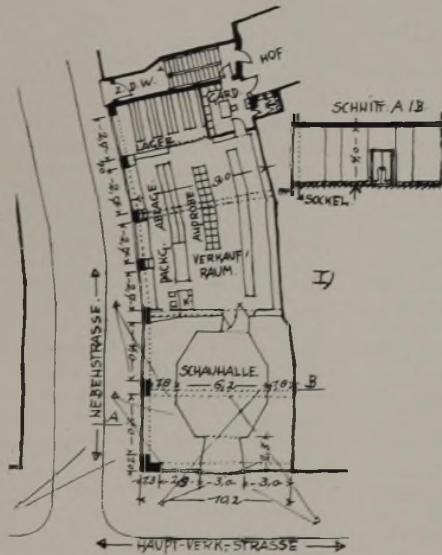
*) Bei dieser Ausarbeitung sind rechtliche Grundsätze ver-wendet, die in der Reichsgerichtsentscheidung S. 51 ff. im 132. Bande der amtlichen Sammlung der Entscheidungen des Reichs-gerichtes in Zivilsachen und in den dort angeführten weiteren Reichsgerichtsentscheidungen niedergelegt sind.

Etwas von neuen Ladenumbauten.

Wir haben in den letzten Jahren wiederholt erlebt, daß Geschäftshaus-Besitzer mit Architekten unterhandelten, um irgendeinen Verkaufsladen neuartig auszubauen. Nun kommt jeder bessere Geschäftsmann einmal nach Berlin oder Hamburg, nach München oder, nicht zu vergessen, Leipzig wegen der Messe. Ueberall gibt es eine Vielfältigkeit von Ladenumbauten, darunter wahre Ungeheuer. Solch ein Geschäftsmann traut zuweilen dem Architekten nicht recht und zieht heimlich noch einen anderen Kollegen zu Rate. Er will durch diese Vorberatungen natürlich selbst lernen, er will etwas über die Kosten erfahren und dann kommen schließlich bei der Auftragserteilung an den Architekten Vorschriften zustande, die einen wirklich guten Ladenumbau fast ausschließen.

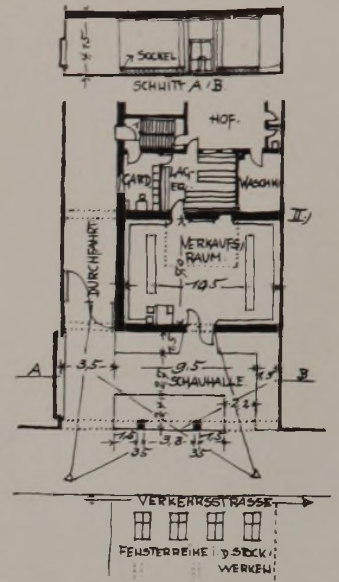
Was ist da zu tun? An was hat der Architekt außer der Einhaltung der ihm vorgeschriebenen Kosten zu denken? Sind insbesondere die geläufigen Muster, die er selbst in einer der Großstädte noch vor einem Jahr gesehen hat, richtig und maßgebend? Zuweilen fragt sich dann der Baufachmann: Wie kommt es eigentlich, daß bestimmte große Geschäfte mit einer guten Frequenz den Umbau ihres Verkaufsladens nicht vorgenommen haben? Hier sollen einige solcher Fälle besprochen werden, denn diese Aufgaben werden uns noch in den beiden nächsten Jahren Spezialfragen stellen, die beantwortet werden müssen.

Wenn Firmen der Bekleidungsindustrie zu Neubauten schreiten, so kommt meistens nur gute Verkehrs- bzw. Verkaufsfrage in Frage. Vielfach sind solche Objekte schmal und tief, die aber den Vorteil haben, daß die Schaufensterfront über Eck überblickt werden kann und daß die Schaufenster in der Nebenstraße zur ungestörten Betrachtung der Auslagen einladen, als es an der schmalen, lebhafteren Hauptverkehrsstraße möglich ist. Größere Bedeutung kommt aber werbetechnisch und verkaufpsychologisch der schmalen Front in der Hauptverkehrsstraße

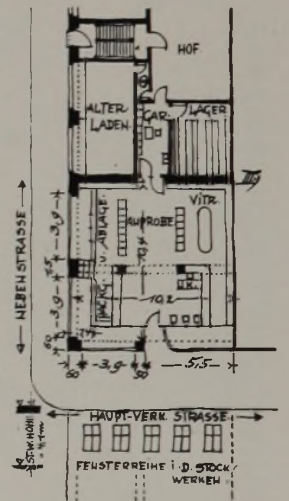


zu. Das ist beim Beispiel I in der Weise richtig erfaßt, daß die schmale Hauptfront in Glaswände aufgelöst und der Eingang richtig angeordnet ist. Die Grundstückstiefe gab die Möglichkeit, neben Eingliederung zweier Schaufenster an der Nebenstraße eine Schauhalle vor dem Verkaufsraum anzulegen. Bei dieser Anlage kann der Schaukastenraum mit wechselnder größerer Tiefe angelegt werden. Durch eindrucksvolle Innenbeleuchtung und zugkräftige, aber vornehme Lichtreklame wird größte Wirkung erreicht. Es ist weiterhin richtig, die Wand zwischen Schauhalle und Verkaufsraum ebenfalls durch Glaswände und Schaukästen dienstbar zu machen. Die Ausbauanlage im Verkaufsraum muß sowohl bei Tageslicht als auch bei abendlicher Lichtwerbung als Ueberleitung von der Schauhalle in Fortsetzung des Schauhalleneindrucks dienen. In der Schauhalle werden Qualitätswaren und in den Schaufenstern der Nebenstraße Haus- und Alltagsgebrauchsschuhwerk zur Schau gestellt.

Bei Abbildung II handelt es sich ebenfalls um ein schmales, tiefgegliedertes Objekt, das linksseitig von einer überbauten Durchfahrt für die Rückgebäude begleitet wird. An einer Verkehrsstraße gelegen, dient der Laden dem Hut- und Herrenartikelverkauf bei eigener Hutfabrikation. Die Anlage der Schauhalle mit vitrinenartigem Schaukasten an der Straßenfront ist nicht sehr günstig. Der Eingang von links eröffnet den Blick auf die schmale Durchfahrt. Der nicht günstige Eindruck wird durch einen in die linke Grenzmauer eingelassenen Schaukasten gemildert. Die Schauhalle müßte mehr Tiefe haben und der Verkaufsraum mit den daliegenden Bauräumen in ihrer Tiefe beschnitten werden zugunsten einer großen Halle. Die Auflösung der ersten Querwand in Glasflächen würde Schauhalle und Verkaufsraum werbetechnisch ein geschlossenes eindringliches Bild geben. Zu alledem ist der Tageslichteinfall auch nicht sehr glücklich. Wenn das straßenseitige Schaufenster dicht beschickt ist, läßt das Tageslicht in der kleinen Schauhalle zu wünschen übrig. Der Verkaufsraum ist gut geschnitten.



Beim Beispiel III handelt es sich um den Laden einer Schuhfabrik, der ebenfalls an einer Hauptverkehrs- und Nebenstraße liegt. Das schmale Grundstück, in seiner Tiefe für Ladenzwecke beschränkt, verbietet den Einbau einer Schauhalle. Bei eleganten Schuhwaren empfiehlt sich keine Massendarbietung. Die Schaufensterholzausstattung in furniertem oder gebeiztem Holz ist der gegebene Hintergrund. Um vom Laden in das Schaufensterinnere zu gelangen, fügt eine ein- oder doppelflügelige Tür mit Glasdurchsicht.



Das bestimmende Element einer wirkungsvollen Schaufenster- und Ladenausstattung ist naturgemäß das Glas. Für tiefe Läden sollte immer Tafelglas erster Sorte verwendet werden, weil es eine blanke spiegelnde Fläche besitzt, eine blickklare, farblose Durchsicht gestattet und 98 v. H. aller Lichtstrahlen durchläßt. Die Preise für Glas sind in den letzten Jahren um 30 Proz. gesenkt worden. In der Hand des geschickten Architekten wird es keine Schwierigkeiten verursachen, die Lichtöffnungen der Schaufenster möglichst breitlaufend und groß zu konstruieren, um starken Lichteinfall zu erreichen.

Die lästige Schaufensterspiegelung kann sehr gut verhindert werden. Zunächst durch die nach außen geneigte Stellung einer Scheibe, das nützt aber nur zum Teil. Im oberen Teile geschieht die Verbesserung, die Verhinderung der Spiegelung, durch die weißgestrichene Rückwand und dadurch, daß vorwiegend Gegenstände von heller Farbe ausgestellt werden. Neben dem Glas haben wir außerdem als Ersatz für Bronze in den Leichtmetallen neuester Legierungen ein weiteres rein deutsches Edelmateriale, das sich leicht formen läßt, geringste und doch unbegrenzt haltbare Profile gestattet und mit dem sich wirkungsvolle Architekturen erzielen lassen.

T. H. Mü.

BAUTECHNIK UND ARBEITSVERFAHREN

Neuartige Betonpumpen.

Bei den großen amerikanischen Bauten der jüngsten Zeit, wie dem Boulderdamm, dem Maddendamm und der Brücke über das Goldene Horn bei San Franzisko wurden erstmalig zur Beförderung der Betonmischung auf die Bauhöhe große Pumpen eingesetzt.

Beim Boulderdamm beispielsweise wurden etwa 1 Million Kubikmeter Beton auf eine Höhe von 10—20 Stockwerken gefördert.

Die Betonpumpen sind einfach wirkende Kolbenpumpen mit Drehschiebern, die zwangsläufig mit der Kolbenbewegung geöffnet werden. Die Oeffnung der Schieber ist so groß wie der Pumpenzylinder, so daß die Betonsäule ohne Querschnittsänderung durchgedrückt wird. Plötzliche Richtungsänderung und scharfe Ecken werden beim Bau der Pumpen und Leitungen vermieden, weil der Beton sich sonst an diesen Stellen „stauen“ würde. Auf diese Gefahr wurde auch bei den Schiebern Rücksicht genommen. Die Schieber werden nämlich nicht vollständig geschlossen, sondern lassen einen kleinen Spalt offen. Der Beton verstopft die bleibende Oeffnung von selbst. Dadurch wird ein Schieberbruch vermieden, der bei vollständigem Schließen eintreten würde. Die Werkstoffe für die Betonpumpen wurden erst nach langen Untersuchungen endgültig ausgewählt, weil die Erfahrungen mit ähnlich großen Wasserpumpen nicht so ohne weiteres auf die Betonpumpen übertragen werden konnten. Abgesehen von der schon hervorgehobenen Neigung des Betons zum Stauen, verursacht er einen sehr starken Verschleiß der von ihm berührten Werkstoffe. Weiter war das große Gewicht der zu fördernden Betonsäule zu berücksichtigen. Es konnten aus diesen Gründen nur legierte Werkstoffe verwandt werden. Die Nocken zur Betätigung der Schieberbewegungen sind dem größten Verschleiß ausgesetzt und wurden daher aus Nickelstahl geschmiedet. Die Trichterwellen bestehen aus Chromnickelstahl, ebenso die Nasenkeile.

Die Pumpenkolben sind zylindrisch und messen über 300 mm im Querschnitt und 1 m in der Länge bei einer Wandstärke von 50—75 mm. Wegen der notwendigen gleichmäßig guten Bearbeitung, der hohen Dichte und des großen Verschleißwiderstandes war es anfangs schwer, diese Gußstücke herzustellen. Das Gußeisen hat jetzt folgende Zusammensetzung: 3,2 Proz. C, 1,75 Proz. Si, 0,7 Proz. Mn, 2,5 Proz. Ni, das mit 50 Proz. Stahlschrott gattiert wurde. Die erreichte Härte beträgt 350 nach Brinell.

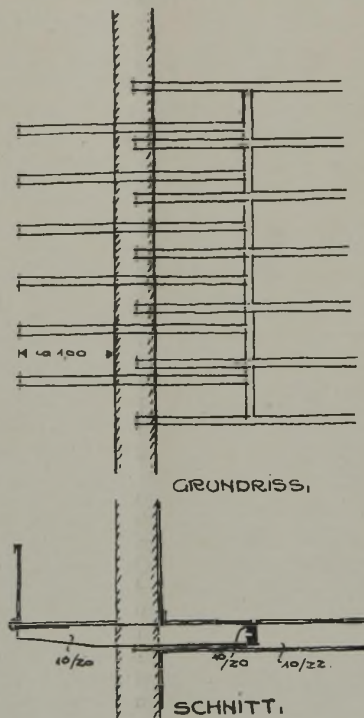
Die Arbeit mit diesen Pumpen hat gezeigt, daß der Beton hierbei nicht entmischt wird, was man anfangs befürchtete. Die Förderung bewirkt im Gegenteil gute Durchknetung.

Einstürze von Kragkonstruktionen.

Es ist nicht in allen Fällen möglich, die Balken durchgehend zu verlegen, zum Beispiel nicht, wenn die Kragbalken außen sichtbar angeordnet und aus architektonischen Gründen ganz bestimmte Abstände eingehalten werden müssen, die von den Abständen der Deckenbalken abweichen. Nach der angedeuteten Konstruktion sind keinerlei Konsolen, Zuganker oder Streben erforderlich.

Die Kragbalken sind zwei Zentimeter niedriger zu wählen als die Deckenbalken. Ihre Entfernung von Mitte zu Mitte beträgt 50 cm. Die Entfernung der Decken-

balken mit 55 cm kann nicht geändert werden. Die Kragbalken werden mit Oberkante der Deckenbalken in gleicher



Höhe verzimmert. Die Putzdecke wird nicht mit den Kragbalken verbunden, damit eine später erforderlich werdende Beseitigung der Auskragerung ohne Beschädigung der Decke erfolgen kann. H.M.

Anstrichtechnik mit Wasserglasfarben

Die Wasserglaschnik hat Bedeutung durch „Anordnung 12“ erlangt, die bekanntlich die Verwendung ölhaltiger Bindemittel für ungestrichenes Mauerwerk und rohen Putz verbietet.

Die Verwendung von Wasserglas beruht auf der Umsetzung wasserlöslicher Silikatverbindungen (Wasserglas) mit reaktionsfähigen Stoffen des Baumaterials (Kalk, Magnesia, Kohlensäure, Eisen, Tonerde usw.) zu unlöslichen, also beständigen Silikatverbindungen der Erdalkalien und Metallsalze. Wasserglas ist also eine „unbeständige“ Verbindung, die jede sich bietende Gelegenheit benutzt, um in die „beständigere“, also unlösliche Form überzugehen. Schon die Luft genügt, um Wasserglas zu verändern. Noch mehr und rascher wirken natürlich Wasser und gewisse Farbzusätze, die verwendet werden, um die Anstrichmasse herzustellen oder zu verdünnen.

Die Abhängigkeit des Wasserglases von Wasser, Luft und insbesondere vom Baumaterial mit seiner stets wechselnden und verschiedenen Zusammensetzung erfordert beim Arbeiten mit Wasserglasanstrichmassen größte Sauberkeit und einen genau überlegten Arbeitsplan neben genauer Kenntnis des Baumaterials und der verwendeten Wasserglaslösung. All diese Faktoren sind Voraussetzung für das Gelingen eines einwandfreien Anstriches. Es sind also Faktoren, die in so scharfem Maße bei Oelanstrichmassen nicht berücksichtigt werden brauchten, und die jetzt hier und da störend in Erscheinung treten. Es ist daher zu begrüßen, daß die Chemie sich mit der Gelegenheit befaßt und Mittel geschaffen hat, die die bisher unbeeinflussten, oben-

erwähnten Reaktionen zwischen Baustoff und Wasserglas einerseits, Zusatzstoffen, Wasser und Luft mit Wasserglas andererseits, also durch Vorbehandlung, ausschaltet. Sowohl für den Anstrichtechniker als auch für den Architekten wird dieses Mittel „Storan“, ein willkommenes Material sein, um reaktionsfreie und witterungsbeständige Anstriche mit Wasserglas bzw. Wasserglasfarben zu gewährleisten, und die Ausführung — nun vor Zufälligkeiten sicher — in feste Hand zu bekommen. Von der „Technik der Wasserglasanstriche“ wird man zur „Methodik der Wasserglasanstriche“ kommen und auch in Zukunft ausländische Oele für derartige Anstrichzwecke entbehren können.

Dipl.-Ing. W. Rojahn.

Der Grünfuttersilo aus Ziegeln.

Die Fachgruppe Ziegelindustrie der Wirtschaftsgruppe Steine und Erden (Berlin W 50, Passauer Straße 3) tritt mit einer neuen Werbeschrift „Der Grünfuttersilo aus Ziegeln“ auf den Plan, um gegenüber der mitunter etwas kategorischen Empfehlung des Betonsilos die tatsächlichen Vorzüge des Ziegelsilobaus ins rechte Licht zu rücken. Erfreulich ist der streng sachliche Ton des Heftchens.

Es wird nachgewiesen, daß allenthalben dort, wo die Kornzusammensetzung der Betonzuschläge nicht den vom Deutschen Ausschuss für Eisenbeton für dichten Beton geforderten Voraussetzungen entspricht oder wo die Beschaffung einer besonderen Schalung für die Herstellung eines Betonsilos notwendig wird und gelernte Facharbeiter nicht zur Verfügung stehen, der Ziegelsilo unbestreitbar große Vorteile besitzt. Die ausgezeichnete Putzhaftung des Ziegels ist angesichts der großen Bedeutung des wasserdichten Innenputzes für ein einwandfreies Saftfutter gleichfalls ein Vorzug. Ueberzeugend wird dargetan, daß die Anpassungsfähigkeit des Ziegelsilos an die Betriebsverhältnisse wie hinsichtlich der Grundrißform an den vorhandenen Raum eine sehr große ist. Gegen das Einfrieren der Silofüllung bietet die Ausführung in Ziegel größere Gewähr als der Beton, zumal der dünnwandige Eisenbetonsilo, auch mag der Ziegelsilo Brandfälle besser überdauern. Die Einzelvorschläge bieten dem Fachmann ein brauchbares Rüstzeug bei seinen Verhandlungen in der Praxis. Sie sind auf der Verwendung des Normalziegels aufgebaut; nur für Silos von weniger als 2,50 m Durchmesser werden Normalsteine mit leicht abgeschrägten Seitenflächen, für hohe Silos, bei denen Längsbewehrung erforderlich, solche mit abgeschrägten Seitenflächen und senkrechter Lochung empfohlen. Neben der einschaligen, 12 cm dicken Ausführung ist die doppelschalige 2 mal 6,5 cm, 6,5 und 12 cm und 2 mal 12 cm mit 3, 4, 5 und 6 cm dicker Zementmörtelfuge für die eingebettete Bewehrung besprochen. Für diese ist die Verwendung von Baustahlgewebe ohne weiteres möglich. Hinsichtlich der Sicherung der in den Boden versenkten Silowände gegen Durchfeuchtung von außen liegen beim Ziegelwie beim Betonsilo die gleichen Verhältnisse vor. Beide brauchen einen Zementputz mit Sperranstrich. Die kreuzweise armierte Betongrundplatte verwendet auch die Ziegelsohle. Merkblätter sowie Auskünfte zur Erlangung des Reichszuschusses, der auch weiterhin über den 31. März d. J. bewilligt wird, sind bei obiger Geschäftsstelle anzufordern.

Erfahrungsaustausch und Auskunft.

Alle aus dem Leserkreis gestellten fachlichen Fragen werden, soweit sie für die Gesamtheit von Wichtigkeit sind, an dieser Stelle beantwortet. Beantwortungen der Leser können auch in kurzer Postkartenform erfolgen. — Bezugsquellen (Firmenadressen) können, den Vorschriften des Werberates entsprechend, den Lesern nur schriftlich genannt werden.

Anfragen erscheinen
im Anzeigenteil der Zeitschrift.

Nr. 2830. Undichter Plattenbelag auf einer Terrasse. Bei der verwendeten Deckenisolierung der Terrasse handelt es sich scheinbar um kaltstreichbaren Asphalt oder Teer in Emulsionsform, also einer emulgierten Wasser-, Teer- bzw. Asphaltmischung. Wenn das durch den undichten Plattenbelag gesickerte und in der Lagerfuge ablaufende Regenwasser noch Teer- bzw. Asphaltteilchen der Isolierung mitführt, so ist das ein Zeichen dafür, daß die wasserhaltige Emulsion noch nicht zerfallen ist und jetzt teilweise durch Wasser an den Rand der Terrasse mitgeführt wird. Hier angelangt, zerfällt die Emulsion in Wasser und Teer bzw. Asphalt, der nun am Gesims fest haftet, während das Wasser verdunstet. Dieser Zerfall der Emulsion hätte vor Aufbringen des Belages abgewartet werden müssen. Der Plattenbelag ist also zu früh verlegt. Die Anwendung von Emulsion ist eine beliebte Methode, weil emulgierte Isoliermasse streichbarer, also leichter zu verarbeiten ist. Bei Verwendung von Gußasphalt wäre der Uebelstand des Zerfalles nicht aufgetreten. Die Firma hätte also bei Emulsion entweder den Zerfall abwarten oder einen absolut dichten Belag herstellen müssen.

Dipl.-Ing. Rojahn.

Nr. 2830. Undichter Plattenbelag auf einer Terrasse. Die Undichtheit der Plattenfugen kann auf verschiedene Ursachen zurückzuführen sein: 1. Es besteht die Möglichkeit, daß der Fugenmörtel in zu magerem Mischungsverhältnis hergestellt wurde und daher porös ist. Vielleicht ist gar Kalkmörtel verwendet worden, der für diese Zwecke ungeeignet ist. Eine weitere, sehr häufige Ursache der Undichtheit ist die Verlegung der Platten mit zu engen Fugen. Diese lassen sich dann nicht mehr ordnungsmäßig verfugen. Lassen Sie die Fugen sorgfältig auskratzen und mit Zementmörtel unter Zusatz des Dichtungs- und Schnellbindemittels Tricosal S III neu verfugen. Sie werden dann die gewünschte völlige Abdichtung erreichen, vorausgesetzt, daß nicht tatsächlich der zu enge Fugenquerschnitt an den Undichtheiten schuld ist. In diesem Falle wird evtl. eine Abdichtung mit einer kalt zu verarbeitenden Bitumenpaste, wie z. B. Acosal-Dichtungspaste, zum Ziele führen. Gz.

Nr. 2831. Abnahmegebühr für den Schornsteinfeger. Die Vorschrift unter DIN 1963 C Ziffer 221 lautet: „Die Beibringung der Schornsteinfegerbescheinigungen sind durch die Preise des Angebots als Nebenleistung mit abgegolten. Dieser Wortlaut ist klar und eindeutig. Die Beibringung der Bescheinigungen ist als Nebenleistung festgelegt; die Kosten dafür waren in den abgegebenen Angebotspreisen mitenthalten. Wenn das Angebot

eine entsprechende Notiz nicht enthält, bildet die VOB die rechtliche Grundlage. Sie sind demnach als Unternehmer verpflichtet, die Gebühr für Abnahme des Schornsteines zu zahlen.

Nr. 2832. Muß die Verdingungsordnung streng beachtet werden? Obgleich diese Frage schon wiederholt an dieser Stelle beantwortet ist, melden sich doch immer wieder aus kleineren Wirtschaftsbezirken Fragesteller, die darauf hinweisen, inwiefern ein unbedingter Schutz vor Konflikten gesichert werden kann. Das war in einem Falle ein Doppelhaus für 4 Familien. Hier ergaben sich schon nach der Fertigstellung innerhalb einer Frist von 6 Monaten erhebliche Baumängel, von denen nicht festzustellen war, ob es sich um absichtliche Verstöße oder um Versehen handelte. Dabei wurde die Leistungsbeschreibung für die Vergabe einer Kritik unterzogen, denn diese ist die Grundlage für den angemessenen Preis und die einwandfreie Vertragserfüllung. Enthält die Leistungsbeschreibung Mängel, so spricht das gegen den, der diese Beschreibung aufgestellt und abgegeben hat. Nach dem Erlaß des Reichswirtschaftsministers vom 19. Dezember 1935 ist die Reichsverdingungsordnung wieder die anerkannte Grundlage für Bauvergebungen. Da aber die VOB auf Grund einzelner Anordnungen des damaligen Reichskommissars für Preisüberwachung in verschiedener Hinsicht eingeschränkt ist, so müssen den Sachverständigen die Vorschriften in Ansehung dieser Anordnungen und auch in Ansehung bestimmter Ministerialerlasse erläutert werden.

Nr. 2833. Falsche Anwendung der VOB zum Nachteil des Bauherrn. Die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), die nach den früheren, von den einzelnen Innungen zusammengestellten Ortsgebräuchen in Baugewerbesachen aufgebaut ist, enthält zwar klare Bestimmungen und Vorschriften, die aber, wie die Praxis ergeben hat, in zahlreichen Fällen verschieden ausgelegt werden. Eine Auslegung der VOB durch den Reichsverdingungs-Ausschuß wird immer notwendiger. Wenn schon in einer Vorbemerkung des Angebots der Hinweis, daß für alle Bauleistungen die VOB in allen Teilen maßgebend sein soll, enthalten ist, so kann auch nicht in Einzelheiten von diesen Bestimmungen abgewichen werden.

Nr. 2833. Falsche VOB-Anwendung. Die Mauerwerksabzüge sind unter DIN 1963 Ziffer 28, 29 genau festgelegt. Der Zusatz, daß alle Oeffnungen unter 3 qm nicht in Abzug gebracht werden sollen, entspricht nicht der VOB und bedeutet besonders bei stärkeren Wänden — 32 und 38 cm stark — eine Schädigung des Bauherrn. Nach Ziffer 28 sind Oeffnungen von mehr als 0,50 qm abzuziehen. Lieferung, Heranschaffen und Verlegen bzw. Einsetzen von Eisenzeug wird nach Gewicht bzw. nach Stückzahl besonders berechnet. Eine Einfügung dieser Leistungen in sogenannte Sammelpositionen ist nicht zu kalkulieren und daher unstatthaft. Für das Anlegen, Ueberdecken bzw. Ueberwölben von Oeffnungen über 0,50 qm sind zweckmäßig im Angebot aus gleichen Gründen immer besondere Positionen anzuführen, siehe Ziffer 28 letzter Absatz. Diese Arbeiten gelten aber nach Ziffer 22g unter Nebenleistungen als abgegolten, wenn sie im Angebot nicht besonders aufgeführt sind. Der Abzug der Oeffnungen bei Putzausführung regelt sich nach DIN 1964 Ziffer 26.

Die fehlerhafte Ausführung des Gebäudes in einer Tiefe von 8,93 m statt 9 m ist eine vertragswidrige Leistung, deren Beseitigung gefordert werden kann. Ist die Beseitigung dieses Mangels wie im vorliegenden Fall nicht oder kaum möglich, so kann der Auftraggeber nach DIN 1961 § 13 Ziffer 5, 6 und 7 Minderung der Vergütung und wegen beinträchtiger Gebrauchsfähigkeit Ersatz für den unmittelbaren Schaden verlangen. Bei Schadenersatzklage finden die §§ 634, 465—467 und 469—475 BGB entsprechende Anwendung.

Minderung und Schaden sind in einem Betrag festzulegen und der Unternehmer schriftlich zum Ersatz aufzufordern mit gleichzeitiger Mitteilung, daß die Abrechnung in den angeführten Einzelheiten nicht anerkannt wird und der Aufforderung, sich bis zu einem festgesetzten Termin zu erklären, wie er die Sache zu regeln gedenke. Eine Einigung der Parteien ist natürlich vorzuziehen. Im anderen Falle muß die Klage des Unternehmers abgewartet und durch Verteidiger Gegenklage erhoben werden, wenn Sie nicht vorziehen, wegen der Minderung sofort Klage zu erheben, wenn der Unternehmer sich weigert. Ein vom Gericht ernannter Sachverständiger wird bei der Klage herangezogen. Die VOB gilt als rechtliche Grundlage.

Nr. 2834. Festpreis bei Bauausführung. Zwischen Vertragsparteien gilt grundsätzlich nur das, was im Verträge vereinbart worden ist. Normalerweise sind aber auch die Parteien nur kraft eines Vertrages sich gegenseitig verpflichtet und berechtigt. Es steht dem nichts entgegen, Arbeiten zu einem Festpreis (Gesamtsumme, runde Summe) zu vereinbaren. Wichtig ist dabei, daß die für den Festpreis zu liefernden Arbeiten genau bezeichnet werden. Es ist möglich, bei Arbeiten an einem Bauwerk einen Festpreis für alle Arbeiten zu vereinbaren, die ihrer Art und Beschaffenheit nach bezeichnet sind. Das gilt auch für den Fall, daß die Erstellung eines ganzen Hauses zu einem Festpreis vereinbart ist. Bei dieser Sachlage ist der Unternehmer zur Ausführung sämtlicher Arbeiten verpflichtet, die sich aus der Bezeichnung der Art und Beschaffenheit ergeben. Es kann keine der Vertragsparteien eine Aenderung des Festpreises verlangen, so weit die Arbeiten gemäß den Zeichnungen ausgeführt werden, aus denen die Massen entnommen, auf denen die Preise errechnet und die also überhaupt dem Verträge zugrunde gelegt sind. Der vereinbarte Festpreis ist von seinen Berechnungsunterlagen gelöst. Eine Aenderung des Festpreises kann nur dann verlangt werden, wenn von der in den Zeichnungen vorgesehenen Ausführung abgewichen wird, weil hiermit eine Aenderung des Vertrages eintritt. Eine dadurch eintretende Erhöhung oder Verminderung der Massen würde auch eine entsprechende Erhöhung oder Senkung des Festpreises zur Folge haben müssen.

Insoweit mußte die schwächere Ausführung des Kellerbetons eine Herabsetzung des Preises zur Folge haben, desgleichen die andersartige Ausführung des Zementmauerwerks. Eine Bezahlung der Mehrleistung (Fenstersohlen, Balkenanker, Heraklith) kann nur dann verlangt werden, wenn die Arbeiten nicht zu den vertraglich übernommenen gehören. Für eine Nachprüfung der Massen und Preis des Vertrages ist kein Anlaß, wenn der Vertrag ordnungsmäßig zustande gekommen ist, auch keine Veranlassung für die

Anwendung der VOB. Auch die Geltungsmachung eines Betruges ist nicht angemessen, wenn die dazu notwendigen Momente fehlen, z. B. betrügerische Absicht bei unangemessenem hohem Gewinn, was sich aber aus den geringen Werten nicht ergibt. Vertrag ist Vertrag und gilt bei ordnungsmäßigem Zustandekommen. Für die Zeichnungen und Kostenanschläge kann nur eine Vergütung verlangt werden, wenn sie vereinbart oder den Umständen nach zu verlangen ist.

Nr. 2835. Höchstmieten, Wohnfläche, Einheitswerte, Beschwerdewege.

1. Soweit bekannt, haben diejenigen Stellen, die in den Jahren 1929 bis 1930 für die Hergabe der Hauszinssteuerhypotheken zuständig waren, von dem Hypothekennehmer die Herreichung einer Mieten-Aufstellung verlangt. Diese Aufstellung bedurfte der Zustimmung der erwähnten staatlichen oder städtischen Stelle. Höhere als die in der Aufstellung vorgesehenen Mieten durften dann von dem Hypothekennehmer nicht gefordert werden.

Für die Berechnung der Mieten war maßgebend die Gesamtbelastung des Hauses und ein Zuschlag für die Verwaltung des Hauses. Weiterhin maßgebend für die Berechnung der Einzelmiete war die gesamte Wohnfläche der Wohnung.

Bebaute Grundstücke werden gemäß Reichsbewertungsgesetz vom 2. Februar 1935 entweder nach den Jahresrohmierten oder mit dem gemeinen Wert bewertet.

2. Wir empfehlen als weiteren Beschwerdeweg eine Eingabe an das Landesarbeitsamt.

3. Verantwortlich für solche Projekte ist u. E. die Bauabteilung der fraglichen Stadtverwaltung. Als Prüfungsinstanz kommt die Stadtverwaltung selbst in Betracht oder die derselben übergeordnete Behörde, der Landrat eines Kreises oder der Regierungspräsident des fraglichen Regierungsbezirks.

Dr. K.

Nr. 2836. Grenzstreitigkeit. Das BGB bestimmt in § 946 im Zusammenhang mit § 94, daß das Eigentum an einem Grundstück sich auch auf einen wesentlichen Bestandteil desselben erstreckt. Wer also über die Grenze baut, muß grundsätzlich wieder weichen. Ausnahmsweise besteht jedoch eine Verpflichtung zur Duldung des Grenzüberbaues gemäß §§ 912—916. Wenn die dort erwähnten Voraussetzungen zuträfen, hätte der Nachbar sogar das Recht, eine Rente für den Ueberbau zu verlangen. Es wird aber angenommen, daß in diesem Falle der Ueberbau auf Grund einer Vereinbarung erfolgt ist.

Es ergibt sich also die Rechtslage, daß seit Errichtung des Wohnhauses der Ueberbau der Giebelwand im Eigentum des Nachbarn und jetzt seiner Erben steht.

Ein Verbot der Einschließung des Giebels kann nicht aufrechterhalten werden.

Eine Vergütung für die halbe Giebelwand kann nur aus Vertrag oder aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung verlangt werden. Ein solcher evtl. bei Errichtung des Wohnhauses geschlossener Entschädigungsvertrag verpflichtet aber normalerweise nicht den späteren Eigentümer des Nachbargrundstückes.

Insofern trifft das angezogene Urteil des OLG Hamm (2. U. 37/33) zu, nur mit der einen Einschränkung, daß in diesem Falle beide Parteien Erben der früheren Eigentümer sind.

Dr. Kahlmeyer.

Nr. 2836. Grenzstreit. Mangels einer Vereinbarung über den Ueberbau wäre die Situation so, daß der damalige Eigentümer des Nachbargrundstückes das ohne Grund Erlangte (die halbe Giebelwand) unentgeltlich einem Dritten (den Erben durch die Erbschaft — Testament) zugewendet hat. So ist der Dritte, die Erben und jetzigen Eigentümer, ungerechtfertigt bereichert und hat dementsprechend den Wert der halben Giebelwand zu ersetzen, und zwar den Wert des halben Giebels zur Zeit der Errichtung des Wohnhauses.

Soweit Grenzmauer und Hintergebäude in Betracht kommen, ergibt sich einwandfrei, daß dieselben nicht auf dem Grundstück des Nachbarn stehen. Dem Nachbarn kann also jede Einflußnahme auf Grenzmauer und Hintergebäude verboten werden, ebenfalls die Benutzung derselben in jeglicher Weise.

So weit also die Garagenwand auf die Grenzmauer aufgesetzt worden ist, hat der Nachbar übergebaut. Der Ueberbau braucht nicht geduldet zu werden, da der Nachbar offensichtlich vorsätzlich oder grobfahrlässig, d. h. z. B. mit Kenntnis der Sachlage gehandelt hat. Es kann also entweder die Entfernung des entsprechenden Teils der Garagenrückwand oder auf jeden Fall für den Ueberbau eine Rente verlangt werden.

Das Urteil des OLG Frankfurt trifft auf diesen Fall nicht zu.

Nr. 2837. Erhöhung des Honorars.

Der Auftraggeber hatte zunächst die Absicht, Ihnen die Maurerarbeiten zu übertragen. Nach der VOB DIN 1961 § 3 Abs. 2: „Verlangt der Auftraggeber Zeichnungen, Berechnungen oder Unterlagen, die der Auftragnehmer nach den Technischen Vorschriften für Bauleistungen oder nach der gewerblichen Verkehrssitte nicht zu beschaffen hat, so sind sie zu vergüten.“

Da Sie die Unterlagen im Auftrage des Auftraggebers angefertigt haben, können Sie für die zweite Aenderung und für die Verdingungsunterlagen Vergütung fordern. Die Höhe der Vergütung kann in Anlehnung an die GO der Architekten § 15 Teilleistungen berechnet werden. Für Lieferung von Lichtpausen sind die Auslagen nach § 31 der GO zu berechnen. Die Anfertigung der Holzlisten als Verdingungsunterlagen sind jedoch Teilleistungen, nach § 15 zu vergüten.

Nr. 2838. Lagerhaus für Kunstdünger. Säurefeste Ausführung. Bei einem Lagerhaus für Kunstdünger ist das Mauerwerk gegen Feuchtigkeitsdurchgang durch Dichtungsmittel — Bibber, Ceresit u. a. — im Mörtel zu schützen unter Verwendung von Klinkern oder Hartbrandziegeln. Säurefester Putz: Verlängerter Zementmörtel mit Beton-Murrolineum — farbloser wasserdichter und säurebeständiger Anstrich — getränkt, das eine chemische Verbindung mit dem Zementmörtel eingeht, die eine harte, säurefeste, in die Tiefe gehende Schicht bildet. Säurefester Fußboden auf Eisenbetonunterlage: Säurefeste Asphaltplatten, die von Asphaltfirmen geliefert werden. Diese Platten werden hergestellt durch Zusammenschmelzen von Basalt oder Tonschiefer mit Erdölbitumen. Dichtung der Fugen mit flüssigem Bitumen oder mit Lötampe.

Nr. 2839. Fehlende Verkittung der Verglasung in abgesperrter Haustür. Als Ursache der Sperrholzlösung und Verfärbung ist der in die Falze der Vergla-

sung eingedrungene Schlagregen festgestellt. Der Regen konnte nur infolge der fehlenden Verkittung eindringen. Es ist nicht allgemein üblich, daß bei Verglasung mit Falzleisten der Kitt fortgelassen wird.

Die Auflagerfläche des Falzes und besonders der Falzleisten ist gleichmäßig mit einer dünnen Kittschicht auszulegen, in welche die Scheiben so einzureiben sind, daß sie durchgehend auf dem eingekitteten Falze aufliegen. Verglasung mit Kittfalzen muß gegen Luftzug und Schlagregen vollständig dicht sein. Die Verglasung darf erst ausgeführt werden, nachdem die Holzteile einmal — geölt — gestrichen sind. Das ist der Wortlaut der auf die Anfrage bezüglichen technischen Vorschriften nach Ziffer 9 und 10 DIN 1975 der VOB, die für die rechtliche Beurteilung maßgebend ist. Da auch in den einzelnen Positionen der Ausschreibung — Sondervertrag — die volle Verlegung der Scheiben in Kitt vorgeschrieben ist, liegt vertragswidrige Leistung vor. Der Handwerksmeister ist daher verpflichtet, die Mängel in einer vom Auftraggeber festgesetzten Frist zu beseitigen. Der Auftraggeber kann nach § 634 Abs. 4 und § 472 BGB Minderung der Vergütung und Ersatz des unmittelbaren Schadens verlangen. Wenden Sie sich unter Hinweis auf VOB und Vertragsangebot vorher an einen Rechtsanwalt zwecks Beratung.

Nr. 2840. Honorar — Verjährung — Werkvertrag. Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt nach § 195 BGB 30 Jahre.

Der Gesetzgeber hat in § 196 Einzelfälle von Ansprüchen aufgezählt, die einer kürzeren Verjährungsfrist, und zwar einer zweijährigen, unterliegen. Für diese ist Voraussetzung die Berufs- oder Gewerbsmäßigkeit der Leistung.

Die Forderung des Architekten kann unter die kurze Verjährung fallen, sofern es sich nicht um Vergütung für Kunstleistungen handelt. Bereiten Pläne nur die Dienstleistung der Bauleitung vor, und ist diese selbst nicht nur nebensächlich, so kommt für den Gesamtanspruch die kurze Verjährung in Ansatz. Die Regierung hat ein Gesetz beschlossen und verkündet, daß die Schutzfristen im Urheberrecht von 30 Jahren auf 50 Jahre verlängert werden.

Nr. 2840. Beim Werkvertrag verpflichtet sich der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung. Der Unternehmer verpflichtet sich also zu einem bestimmten Erfolg, beim Dienstvertrag nur zur Leistung, ohne Rücksicht auf den Erfolg. Der bauleitende Architekt steht zum Bauherrn im Dienstverhältnis. Der Architektenvertrag ist Werkvertrag, wenn die Anfertigung von Plänen oder wenn die schlüsselfertige Herstellung des Hauses vereinbart ist.

Gemäß dem unter 1. Gesagten verjähren die Ansprüche des Unternehmers aus Werkvertrag normalerweise in 2 bzw. 4 Jahren, ausgenommen besondere Kunstleistungen.

Materiallieferungen für Bauten fallen normalerweise unter die Bestimmungen über den Kaufvertrag.

Dr. K.