38. Jahrgang. Hannover, den 20. Juni 1934. Heft 13

Deutsche Bauhütte

Zeitschrift der deutschen Architektenschaft

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

(Alle Rechte vorbehalten.)

Kritische Berichte von der Deutschen Siedlungsausstellung in München.

I.

Das nationalsozialistische Programm mit seiner Ganzheit von Staat, Volk und Ziel der Kultur will auch das Ausstellungswesen reformieren, ihm neue Wege weisen. Eine Revolution bleibt so lange unvollkommen, bis ihre äußersten Fühler die Masse Mensch — die Nation — erfaßt und den praktischen Beweis der Richtigkeit und Zweckmäßigkeit der Gemeinschaftsarbeit erbracht haben.

Von allen Ausstellungen, die neue Dinge und Material zur Schau stellen, bleibt nach gewissen Zeitperioden, nach ihrem sang- und klanglosen Ende meist nur ein Erinnerungswert haften; einen Dauerwert haben die allerwenigsten Ausstellungen hinterlassen, womit der „praktische Nutzeffekt" der Ausstellungen immer gering blieb.

Im nationalsozialistischen Staat wird der „höchste Wirkungsgrad", das Ergebnis von höchster Leistung bei größter Sparsamkeit verlangt. Höchste Leistung wurde zwar von jeher verlangt, seit die Technik der Wirtschaft diente, jedoch Sparsamkeit wurde nicht gebührend berücksichtigt; man erzielte infolgedessen trotz Anspannung der Kräfte keinen hohen Wirkungsgrad. Das war auch im Wohnungswesen, im Siedlungsbau der Fall. Man baute auf der einen Seite Häuser mit viel Licht und Raum und hatte nicht Platz, die Möbel zu stellen, auf der anderen „Grillenhäuschen" nach dem Motto „Raum ist in der kleinsten Hütte" — und rechnete nicht mit dem Nachwuchs, dem Träger der Nation, der Jugend. Das deutsche Volk verlor zu oft die Richtung des Praktischen in Stil und physikalischen Grundformen, vergaß Naturgesetz und Klima, Landschaft und Volkscharakter; Erdgebundenheit und landschaftliche Anpassung waren zwei fremde Begriffe der modernen Schule geworden; Rasse — Boden, Volk und Erde bildeten Gegensätze, als daß sie sich zu eins verschmolzen. Was galt der Ruf des einzelnen gegen das ellenbogenfreche Vorgehen fremdländischer Elemente, die rücksichtslos ihren Stempel der Gegend aufzwangen, damit Mensch und Landschaft sich ändere. Hier setzt also eine Kritik der falschen Bauziele ein.

Die Ausstellung zeigt vier Abteilungen, von denen zwei in den Ausstellungshallen auf der Theresienwiese, hinter der Bavaria, untergebracht sind, während die beiden anderen als praktische und bleibende Beispiele am Ostrande Münchens errichtet wurden[1]).

Die Hallenausstellung umfaßt das Bauen und Wohnen, angefangen bei den primitivsten Arten des festen Wohnraumes vorchristlicher Zeit bis zur modernen Art des Hauses.

Vom Ehrenraum, den Marksprüche des Führers zieren, wie „Nur keine Angst, das gefundene und überlieferte Gut der Vorfahren zu verwenden, und Mut, das selbstgefundene Neue zu verbinden", und der typische Beispiele der Dorf- und Kleinstadtsiedlung zeigt, gelangen wir zur siedlungspolitischen Abteilung, allwo der organische Aufbau der Siedlung von den ersten Anfängen an dargestellt wird. Wir finden hier das Haus in seinem architektonischen, der Landschaft angepaßten und als Gegenbeispiel verpatzten Aufbau, die Inneneinteilung usw.[2]).

Besonders einleuchtend ist hier das Beispiel eines italienischen in die Landschaft passenden Hauses im Vergleich mit einem aus der D(J)ammerstocksiedlung in Karlsruhe, der Vergleich richtigen und unzweckmäßigen Putzes usw. Wir sehen Bilder des bürgerlichen Einfamilienhauses, den ländlichen Wohnraum und in natura typische Bauernstuben von Franken und Oberbayern, alte Möbel und Einrichtungsgegenstände, um dann zur neuen Zeit zu gelangen. Diese zeigt das Leben des Menschen vom Morgen bis zum Abend, das Lieblingsthema deutscher Dichtkunst und Malerei. Dabei steigen die drei Grundsätze: des angenehmen Wohnens, des höchsten Wirkungsgrades und des deutschen Stils ins Bewußtsein. In 60 Kojen hat Professor v. Wersins ein Thema entwickelt, das zwar als Selbstverständlichkeit angesehen wird, aber in seiner Gesamtheit doch nicht richtig erfaßt wurde, eben, weil das Selbstverständliche zur Tagesordnung überleitet.

Der eigentliche Hauptgegenstand der Ausstellung für den Baufachmann ist die durch Modellbilder überall angekündigte Siedlung Ramersdorf. Sie ist nicht fertig. Da sie in ihren Anfängen steckt, hat sie für den Fachmann sogar ein größeres Interesse, als wenn sie vollendet wäre. Nur so sieht man das Werden der Konstruktions-Verschiedenheiten und die fortschreitende bautechnische Arbeit überhaupt. Welche fortschrittlichen Bauweisen werden auftreten? Welche Fehler sind gemacht worden? Durch welche Mittel werden diese der Reklamewirkung wegen verdeckt werden? Das sind die Fragen, die gestellt werden. Darum gibt es natürlich andere Antworten als irgendeine beabsichtigte gute Schlußdarstellung.

192 Häuser, in 35 verschiedenen Typen von 17 Architekten entworfen, stellen den Wohnraum einer fünfköpfigen Familie mit 60, 80, 100 und 120 qm Wohnfläche dar und wurden so auf der 50 Tagwerk großen Fläche placiert, daß der Garten jedes Hauses sich nach Süden wendet.

Es wurde Abwechslung in das Bild gebracht, um die Einförmigkeit der Linie zu brechen. Während um die Mustersiedlung die Hauptstraße führt, zweigen von ihr die einzelnen Zubringerwege zu den Häusern ab, einmal begrenzt vom Garten, das andere Mal vom Haus selbst. Ueber allem aber liegt doch etwas Gleichmacherisches im Gesamtausdruck. Das ist die Einheit des gleichen Satteldaches über all diesen Häuschen, die wie jene einst befohlene alte demokratische Gleichmacherei auf Ort und Gegend leicht verödend wirkt.

Im Herzen der Siedlung liegt ein Anger als Tummelplatz für Groß und Klein, wie auch sonst an Grünflächen als Augenweide nicht gespart wurde. Als westlicher Windschutz dient eine neue Pappelallee. Der Ausgangspunkt der Siedlung ist die Ramersdorfer Kirche; sie dominiert als Wächter und ist der

[1]) Stadtrat Guido Harbers ist der Vater der Ausstellung; er war schon 1925 der bauleitende Architekt der Deutschen Verkehrsausstellung 1925 und besitzt große Ausstellungserfahrungen.

[2]) Eine große Anzahl deutscher Städte und Bezirke bringt Material über ihre Landesplanung mit den notwendigen soziologischen Vorarbeiten. und wir ersehen mit Freuden, daß Friedrich der Große der erste Führer auf dem Gebiete der Landsiedlung war. Die Arbeiten zur Gewinnung von Land zur Neubildung deutschen Bauerntums haben z. B. in Preußen schon 372168 preußische Morgen, in ganz Deutschland 497604 Morgen erfaßt, so daß damit 7—8000 neue Bauernhöfe errichtet werden können; was das wirtschaftlich bedeutet, wird an weiteren Objekten zur Schau gestellt.

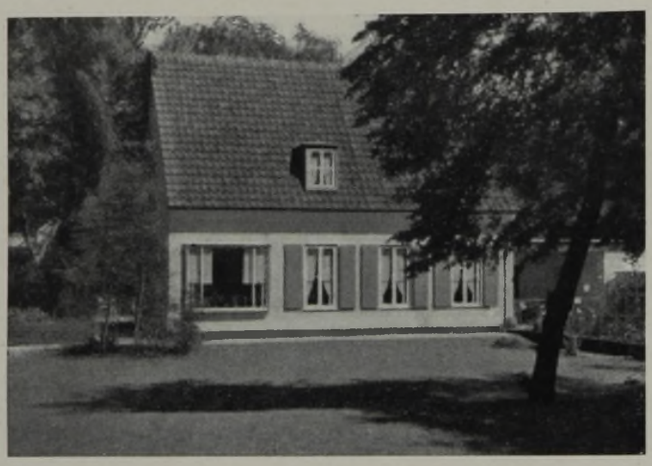
Blickfang von allen Stellen, während im Westen später eine protestantische Kirche kleineren Ausmaßes errichtet werden soll, um das Bild nicht zu zerstören. Die Kosten des Eigenheimes schwanken zwischen 12500 RM. für ein vierräumiges (Wohnküche) und 28000 RM. für ein siebenräumiges Haus, die Finanzierung wird teils durch Eigenkapital, einer 1. Hypothek bis zu 60 Proz. der Gestehungskosten bei einer Laufzeit von 28 Jahren mit 4 Proz. Zins und 2 Proz. Amortisation und einer 2. Hypothek aus Staatsbaudarlehen gedeckt. Diese Art der Tilgung soll auch für zukünftige Verhältnisse ein annähernd normales Beispiel geben.

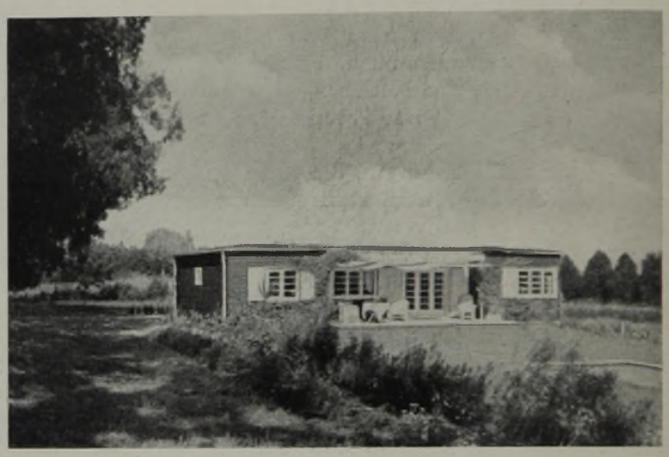
Ueber einen dezenten, als Augenruheplatz eingestreuten Musikhof gelangt man zum eigentlichen Bauen als praktischen Teil, zerlegt in Wand, Mauer, Holzkonstruktion, Fenster, Tür, Treppe, Dachstuhl, Verputz, Heizung, Installation usw. mit einem Haus in natürlicher Größe, dem die Haut abgezogen wurde und alle Eingeweide sichtbar sind, lehrreich für den Fachmann wie für den Laien. Ein großes Modell im Maßstab 1:200 gibt Aufschluß über die Mustersiedlung in Ramersdorf, zu der neben Straßenbahnverbindungen eine direkte Autobuslinie führt.

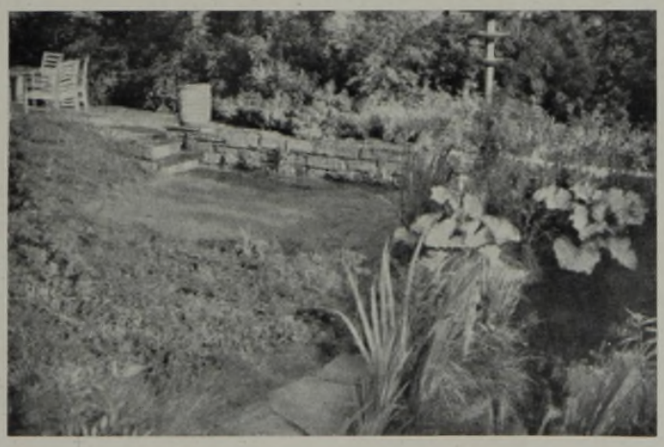
Die Mustersiedlung Ramersdorf liegt an der Rosenheimer Straße, die mit Zubringerstraßen mit der Reichsautobahn München—Salzburg in Verbindung steht, direkt neben der alten sehenswerten Ramersdorfer Kirche. Die Bauzeit des Siedlungsstückes dauerte vom 26. Februar bis zur Eröffnung 3½ Monate.

P. Rössler.

DSA. Proben der eleganten Bild- und Textwerbung.







Offizieller Text der Reklame.

„Der Traum der Zukunft: daß einmal, anders als die gewucherten aus Millionen von Zufälligkeiten zusammengewürfelten Städte der Vergangenheit, ein modernes städtebauliches Gebilde, von A bis Z ein einziger Plangedanke, sich auf die Erde niederlassen möge — diesen Traum will die Mustersiedlung Ramersdorf verwirklichen. Von A bis Z, von der äußersten Zufahrtsstraße bis zum letzten Wasserhahn, war sie einheitlich erdacht, ehe sie gebaut wurde. Aber dieser Teil der Ausstellung ist kein Phantom, sondern gebaute Wirklichkeit. In dem Augenblick, wo die Ausstellung schließt, öffnet sich die Siedlung für die Bewohner. Während der Ausstellungszeit werden etwa 40 Häuser voll eingerichtet zugänglich sein: schon die kleinsten sollen erweisen, daß eine gehobene Wohnkultur auch für bescheidenere Einkommensverhältnisse erschwinglich ist. Eine alte Erfahrung sagt: „Man kennt eine fremde Stadt erst dann richtig, wenn man nicht nur durch ihre Straßen gestreift ist, sondern auch in ein paar Wohnungen als Besucher geweilt und aus den Fenstern geschaut hat.“ — Kommt in die Häuser dieser kleinen Stadt, schaut aus ihren Fenstern! Wir werden sehen: die Romantik der alten deutschen Kleinstadt, deren Schönheitsschatz im Heimatlichen liegt — hier feiert er in der freieren Wohnkultur einer neuen Zeit Auferstehung.“

II.

Nachdenkliche Betrachtung mit Bildern.

Nach der Berliner Ausstellung „Deutsches Volk, Deutsche Arbeit“, die mit 750000 Besuchern, darunter ca. 100000 Ausländern, ungewöhnlich große Volksmassen angezogen hatte, bietet München etwas ganz anderes. Die Unterschiede sind etwa schon darin zu sehen: Auf der Berliner Ausstellung gab es unter Einstellung von 3000 Arbeitern für den Bau eine Schau für Deutsche Geschichte und Arbeit. Demgegenüber ist die Münchener Siedlungs-Ausstellung eine Mischung stolzer fachlicher Schau, die mit großartiger Feier eingeweiht worden ist.[1]) Dagegen ist die eigentliche Siedlungs-Ausstellung noch nicht fertig. München hat seit langer Zeit vortreffliche Einzelsiedlungen, die in vielen einzelnen Dingen gut gelungen sind, die namentlich bautechnisch sehr befriedigen.

[1]) Sonderbarerweise wurde ein Verbot erlassen, photographische Aufnahmen für die Fachpresse herzustellen. Manche Berichterstatter mußten sogar einen dementsprechenden Revers unterzeichnen. Solche Verbote zeugen von der Unerfahrenheit und Fremdheit auf dem Gebiete der Berichterstattung. Es ist bisher noch kein Fall bekannt, wo derartige beschränkende Verbote durchgesetzt wurden. Die berufsmäßigen Bildberichterstatter haben diese Angelegenheit besprochen und festgestellt, daß solche Verbote eine Unmöglichkeit darstellen. Wir haben von den bei uns eingegangenen Bildern diesmal nur einen kleinen Teil gebracht.

Die Komik dieses Verbotes zeigt sich daran, daß der Pfahl mit der Verbotstafel an der Eingangsstraße umgestürzt war und sich in einem Baume verfangen hatte. Schriftleitung.

Für diese Siedlungs-Ausstellung war längst vorher in einer illustrierten Werbeschrift mit Bildern aus Deutschland werbetechnisch und typographisch eine großartige Reklame gemacht, die alle Erwartungen selbstverständlich spannte.

Der Blick auf das sehr verführerische Modell läßt nur undeutlich erkennen, daß unter den 192 Wohnhäusern 34 Typen zur Ausführung kamen. Die 27 beteiligten Architekten sind überwiegend junge Fachleute. Doch das bemerkt man erst beim näheren Aufsuchen der Ausführungswege. Wir haben also ein echtes Prüffeld vor uns, das ein vortreffliches Muster für die Fachkritik bildet, die zum Nutzen der künftigen Wohnkultur des nationalsozialistischen Deutschland das Beste in den Arbeiten ins Bewußtsein zu rufen hat.

Welcher alten oder künftigen Geistesrichtung gehorcht nun die Planung? Das rein organische Wachsen hatte hier keine Gegebenheit. Die Aufteilung schwankt zwischen eleganter Projektierung, die um ihr artistisches Glänzenwollen weiß und dann jenen großen Linienbahnen mit starren Giebelreihen, die auf dem angeordneten Planprogramm entstanden sind.

Die Hallen-Ausstellung ist gut gelungen. Sie enthält reichlich Pläne, Modelle und Tabellen. Diese zeigen die Siedlungsleistungen der Großstädte Berlin, Hamburg, München, Leipzig, Köln, Essen usw. Dann wird allerlei gezeigt, was die modernen Strömungen in ihrer Verschiedenheit zutage gefördert haben. Grundsätzliches über Stadt-Land-Siedlungen wird offenbar, namentlich in der siedlungspolitischen Abteilung, nämlich die Neuplanung der ländlich-bäuerlichen Siedlung, wie sie sich für den deutschen Osten denkt, und dann sehr ernsthafte Arbeiten des Deutschen Gemeindetages und seiner Mitglieder. Die Vielheit des Problematischen tritt sozusagen in Erscheinung. Ganze Teile von Neubauten in den verschiedenen Stadien werden etwa als ganzes Haus mit abgezogener Haut vorgestellt. Eine beliebte Instruktionsform für Laien, über deren wirtschaftlichen Nutzen allerdings die Ansichten geteilt sind.

In manchen Dingen steht diese hochmoderne Ausstellung noch erkennbar im alten kapitalistischen liberalen Lager. „Morgen, Mittag, Nachmittag und Abend" heißt ein solcher Teil. Was darin aber vorgeführt wird, ist für die Tausende von Besuchern eine unrealisierbare Märchen-Erzählerei. Die Themen: „Sonnenterrasse und Bad", „Gymnastik", „Frühstücksraum", „Wintergarten", „Kaminzimmer", „Musikzimmer", „Bibliothek", „Teezimmer" (!) rufen ihre Namen aus. Um was geht es denn hier? Für wen soll geschafft werden? Die deutsche Arbeitsfront umfaßt 23 Millionen, die SA 8 Millionen Menschen — Wintergarten, Kaminzimmer, Teezimmer! Eine lehrreiche Schau ist das alte gute Bauernhaus als Beispiel und Vorbild, nämlich aus den verschiedenen Gauen. Und dann in einer anderen Abteilung gibt es „ewige Formen", die natürlich nicht ewig sind.

Die Hauptfrage geht darum: Wie bringt man dem verstädterten Halbmenschen es bei, ohne ihn von seinem Erwerbe zu trennen, für die Freizeit seines Lebens aus der Stadt hinauszuziehen auf die Blumenwiese, an den Waldrand oder das springende Wässerchen? Darüber wird noch viel zu sagen sein, um zählebige Irreführungen zu beseitigen.

Eine eingehende Würdigung aller wichtigen Siedlungsfaktoren als Zeugnis der wachsenden Volkskraft, wie sie die nationalsozialistische Ordnung zum Ausdruck unserer Zeit mit Recht verlangt, vor allem eine gründliche Analyse der Planidee, wird nach der Vollendung dieser Siedlung gebracht werden. C. R. V.

* * *

Die Werbung der Ausstellungsleitung nimmt eine grandiose Form an, wie sie in Deutschland kaum vorhanden gewesen ist. Millionen von Bilderreklamen, Flugblättern, Fensterkuverts, Vorprospekten, Plakaten, Lautsprecherwagen überall, Bearbeitung durch Behörden, Sparkassen, Geschäftsstellen, Eisenbahn, durch Fachverbände und Millionen von Siedlern sind vorgesehen. Für den Besuch der Siedlungsausstellung werden die Münchner Verkehrsverhältnisse ins noch nicht Dagewesene beansprucht werden, so daß nur gewünscht werden kann, daß durch eine scharfe Aufsicht nicht die Hotelerfahrungen von Erfurt und anderen Städten gemacht werden.

Bilder der Wirklichkeit der Muster-Siedlung.

Das „Münchener" und „Nürnberger" Haus.

Unter den Hunderten von großen und kleinen Siedlungsausführungen zeigt die Wirklichkeit am Ende oft grausam wirkende Unterschiede. Zuweilen erweisen sich gerade angekündigte neue fensterarme Häuschen an den Straßen in Gesamtform und Einzelheit noch recht weit entfernt von den Zielen, wie sie die nationalsozialistische Siedlungsbewegung zum Heile Deutschlands erstrebt. Der einfache Siedler versucht dann die kahlen Fronten oder ungeprüften Proportionen seines neuen Hauses mit Hilfe des Pflanzenwuchses zu verändern.

III.

Lehren des Holzbaues.

Von Fritz Kreß[1]).

Diese großzügig angelegte Mustersiedlung soll nicht nur die angewendeten neuartigen Konstruktionen zeigen, sondern auch die neuzeitlichen Errungenschaften der Wohnungsanlagen, ihre Grundrißeinteilung und Wohnungseinrichtungen usw. erweisen. Da aber bei den meisten Bauausstellungen die wichtigen und neuzeitlichen Konstruktionssysteme nur teilweise oder gar nicht sichtbar sind, so wurde die Siedlungsausstellung während der Ausführung der Rohbauarbeiten und unmittelbar vor der Fertigstellung eingehend besichtigt. Das ist, um tiefer auf das Konstruktive einzugehen, vorteilhafter als das Besichtigen der fertigen Siedlung.

München hatte schon 1932/33 eine größere technisch vorbildlich ausgeführte Reichsklein- (Stadtrand-) bzw. Erwerbslosensiedlung, die durchweg in Fachwerkbau erstellt ist. Eine zweite Reichskleinsiedlung von 340 Häusern (einstöckig) wird zur Zeit nördlich der Stadt München an der Ingolstäter Straße errichtet. Bei dieser Siedlung sind die Außen- und Einbauwände massiv und nur die Decke über dem Erdgeschoß und der Dachstuhl in Holz ausgeführt. Da ist also das Holz ziemlich gemieden worden! Der Preis beträgt für die eben erwähnten Kleinhäuser wie für die Wohngebäude dieser Art allgemein 2300 RM. einschließlich Bauplatz und Gartenfläche, dazu kommt die Mitarbeit des Siedlers während der Bauzeit in Höhe von 500 RM.

Bei der Siedlungsausstellung in München-Ramersdorf handelt es sich jedoch um andere Wohnhaussysteme, mit weit höheren Herstellungspreisen, in der Preislage von 12500 bis 29500 RM! Die Größe der Bau- und Gartengrundstücke bewegt sich zwischen 300 und 900 qm. In diesen Preisen sind alle Nebenkosten (Architektenhonorar, Kosten für die Bauleitung, Grunderwerbsteuer, Anliegerbeiträge, Einfriedigung usw.) inbegriffen.

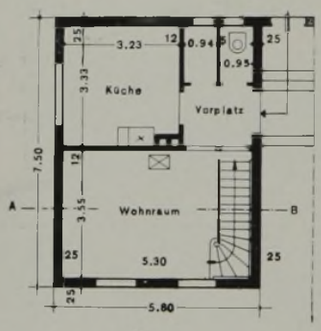
192 Wohnhäuser in 34 Typen zeigen das Werk großenteils junger Architekten, zuweilen auch von Anfängern der Baukunst. Da kein Raum vorhanden ist, hier alle 34 Typen zu beschreiben sowie ihre Konstruktionen flüchtig darzustellen, sollen hier nur 4 Typen behandelt werden. Das gezeigte Modell ist nicht geeignet, die innere Verschiedenheit der Häuser zu zeigen. Es ist mehr in kleiner Bildwirkung für eine millionenfache Werbung bestimmt. Das ist also etwas ganz anderes als die technische Wirklichkeit. Die verschiedenen Haustypen gehen weit auseinander. Das kleinste Haus umfaßt zwei Zimmer, Wohnküche, Bad und Speicher. Das größte Haus hingegen hat sechs Zimmer und Zubehör.

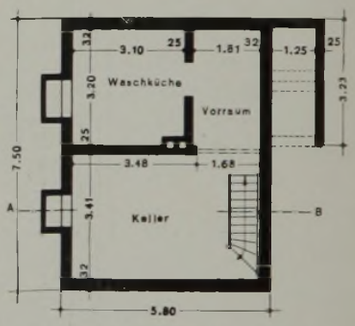
In den Abmessungen sind die Ergebnisse aller Lehrmeinungen und Erörterungen über die Wohngrößen aus dem Streit der letzten Jahre sichtbar geworden. Es kann natürlich nicht gelingen, das menschliche Wohnleben derart zu normen und zu typisieren, wie das seinerzeit durch die Reklame für die Probierbaukunst der marxistischen Architekten verlangt worden war. Das Schematische dieser Siedlung ist ernst zu prüfen. Nach der Fertigstellung wird dann alles nach der üblichen Praxis verdeckt werden vielleicht durch zartes Antuschen, durch Spalierbehängung oder durch Klimmer-Bepflanzung, zuweilen auch durch ein gemaltes Heiligenbild oder ein buntes Symbol — auf welche Weise nachher die Besitzer solcher Siedlungshäuser ihr verschiedenes Geschmacksbekenntnis herausstellen.

In München wächst der Wald und das gute bayerische Bauholz fast bis in die Stadt hinein. Dennoch ist die einstige reife Handwerkskunst im Holzbau doch von den neuzeitlichen Baukonstruktionen schon fast verlassen. Die ein- bis zweistöckigen Wohnhäuser sind, der kapitalistischen Tendenz folgend, die bei Backsteinen in millionhafter Nutzung denkt, auch so errichtet. Sogar die Innenwände sind, trotzdem sie nur 12 cm Dicke besitzen, aus Ziegelstein, ohne Fachwerk, 1 und 2 Stock ausgeführt.

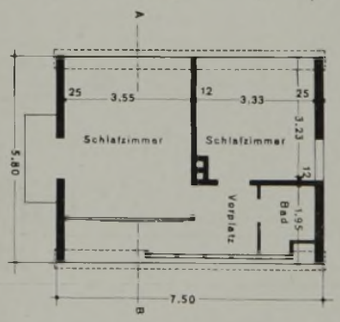
Die Bauart der 192 Wohnhäuser läßt sogleich erkennen, daß in München, wie überhaupt in seiner weiteren Umgebung, der Fachwerk- und Holzbau nicht mehr zu Hause ist! Umfragen ergaben, daß alles der üblen Nachrede der zu großen

Ansicht eines Hauses vom Typ HD. Baukosten 12500 RM.

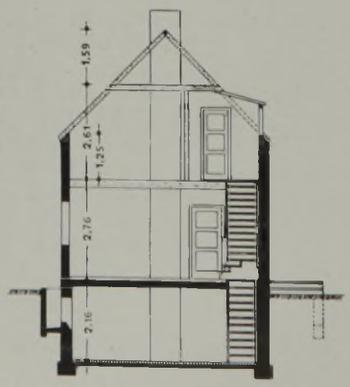




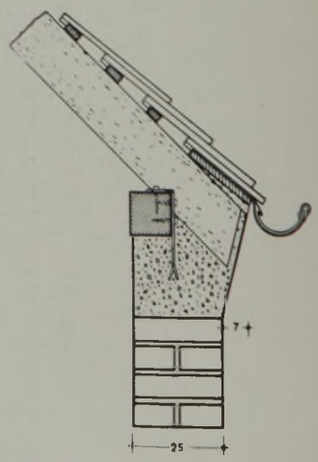
Grundriß des Erdgeschosses und des Kellergeschosses mit einer Eisenbetonbalkendecke (System Kolb) überdeckt.



Grundriß des Dachgeschosses, abgedeckt mit einer Holzbalkendecke.

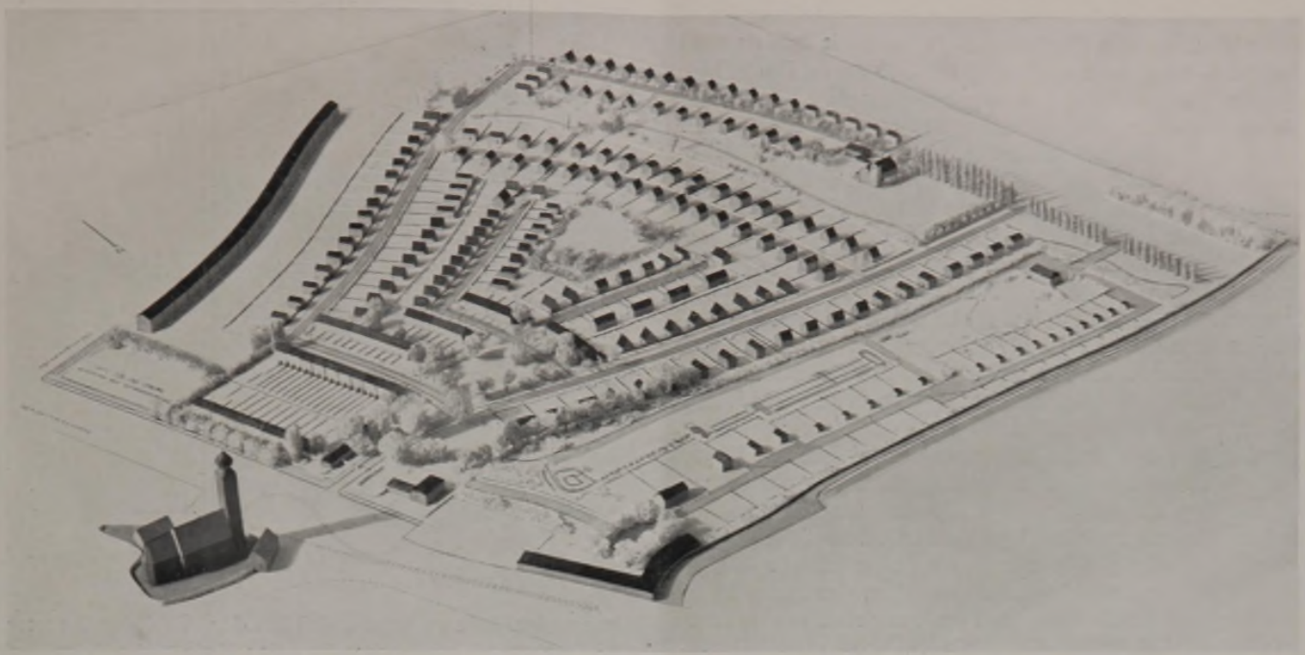


Querschnitt A—B vom Typ HD.



Der Traufknoten zu Typ HD mit sehr knappem Vorsprung (ohne Dachrinne 7 cm).

[1]) Der Verfasser ist der Leiter der in Deutschland und weit im Auslande bekannten Zimmereifachschule Tübingen-Lustnau, er ist Zimmermeister und als Verfasser wertvoller und weitverbreiteter Fachwerke in der ganzen deutsch-sprechenden Welt bekannt.



So manche Siedlungspläne, im Entwurf bestechend, haben erst nach der Ausführung verborgene Fehler sichtbar werden lassen. Schon vor der Ausführung geht man deshalb dazu über, durch die Kritik alle Hauptgesichtspunkte zu überprüfen: eine durchdachte Sparsamkeit für die Ausführung, Vermeidung unzweckmäßiger Straßenreihen, namentlich solche, die zu breit und kostspielig sind. Zweckmäßige Gruppierung der Häuserreihen, Vermeidung unwirtschaftlicher Abführung der Abwässer, Unterbringung möglichst vieler Häuser, Heraussuchung der vorteilhaftesten Seiten des Verkehrsanschlusses, der Ortswärme und Besonnungsverhältnisse. Wie sehr auch ein reizvoll aufgemachtes Modell der Wirklichkeit widersprechen kann, davon haben wir in den letzten Jahren viele Beweise erhalten.

Die scheinbar endlose Straße von der Mehrheit der Fachwelt abgelehnt.
Städtebaulich eintönige Straßenbildwirkung. Der Eindruck eines unerbittlichen Zwanges. Der Wunsch des befreiten Menschen im neuen Deutschland geht auch in der Siedlung auf eine heitere Außenseite seiner Häuslichkeit. Ueberall die gleiche Wand, das gleiche unterschiedlose Dach. Nur die Fenster werden noch mit Läden versehen. Alle Häuser werden wie am laufenden Band gezeigt.

(Photo: ein verbotener Schnappschuß.)

Deutsche Siedlungs-Ausstellung in München.

Feuergefährlichkeit erlegen ist. Außerdem sprechen schon Schüler der Technischen Hochschule die Weisheit aus, daß eine 25 cm starke Außenwand der Siedlungshäuser in Ramersdorf entschieden wärmehaltender sei als beispielsweise die Wandkonstruktionen der Kochenhofsiedlung in Stuttgart. Dabei sollte doch gerade in München, mit dem schon etwas rauheren Klima, die Außenwand mit 25 cm Dicke an Wohnhäusern gar nicht mehr üblich sein. Was für Ansichten mögen aber solche erst werdenden späteren Führer der Wohnhaus-Baukunst haben, wenn sie in ihrer Schul- und Lehrzeit schon derart verfehlte Ansichten aufnehmen.

Die ein Stein starke Außenwand ist nicht überall üblich. Typ HH hat eine 25 cm starke Außenmauer, wovon die Ost- und Nordseite mit sog. Bohrersteinen (eine Art Schwemmstein), die anderen Wände mit Reichsformat-Ziegelstein ausgeführt sind. Auf die Innenseite der Außenwände (gegen die West- und Nordseite) wurden 2½ cm starke Heraklith- oder ähnliche Platten (mit 1 cm Luftraum zwischen Mauerwerk und den Platten) aufgenagelt. Typ 13 hat 38 cm starke Außenwände, während die Mittelwand 25 cm stark ist. Vereinzelnd haben die Zwischenwände auch nur eine Dicke von 5 cm, während die übrigen Einbau- oder Trennwände, wie schon erwähnt, durchweg 12 cm stark und häufig 2 Stock hoch sind (in verschiedenen Häusern eine wackelige und federnde Geschichte!).

Aeußerlich betrachtet, bietet die Siedlung infolge des vorherrschenden glatten Satteldachstuhles einen nüchternen Anblick, kleinere Aufbauten fehlen fast durchweg; Dachgaupen und kleine Querhäuser mit Steildach kommen so gut wie gar nicht vor. Es gibt Dachstühle mit steiler, etwa 50° Neigung und solche bis herab zu 30° Neigung (Typ HD u. HH). Abwalmungen oder sonstige Dachgruppierungen kommen aber an diesen Dachstühlen nicht vor. Es entsteht die Frage: wird künftig der glatte Dachstuhl immer mehr vordringen und die Zimmerkunst, besonders im Schiften und in der Konstruktion der Dachstühle überhaupt, verdrängen? Dem Nachwuchs im Zimmerhandwerk wird das Abschiften schwerfallen, und die Bautechniker werden die Schiftkunst und den Dachstuhlbau noch weniger als bisher verstehen und beherrschen!

Schon bei einer flüchtigen Besichtigung ist aufgefallen, daß die Balken der Zwischendecken und der Dachgebälke außerordentlich stark dimensioniert sind (bei 3,80—4 m freitragender Länge und 50—70 cm Balkenabstand von Mitte zu Mitte 14/22 bis 18/22 cm). Insofern ist München und das Land Bayern mit seinem überschüssigen Holz gut daran, denn es werden die schwachen Holzbalken geradezu verpönt. Das kräftige, starke Kantholz ist für die Gebälke und Dachstühle vorherrschend, was aber den Holzbau gegenüber der Massivbauweise wesentlich verteuert[2]).

Die Zimmerarbeiten sind mit wenig Ausnahmen sauber und nach „Münchner Art" ausgeführt. Es besitzen also alle Zapfen und Blatte der Wechsel, Stiche usw. Holznägel wie noch zu alten Zeiten. Das zum Abbund gekommene Holz ist von sehr guter Qualität, mehr scharf- als baumkantig, die Rinde und der Bast durchweg an allen Hölzern entfernt und somit dem späteren Auftreten des Holzwurmes der Boden entzogen.

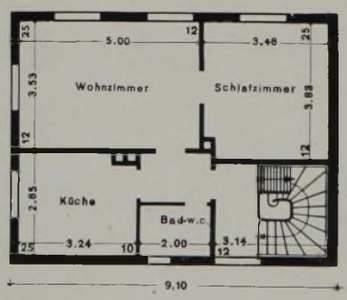
Eine genauere Durchsicht der zur Ausführung gekommenen Holzkonstruktionen an den Siedlungsbauten in München-

[2]) Eine Umfrage nach dem Grund der teilweise zu stark gewählten Dimensionierung der Bauhölzer ergab, daß die häufig 8—12fache statische Sicherheit wegen der später befürchteten auftretenden Mängel des Holzes gewählt wird, obwohl eine solche gar nicht notwendig ist und die Nachteile der Holzbauweise überhaupt nicht in der beängstigenden Art auftreten, sofern von vornherein auf den Schutz des Holzes Rücksicht genommen ist. Viel eher möchte man annehmen, daß die stark dimensionierten Bauhölzer der ortsüblichen Gewohnheit entsprechen und die Zimmermeister ihr Holz, speziell auch in München, mit Vorliebe nach Kubikmetern liefern, abbinden und aufrichten. Dort, wo die Bau- und Konstruktionshölzer in bezug auf ihre Stärke entsprechend der Beanspruchung gewählt werden, ist bekanntlich der Abbund und das Aufrichten nach laufenden Metern vorherrschend.

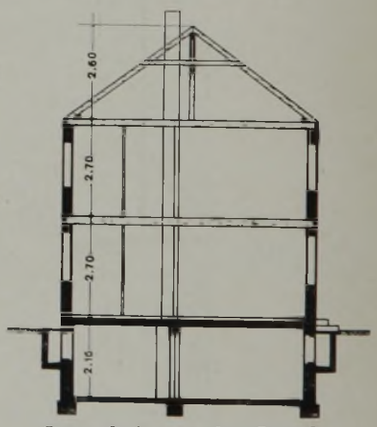
Ansicht eines Hauses (2 Stockwerke) vom Typ HH. Baukosten 20 500 RM.

Ramersdorf läßt erkennen, daß bei der Wahl der Konstruktionen der Dachstühle und besonders der Kniestöcke (Drempel) sowie auch der Gebälke und ihrer Auswechslung der junge, unerfahrene Architekt ausschlaggebend war! Der erfahrene Praktiker im Holzbau möchte beim Anblick solcher Konstruktionen, Knotenpunkte und Versatzungen manchmal aufschreien! Leider waren aber die Zimmermeister gezwungen, auf Verlangen der Architekten und Bauleitungen schlecht aussehende und falsche Konstruktionen auszuführen. Da viele Besucher der Siedlungsausstellung eine Besichtigung der Dachstühle nicht vornehmen können, so will ich auf einige Konstruktionen nur flüchtig hinweisen.

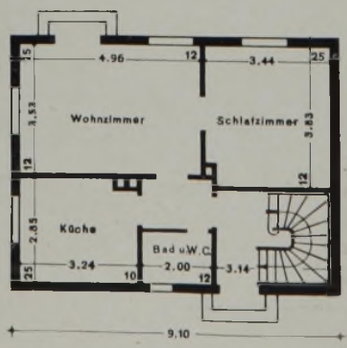
Geradezu unfaßlich erscheint die Verbindung der Sparren mit den Firstpfetten (Firsträhm). Letztere fehlen zum Teil, teils sind sie, wie vor 50 und 60 Jahren, nach der Dachneigung ab-

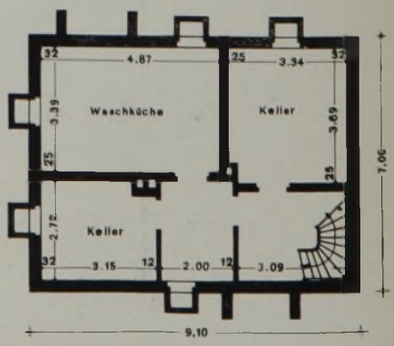


Erdgeschoß zum Typ HH,



Querschnitt zu den Grundrissen vom Typ HH.





Grundriß des Obergeschosses und Kellergeschosses vom Typ HH.

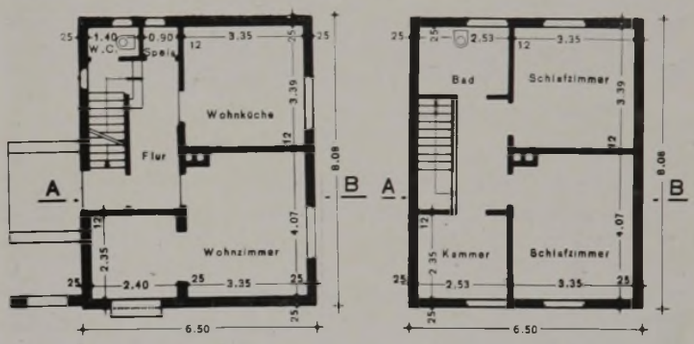
gegratet, also daß die Sparren oben keine Kerve (Klaue) haben und nur glatt aufliegen, dagegen unten ebenfalls auf den Kniestockpfetten oder Drempelrähmen (Typ 7b) aufsitzen. Vereinzelt sitzen die Bindersparren neben den Dachbundwänden, selbst wenn die letzteren aus Holz bestehen, so daß der sog. Wandanschlag für die ausgeführten massiven Wände fehlt. Geradezu empörend wirken die kindisch kleinen Dachvorsprünge an den Längsseiten und Giebeln; trotzdem jeder Bautechniker wissen muß, daß nur der große Giebel- und Traufvorsprung die Bauhölzer vor einer frühzeitigen Zerstörung schützt, den Schlagregen von den Außenwänden abhält, damit letztere nicht feucht werden, so findet man in der Siedlungsausstellung in München an den Längstraufen Dachvorsprünge ohne Dachrinne mit 7—10 cm, ja an verschiedenen Häusern ist überhaupt kein Dachvorsprung (Typ 12), sondern dieser wird nur durch die Dachrinne gebildet. Da natürlich auch die Giebel massiv sind, so wurden die Dachziegel auf den Giebelwänden in Mörtel gelegt. Jedoch überstehen die Dachziegel die Wände nur um 2—4 cm. Schon während der Ausführung zeigten sich an verschiedenen Häusern die Wirkungen des Schlagregens an den Giebeln in Form von nassen Flecken. Auf die Konstruktion der einzelnen Dachvorsprünge an den Längsseiten will ich nicht näher eingehen, denn sie ist im großen ganzen für alle 192 Gebäude gleich.

Gegen die zum Teil sinnwidrigen Dachvorsprünge aufzutreten, war nicht leicht; jedoch dürfen die Lehrer der künftigen Holzbauweise nicht vergessen, daß wir heute um die Erhaltung des Holzbaues und der guten Konstruktionen und nicht um den neuesten „Geschmack" kämpfen! Der Geschmack ist bekanntlich vielseitig, aber soweit darf es nicht kommen, daß man weiter auf die schützenden Dachvorsprünge an den Giebel- und Traufseiten verzichtet! Das gleiche Uebel ist schon bei der Kochenhofsiedlung in Stuttgart (1933) aufgetreten. Die nationale Betriebswirtschaft der Zukunft verlangt, endlich einmal mit der Mode der kleinen Dachvorsprünge zu brechen und unseren Wohnhäusern bis hinunter in die Sockel und Fundamente einen besseren Schutz gegen Feuchtigkeit der Außenwände zu gewähren. Wir lieben doch an unseren Hüten, die wir tragen, gleichfalls keinen Rand mit nur 1 cm Breite; so ist es auch mit den Dachvorsprüngen zu halten.

Die Treppen und die Lagen der Treppenhäuser sind verschiedentlich „miserabel schlecht" ausgeführt und gelegt. In verschiedenen Häusern beträgt die Durchgangshöhe zwischen der Keller- und ersten Stockwerkstreppe nur 1,70—1,90 m; sie wurde teilweise während des Aufrichtens der Treppen durch Abstemmen der Wechselecken, Podestplatten und ähnliches erhöht. Die Holztreppen schlagen vor, doch ist in vielen Häusern die massive Betontreppe vom Keller bis in den Dachstock bevorzugt. Bei den Holztreppen ist vielfach von vornherein das Verhältnis der Steigung zum Auftritt ungünstig und die Konstruktion der Treppen durchweg grundfalsch[3]). In München, wie überhaupt in vielen Gegenden Bayerns, werden die Treppen und Geländer vom Schreiner ausgeführt, und das ist schlimm! In der Siedlung München-Ramersdorf sind nur wenige Holztreppen einwandfrei. Die Konstruktionen, der Zusammenbau der Treppen und der Geländer erfolgte mehr nach den Grundsätzen, wie sie beim Bau von Möbeln üblich sind.

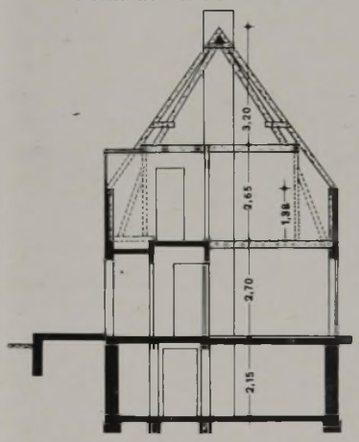
Einst hat in Bayern der Treppenbau als vorbildlich gegolten. Allerdings wurden in jener Zeit, als alles gut verdiente, höhere Preise im Treppenbau bezahlt, aber dafür auch, wie gesagt, eine konstruktiv einwandfreie Arbeit geliefert. Heute wird kaum mehr die Hälfte der einstigen Preise ausgegeben, aber dafür vielfach ein unglaublicher Schund und Pfusch von Treppenarbeiten geliefert. Die Billigkeit ist erster Wettbewerbspunkt. Wer möchte glauben, daß man heute noch und sogar in Ausstellungsbauten stehende viertels- und halbgewundene

[3]) Eine in neuerer Zeit gern — sicherlich nicht nach jedermanns Geschmack — gewählte Anlage des Treppenhauses. Wir konnten dies auch bei der Kochenhofsiedlung in Stuttgart (1933) beobachten.



Ansicht der Wohnbauten vom Typ 7b. Baukosten 17000 RM.

Grundriß des Erdgeschosses und des Obergeschosses



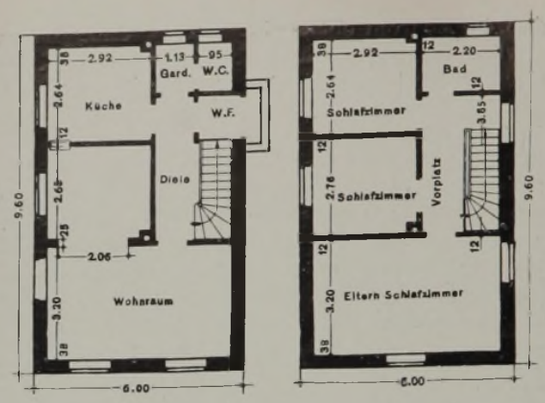
Querschnitt vom Typ 7b, (der Dachvorsprung wird durch die Dachrinne gebildet).

Häuser vom Typ 7b in der Reihung.

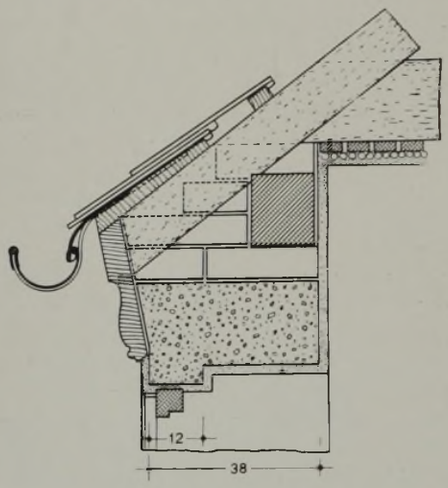
Kropfstücke (Krümmlinge) antrifft, aufgesetzte Austrittspfosten vorfindet, angenagelte Futter- oder Stoßbretter zum Zusammenhalten der Treppen (statt durchgehenden Schrauben) verwendet usw. Das sind nur einige Kleinigkeiten aus dem Gebiete des Treppenbaues, von denen man allerdings jetzt nach dem Verputzen der Treppen auf der Unterseite nicht mehr viel sieht, um so mehr aber in einigen Jahren die Nachteile verspüren wird!

Ansicht eines Hauses vom Typ 12. Baukosten 18900 RM.

Jeder im Baufach tätige Handwerker, Architekt usw. sollte nicht versäumen, die Siedlungsausstellung um ihres Lehrwertes zu besuchen, um alle anderen Arbeiten zu besichtigen, dabei aber nicht vergessen, überall, wo es möglich ist, über die geschilderten Konstruktionen Vergleiche anzustellen. Außerdem lohnt es sich, beim Besuch der Siedlung Ramersdorf auch noch die Reichskleinsiedlung an der Ingoldstätter Straße zu besichtigen und an der Peripherie der Stadt München die zahlreichen, im Rohbau dastehenden kleineren und größeren Wohngebäude „abzugrasen". München ist für jeden Fachmann eine gute Schule.



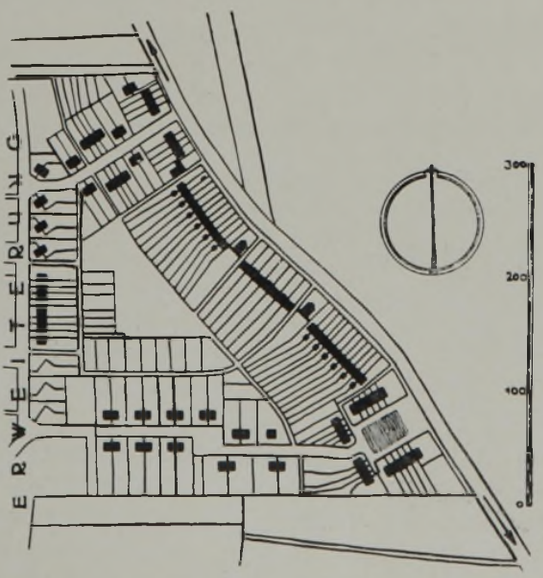
Erdgeschoß- u. Obergeschoß-Grundriß vom Typ 12.



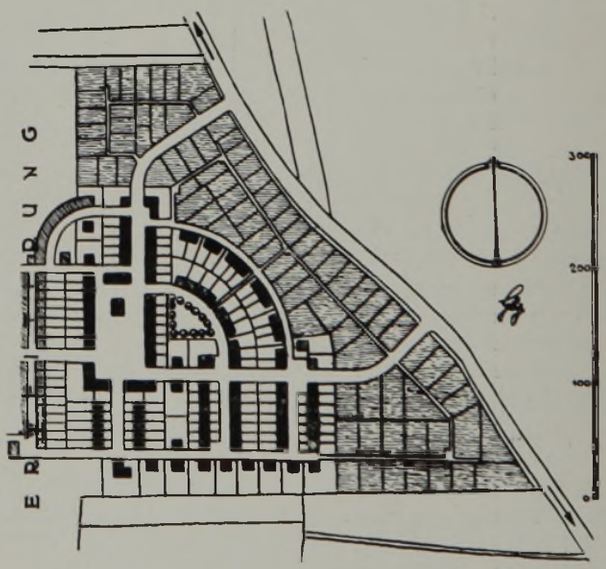
Der Traufknoten zu Typ 12.

Ueberlegungen für Siedlungsaufgaben

Beispiele aus der Schrift des Reichsverbandes deutscher Heimstätten von Dr. Ferd. Neumann und Wilh. Heilig. Deutscher Gemeindeverlag, Berlin W 9.



Diese Münchener Siedlung ist schon vor längerer Zeit ausgeführt. Lange Zeilen von Reihenhäusern stehen an einer starken Verkehrsstraße hinter ihren Vorgärten. Die Anlieger sind gezwungen, ihre schmalen Gärten mit Zugangswegen in Längsrichtung zu durchschneiden. Vom nationalsozialistischen Gesichtspunkte aus handelt es sich um eine mißlungene Anlage. Man beachte die Verlegenheitsflächen. Die Randbebauung führt zu dem Uebelstand der Streuung und unwirtschaftlichen Folgen.



Versuch einer anderen Ordnung. Dieser Versuch von Wilh. Heilig, von innen nach außen zu planen, schafft eine Ortsmitte und führt zur Platzanlage im Gegensatz zu dem vorhergehenden Beispiel. Der Kern des Gemeinwesens wird gesichert. Der Platz dient als freier Gemeindesaal. Jedes Haus hat genügend Freifläche. Von der Reihenhaus-Anordnung ist in wirtschaftlich glücklicher Weise Gebrauch gemacht. Vom Marktplatz bis zum entferntest gelegenen Zusatzland herrscht nur die sog. Kinderwagenentfernung. Gartengürtel als Abschluß.

Ertragsberechnung und Bewertung von Hausbesitz.

Von Dipl.-Ing. Hans Klüppelberg.

(Schluß.)

Wie fällt nun die Kaufpreis- also Wertberechnung des herangezogenen Berliner Miethauses aus? Vorweg sei bemerkt, daß die darin eingesetzten Prozentsätze der Betriebs- und Bewirtschaftungsunkosten für die große Gruppe dieser zwischen 1910 und 1914 erstellten Miethäuser, die eines der wertvollsten Gebiete der Kapitalsanlage darstellen, sich als absolut zutreffend und ausreichend erwiesen haben. Der Schätzer tut selbstverständlich gut daran, diese nicht mechanisch gleichförmig anzuwenden. Er wird sie an Hand der Buchungen über die Einnahmen und Ausgaben des Grundstückes zweckmäßig noch einmal im Durchschnitt eines größeren Zeitabschnittes auf ihre Angemessenheit nachprüfen, um in seiner Kalkulation ganz sicher zu gehen.

Wir wollen einmal annehmen, daß das hier als Beispiel herangezogene Hausgrundstück neben günstiger Verkehrs- und Wohnlage auch durchaus befriedigende Grundrißformen der Wohnungen aufweist, wie man sie oft unter den zwischen 1910 und 1914 erbauten Häusern antrifft. Die Wohnungen des Vorderhauses sind mit Bädern versehen, alle übrigen, auch die 2-Zimmer-Wohnungen, besitzen große, gut belichtete, zweckmäßig gelegene Räume und Innentoiletten. Die baulichtechnische Prüfung habe ergeben, daß die Ausführung solide ist und irgendwelche konstruktive Schäden (Konstruktionsrisse, Schwamm oder ähnliches) nicht vorhanden sind. Das Haus gehört also zu der großen Gruppe von Vorkriegsbauten, die es — das muß leider gesagt werden — mit den durchschnittlichen großstädtischen Miethausneubauten der letzten Jahre in jeder Beziehung aufnehmen können, die diesen sogar in der Raumzahl, Raumgröße und Tragbarkeit der Mieten zum Teil überlegen sind und infolge ihrer soliden baulichen Ausführung noch eine ganz beträchtliche, vollwertige Lebensdauer besitzen.

Wohnungen in Häusern dieser Art werden jederzeit vermietet sein und zu Befürchtungen bezüglich bedeutender Mietausfälle keinen Anlaß geben, lediglich in der Bewertung der Mieten gewerblicher Räume ist Vorsicht geboten.

Es wäre also durchaus denkbar, daß der Schätzer in der Kalkulation des künftigen Ertrages etwa zu folgendem Ergebnis kommt:

Ertragsschätzung.

Friedensmiete		20000	RM.
Heutiges Mietsoll = 117,4 Proz.		23480	„
Voraussichtlicher Mietrückgang der Gastwirtschaft	ca.	500	„
Desgleichen für die Läden	ca.	360	„
Abzug für nicht haltbare Wohnungsmieten	ca.	420	„
Als gesichert anzusehender Mietertrag		22200	RM.

Ist nun dieser Generalnenner, auf dem sich die gesamte Schätzung aufbauen läßt, immer noch der Friedensmietwert? Das ist von vielen Seiten bestritten. Wenn man sich jedoch vergegenwärtigt, daß in den verschiedenen Städten und Zeitabschnitten jeweils eine große Anzahl von Grundstücken nach gleichem Schema und unter gleichen Finanzierungsbedingungen bebaut wurden, so dürfte wohl ohne weiteres einleuchten, daß zumindest bei bestimmten Grundstücksgruppen, die nach Lage, Nutzungsart und wirtschaftlich gleichem Zeitabschnitt der Erbauung dem Sinne nach zusammengehören, die Qualität der Ausführung, die Baukosten, öffentlichen Abgaben und Bewirtschaftungskosten in ziemlich genau bestimmbaren, übereinstimmenden Prozentsätzen zu den seinerzeit erzielten Mieten (bei Vorkriegsgrundstücken also den Friedensmieten) stehen. Der Schätzer hat demnach die Aufgabe, diese, dem Charakter nach ähnlichen Grundstücke in einzelne große Gruppen zusammenzufassen und ihre einzelnen Wertfaktoren in bestimmte Normen zu bringen. Diese Vorarbeit ist insofern lohnend, als sie die Möglichkeit ergibt, die gesamte Wertkalkulation in Prozentsätzen zur Friedensmiete durchzuführen, was den Rechnungsgang außerordentlich vereinfacht. Es ist selbstverständlich, daß hierbei geringe Abweichungen von den „genormten" Prozentsätzen keine Rolle spielen — es wäre mehr als theoretisch, den Verkaufswert eines derartigen Objektes, das obendrein noch Wert- oder Konjunkturschwankungen unterliegt, etwa auf die dritte Stelle hinterm Komma ausrechnen zu wollen. Was erreicht werden soll und kann, ist lediglich die Bestimmung eines oberen Grenzwertes, der auf der normalen Durchschnitts-Ertragsschätzung basiert und daher für den Käufer die Gefahr überraschender Verluste infolge Mietausfällen nach menschlichem Ermessen ausschließt.

Dem oben errechneten Betrage würde also ein Friedensmietwert von $\frac{22200}{1{,}174} = 19000$ RM. entsprechen, den man als „Sicherheits-Friedensmiete" bezeichnen könnte, da er (in diesem Falle) eine Sicherheit gegen den zu erwartenden 5prozentigen Ertragsrückgang darstellt. Auf dieser Sicherheits-Friedensmiete baut sich nunmehr die Berechnung des normalerweise zu erwartenden Reinertrages auf. Folgende Ausgaben kommen von dem Gesamtertrag in Abzug:

Ausgabenschätzung.

Hauszinssteuer bis 1. April 1935 6400 RM.	34,3%	der Sicherheits-Friedensmiete von 19000 RM.
Grundvermögenssteuer — Selbstaufbringungsbetrag 3400 RM. ./. 2070 RM. = 1330 RM.	7,0%	
Laufende Instandhaltung	7—9,0%	
Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinfegergebühr, Treppenbeleuchtung, Kanalgebühr, Versicherungsbeiträge, Pförtner und Hausverwaltung	23,0%	
Abschreibungen	3,0%	
Summe der Ausgaben	76,3%	

Reinertrag.

Mieteinnahme abzüglich Grundvermögenssteuer-Umlage	107,0%	der Sicherheits-Friedensmiete von 19000 RM.
Ausgaben	76,3%	
Reinertrag	30,7%	

30,7% von 19000 RM. sind rund 5800 RM.

Der in der Schätzung eingesetzte Hauszinssteuerbetrag stellt nur noch 80 Proz. der ursprünglichen Hauszinssteuerbelastung dar. Dieser Betrag wird bekanntlich am 1. April 1935 um weitere 20 Proz. gesenkt. Es empfiehlt sich jedoch nicht, mit dieser Herabsetzung zu kalkulieren, da noch nicht abzusehen ist, ob sie nicht durch neue Abgaben oder, was sozial gerechtfertigt wäre, durch gesetzliche Mietsenkungen ausgeglichen wird.

Ebenfalls kommt eine ganze oder teilweise Hauszinssteuerablösung, die noch vor einem Jahre das Rechnungsbild wesentlich vergünstigte, nicht mehr in Betracht. Sie würde sich so kurz vor der 20prozentigen Senkung nicht mehr günstig genug ausspielen und, was vielleicht noch wichtiger ist, die Mietzuschüsse des Wohlfahrtsamtes für arbeitslose Wohnungsinhaber in Fortfall bringen. Das kann für den Hausbesitzer zu recht unangenehmen Mietausfällen führen. Aus diesen Gründen ist es ratsam, mit dem unveränderten Hauszinssteuersatz zu kalkulieren.

Die Reparaturquote von 7 bis 9 Proz. trifft selbstverständlich nur für Gebäude von normaler baulicher Beschaffenheit zu, wie oben schon gesagt wurde. Bei besonderen baulichen Mängeln wie auch bei starker Abnutzung ist mit einem ent-

sprechend höheren Satz für Instandhaltung eventuell auch für Abschreibungen zu rechnen.

Wie errechnet sich nunmehr der Verkaufswert? Es soll der meistgebräuchliche Fall zugrunde gelegt werden, daß der Käufer die Grundvermögenssteuer, der Verkäufer die Wertzuwachssteuer und Maklergebühren übernimmt, während die Gerichts- und Notariatsgebühren je zur Hälfte von beiden Parteien getragen werden. Die Schätzergebühren gehen natürlich zu Lasten des Käufers, da der Schätzer in diesem Falle sachverständiger Berater des Käufers ist. An weiteren Unkosten, die gegebenenfalls noch zu berücksichtigen sind, käme die Behebung besonderer, durch Vernachlässigung des Vorbesitzers entstandener baulicher Mängel in Betracht, deren Uebernahme dem Käufer billigerweise nicht zugemutet werden kann, da sie eine starke Wertbeeinträchtigung des Kaufobjektes darstellen. Der Schätzer hat also hier die Aufgabe, alle die erforderlichen Instandsetzungskosten festzustellen, welche nicht unter den Begriff der „laufenden Reparaturen" fallen. Das ist insofern von Bedeutung, als der in der Ausgabenschätzung hierfür eingesetzte Betrag von etwa 7–9 Proz. der Sicherheits-Friedensmiete nicht überschritten werden darf. Es liegt hier im übrigen im besonderen Interesse des Käufers, das Haus in einem so guten Zustande zu übernehmen, daß es bei Leerwerden von Mieträumen auf Mietreflektanten einen besonders guten Eindruck gegenüber der Konkurrenz macht. Da der Hausbesitzer auf das Aussehen der Einzelwohnungen keinen unmittelbaren Einfluß hat, wenn die Mieter die Schönheitsreparaturen selbst tragen, sollte er wenigstens darauf achten, daß zumindest die Außenfronten und Treppenaufgänge, die ja auf den Besichtigenden den ersten und sehr wichtigen Eindruck machen, in tadellosen Zustand gesetzt werden, das kann nur zu seinem eigenen Vorteil sein. Daß alle übrigen, zu seinen Lasten gehenden Mängel in den Wohnungen, Höfen und Vorgärten beim Kaufabschluß noch zu seinen Gunsten berechnet werden, ist nicht mehr als selbstverständlich.

Neben diesen Dingen spielen nunmehr noch zwei wichtige Faktoren eine Rolle. Die Verzinsung etwaiger auflastender Hypotheken und die des Eigenkapitals.

In unserem Falle soll angenommen werden, daß auf dem Grundstück eine erststellige Hypothek von 50000 RM. ruht, die vom Käufer auf lange Frist übernommen werden kann. Bei der augenblicklichen Regierungstendenz, die bereits eine beträchtliche Senkung des Zinsfußes erreicht hat und noch weiter anstrebt, wird man ohne Risiko auf lange Sicht mit einer erforderlichen Verzinsung von höchstens $4^3/_4$ Proz., vorsichtshalber 5 Proz. rechnen können, wenn nicht besondere Bindungen an einen höheren Zinsfuß vorliegen oder eine Amortisationshypothek, für die ein Mittelwert der Verzinsung errechnet werden müßte.

Was nun die gewünschte Verzinsung des Eigenkapitals anlangt, die bereits zu Anfang dieser Abhandlung grundsätzlich berührt wurde, so wird sich der Käufer glücklich schätzen dürfen, wenn er das Grundstück zu einem Preise ersteht, der ihm eine fünf- bis sechsprozentige Verzinsung gewährleistet.

Die Errechnung des Kaufpreises für unser Beispiel würde demnach wie folgt aussehen:

Kaufpreis.

Dieser beträgt	100000	RM.
Grunderwerbssteuer: $\frac{100000 \cdot 1000}{975} \cdot 5\%$ rd.	5150	„
Halbe Gerichts- und Notariatsgebühren, Schätzergebühren ca. 2—2, 5% =	2250	„
Besondere Instandsetzungen geschätzt auf	3000	„
Gesamtaufwand	110400	RM.
Abzüglich 1. Hypothek	50000	„
Erforderliches Barkapital	60400	RM.

Die Verzinsung.

1. Hypothek 50000 RM. zu 5% =	2500	RM.
Eigenkapital 60400 RM. zu 5,5% =	3330	„
Zusammen.	5830	RM.

Diese Summe deckt sich mit dem errechneten Reinertrag bis auf eine geringfügige Differenz, die jedoch keine Rolle spielt.

Der Kaufpreis von 100000 RM., bis zu dem also der Käufer gehen kann, ohne ein Risiko einzugehen, ist das 5fache der vollen Friedensmiete.

Grundstücke der Beschaffenheit und Nutzungsart des hier benutzten Beispieles erzielten vor etwa 1½ Jahren Verkaufswerte von $4^3/_4$- bis 4½facher Friedensmiete und haben augenblicklich bis auf etwa 5fache Friedensmiete angezogen. Der Grund dieser Preissteigerung liegt in der Verschiebung der Wirtschaftsfaktoren, die weiter oben als maßgebend für die Preisgestaltung gekennzeichnet sind.

Ausdrücklich sei nochmals darauf hingewiesen, daß es sich bei dem hier angezogenen Beispiel um ein Grundbesitzobjekt handelt, dessen Rentabilität besonders günstig liegt. Das läßt sich schon aus dem Verhältnis von „Sicherheitsfriedensmiete" zur nominellen Friedensmiete erkennen. Dieses Differenzverhältnis ist gewissermaßen der Schlüssel, der schon auf den ersten Blick über das ungefähre Bewertungsbild Aufschluß gibt. Je ungünstiger dies Verhältnis infolge stärkerer Risikoabstriche wird (z. B. bei Grundstücken in ungünstiger Lage, mit vorwiegend gewerblichen Räumen, sehr großen oder grundrißlich mangelhaften Wohnungen), desto stärker wird der Wert im Verhältnis zu dem hier gewählten Beispiel sinken. Rein rechnerisch ist ferner ersichtlich, daß demgegenüber auch ein verhältnismäßig hoher Instandsetzungsaufwand nicht einen solch starken wertmindernden Einfluß ausüben kann, abgesehen von Gebäuden ehrwürdigen Alters oder mit Konstruktionsschäden.

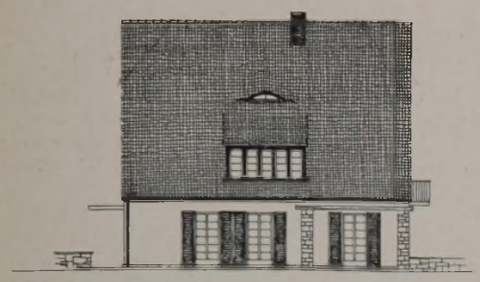
Bezüglich der Ertragsschätzung werden Befürchtungen über künftig geforderte Mietsenkungen geäußert. Zu erwarten ist aber, daß diese Mietsenkung nicht stärker sein wird als die oben bereits erwähnte Lastensenkung (Abbau der Hauszinssteuer), daß also beide Senkungen höchstens einander angeglichen werden. Es würde also heute zu einer ungerechtfertigten Minderbewertung eines Grundstückes führen, wenn man künftig mit zu großen Mietabstrichen kalkulieren wollte.

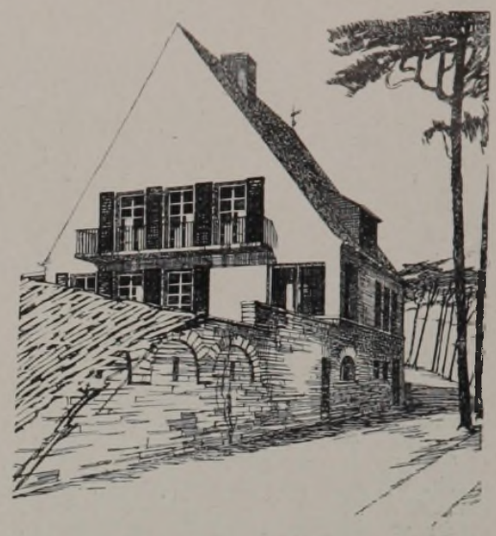
Zweifellos hat sich doch gerade in letzter Zeit das Bewertungsbild wesentlich vergünstigt. Neben der bereits erwähnten Besserung des Arbeitsmarktes und der Lastensenkung spielen hierbei auch die umfangreichen Instandsetzungen, die unter Zuhilfenahme der Reichszuschüsse durchgeführt werden konnten, eine beträchtliche Rolle in der Wertsteigerung der auf diese Weise gründlich durchreparierten Gebäude. Während man früher bei Grundstücken von der Art unseres Beispieles infolge vernachlässigter Pflege mit durchgreifenden Instandsetzungen von 7000 bis 10000 RM. im Normalfalle, teilweise sogar noch höher, rechnen mußte, wenn man die späteren laufenden Reparaturen innerhalb der in der Ausgabenschätzung angenommenen Höhe von 9 Proz. halten wollte, trifft man auch heute auf günstigere Verhältnisse. Je mehr in Zukunft, wie wir alle hoffen, durch die Belebung des Arbeitsmarktes und der damit verbundenen steigenden Vermögenskraft breiter Volksschichten Mietausfälle vermieden werden und je niedriger die allgemeine Zinslast wird, desto fester und gesunder wird sich der Markt der Grundstückswerte gestalten.

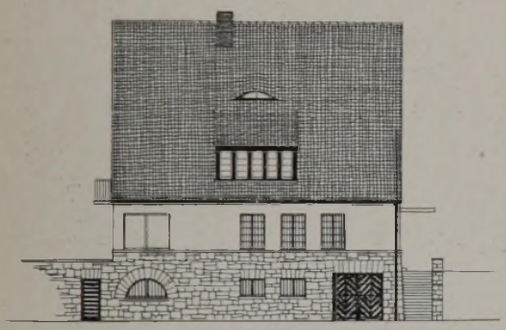
Die oben beschriebene Schätzungsmethode, die sich bemüht, diese inneren Zusammenhänge zwischen der lebendigen Wirtschaft und den Grundstückswerten zu erfassen und auf dieser neuen Grundlage aufzubauen, stellt den Sachverständigenschätzer vor einen großen Aufgabenkreis. Er wird durch diese Forderungen über das rein Technische herausgehoben. Im gleichen Maße, wie der Architekt bei der Planung von Neubauten in den letzten Jahren nicht nur Künstler und Techniker, sondern auch Wirtschaftler und Finanzierungsberater seines Bauherrn sein mußte, wird in Zukunft auch der Schätzer in weitestem Maße die volkswirtschaftlichen, finanztechnischen und städtebaulichen Grundlagen seines Arbeitsgebietes neben den bautechnischen genau kennen und beherrschen müssen. Eine sehr schwierige, große und verantwortungsvolle Aufgabe!

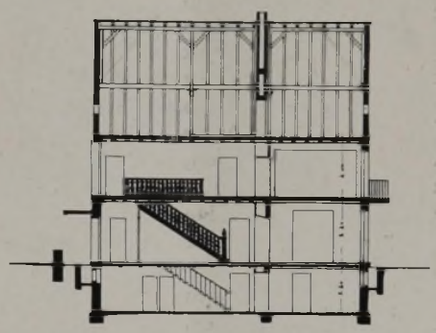
Fränkisches Einfamilienhaus am Hang.

1418 cbm umbauten Raumes je 25 RM. = 35450 RM. Baukosten.

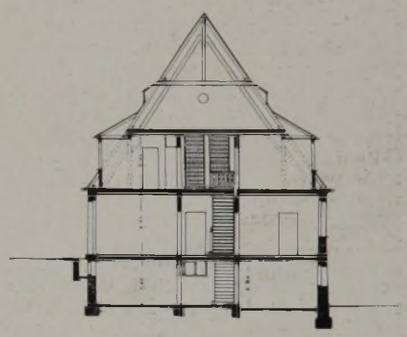




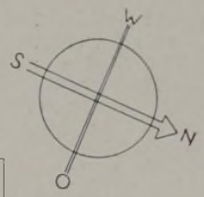


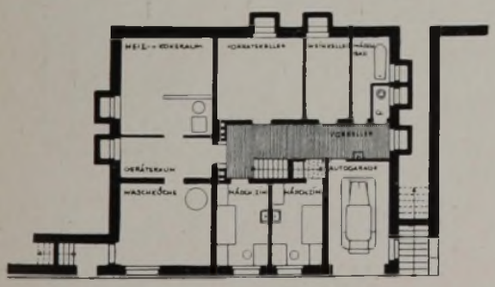


LÄNGENSCHNITT

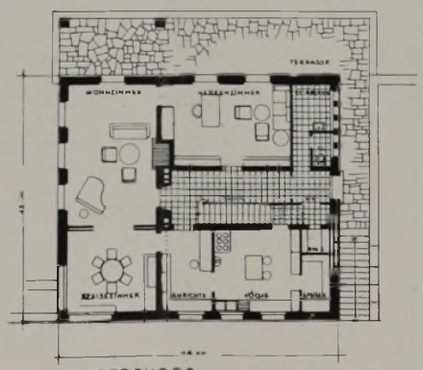


QUERSCHNITT

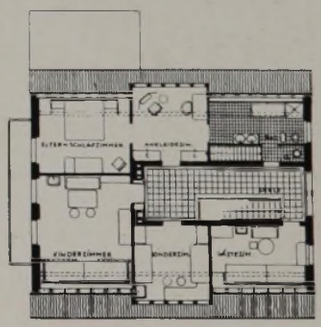




KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

Konstruktion und Ausführung:

Fundamente in Beton, alle aufgehenden Mauern in Backstein, über dem Keller Trägerdecke, sonst Holzbalkendecken, Dach mit roten Biberschwänzen als Doppeldach eingedeckt. Kellergeschoß mit Bruchsteinen verblendet. Sonstige äußere Mauerflächen heller Naturputz, Holzfenster weiß gestrichen, dunkelgrüne Klappläden.

Arch.: August Keune, Frankfurt a. M.

BAUTECHNIK UND ARBEITSVERFAHREN

Putzarbeit bei starker Sonnenbestrahlung.

Solange wir überwiegend alte erfahrene Putzer hatten, machte die Putzarbeit nicht die geringste Schwierigkeit. Das trifft aber heute nicht mehr zu. Die alten Erfahrungen werden auf die jungen Maurer nicht mehr glatt übertragen. Die heute beobachteten Fehler fangen schon in der Mörtelpfanne an, wo das Mörtelwasser verdunstet und die Bindekraft des Mörtels schwindet. Es sollte nicht vorkommen, daß der Bauführer erst die Abdeckung durch Bretter veranlassen muß. Viele Fehler zeigen sich auch bei Edelputzarbeiten. Die Regeln für das Auftrocknen des Unterputzes werden nicht beobachtet. Es wird oft vergessen, daß der Unterputz so lange genäßt werden muß, bis er keine Feuchtigkeit mehr aufnimmt. Ein alter erfahrener Fachmann, Meister Winkler in Waiblingen, hat deshalb alle Verstöße gesammelt und im „Bauwerk" bekanntgemacht. Bei der starken Sonnenbestrahlung wird dem Mörtel das Bindewasser nach außen zu rasch entzogen. Der Erhärtungsprozeß wird unterbrochen, und der Putz verbrennt, d. h. er wird mürbe und fällt ab. Natürlich kann an den starken Sonnentagen die Putzarbeit ja nicht immer gestrichen werden; es muß aber in allen Fällen für ausreichende Nachnässung während der Abbindezeit gesorgt werden. Vorsicht ist auch geboten bei schlecht saugendem Untergrund. Isolieranstrich mit den neuen Bauplatten (mit Ausnahme von Gipsdielen). Besenspritzputz muß dreimal aufgeschlagen werden, damit er deckt und bei heißem Wetter nicht verbrennt. Muß alter Putz überzogen werden, so soll das zweite Annässen mit dünner Zementmilch geschehen; dadurch wird eine bessere Haftung erzielt. Es ist immer daran festzuhalten, daß die Haftung gut bleibt; dann kann kein Ablösen der Feinputzschicht erfolgen. F. Winkler.

Das richtige Schieferdach.

Die Enttäuschungen, die der Architekt mit schlecht eingedeckten Dächern machen muß, wobei häufig Verstöße gegen die alten guten Werkregeln beobachtet werden, haben sich häufig wiederholt. Zunächst ist ja schon bei der Konstruktion des Daches an das Dachmaterial zu denken, wenn es darauf ankommt, den schönen Gesamtcharakter des Hauses in seiner logischen und schönheitlichen Verbindung zu zeigen. Die Neigung der Sparren und Aufschieblinge an der Traufe ist ja für die einzelnen Schieferdacharten nach unten begrenzt. Grate stehen fest, andere Neigungen und namentlich geringere bewirken es, daß bei Schieferdächern die Traufgebinde am meisten vom Wasser überrieselt werden und daß hinter Schneefanggittern Schneemassen längere Zeit lagern, wobei sich Wasserstauungen bilden können. Gefährdungen des Hauses entstehen vor allen Dingen auch durch falsches Zusammenlaufen von mehreren Dachflächen und Kehlen auf einem Punkt der Traufe. In solchen Fällen muß vorher genau geprüft werden, ob Regen und Schneewasser unmittelbar ablaufen kann. Dabei macht man die Erfahrung, daß junge Dachdecker, die gern ein bißchen billiger arbeiten, häufig auch wenig mit Schieferbedachungen zu tun hatten und sich wenig um den richtigen Traufpunkt bei größeren Wettereinbrüchen oder Tauzeiten bekümmern; die Abfallrohre frieren dann ein. Es ist auch zu beobachten, daß Grate nicht an Kehlen auslaufen sollen oder daß der Wasserablauf einer Dachfläche direkt gegen den Grat geführt wird. Dann kommt es vor der guten Arbeit darauf an, daß die Holzteile der Eindeckunterlagen gesund und trocken sein müssen. Wurmstichige Bretter müssen ausgeschlossen werden, vorhandene Baumkanten müssen entrindet werden, und sie dürfen nicht breiter als die Brettstärke sein. Man soll auch die Herzseite der Bretter stets nach dem Inneren des Gebäudes zu legen.

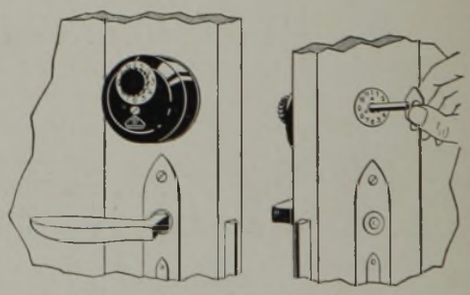
Ist die Entfernung der Sparren untereinander breiter als 75 cm von Mitte zu Mitte, so muß die Schalung entsprechend stärker gewählt und durch eine untergezogene Strecklatte verstärkt werden. Der Architekt soll auch immer darauf achten, daß im First stets ein volles Brett angebracht ist und daß etwa erforderliche schmale und keilförmige Bretter unterhalb des Firstbrettes anzubringen sind. Kommen nun aber die Schalungen auf Beton zu liegen, so werden häufig Böcke geschossen. Man sollte immer darauf achten, daß in diesen Fällen zwischen den einzelnen Lattenfeldern die Luft zirkulieren kann. Was aber die Pappunterlage betrifft, so genügt zum Schutze gegen Staub und Treibschnee eine schwache Sorte.

Das beigefügte Bild von der Ausstellung „Das deutsche Dach" ist ein Ausstellungszeugnis für das Dachdeckerhandwerk. Es zeigt nicht nur die gute sachliche Arbeit, sondern auch eine schöne, exakte Ausführung. Wer aber nun näher Bescheid wissen will, der soll die vielen Beispiele vorbildlicher Schieferdachdeckungen in dem kleinen Buch „Die Technik im deutschen Dachdeckerhandwerk", von dem Reichsverbande herausgegeben, lesen und daraufhin seinen Dachdecker auf Herz und Nieren prüfen.

Neuartige elektrische Türsicherungsanlagen.

Die zur Verhütung von Einbruch zur Verwendung gelangenden Sicherheitsschlösser, Sperrketten, Türriegel und sonstige mechanische Vorrichtungen, die ein gewaltsames Aufbrechen der Tür verhindern sollen, sind heute nicht mehr ausreichend, da sie für den im „Fach" beschlagenen Einbrecher, der sein „Handwerk" gut versteht, kein allzu großes Hindernis darstellen. Besonders fällt diesen „Fachleuten" ein unauffälliges Betreten der Räumlichkeiten dann besonders leicht, wenn sie nicht durch irgendwelche Geräusche, durch Alarmglocken u. dgl. in ihrem „Vorhaben" gestört werden. Will man also von diesem lichtscheuen Gesindel in Ruhe gelassen sein, so wird man zu anderen, neuzeitlicheren und wirksameren Methoden greifen müssen, die ein gewaltsames Eindringen in Räumlichkeiten von vornherein illusorisch machen. Hier stehen uns in Gestalt kleiner elektrischer Sicherungsschlösser willkommene Mittel zur Verfügung, die an jeder Tür leicht anzubringen sind, und die den Unberufenen, der gern auf „seine Weise" mit dem Kopf durch die Tür gehen möchte, schon beim Anblick dieser Sicherung von seinem Tun abläßt.

Die Anordnung dieser Sicherungsanlage, die von den Siemens-Halske-Werken hergestellt wird, ist sehr einfach. An der Wohnungstür werden ein oder mehrere Kontakte angebracht. Gleichzeitig befindet sich über dem Türschloß an der Innenseite der Tür ein Geheimschalter, der eine Nummernscheibe aufweist, die durch einen Drehknopf leicht zu betätigen ist. An der Außenseite der Tür ist ebenfalls eine ähnlich aussehende Nummernscheibe vorgesehen. Wird nun der Geheimschalter auf eine beliebig zwischen 1 und 11 wählbare Zahl eingestellt, so kann die Tür ohne Alarm nur dann geöffnet werden, wenn der Schlüssel, der zu der Anlage gehört, von außen in die Nummernscheibe so eingeführt wird, daß die Spitze des Schlüssels mit der eingestellten, nur dem Besitzer bekannten Geheimnummer übereinstimmt. Da die Türkontakte und der Geheimschalter mit einer oder mit mehreren Alarmglocken, einer Stromquelle (Trockenelemente) und den dazu gehörenden Klingelleitungen verbunden sind, so werden diese bei einem gewaltsamen Eindringen unverzüglich die Alarmvorrichtungen in Tätigkeit setzen und den Einbrecher verscheuchen. Zumeist wird dieser aber einen Einbruch schon erst gar nicht wagen, wenn er das Nummernschild an der Außenseite der Tür gewahr wird.



Mit dieser elektrischen Sicherungsanlage kann man außerdem auch Fenster u. dgl. absichern, so daß auch von dieser Stelle aus ein Eindringen in die Räume unmöglich gemacht bzw. sogleich durch Alarmglocken gemeldet wird.

Die elektrische Türsicherung, die mit Arbeitsstrom arbeiten, aber auch für Ruhestrom eingerichtet werden können, stellen heute mit die beste Kleinsicherungsanlage dar, die allen Anforderungen gewachsen ist.

Ing. Fritz H. W. Loewe.

Herausgeber und verantwortlicher Hauptschriftleiter: CURT R. VINCENTZ.
Geschäftsstelle: Hannover, Am Schiffgraben 41.