

Deutsche Bauhütte

Zeitschrift der deutschen Architektenschaft

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

(Alle Rechte vorbehalten.)

Beleihungen von Wohnungsneubauten.

(Was die großen Geldgeber wissen wollen.)

II.

Die nun folgenden Angaben, die die Hypothekengläubiger verlangen, forderten ganz besonders die Mitwirkung des Architekten oder Baumeisters.

Man will Zahl, Art und Größe der zu beleihenden Häuser und der darin befindlichen Wohnungen und Gewerberäume (Läden) wissen. Anzugeben sind insbesondere die besonderen Typen, die sich herausgebildet haben und wieder und immer wieder verwendet werden. So sind bei großen Planungen diese direkt nach Typen aufzuteilen, und es ist zu sagen, wieviel Häuser nach den einzelnen Typen gebaut werden sollen. Auch in den beizufügenden Lageplänen will man die Typen eingezeichnet und bezeichnet haben. Bei den Wohnungen interessiert die Zahl der Räume, wobei die Kammern als „ $\frac{1}{2}$ -Zimmer“ und die Küche als Vollraum zählt. Man will also die Aufteilung des Grundrisses kontrollieren. Man will aber auch die „nutzbare Wohnfläche“ der einzelnen Wohnungen genau zusammenstellen haben. Auf diese Größe läßt sich einmal die Höhe des Gesamtherstellungswertes beziehen, zum anderen aber auch die Miete. Zu beiden Finanzierungselementen muß die nutzbare Wohnfläche in einem angemessenen Verhältnis stehen, wie unten noch weiter auszuführen ist.

Anzugeben ist auch, ob Läden, Büros, Garagen oder Ställe mit vorgesehen sind. Bei der Finanzierung werden diese Nebenkosten besonders nachgewiesen, von den Kosten der eigentlichen Wohnungen getrennt.

Um den Gesamtherstellungswert richtig beurteilen zu können, fragt man noch, welche besondere Art von Heizung vorgesehen ist. Bei großen Planungen kommt hier die Frage der sogenannten Gemeinschaftsanlagen (Heizhäuser, Wäschereien und Bäder) zur Sprache. Diese Anlagen müssen auf ihre Rentabilität besonders genau geprüft werden, zumal damit schon Enttäuschungen verbunden gewesen sind. Solche Anlagen werden wohl stets besonders finanziert.

Unter den Fragen finden wir noch die nach der „Wohnküche“, die ja bekanntlich mit der „D-Zug-Küche“ in Wettbewerb getreten ist, ohne bisher verdrängt worden zu sein, je nach den Gebräuchen des betreffenden Landesteiles.

Wichtig für den Beleihungswert ist ferner, ob Badezimmer zu den einzelnen Wohnungen vorgesehen sind, auch danach wird gefragt. Das gleiche gilt von Anbauten (Loggien, Balkone), da natürlich auch diese den Wert beeinflussen. Endlich sind noch Gärten anzugeben, wie sie heute wohl nur noch bei den Eigenheimen vorkommen, da man die Etagenwohnungen in Blocks mit Grünanlagen an Stelle der Einzelgärten ausstattet.

Die Baukosten müssen gehörig aufgegliedert werden, und aus den Fragen spricht die Erfahrung der großen Geldgeber auf diesem Gebiete. Zunächst wird nach dem umbauten Raum je Haus und je Gruppe gefragt. Hierbei interessieren z. B. die Geschosshöhen, um zu erkennen, ob nicht zu primitiv gebaut wird. Die genaueste Aufgliederung der Baukosten ist eine solche in „reine“, in „mittelbare“ und in Landkosten. Die Terminologie ist hier nicht einheitlich. Ganz streng genommen, ergeben die Kubikmeter umbauten Raumes nur die reinen Baukosten. Will man klar erkennen, ob preiswert gebaut wird — und darum handelt es sich bei dieser Frage nach den Baukosten —, so muß man die „mittelbaren“ Kosten getrennt angeben. Diese zerfallen wieder in die Nebenkosten (Gebühren, Anschlüsse der Energien) und noch in alles das, was nicht „Aufschließungskosten“ sind. Solche Nebenkosten sind insbesondere auch das Architektenhonorar und die „Bauzinsen“. Man muß letztere irgendwie in den Baukosten unterbringen, da die laufenden Erträge des Grundstückes die vor dem Lauf der Mieten entstehenden Zinsen

nicht decken können. Die Handwerker können heute nicht viel stehen lassen, sie müssen bald bezahlt werden. Während des Halbjahres, das ein Zinshaus Zeit kostet zu bauen, laufen meist schon etwa 8 Proz. für 60000 RM. auf, d. s. gleich schon wieder 2400 RM. Man muß sie den mittelbaren Baukosten zuzählen. Oft tritt auch noch ein Disagio zutage, das der Hypothekengläubiger bei der Auszahlung abzieht, jedoch später bei der Rückzahlung der Hypothek getilgt verlangt, als ob es ausgezahlt wäre. Stellt man die Hypothek, die, um das Disagio vermindert, ausgezahlt wird, zum Nominalwert (wie erforderlich) ein, so muß der Ausgleich durch Erhöhung der Baukosten um das Disagio erfolgen, und diese Erhöhung kommt zweckmäßig unter die Nebenkosten.

Werden die „Nebenkosten“ (Teil der „mittelbaren“ Baukosten) in dieser Weise umfassend vorgesehen, so können sich bis zu 10 Proz. der nach dem Kubikmeter-Preis anzugebenden „reinen“ Baukosten gut ergeben. Man muß also acht geben, wie gefragt wird: Meint der Geldgeber bei den nach dem Kubikmeter umbauten Raumes anzugebenden „reinen“ Baukosten in Wirklichkeit gleichzeitig die Nebenkosten mit, so müssen eben alle obenbezeichneten mittelbaren Baukosten mit eingerechnet werden und der Kubikmeter-Preis kommt dann natürlich höher, als er aus dem Bauindex folgt. Ob der Geldgeber so rechnet, sieht man einfach daraus, daß er sonst nur noch nach den Kosten des Landes und der Aufschließung (Beschaffung und Herstellung des Straßenlandes) fragt.

Die Nebenkosten und auch die Aufschließungskosten (Anliegerleistungen) haben in letzter Zeit dadurch eine Bedeutung erlangt, daß zur Hebung der Bautätigkeit Ermäßigungen an einigen Plätzen — gemeindeweise — bewilligt werden. Der Finanzierende hat sich deswegen zu erkundigen, um diese Ermäßigungen nutzbringend zur Verbilligung der Kosten zu berücksichtigen.

Die Geldgeber, die wissen wollen, was „die ganze Sache eigentlich kosten soll“, fragen nicht nur nach den Baukosten, sondern nach dem „Herstellungswert“. Dieser ist gleich: „reine Baukosten“ + „Nebenkosten“ + Landkosten. Letztere zerfallen, wie gesagt, in die Aufschließungskosten und die Kosten des Landes. Um einen richtigen Vergleich zu haben, ob preiswertes Land verwendet wird, müssen die Aufschließungskosten, insbesondere die Anliegerleistungen, den Landkosten, nicht etwa den „Nebenkosten“ (vgl. oben) zugerechnet werden. Die Landkosten in diesem weiteren Sinne betragen meist 20 Proz. des Gesamtherstellungswertes. Das wird wichtig beim Eigenkapital, denn insoweit soll Eigengeld investiert werden.

Es sei hier noch bemerkt, daß man die Probe, ob man nicht nur preiswerte Bauarbeiten veranschlagt hat, sondern ob man auch auf preiswertem Gelände (in baureifem Zustand, also einschließlich Aufschließung) baut, zweckmäßig dadurch macht, daß man den Gesamtherstellungswert (siehe oben) dividiert durch die Summe der Quadratmeter nutzbarer Wohnflächen im Hause oder im Komplex von Häusern. Diese Methode ist nicht unbestritten, in der Praxis gibt sie aber doch nach den vorliegenden Statistiken einen ganz guten Anhaltspunkt. Man fragt also (und berichtet dem Geldgeber!) wieviel kostet das Quadratmeter nutzbarer Wohnfläche — nicht: zu bauen, sondern: mit allem Drum und Dran (Herstellungswert). Augenblicklich sind die angemessenen Preise etwa 140 RM. bis 155 RM., je nach Lage des Falles. Vorausgesetzt ist dabei einfache Ausführung, wie sie im Kleinwohnungsbau üblich ist und keine teuren Wohngegenden. — Nun wollen die Geldgeber weiter wissen, wie der Herstellungswert (nicht nur die Baukosten, siehe oben) aufgebracht werden.

Man finanziert heute Kleinwohnungsbauten im allgemeinen mit 3 Hypotheken und dem Eigenkapital. Die ganze Sache steht und fällt zunächst mit der sog. Reichsbürgschaft für die II. Hypothek, da eine solche II. Hypothek heute ohne Bürgschaft nicht zu erlangen ist. Liegt die Bürgschaft vor, so ist unter Umständen der Geldgeber der I. Hypothek bereit, die II. Post gleich mitzugeben. Den Sparkassen ist nachgelassen, beim Vorliegen von Reichsbürgschaften bis zu 75 Proz. des Herstellungswertes zu beleihen. Andere große Geldgeber haben es entsprechend. Es ist vorteilhaft, für die I. und II. Hypothek einen Gläubiger zu haben.

Die I. Hypothek umfaßt im allgemeinen 40 Proz., die II. 35 Proz. des Herstellungswertes (also nicht nur der Baukosten, siehe oben). Die restlichen 25 Proz. sollen durch Eigen-geld des Bauherren aufgebracht werden. Dieses ist aber in der Praxis vielfach nicht möglich, und so kommt es dann noch zu einer III. Hypothek, die die Gemeinden aus rückfließenden Mietzinssteuermitteln geben und die einen Teil jener 25 Proz. ausmacht. Helfen können hier auch die Mieterdarlehen und die Arbeitgeberdarlehen, weshalb danach auch von den Geldgebern gefragt wird.

Es wird dabei auch gleichzeitig die Angabe der Verzinsung und Tilgung der betreffenden Baugelder verlangt. Für Eigen-geld dürfen nicht mehr als 4 Proz. eingesetzt werden. I. und II. Hypotheken sind jetzt schon zu 4,5 bis 5 Proz. von gewissen großen Geldgebern erhältlich. Allerdings wird oft noch Tilgung ausbedungen, aber nicht höher als 1 bis 2 Proz. Die Geldgeber interessiert auch, ob etwa die Stadt Gelände hergibt und Straßen auf eigene Kosten baut.

Der Hauszinssteuer-Hypothekenbescheid soll vorliegen, wenn mit einer solchen III. Hypothek finanziert wird. Der Geld-geber verlangt den Beleg. Die Vollständigkeit der Spitzenfinanzierung ist für die Solidität des Beleihungsobjektes unerlässlich.

Der Zinsen- und Tilgungsdienst muß ergänzt werden durch einen Betrag für Abschreibungen, Betriebs- und Unterhaltungskosten. Das wird nur zu häufig übersehen. Man rechnet hier mit 1,5 Proz. des Herstellungswertes (manche rechnen knapper 1 Proz., manche verlangen gar 2 Proz.). Das sind dann die jährlichen Lasten.

Diese Lasten sind durch die Mieten aufzubringen. Die

Geldgeber verlangen den genauen Nachweis, daß dies ohne Uebertreibung der Mieter möglich ist. In Neubauten wird die Aufbringungsmöglichkeit der Mieten beurteilt nach einem Index der „Friedensmiete“ (Miete, die in derartigen Wohnvierteln 1914 gezahlt wurde). Man hat diese Errechnung bekämpft und gesagt, Altwohnungen seien Neubauwohnungen nicht ohne weiteres gleichzustellen, weil die neuen Wohnungen „komfortabler“ gebaut würden. Trotzdem halten wir diese Berechnungsmethode für zweckmäßig. Denn was die neuen Wohnungen vor den alten voraus haben, das haben die alten in der Größe vor den neuen voraus. Man konnte früher im allgemeinen größer bauen.

Also muß zunächst festgestellt werden, wie hoch das Quadratmeter nutzbarer Wohnfläche 1914 in vergleichbaren Altwohnungen gekommen ist. Das schwankt ungefähr zwischen 6 und 8 RM. jährlicher Preis. Mit Rücksicht auf die gesunkenen Baukosten und Zinsfüße bewilligt man heute im allgemeinen höchstens noch 130 Proz. dieses Preises für die Neubaumiete. Also hat man dem Geldgeber anzugeben die gesamte nutzbare Wohnfläche in Quadratmeter, multipliziert je nach Lage mit 7,80 bis 10,40 RM. Das ist dann die gesamte Neubaumiete und die muß dann die erwähnten Gesamtlasten mindestens decken. Sie darf allerdings diese Lasten auch nicht unangemessen übersteigen, denn dies wäre ein Zeichen dafür, daß billiger vermietet werden sollte. Spekulationsgewinne sind nicht zu billigen, vor allem deswegen, weil die Bauherren immer noch auf die Subventionen der öffentlichen Hand angewiesen sind. Reichsbürgschaften, Hauszinssteuerhypotheken sind natürlich nichts anderes als solche.

Endlich interessieren sich die Geldgeber noch für den Bau-beginn und die Fertigstellung. Die obenerwähnten Ermäßigungen mancher Gemeinden sind übrigens heute auch an bestimmte Termine geknüpft; die Bautätigkeit soll beschleunigt werden.

Alle diese Fragen der großen Geldgeber, natürlich auch der Gemeinden, die noch Hauszinssteuerhypotheken hergeben und nach der neuen Finanzgesetzgebung wieder hergeben werden, verlangen in umfangreichen Vordrucken (Fragebogen) genaueste Aufschlüsse. Genaueste Kenntnisse über die inneren Gründe der zahlreichen Fragen ist notwendig, um die Rechnung gleich richtig aufzustellen, und dazu sollte Interessenten hiermit ver-holfen werden.

Dr. Heymann.

Die „Lehrerfabrik“, eine Bau-Erfahrung.

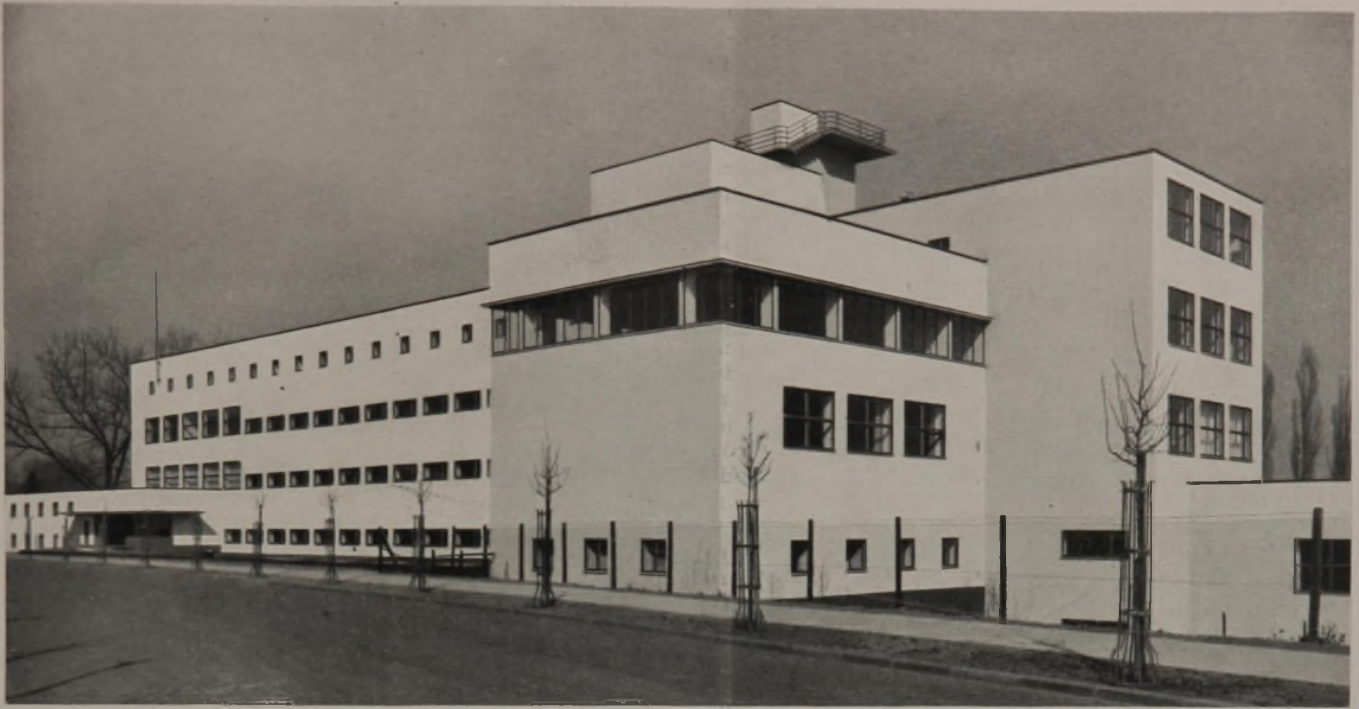
Diesen sonderbaren Namen „Lehrerfabrik“ hat der hier ge-zeigte Großbau von den Einwohnern der Stadt Bonn er-halten. Er ist zu einem feststehenden Begriff im ganzen Rhein-land geworden. Es verlohnt sich, zu untersuchen, wie in unserer Zeit ein solches Kunst-Baugebilde zustande kommen konnte, das anfangs von einem Kreise gesinnungsverwandter Neuerungs-Fanatiker gelobt worden ist. Diese Hochschule für Lehrerbildung liegt im südlichen Stadtteil von Bonn, etwa 100 m vom Rheinufer entfernt. Ein fünfstöckiger sogenannter prismatischer Haupt-körper, dem nach dem Strom zu die einstöckige Turnhalle ange-lehnt ist, hat auf der anderen Seite einen zweistöckigen Vorbau mit kreisförmiger Abschlußmauer „angegliedert“ erhalten. Der Eisenbeton-Skelettbau, mit Schwemmsteinen ausgemauert, glänzt hell ins Land hinaus. Nach dem Rheine zu besteht das ganze Gebäude mit Ausnahme des Dachgeschosses von der Brüstung bis zum Sturz aus Glas, unterbrochen durch die notwendigen Eisenbetonstützen. In neuer Kunstschmus-Sprache heißt das „Vereinfachung der Akzente durch Konzentration bei der Bildung einer vornehmen Fassade“.

Der Bau erforderte die Summe von 2500000 RM. Er hat natürlich seine Geschichte. Zuerst hatte Baurat Harling von dem Preußischen Staats-Hochbauamt einen Entwurf aufgestellt (Recht-eck, Grundriß mit Satteldach). Als diese Arbeit eingereicht war, erregte sie in Berlin jedoch Stirnrunzeln. So wurde dann ein modern gerichteter Regierungsbaumeister mit einer neuen Planung beauftragt. Dieser lieferte zwei Entwürfe, die in Berlin reichlich mit grüner Tinte überarbeitet wurden; der Tod rief den Verfasser bei der Planung ab. Nun erhielt als dritter ein ganz Moderner den großen Auftrag zur Weiterbearbeitung; ein eben erst beförderter Regierungsbaumeister! Das erste war, alle früheren Entwürfe abzulegen; es galt, etwas ganz Neues zu er-finden, nämlich in jener Architektur, die unter gleichen als „modern europäisch“ belobt wird.

Die große Hochschul-Maschine stieg auf. Ein Eisenbeton-Rahmen wurde ausgeführt mit der nützlichen Schwemmstein-Ausfachung, die an den glatten Betonstützen ja keine Einbindung erhalten kann. Dann sind auch die Dehnungs-Koeffizienten der Materialien verschieden, und man erkannte schon früh die auf-tretenden Risse. Solche großen, weithin glänzenden Werke erscheinen leider den Feind-Fliegern bei einem Luftangriff von vornherein als höchst verdächtige Material-Magazine, als Kriegs-fabriken nach dem System des laufenden Bandes. So muß man sich vergegenwärtigen, daß schon bei einem starken Luftdruck mäßiger Bombeneinschläge hier die sämtlichen Gefache glatt herausfliegen und außerdem die ungeheure Menge von teurem Glas in Scherben geht. Doch dies nur nebenbei.

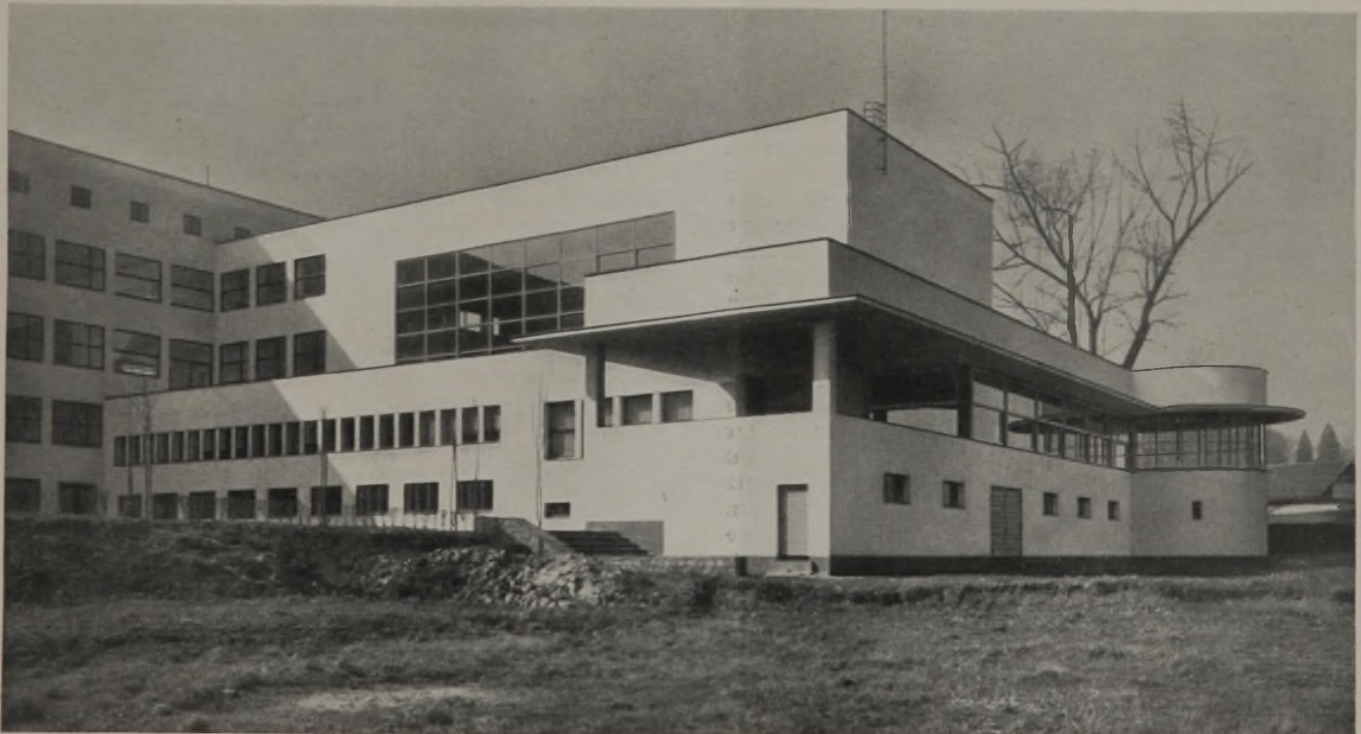
Eine andere Frage ist, wie denn eine solche „europäische“ Architektur für ein volksdeutsches Institut zur Ausbildung der Erzieher unserer Jugend gerade diese Form erhalten konnte? Bei einer Kritik kommt es selbstverständlich nicht darauf an, den jugendlichen Bauschöpfer zu nennen, um ihm seinen Weg der Wandlung zu besseren Ideen zu verbauen, sondern es kommt hier darauf an, zu zeigen, wie aus der falschen Verwendung eines Millionen-Kapitals nützliche Lehren zu ziehen sind! Der Ver-fasser wußte offenbar nicht, daß eine Lehrer-Hochschule vorweg ein starker Bestandteil des nationalen Daseins ist, daß seine Architektur Ethos zeigen soll. Der Verfasser wußte nicht, welchen Nachteil der Mangel langjähriger bautechnischer Erfahrung beim Entwurf mit sich bringt, wie die Mißachtung dieser Kenntnis geradezu auf einen Quantenmangel an technischem Sehen zurück-zuführen ist.

Der Hauptbau mit den vielen Fensterreihen ist ca. 90 m lang. Das angewendete Plattendach hat dann auch schon nach kurzer Zeit die so oft kritisierte Schande der Herstellungshast offenbar gemacht. Schon kurze Zeit nach der äußeren Fertig-stellung mußten an einigen Flügelbauten die Basaltlavaplaten



Fotos: Steinle, Bonn.

Das Erschrecken erweckende Beispiel der unwirtschaftlichen Verwirklichung einer großen Bauaufgabe; Planung vollkommen gegen das deutsche Volkstums-Gefühl. Ungehöriger, unsinniger Internationalismus. Länge des Hauptbaues 90 m. Baukosten 2 500 000 RM.



Aufbau nach den Grundsätzen der anderswo abgeuckten kubischen Verschachtelung. Als besonderer Trick quer gelagerte Fenster, die sich um einen Hebelarm von 2,20 m drehen müssen. Aula-Fenster 17 m Länge und 7 m Höhe und daher Form nach der Art von Werkstätten für große Maschinen. Das Ganze ein lockendes Ziel für Flieger-Angriffe.

Die Hochschule für Lehrerbildung in Bonn.



Nüchternste Elementarbauerei, mit der eine Fabrik nachahmenden Abwicklung. Endlose Serienfenster. Foto: Sommer. Der Seitenflügel mit dem 17-m-Aulafenster und die Dachgestaltung klagen die technische Unreife an.

abgenommen und durch Zinkeindeckung regen- und tropfsicher gemacht werden. Auch wurden, nachdem alles fertig war, die Zinkabdeckungen der Fensterbank abgenommen und durch neue ersetzt, die dann mit einem handwerksgerechten Dreikantwulst versehen wurden. Eine ganze Reihe anderer Instandsetzungsarbeiten mußte vorgenommen werden, nämlich als außen der Putz schon fertig war. Der Schöpfer wurde auf verschiedene unfachgemäße Ausführungen und Fehler aufmerksam gemacht, aber wer die angeborene Offenheit zum Sehen solcher Fehler nicht hat, dem redet man vergeblich gut zu.

Der Kubismus der Stuttgarter Weißenhofsiedlung hat sich doch tief in viele Hirne eingefressen. Durch sein Beispiel wurde jener unbelehrbare Erfindewille geweckt, der mit fixen Ideen von der formalen Seite seine reklamefreudige Herrschaft ausüben will. Da sind z. B. die Fenster alle „quer“ gelagert und ohne jedes Materialgefühl so angeschlagen, daß die Flügel von einer Höhe von etwa 1,10 m sich um einen Hebelarm von ca. 2,20 m drehen müssen. Was das für die Fitschen an Gewicht ausmacht, kann man leicht ermessen, wenn man sich dazu vor Augen führt, daß $\frac{8}{4}$ Glas eingebracht wurde. Das Aula-Fenster hat eine Ausmessung von ca. 17 m Länge und 7 m Höhe. Die Fenster der Tagesheime ergeben eine Glasfront von etwa 35 m. Was dieses gläserne Gebäude bei der Rheinansicht bedeutet, kann man leicht ermessen, wenn man die Fenster zählt und aus der Zeichnung die Masse hiermit multipliziert. Die Fensterrahmen mit Ausnahme der Schiebefenster des kleinen zweistöckigen Anbaues sind aus Metall. Sonst ist in diesem Millionenbau alles da. Die Warmwasserleitung speist alle Flügel mit Warmwasser, Radioempfang auf dem Dache, Lautsprecher in allen Hörsälen.

Solches Spuk-Theater der Sachlichkeitsbauer beruft sich gern auf das „Zeigen des Fortschrittes“, der ja an sich als echtes Bild des Lebens gut und notwendig ist. Aber gerade diese Berufung der Herren auf Fortschritt ist das Falsche. Es liegt in all diesen Architekturen eine Art Kraft-Imitation. Das schöpferische Getue bei solchen Werken hängt nämlich zusammen mit den unverständlichen Vorstellungen von Industrie-Giganten, weshalb man ja auch gern die armseligste Wohnkiste eine Wohnmaschine nannte. Ihnen schwebt bei solchen Massenbauten die Sachlichkeit der größten Dampfmaschinen, Großgeneratoren und Großturbinen vor, die die Steigung irgendeiner maschinellen Einheitsleistung symbolisieren: eine Großmaschine etwa als Symbol einer 150 000-Kilowatt-Leistung, der eine fabelhafte statische und dynamische Berechnungsleistung

vorausgeht. Nun, in der Industrie hat man schon lange gelernt, daß ein Maschinengigant nur nützlich ist, wenn er restlos ausgenutzt werden kann!

Solche Art verschwenderische Kubenbauten sind gleichbedeutend mit einer Mietausgabe-Summe von 150 000 RM. — aufgewendet für eine recht bescheidene Zahl werdender Lehrer. Was die Konstruktionsfragen anbetrifft, war die Selbstüberschätzung gleichfalls erheblich emporgewuchert. Ein erfahrungsloser Konstruktionsdenker weiß nur ungenau die Eigenheiten von Werkstoffen, von den Konstruktionskniffen und der betrieblichen Gestaltung weiß er noch weniger. Er ahnt kaum die Kräfte, die altes Wissen ausnutzen. Solche junge Arbeit baut zu teuer, nämlich von dem für die Nation wichtigen Kapital. Der Sachlichkeits-Fanatiker wird von Vorurteilen geleitet, ähnlich wie Juristen in Bausachen, die sich in bautechnisches Detail einmischen wollen. Noch ein anderes kommt hinzu, wovon diese Freunde der „Weißenhof-Baukunst“ nichts davon gehört haben, nämlich daß Architektur und Bauen mit der Biologie des menschlichen Lebens und mit der Psychologie zusammenhängen. Man hat bei der Uebertragung auf den Baukörper vergessen, daß Wollen und Erkennen zweierlei ist. Bei solchen Großbauten sind immer Papier-Vorstellungen der Urgrund: die Zeichnungen werden einem Großunternehmen zur Ausführung übertragen, das natürlich alles tadellos ausführen kann, was verlangt wird. Aber für die Wirtschaftlichkeit der ihnen streng auferlegten Abmessungen und Vorschriften sind diese gar nicht verantwortlich.

Dahin war es also gekommen, daß die von links gepflegte internationale Gesinnung in so schauerlicher Weise mit dem Gelde der Nation gegen uns schalten und walten konnte, daß man es immer wieder wagte, aus dem Motiv zusammengeschobener Kisten verschiedener Höhe kubische Verschachtelungen und magazinartige Behälter von bautechnisch höchst wackligem Bestande als deutsche Baukunst auszugeben, während sie nichts anderes ist als jener steckengebliebene infantile Spieltrieb, der die großen technischen Nachteile und die wirtschaftlich falsche Richtung zusammen mit einer Verhöhnung des deutschen Formgefühles betreiben konnte. Bei der Einweihung des Hauses sagte der Oberbürgermeister der Stadt Bonn ausdrücklich: „Die hier anwesenden eingeladenen Architekten sind nicht für den Niedergang dieses baukünstlerischen Schaffens verantwortlich zu machen, und es sei zu bedauern, daß ein Beispiel wie dieser neue Bau sich heute leider nicht mehr entfernen lasse.“ — So hatte denn auch der Entwurfsbearbeiter dieser Lehrerfabrik es ganz übersehen, daß das Bauen auch ein ethisches Problem ist; dem Staate deutschen Volkstums dienen wir und nur ihm allein.

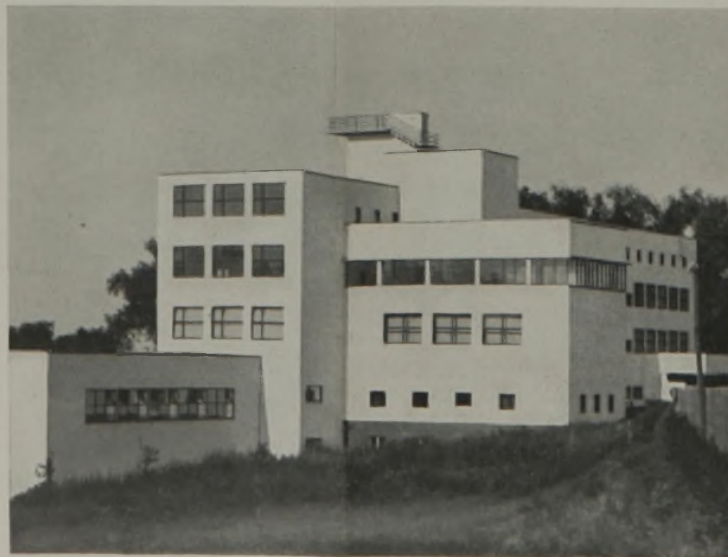
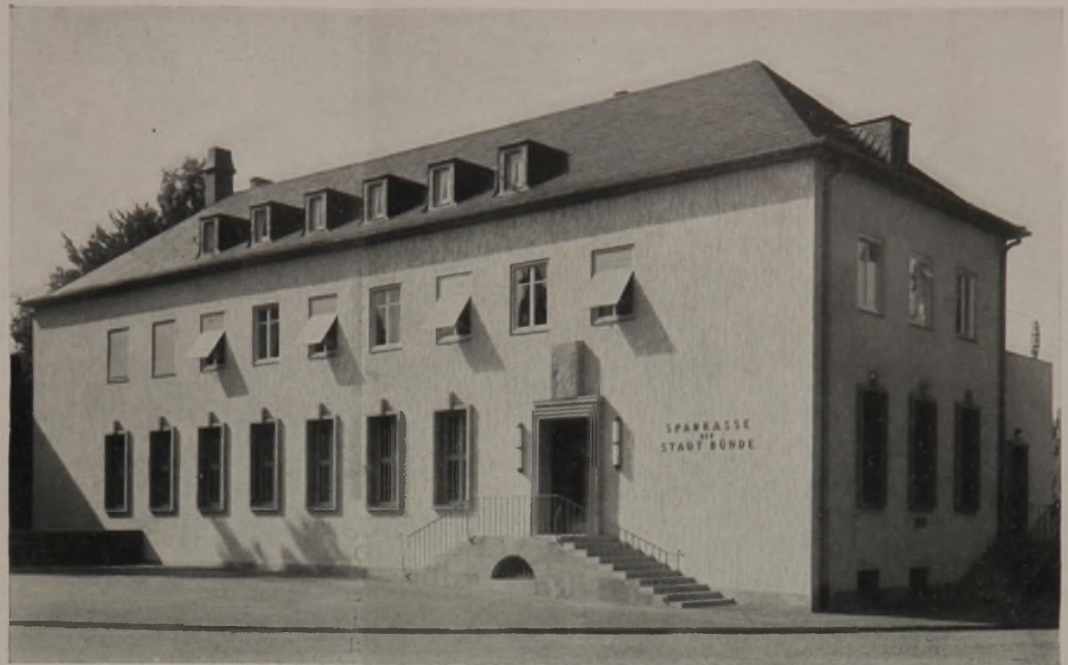


Foto: Atlantik.

Die neue Städtische Sparkasse in Bünde.

Das Gebäude wurde aus verkehrstechnischen Gründen weit zurückgerückt. Die Architektur wurde dem kleinstädtischen Charakter der Stadt Bünde angepaßt. Die Fronten sind mit Münchener Rauhputz in hellgetönter Farbe geputzt bei sparsamer Verwendung von Werkstein für Architekturarbeit. Rechts Ausgang zur Direktorwohnung.

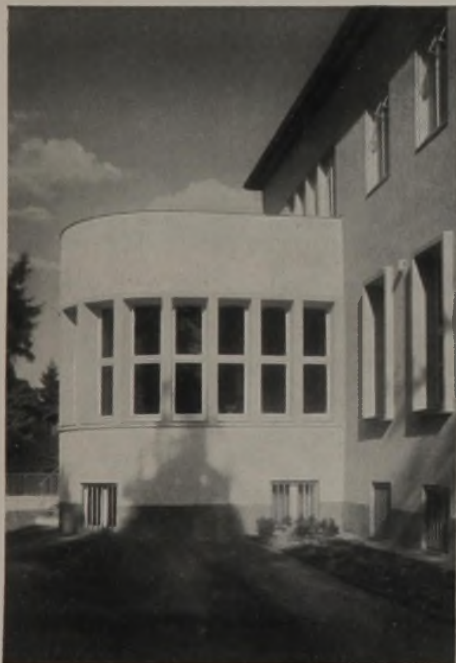


Die Stadt Bünde, bekannt durch ihre Zigarrenindustrie, nimmt am Wiederaufstieg der deutschen Wirtschaft lebhaften Anteil. Aus diesem Aufstieg der Wirtschaft heraus wurde auch der Sparkassenneubau notwendig. Die Stadt schrieb hierfür einen engeren Wettbewerb aus; dem Preisträger, Architekt Hans Tietmann, Düsseldorf, wurde die endgültige Planung und Oberleitung übertragen.

Die alte Sparkasse zeigte mancherlei Mängel: die Verkehrsräume waren zu klein geworden, die Depositenräume genügten in keiner Weise den wirtschaftlichen Anforderungen; die Schalteranlagen waren beengt. Dazu kam, daß einzelne neue Geschäfts-

zweige eingeführt werden mußten, die die Neueinstellung von Beamten notwendig machten.

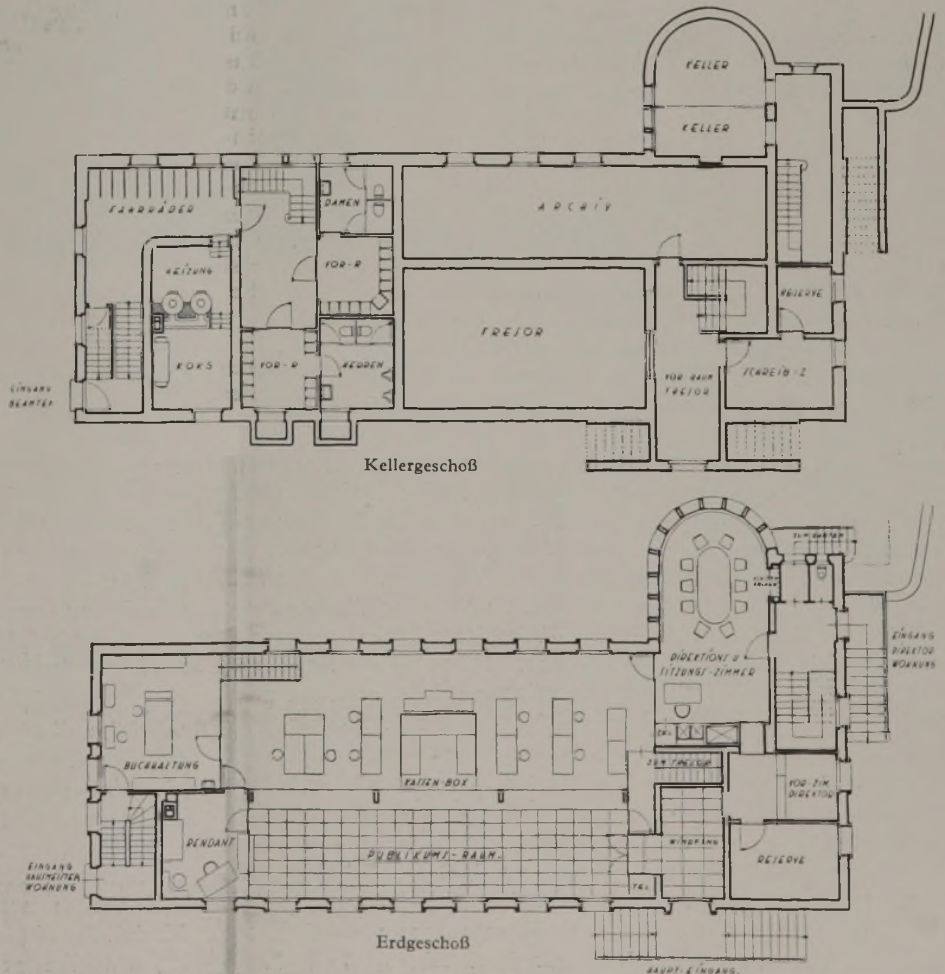
Der Grundriß ist so aufgestellt, daß eine Erweiterung der Kassenanlage möglich ist durch den Einbau einer zweiten Kassenbox. Die große Kassenhalle ist durch zwei schmale Stützen aufgeteilt, so daß der gesamte Betrieb für den Eintretenden übersichtlich wird. Der Kassenbetrieb kann vom Direktorzimmer, das gleichzeitig Sitzungszimmer ist, übersehen werden. Für die Darlehnsabteilung (Hypotheken) ist ein Büro des Rendanten so am Ende des Publikumsraumes angeordnet, daß auch er den Kassenbetrieb übersehen kann.



Rückansicht mit Blick auf den abgerundeten Vorbau des Direktor- bzw. Sitzungszimmers. Das flache Dach dieses Vorbaues dient als Sonnendach für die Wohnung des Sparkassendirektors.

Aufnahme Stöppler Nachf. Walter Grohe, Bünde i. W.

Arch.: Hans Tietmann,
Düsseldorf.





Ansicht des Einganges zur Direktorwohnung, die im Obergeschoß liegt. Der halbrunde Vorbau zeigt wieder das Direktorzimmer. Die Einfriedigungsmauer ist aus heimischen Bruchsteinen hergestellt.

Links: Blick in die Kassenhalle. Der von zwei Seiten belichtete Kassen- und Publikumsraum ist auch bei ungünstigen Witterungsverhältnissen ohne künstliches Licht einwandfrei erhellt. Im Hintergrunde das Rendantenzimmer. Fußboden des Publikumsraumes Solnhofener Platten.

Rechts: Blick in das Direktions- und Sitzungszimmer. Fußboden blaues Linoleum. Holzarbeiten: Eichenholz, dunkel gebeizt.



Wirtschaftlichkeit des neuen Miethauses.

Es ist nicht nur der Mangel an Baugeld oder das Ueberangebot der Möglichkeiten zum Klein-Siedlungsbau, das schon heute den vernachlässigten Miethausbau für die nächsten Jahre wieder in Gang bringt. Die Nachfrage nach gut eingerichteten mittleren Wohnungen von 4 Räumen hat sogar in verschiedenen Städten dazu geführt, daß Mietpreise, die erheblich über dem Durchschnitt liegen, geboten werden. Solche Miethäuser müssen wirtschaftlich durchdacht sein. Das Kasseler Beispiel zeigt ein Doppelhaus mit drei Wohnungen. Es erfüllt die Bedingungen der Südlage für die Wohn- und Schlafräume, nämlich nach der Gartenseite, während die Nebenräume und Küche an die Straßenseite gelegt sind. Die Veranda dient auch als Wintergarten; der Balkon daneben als Freiluft-Ruheplatz; im Dachgeschoß befindet sich je eine Fremdenstube. Diese Wohnungen mit Etagenheizung und Warmwasserbereitung haben natürlich auch Bodengelaß und Keller. Die Küchen sind mit kombinierten Spültischen, die Bäder mit Einbauwannen, großem Waschbecken aus Keravit ausgestattet; die Armaturen sind verchromt. Wand- und Fußböden der Bäder, und teilweise auch die Küchen, haben Fliesenbelag.

Als Baustoffe wurden verwendet: Außen-, Scheide- und Trennwände aus Ziegelsteinen, teilweise auch Schwemmsteine. Die Außenwände des Erd- und Obergeschosses wurden zur besseren Wärmehaltung 25 cm mit Backsteinen, 5 cm Luft-

Die Beamten erreichen durch einen besonderen Eingang, der vom Hausmeister kontrolliert wird, den Fahrradraum und die Aus- und Umkleieräume im Kellergeschoß; die letzteren sind durch eine besondere Treppe mit dem Kassenraum verbunden.

Ueber die Tresortreppe wird der Vorraum, ein Schreibzimmer für die Kunden und der Tresor erreicht. Das große Archiv liegt im Kellergeschoß.

Die Wohnung des Direktors im Obergeschoß ist von der Bismarckstraße aus zugänglich. Die Treppe steht im Erdgeschoß mit dem Direktorzimmer in Verbindung, so daß der Direktor das Büro von seiner Wohnung aus erreichen kann.

Die Hausmeisterwohnung liegt auf der entgegengesetzten Seite des Gebäudes, ebenfalls im I. Geschoß. Das Dachgeschoß ist unter die beiden Wohnungen mit gemeinsamer Waschküche aufgeteilt.

Das Gebäude ist massiv in Ziegelsteinmauerwerk errichtet. Die Außenwände sind in Münchener Art geputzt mit Terranova-material der Vereinigten Steinwerke Kupferdreh. Das Dach ist in Thüringer Schiefer gedeckt. Die sämtlichen Decken sind in Eisenbeton gestampft; der Fußboden des Publikumsraumes besteht aus halb geschliffenen Solnhofener Platten; die Büroräume haben Linoleumbelag. Die Architekturteile sind in Muschelkalk bzw. Tuffstein ausgeführt.

In dem Sparkassengebäude sind Zentralheizung und eine Warmwasserbereitungsanlage angelegt, desgleichen alle modernen Installationen berücksichtigt; für die Sicherheit des Tresors ist mit allen technischen Mitteln gesorgt.

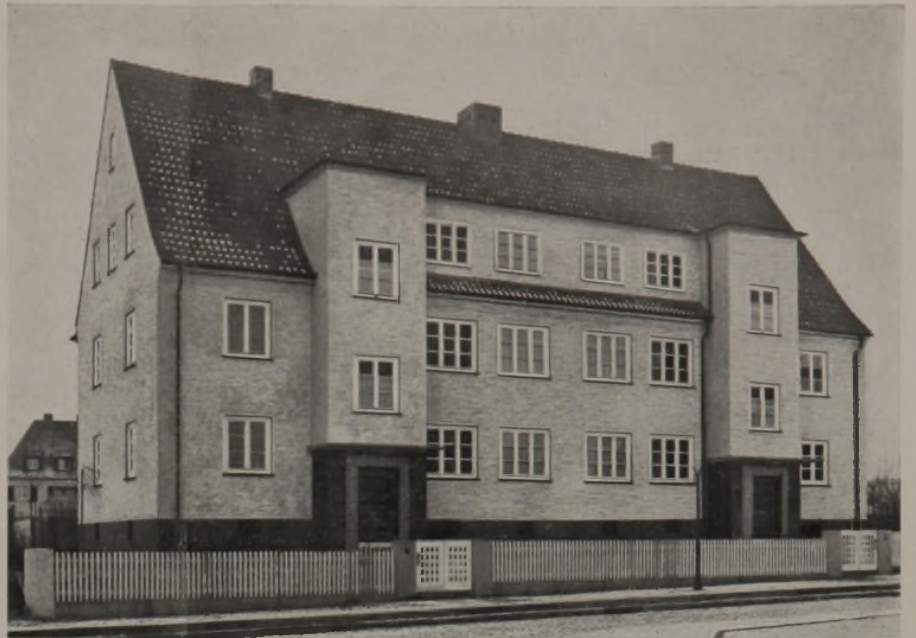
Das Gebäude ist in einjähriger Bauzeit von Mitte 1932 bis 1933 mit einem Aufwand von 30 RM. für das Kubikmeter umbauten Raumes errichtet.

schicht und 10 cm Schwemmsteinen ausgeführt. Sockelverblendung aus Eisenklinker. Die Kellerdecke hat Stegzementdielen zwischen Eisenträgern. Geschosßdecken bestehen aus Tannen-Kantholz (14/22 cm stark) mit Schwartenschalung und Strohlehm. Fußböden in den Wohnräumen aus Pitchpine und sonst nordische Hobeldielen, lasiert; Fenster und Türen aus ostpreußischem Kiefernholz, außerdem Tannen- und Fichtenholz. Türen sind als Einfüllungstüren ausgebildet. Die Geschosßtreppen sind aus Eichenholz, Geländer Sperrholzplatten. Dacheindeckung schwarz engobierte Doppelfalzhohlplatten. Außenputz in Zementmörtel mit weißem Aufputz. Die Beschreibung der Ausstattung dieser Wohnungen zeigt schon, daß hier wirtschaftlich danach gestrebt wurde, ein mögliches Hochmaß zweckmäßiger Einrichtungen mit angenehmer Wirkung für den Mieter zu verbinden. Das wurde auch erreicht.

Was die Fassadenwirkung solcher Häuser betrifft, so gibt es viele Wege, die entsprechend einer guten Einfügung in die Umgebung oder nach modernerem Geschmack gewählt werden können. Das ist heute für Mieter übrigens eine wichtige Bedingung für die schnelle Wahl. Da, wo die Wohnungen vor dem Fertigwerden des Hauses vermietet wurden, wird heute in häufigen Fällen eine nett aquarellierte Darstellung oder ein farbiges Modell für die Mieterwerbung gewählt. Bei der Mieterwahl aber ist, um Nichtzahler fernzuhalten, große Vorsicht geboten.

Mehrfamilienhaus in Kassel.

Arch.: Alfred B. Fischer, Kassel.



Fotos: Eberth, Kassel.

Es gibt Notwendigkeiten im Straßenbild, die es förmlich zur Bedingung machen, eine Hausfront von jeder Schmucksucht frei zu halten. Diese will ihre Aufrichtigkeit im reinen Zweckbilde wahren und zeigt über dem Sockel eine einheitliche, nüchterne Haltung, die durch einige blühende Büsche oder eine Klematisberankung belebt werden kann.



Die Baukosten

für ein Halbhaus:

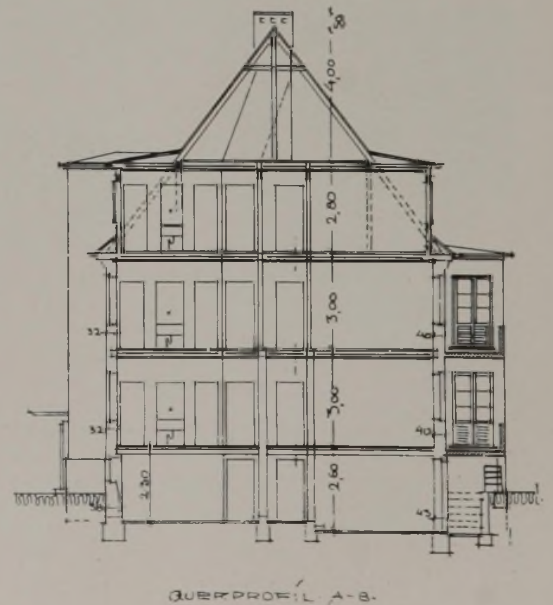
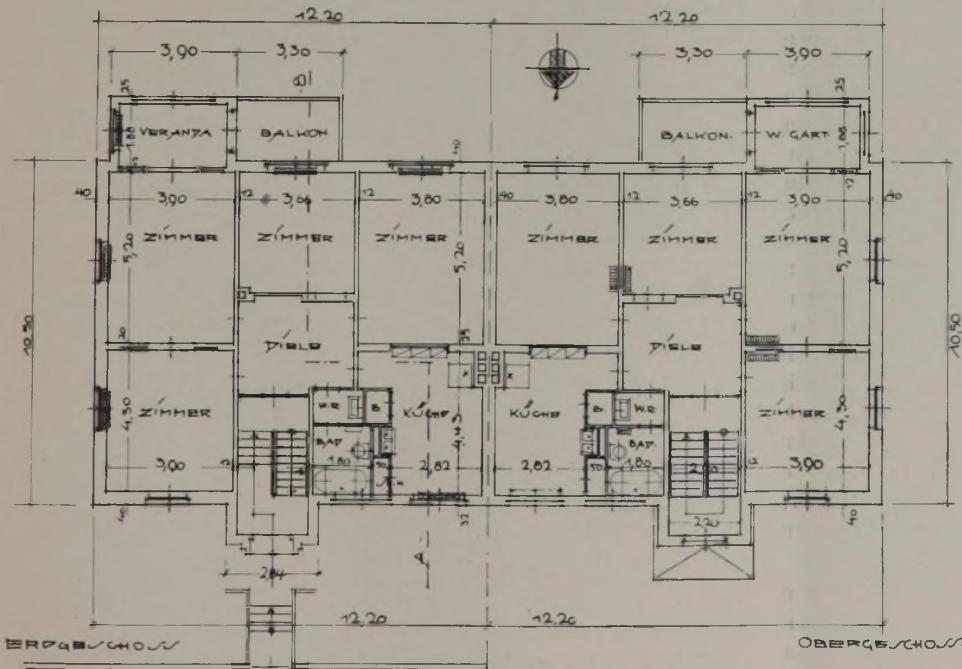
Reine Baukosten	29700 RM.
Gebühren, Honorar	1800 „
Grundstück mit Nebenkosten ..	10000 „
	<hr/>
	41500 RM.

Die Finanzierung erfolgte:

durch eine Bausparkasse	20000 RM.
durch eine Sterbekasse	10000 „
sonstige Eigenmittel	11500 „
	<hr/>
	41500 RM.

Die Vermietung:

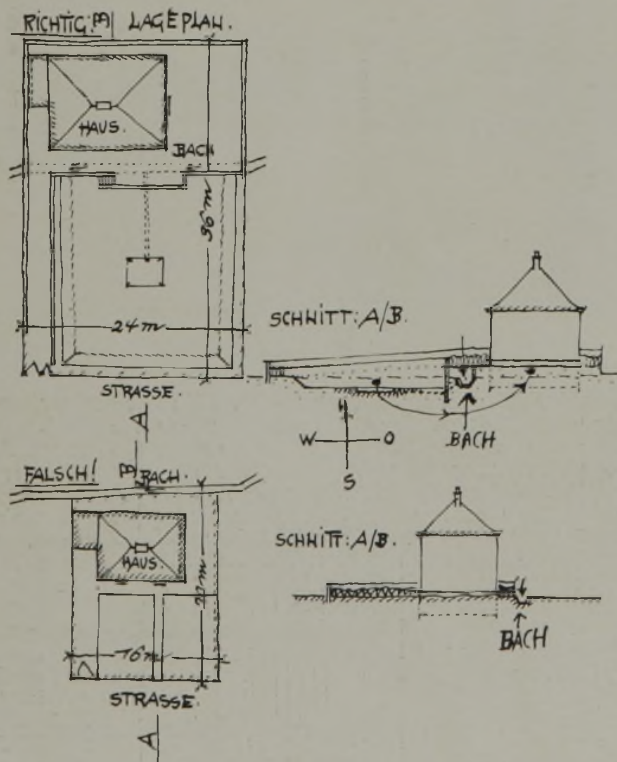
Erdgeschoßwohnung .. jährlich	1040 RM.
Obergeschoßwohnung .. „	1320 „
Dachgeschoßwohnung .. „	720 „



Platzankauf – Baureife – Bodenverhältnisse.

Die Klagen Baulustiger über ungeeignete Bauplätze nach abgeschlossenem Kauf wollen nicht verstummen. Zweimal in kurzer Zeit bemerkte ich den Fehlgriff von Bauherren, die es unterlassen hatten, vor dem Kaufabschluß sorgfältige Nachforschungen anzustellen, ob das Gelände wirklich baureif war. Zur Baureife gehören eine Anzahl Erfordernisse und Eigenschaften, die auch mancher jüngere Baufachmann nicht beachtet. Ein Platz ist erst dann baureif, wenn der Bebauung nichts mehr im Wege steht. Es handelte sich in diesen Fällen nicht um „zugeschnittene Bauplätze“ in den Städten und aufgeteilten Siedlungen, deren Bebauung allgemein behördlich geregelt ist.

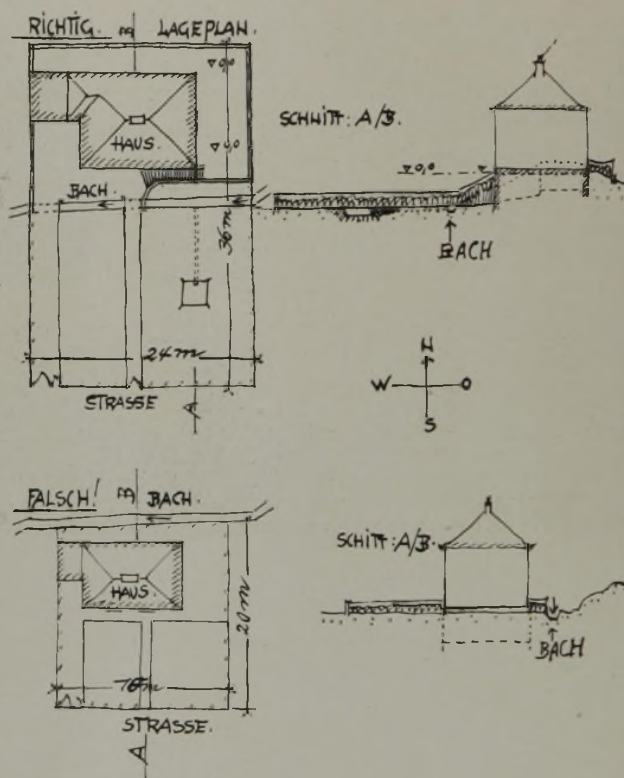
Bei dem Eigenhaus sollte der Bauplatz über eine gewisse Dürftigkeit seines Umfanges hinausragen. Was tut er da? Zu enge Anlehnung an den Nachbarn stört die frische Beweglichkeit. Das schönste Eigenhaus auf beengtem Bauplatz verliert an Ausdruck. Widrige Nachbars- und Grenzverhältnisse als Zugabe können die Freude am Haus verderben. Zu beachten ist, daß bei flachem Baugelände Bäume, Sträucher und fließendes oder stehendes Wasser auf brauchbare Bodenverhältnisse schließen lassen. Neuanpflanzungen wachsen langsam. Jeder Bauplatz soll Wachstumserde aufweisen, die bei Nutzgärten durch Düngung oder Kompostwirtschaft leicht verbessert werden kann. Sand, Kies oder festgelagertes Gerölle als Untergrund gilt als gesunder Zustand. Bei Felsen oder festem Gestein ist zu prüfen, ob die Grundwassererschließung nicht behindert wird. In kleinen Orten ist eigene Wasserversorgung wertvoll, jedoch abhängig von wasserführenden Bodenschichten und Quellen. Ein Quellenfinder kann hier klären. Das Wasser ist auf Trinkbarkeit zu untersuchen. Straßen- und Baufuchtlinien, Zufahrts-, Durchfahrts- und andere fremden Rechte, Benutzungs-, Holzschlagsrechte u. a. (Servitute) sind Punkte, die vor dem Kauf geklärt werden müssen. Grundbucheinsicht gibt hierüber Aufschluß. Durch Starkstrom-Telefonleitungen usw. über dem Bauplatz kann nicht nur das Luft-, sondern auch das Erdrecht beschränkt sein.



Nicht selten werden Baugrundstücke in der Nähe von Mooren oder im Moor erworben. Bei Bauabsicht im Niedermoor in Gegenden mit kaltem Seeklima muß eine systematische Entwässerung und Kultivierung in großen Flächen für landwirtschaftliche Zwecke vorausgehen. Auch bei humusreichen Hochmooren muß Entwässerung, Kultivierung, Trockenlegung in großen Flächen und Beseitigung des Torfschwammes vorausgehen. Unter der Moordecke liegt regelmäßig guter Baugrund, der vielfach die Grundwassersohle bildet, die mit hohen Kosten

gesenkt werden muß, weil Moorabwasser und Moorlaugen Beton und Mauerwerk angreifen.

Wählt man den Bauplatz in koupiertter Gegend, so ist möglichst ein Teil des Platzes als erhöhtes Gelände vorzusehen, wobei das Bauwerk sich entweder an den Hang lehnt oder auf dem erhöhten Teil errichtet wird. Der flache Bauplatzteil ist damit als Garten festgelegt. Gärten, besonders Nutzgärten, sollten stets in der tieferen Ebene liegen, also nicht auf steigendem Gelände, weil hier Sonne, Wind und Niederschläge gleichmäßiger einwirken können und Düngung und Begießung im



ebenen Gelände dem Wachstum förderlicher sind, obwohl auch Nutzgärten an Hängen durch Stützmauerfassung angelegt werden können. Der Ziergarten am Hang ist aber dem Hause mehr verbunden als der Nutzgarten. Bei starken Hängen ist mit Gärten Vorsicht geboten, deren Anlage größere Kosten verursacht.

Der Standort des Bauwerkes muß endgültig festliegen. Vor der Festlegung sollte kein Baum und Strauch entfernt und keine Geländewelle eingeebnet werden. Einzelteile, Bodenhebungen usw. sind durch Vermessung und Nivellements in Längs- und Querprofilen festzulegen, bei denen auch die Grundverhältnisse einzutragen sind. Erst diese Profile ermöglichen unter Berücksichtigung der Wind-, Wetter- und Ortsverhältnisse die endgültige Ortsbestimmung des Bauwerkes und der Nutz- und Ziergärten, bei deren Anlage ein Teil der Natur möglichst unberührt zu erhalten ist.

Selbst dann, wenn der Bodenaushub für das Bauwerk begonnen hat, empfiehlt es sich, an den natürlichen Bodenmerkmalen des Bauplatzes nichts zu ändern, denn es zeigt sich oft, daß voreiliges Entfernen von Bäumen, Sträuchern und Bodenwellen gar nicht oder nur in ganz kleinem Ausmaße nötig gewesen wäre; Naturschändung. Den Bauplatz läßt man am besten vorerst im Naturzustand und läßt das Haus hineinwachsen und sich mit der Natur verbinden. Die Skizzen zeigen einige Lösungen in steigenden Geländen und an Hängen. Die Verwendungsmöglichkeit bodenständigen Materials als wirtschaftliche Erleichterung, Prüfung der Vorflutverhältnisse bei Wasserableitung in Gräben und Gewässer in Verbindung mit Grubenklärung sind weitere Gesichtspunkte, die vor dem Ankauf des Grundstückes und vor der Pflanzung zu klären sind.

Die Bebauung eines Platzes ist mithin abhängig von zahlreichen Vorgängen und Untersuchungen. Thurn.



Gartenseite.

Leider sind die Beispiele jener Einfamilienhäuser, die gerade heute als wichtige Vorposten der neuen Baukultur gelten dürfen, noch immer nicht zahlreich. Dieses musterhafte Haus, das bei aller Billigkeit ganz die stille Würde deutschen Volkstums trägt, ist ein solcher Vorposten. Das Haus liegt landschaftlich schön und gewährt bei großer Straßenbahnnähe den schönsten Naturblick von einem Hang des Regnitztales aus; Wiese, alter Wald und der Blick auf die alte Veste, ein still am Wasser gelegener Platz. In seiner Raumauflösung klingt die fast verlorene alte Biederkeit wieder; die schönste fränkische Bautradition erscheint. Die Sauberkeit der Fronten-Behandlung, die Verbindung mit dem Landschaftsbild, zeigt das glücklichste Gelingen.

Technisch ist an diesem soliden Bau interessant, daß sämtliche Umfassungsmauern in 38 cm starken Wabensteinen gemauert wurden. Eine Eisenbetonträger-Decke (System Rapid) trägt einen 25 cm starken Holzestrich mit Linoleumbelag. Die Türen wurden alle Vierfüllungstüren mit Zier- und Profilleiste.

Der Dachstuhl ist eine freitragende Konstruktion ohne Säulen, Büge und Pfetten; dadurch verschwinden Ecken und Schrägen vollkommen. Die Isolierung bildet eine 2 cm starke Heraklithplatte. Fassadenputz ist Münchner Rauhputz (Wurmputz). Sämtliche Stufen sind aus Kunststein, steinmetzmäßig bearbeitet. Fenster und Türeinfassung aus rotem Sandstein. Balkon- und Waschhausniedergangsgeländer aus Holz, gebeizt. Die Fassade ist weiß, die Fensterläden und Einfriedigung zur Straßenseite in Blaugrün gehalten. Die Terrasse ist mit lagerhaftem Bruchstein mit Abdeckplatten ausgeführt. Das Dach ist mit engobierten Bieberschwänzen gedeckt, Dachrinnen und Verblechungen in Kupfer. Haustür und sonstige Hölzer matt gebeizt.

Umbauter Raum: 753,78 cbm = 16345, RM. Baukosten.

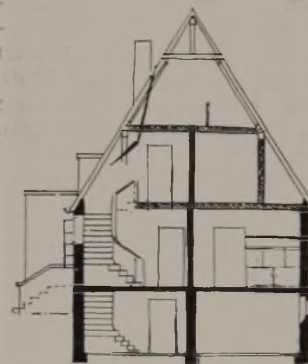
Einfamilienhaus in Fürth.



Eingangsseite.

Fotos: Nickel, Nürnberg.

M. 1:250.



- | | |
|-----------------|----------------------|
| 1 Eingang | 7 Schlafzimmer |
| 2 Diele | 8 Bad und WC |
| 3 Treppe | 9 Küche |
| 4 Wohnraum | 10 Speisekammer |
| 5 Terrasse | 11 Waschhaus-Aufgang |
| 6 Arbeitszimmer | |

Erdgeschoß



Arch.: Hanns Sebald, Nürnberg.

Noch einmal Schwindelbau.

Eine Antwort aus Mitteldeutschland.

Mit ungeteiltem Beifall haben gewiß viele Kollegen die Anklagen des Verfassers gegen die Ruiniermethoden des Hausbaues gelesen. Solche und zum Teil schlimmere Erfahrungen sind auch in anderen Gauen gemacht worden. Man sehe sich nur manche große Gruppensiedlung vor der Stadt und auf dem Lande an. Nicht selten wurden den Siedlervereinen Entwurfsblätter geliefert. Natürlich war darin alles typisiert, genormt und fabrikmäßig für die Ausführung ausgedacht. Es war soweit gekommen, daß z. B. für die ländliche Bauweise in den Bauschulen wahre Jammerentwürfe in die Unterrichtsbücher aufgenommen wurden*); Beispiele, die ganz und gar auf die internationale Plattdachpfuscherei zugeschnitten waren, wurden als Muster hingestellt! Kein Gedanke, daß damit das Landschaftsbild verwüetet wurde — daß dem Menschen als Bewohner Unrecht angetan wurde. Kein Gedanke daran, daß für manche Baubezirke, in der Heide, am Walde, in der Niederung, schlechte Bautypen durchgedrückt wurden, die nicht nur gedankenlos, sondern kulturwidrig sind. Diese üblen Eingriffe sind noch nicht beseitigt und rufen um Abhilfe. Es gibt immer noch Stellen, die auch die NS-Heimstätten mit gleichen undeutschen Formen beglücken möchten.

Vor allen Dingen aber hat die Schwindelbauweise die Technik in ruinöser Weise beeinflusst; in ländlichen Gebieten wird dadurch geradezu der Baumeister und seine Gesellen korumpiert. Man läßt es sich gefallen, weil niemand da ist, der den Widerspruch unterstützt.

Zunächst etwas über die Unheilsquellen: Bei vielen mit Staatszuschüssen errichteten Bauten habe sich die Finanzierung durch den Ersteller ungewöhnlich gesteigert. Der bedingte schnelle Geldumsatz mit hohem Zinsendienst, die terminmäßig abgeschlossenen Mietverträge mit anteiligem Baukapital, in Form langjähriger Mietermäßigungen rückzahlbar und die behördlich festgelegten Auszahlungstermine der Staatszuschüsse sind die Ursachen der überstürzten Ausführung der Neubauten. Es galt also der Grundsatz: „Terminmäßige Fertigstellung um jeden Preis“, wenn nicht untragbare Verluste eintreten sollten, eine Folge wirtschaftlicher Not und des Geldmangels. In den letzten Jahren ist die alte Normalmethode der Entfeuchtung selten geworden. Das Tempo des Aufbaues, abhängig von verschiedensten Faktoren, ist immer weiter beschleunigt.

Ueber eine Wohnblocksiedlung im süddeutschen Gebiet berichtete Arch. Thurn: „Sie war in einem mit Niederschlägen reichen Sommer — wochenlangem Dauerregen ohne Sonne — ohne Unterbrechung der Arbeiten aufgebaut, die fertiggestellten Bauteile durch Abdecken geschützt und nach Aufsetzen des Dachstuhles sofort mit dem Innenausbau begonnen, denn die festgesetzten Termine ließen keine Verzögerung zu.“

Während des Aufbaues wurden dem Mörtel schnellbindende Materialien zugesetzt, um das Schwimmen der durchnäßen Ziegel und das Auslaugen des Mörtels zu verhindern. Durch das Abbinden wird die normale Baufeuchtigkeit gebunden, aber nicht die Ueberfeuchte beseitigt. Die zum Abbinden erforderlichen Ruhepausen konnten nicht eingehalten werden. — Nach Fertigstellung wurden die Wohnungen sofort bezogen, so daß ein Austreiben der Uebernässe auch bei der vorgeschrittenen Jahreszeit nicht möglich war. Die in früheren Zeiten übliche Pause zwischen Roh- und Ausbau mit Durchfrierungsprozeß im Winter und der Ruhepause zur Steigerung des Abbindens wurden nicht mehr eingeschaltet, waren aber, man sieht es an häufigen Beispielen, dringend erforderlich und das Resultat jahrzehntelanger Erfahrungen. Das Austrocknen durch Heizung und entsprechende Lüftung konnte in dem anschließenden Winter nicht gefördert werden. Die Durchlüftung war bei der Raumbeschränktheit und der ungünstigen Raumverschachtelung nur zum geringen Teil durchführbar. Die Uebelstände wurden durch die Interesslosigkeit und Unkenntnis der Durchschnittsmieter noch verschlimmert. Die zahlreichen eingekapselten Feuchtigkeitsherde können nicht oder erst nach Jahren austrocknet werden.

Die üblichen Beschwerden über hartnäckige Baufeuchte und Anklagen über lüderliches Bauen, Schwindelbauweise usw. nehmen kein Ende und wirken sich meistens in gerichtlichen Klagen auf Ersatz beschädigten Mobiliars und Arztkosten bei gesundheitlichen Störungen aus. Die Leute kennen eben das Grundübel der Wirtschaftsnot als Folgen des Systems unrichtiger Maßnahmen nicht und halten lediglich den Unrichtigen für verantwortlich. Auch die öffentliche Gerichtsbarkeit hat sich aus Unkenntnis der inneren wirtschaftlich technischen Zusammenhänge zu dieser Ansicht nicht bekannt oder unter dem Druck der notverordlichen Verfügungen nicht bekennen können. Zahlreiche Fehlurteile sind ohne Hinzuziehung technisch-

wirtschaftlicher und in der Praxis stehender Fachleute gefällt und haben die Ersteller und Eigentümer allein für die Schäden, die in vorerwähnter Systemlosigkeit ihre Ursache haben, verantwortlich gemacht und größte Unsicherheit in das baulustige und noch über Geldmittel verfügende Publikum hineingetragen. Die Hebung der Bauwirtschaft bedingt aber in erster Linie, daß sich Bauherren finden, die den Mut aufbringen, Neubauten zu errichten.

Die Beseitigung der Ueberfeuchte verursacht nachher erhebliche Kosten, die von den Bauherren bei den durch Kapitalzuschuß bedingten Mietermäßigungen in den ersten Jahren und den durch öffentliche Mittel begrenzten, auf geringste Rentabilität zugeschnittenen Mietsätzen nicht aufzubringen sind. Die im Verhältnis zum gesamten Baukapital vom Staat gewährten geringfügigen Mittel — 10 Proz. — und die im umgekehrten Verhältnis dazu angewandten Härten in der Ausführung, die zeitweise eingetretene Zahlungsunfähigkeit der öffentlichen Hand mit Hinausschiebung der Zahlungstermine der Zuschüsse — die Auszahlung der Privatgelder wurde von den geldgebenden Banken erst nach der Auszahlung der Staatsmittel ratenweise im Verhältnis zum Fortschritt des Baues vorgenommen — haben in der Bauwirtschaft unermesslichen Schaden angerichtet und unzählige bisher solide Grundeigentümer, Architekten und Baukreise zugrunde gerichtet.

Man sieht also, daß der durch die ehemalige Systemlosigkeit zwangsläufig durchgeführte Schnellbau massiver Gebäude untragbare Folgen nach sich zog. Auch Hilfsmaßnahmen, wie Mörtelversteifung, Abdeckungen, gewaltsame Austrocknung beseitigen die Ueberfeuchte mit ihren Folgen — Konstruktionschäden, Schimmelpilz- und Schwammbildung, Stockung — nicht. Bei einem Neubau soll immer die auf Erfahrungen beruhende Methode der Ruhepausen mit ausreichender Durchlüftungs-Möglichkeit als Allheilmittel ohne kurzfristige Terminfestlegung bei dem Aufbau eingeschaltet werden, wenn nicht erhebliche Werte verlorengehen sollen. Es ist immer zu beachten, daß mit der gänzlichen Austrocknung der Wert des Gebäudes steigt und mindestens erhalten bleibt. Die Pausen sind zu vergrößern, wenn es sich um Klinkerbauten handelt, bei denen die teilweise oder vollständige Sinterung des Materials ein Austrocknen erschwert.

Die überstandene Scheinkonjunktur und die vorbeschriebene Ueberstürzung in der Errichtung von Neubauten hat erhebliche Anforderungen an die Beschaffung und Fabrikation der Materialien gestellt. Wenn auch zunächst, beeinflusst durch die alte systemlose Bezuschussung des Staates bis zu 90 Proz., Qualitätsmaterial zu teuren Preisen geliefert wurde, so haben sich diese Vorgänge zum Schaden der Solidität in der Ausführung und durch stillschweigende Duldung unsauberer, wenig oder gar nicht vorgebildeter Elemente geändert, als der Zuschuß herabgesetzt wurde. Für die vom Ersteller nachzuweisenden Restbaugelder wurden Bankausweise, die nur auf dem Papier standen, als ausreichend angesehen und damit der nachlässigen Bauweise Vorschub geleistet. Mit der Herabsetzung der Staatszuschüsse wurde die Verminderung der Qualität ausführung hervorgerufen und in gesteigertem Maße minderwertige Materialien auf den Markt geworfen, ohne daß behördlicherseits eingeschritten wurde. Es sei nur an die Klinkerfabrikation dritter Güte erinnert. Ziegeleien waren dazu übergegangen, hartgebrannte Ziegelsteine als Klinker bezeichnet aus ungeeigneten Rohstoffen zu fabricieren. Der Begriff „Klinker“ — gesintertes, annähernd bis zum Schmelzpunkt gebranntes Material — wurde vollständig verwässert. Die Qualitätsfabriken haben darunter sehr gelitten und waren gezwungen, ebenfalls zur Fabrikation minderwertiger Klinker überzugehen; so entstanden Begriffe wie I., II., III., IV. und am Schluß sogar V. Wahl.

Die mit diesen Auch-Klinkern hergestellten Neubauten zeigen durchweg die vorstehend geschilderten Mißstände, besonders der Feuchtigkeitsspeicherung in starken Mauerkörpern, die durch behördlich-chemisch kenntnisarme Personen vorgeschriebene farbige, vorwiegend weiße undichte Fugung gesteigert wurde. Zu den weißen Fugen wurde bekanntlich weißer Zement — Gipsfabrikat — verwendet, weil kein anderes Mittel bis zur Erfindung des weißen Dykerhoffzementes im Handel zu haben war. Schlagwetterartige Niederschläge fanden somit in den Außenwänden kein Hindernis. Wissenschaftliche Vorträge behördlicher Kräfte mit Schlagzeilen, wie dachförmige Unterschneidung der Fugen, Massivbau-Ehrenrettung und dergleichen Mätzchen in völliger Unkenntnis der Praxis haben diese Zustände nicht ändern können, wenn es sich um minderwertiges Material handelte. Unermesslich sind die Werte, die durch das wirtschaftlich irrsinnige System verloren sind und noch verlorengehen. Die deutsche Bauwirtschaft hat beispiellos gelitten und an traditioneller Solidität eingebüßt. In dieser Richtung ist der Hebel anzusetzen, um zur Gesundung zu gelangen. Knigge.

*) Vgl. „Leitfaden landwirtschaftlicher Baukunde für den Unterricht an Baugewerkschulen“.

Jagdhäuser in Holzbauweise.

Holz ist in den Jagdgebieten das gegebene Material; es läßt sich leicht beschaffen, nach allen Richtungen formen und fügt sich allen Landschaftsbildern ohne Störung ein, wenn eine entsprechende Volkstums-Form gewählt wird.

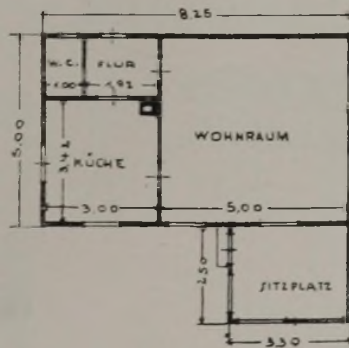
Das kleine Jagdhaus als notdürftige Unterkunft mit einfacher Ausstattung, das größere für kultivierte Ansprüche, das auch als Sommerhaus verwendet werden kann, sind auch billig in zerlegbarer Tafelbauweise herzustellen.

In Gegenden mit gutem Holzbestand wird die Verwendung dieses Holzes durch Doppeltransport — Stammholz und Schnittware — reichlich teuer, denn Sägewerke sind an Ort und Stelle oder in der Nähe wenig oder nicht vorhanden. — Die Ausführung verwendet den Bruchstein- bzw. Findlingssockel. Die Fundamentierung mit bodenständigem Material wird in allen Gebieten keine Schwierigkeiten bieten. Die obere einfache Zimmerkonstruktion, mit Holzständern, äußerer und innerer gespundeter Schalung mit Deckleisten an den Tafelstößen, Füllung der Gefache mit Torf oder anderem Isoliermaterial ist ebenfalls erkennbar. Die Ausführung in zerlegbaren Tafeln und in fixierten Längen der Fußböden und Dachschalungen unter gewissen, immer wiederkehrenden Normen ist unter vorstehenden Gesichtspunkten in der ersten Kalkulation wirtschaftlich günstig und billig, weil die abfallenden Verschnitte bei zimmermannsmäßiger Ausführung den Transport nicht belasten; es wird sich aber mancher Architekt an die Tafelausführungsweise, die mehr auf industrielle Anfertigung zugeschnitten ist, nicht gewöhnen können.

Wenn das wirtschaftliche Moment in der Herstellung keine oder nur eine geringe Rolle spielt, sollte man bei den einfachen Konstruktionen — Schwellen, Ständer, Streben, Riegel, Rähmhölzer, Pfetten — doch ortsansässige Handwerker in der Nähe des Standortes berücksichtigen, um so in der Arbeitsbeschaffung schwerer kämpfenden Volksschichten besonders in den Grenzgebieten zu helfen. Der Holzverschnitt wird durch geringere Löhne in den ländlichen Gebieten ausgeglichen.

Jagdhaus bei Münstereifel.

Arch.: Ludwig Küsters, Düsseldorf.

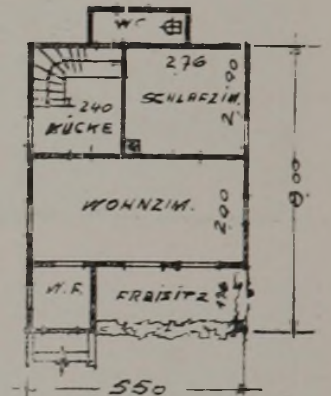


Das Haus beschränkt sich auf das allernotwendigste Raumprogramm, das bewußt auch im Äußeren ohne alle städtischen verzögerten Ansprüche bleiben will

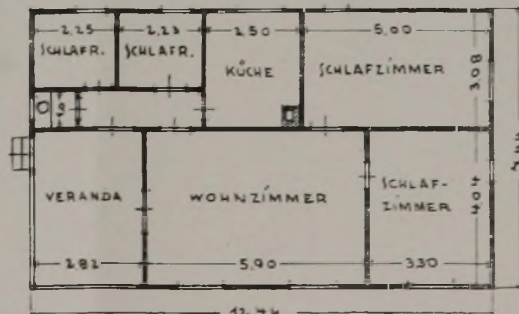


Jagdhaus bei Münster.

Arch.: Franz Kirschner, Dülmen.



Auf der 35 qm großen Grundfläche ist ein Jagdhaus erstellt, dessen Räumlichkeiten trotz ihrer geringen Abmessungen genügend Platz für den gedachten Zweck bieten.



Das Jagd- und Sommerhaus mit seiner 85 qm großen Grundfläche birgt eine geräumige, wohl ausgestattete Wohnung.

Die beiden kleinen Holzbauten sind von der Firma Aloys Kirschner in Dülmen in zerlegbarer Tafelbauweise errichtet und zeigen schon im äußeren Bilde in den Deckleisten über den Plattenstößen das Kennzeichnende dieser Bauart. Für das Jagdhaus in der Eifel kam in die Vorzüge dieser Bauweise ganz besonders zur Geltung, die in der fertigen Herstellung in der Werkstatt, der geringen Bauzeit auf der Baustelle, dem leichten Transportgewicht und schließlich auch in der einfachen Wiederverwendung des Jagdhauses ohne allen Materialverlust an irgendeiner anderen Stelle liegen.

Jagd- und Sommerhaus bei Billerbeck (Westfalen).

Arch.: Franz Kirschner, Dülmen.

BAUTECHNIK UND ARBEITSVERFAHREN

Reparatur fliegender Dächer.

Die einmal falsch gewählte Anlage eines auf größte Billigkeit hin kalkulierten Plattendaches hat immer kostspielige Erneuerungen zur Folge, d. h. solange Geld hierfür aufzutreiben ist. Nun sind manche Gesellschaften aber derartig finanzschwach, daß sie an den alten Fehlern festhalten.

Hier bei dem abgebildeten Berliner Siedlungshause kamen sozusagen alle Fehler zusammen. Alljährlich hebt ein einsetzender Frühjahrssturm viele dieser Dächer hoch in die Luft. Die Lehren der Konstruktion, die eigentlich gar nicht verfehlt werden können, wurden mißachtet. Die Verwüstung der Plattendächer und ihre Demolierung erfolgte mit Leich-



Foto: Deutsche Pressefoto-Zentrale.

tigkeit. Eine starke Saugwirkung auf die Dachoberfläche kommt hinzu. Das Gewicht der Plattendächer wird schon durch einen Druckunterschied von 0,05, d. h. also $\frac{1}{20}$ Atmosphäre, ausgeglichen. Die Bemessung der Profile und die Stützenentfernung ist leichtfertig besorgt. Auf dem Dache entstehen oft Durchsenkungen und Wasserlachen. Lange Anker wären erforderlich, damit das Gegengewicht durch die Mitwirkung der Mauerkörper genügend erhöht werden. Es soll sich etwa eine zweifache Sicherheit ergeben. Hier sieht man, wie ein solches abgeflogenes Dach repariert ist. Man ist mitten dabei bei der Wiederherstellung abgedeckter Flächen. Warum auch hier wieder ohne Maueranker? Nagelung der Schalung nur an den Stößen! Die Gewalt des Sturmes ist an den Bruchflächen der gespannten Schalung erkennbar. Toter Raum auf ca. 1 m Höhe. Dachüberstand wird anscheinend auf Kosten der Architektur fortgelassen.

Bei derartiger Schundbauweise kann künftig kein anderes Mittel helfen als die zivilrechtliche Verantwortlichkeit der Nächstbeteiligten. K n.

Badezimmer und Gasversorgung.

Wenig beachtet wird oft bei Gas-Apparaten: „Gas verbrauchende Apparate benötigen zur Verbrennung des Betriebsstoffes sehr viel Luft.“ Bei Zuführung von zu wenig Luft zu solchen Apparaten entsteht mangelhafte Funktionierung. Unfälle entstehen ausnahmslos durch Zuführung von zu wenig Verbrennungsluft.

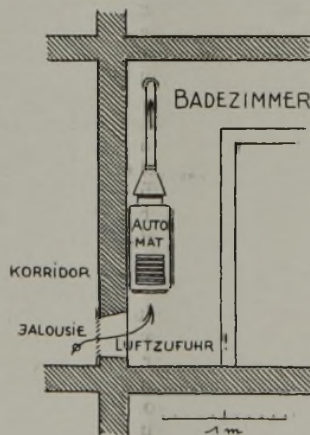
Demgegenüber gilt: Sachgemäße Abführung der Verbrennungsluft ist erstes und wichtiges Erfordernis. Der Abgaskamin sei in bezug auf Dichte und Temperaturlage in Ordnung. Ist gemauerter Kamin allgemein Regel, so führt oft noch ein Rohr die Gase ins Freie.

Zur Erwärmung eines Vollbades sind rund 1,20 cbm Gas erforderlich. Zur Verbrennung dieser Gasmenge ist fünfmal so viel Luft nötig = $5 \times 1,20 = 6$ cbm Verbrennungsluft. Bei zu wenig Luftzuführung entsteht CO = Kohlendgas, als giftiges Gemenge bekannt; bei etwas mehr Luftzufuhr bildet sich CO₂ = Kohlen-

säure, etwas weniger giftig als Kohlendgas. Die zunächst auftretende Gefahr liegt nicht in diesen Gasen, sondern: „Wird zu wenig Luft zugeführt, so entsteht im Raum durch Luftverdünnung ein sogenanntes Vakuum, d. h. im Raum Unterdruck, im Freien Ueberdruck. Der Druck dieses durch den Kamin nach innen, unterstützt von der saugenden Dünnluft im Raum, saugt die Gase aus dem Kamin in den Raum zurück, es kommt zur Vergasung des Raumes (Badezimmers). Mißt ein Badezimmer 2,5 × 2 × 2,6 m Höhe = 13 cbm, so werden bei einer Badbereitung etwa 6 cbm Luft entzogen, es kommt zur bekannten Raumluft-Verdünnung. Je dichter Fenster und Türen schließen (im Winter Extraabdichtung!), um so größer ist die Gefahr. Nach einem Bade auftretender Kopfschmerz ist nicht selten als Zeichen leichter Vergiftung anzusehen. Versuche ergaben das bisher Ausgeführte als Tatsachenvorgang. Angesichts dieser Tatsachen haben wir zu buchen: „Viele Badezimmer, namentlich solche neuerer Art, die man sehr oft nur als Badischen ansprechen kann, sind viel zu klein, um auch nur den Mindestluftverbrauch der neuzeitlichen Gasapparate zu entsprechen.“

Der zu fordernde Weg der Abhilfe bei Neubauten ist ein genügender Luftkubus des Badezimmers. Der Weg der Norm dürfte nach Erfahrung 15 bis 17 cbm Luftraum sein. Bei 16 cbm Luftraum ergibt sich bei lichter Stockwerkshöhe von 2,50 m = $\frac{16}{2,50} = 6,40$ qm Fläche,

was einer Badezimmergröße von 3 × 2,14 m entspricht. Bei 3 m lichter Stockwerkshöhe sind die gleichen Zahlen, F = 5,33 qm und 2,8 × 1,9 qm. Nach Verbrauch der Verbrennungsluft für ein Vollbad mit 6 cbm soll noch mindestens das 1½fache dieser vorhanden sein, bei Forderung von 16 cbm Gesamthalt, Wegfall von 6 cbm bleiben 10 cbm Atmungsluft, falls Frischluft nicht zuströmt.



Bei bestehenden zu kleinen Badezimmern ist der Abhilfsweg: Von einem Angrenzerraum, sei es Korridor, Veranda usw., wird über dem Fußboden, etwa 15 × 20 cm groß, unter dem Gasapparat eine Oeffnung gebrochen und jalousiemäßig verschlossen. Bei Badezimmern älterer Art, die meist größer sind, schneidet man in die unterste Türfüllung eine gleichgroße und gleichverschließbare Oeffnung.

Der hier beschriebene Weg ist allerdings, auch im Ausland, erprobt. Th.

Luftschutz und Feuerpolizeivorschrift für Eisenbetonsäulen.

Wenn in einem mit leicht Brennbarem erfüllten Bauwerk inmitten dichter Nachbarschaft die in diesem Bauwerk befindlichen Eisenbetonsäulen mit nur 3,5 cm

Schale überdeckt sind, so ist die Frage, ob solche Abmessungen als ausreichend anzusehen seien, nicht zuletzt davon abhängig, ob und wie für solches Bauwerk ein wenigstens vorbeugender Luftschutz (Splitterwirkung) getroffen ist. Verzichtet man auf diesen, so nützt auch eine z. B. 7 oder noch mehr starke Schale nicht viel; weiter spielt die Art der Deckenkonstruktion (Massivdecke oder nicht) eine Rolle. Dringen die Spritzmassen abgeworfener Thermit- und Phosphorbrandbomben oder die von diesen in Brand gesetzten Massen in diesen Raum, dann kann sich eine so große Hitze entwickeln, daß es zur Bauwerks- und Nachbarschaft-Gefährdung kommt. Der vorbeugende Luftschutz ist in solchen Fällen dahin zu treffen, daß über die oberste Gebäudedecke (ob massiv oder nicht) eine sogenannte Brandbombendecke zu legen ist. Hierzu ist nach Versuchen am besten eine Eisenbetonwolldecke. Die Decke muß feuersicher, löschwasserdicht, leicht, mit Gefälle gegen außen verlegt sein, um Niederschläge und Löschwasser abzuführen. Die Decke muß weiter dem Auftreffgewicht einer 5-kg-Brandbombe aus 4000 m Höhe widerstehen (siehe hierzu „Monatsschrift für Textil-Industrie“: „Industriebauten und Luftschutz“, Heft 13, Jahrgang 1934). Wäre die Decke nicht zu erreichen, so können die Säulen wohl schalenmäßig verstärkt werden, wichtig ist die Verbindung der alte Schale mit der neuen, sonst fällt letztere im Brandfalle ab, bevor eine hohe Temperatur eintritt. Bei Neubauten dürfte die Schale auf das Doppelte zu verstärken sein.

Kellerfenster in der Siedlung.

Mit dem Namen der Wirtschaftlichkeit im Siedlungsbau wird noch immer viel Unfug getrieben, insofern systematisch eine miserable Ausführung in solchen Häusern gezüchtet wird. In dem folgenden Falle handelt es sich geradezu um ein Musterbeispiel von Puscherei bei Kellerfenster-Anschlüssen. Man sieht die Ab-



Foto: Schreiber.

wässerung nach der Innenseite. Der aus Steinabfällen sozusagen mit sorgfältiger Nachlässigkeit hergestellte Terrainschlußbordstein mit unsauberer Mörtelfuge als Rahmenanschluß und Wasser-Sammelbehälter als Zwischenraum fördert das Eindringen des Oberflächenwassers in Wände und Keller. Man beachte das verschmierte Einsetzen der Schutzstange, die in verkehrstechnischer Hinsicht ein Kuriosum darstellt, weil sie ungehindert Raum zum Durchschlüpfen läßt und das Einsteigen als Haltepunkt erleichtert, obgleich bei den Bewohnern und bei dem Zustand der Kellerräume als unfreiwillige Schwimmbäder nichts zu ergattern ist. Der unsaubere Anschluß der schrägen Abdeckung und das nach vierwöchentlicher Fertigstellung schon gerissene Fensterunterstück sind geniale Ausklänge gewollter Gedankenrichtung. Pr.

Herausgeber und verantwortlicher Hauptschriftleiter:
CURT R. VINCENTZ.

Geschäftsstelle: Hannover, Am Schiffgraben 41.