

# Deutsche Bauhütte

## Zeitschrift der deutschen Architektenschaft

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

(Alle Rechte vorbehalten.)

## Zur Gestaltung und Ausführung der Neubauernhöfe und -dörfer.

Der Reichs- und Preußische Minister für Ernährung und Landwirtschaft.

(Auszug.)

Die Neubauerngehöfte und Neubauerndörfer sollen bodenverbunden, handwerksgerecht, technisch und betriebswirtschaftlich einwandfrei ausgeführt sein. Auf die kulturell bedingten Eigenarten der Baugestaltung in den einzelnen Landschaften, auf Klima und Wirtschaftslage in den verschiedenen Gauen Deutschlands ist Rücksicht zu nehmen. Harmonische Einordnung der Neubauerngehöfte und -dörfer in den deutschen Lebensraum ist das Ziel. Die Beachtung dieser Grundsätze ist wesentliche Voraussetzung für die Gewährung und sparsamste Verwendung der Baukredite aus Reichsmitteln gemäß den von mir gegebenen Richtlinien.

Die Grundsätze werden in folgendem kurz erläutert:

### Bauart und Grundrißgestaltung der Neubauernhöfe.

Der Neubauernhof muß als Glied des Neubauerndorfes ein in sich geschlossenes harmonisches Ganzes bilden. Der Einsatz umfangreicher Reichsmittel in der Form der Baukredite und die im Verhältnis zu den Aufwendungen des Reiches und zum Werte des neu erstellten Hofes niedrig bemessene Anzahlung des Neubauern erfordern im Interesse der Allgemeinheit eine einfache, dauerhafte und zweckdienliche Ausgestaltung und Ausstattung der neuen Höfe.

Die Errichtung eines Neubauernhofes ist nicht allein ein technisches, organisatorisches und wirtschaftliches, sondern ganz besonders ein kulturelles Werk, dessen Ausführung an die Architekten der bäuerlichen Siedlungen hohe Anforderungen im Verständnis für das Bauerntum, für Handwerkskunst, Stammeseigenschaften der ansässigen bäuerlichen Bevölkerung und der Neubauern, für bodenständige Baustoffe, Bauweisen, Bauteile usw. stellt.

In Grundriß, Aufriß und Formung handwerklich gut durchgebildeter Einzelheiten soll ein organisches, harmonisch wirkendes Ganzes geschaffen werden. Das Gesicht des Bauernhofes wird bestimmt durch Form und Gestaltung des Baukörpers, durch die zur Anwendung kommenden Baustoffe und Bauteile und die handwerkliche Ausführung, Ausstattung und Einrichtung des Bauernhofes. Das Bauernhaus soll seiner Bodenverbundenheit durch seine Gestalt Ausdruck verleihen. Die sinnvolle Anlehnung an die uns überkommenen, noch in guter baukultureller Haltung vorhandenen alten Bauernhöfe ist zu erstreben. Bewährte technische Neuerungen und betriebswirtschaftliche und hygienische Anforderungen der heutigen Zeit sind zu beachten. Durch Verwendung geschmackvoller einwandfreier Farben usw. ist die Haltbarkeit der Bauteile zu erhöhen und das Aussehen der Gebäude zu fördern.

Die drei Grundformen des Bauernhofes: Wohnung, Stall und Scheune in einem Bau unter einem Dach vereinigt (als Längs-, Winkel- oder Kreuzbau), Wohnung, Stall und Scheune

jedes für sich in einem besonderen Gebäude, und Wohnung und Stall unter einem Dach, Scheune in einem besonderen Gebäude oder Wohnung in einem besonderen Gebäude und Stall und Scheune unter einem Dach, sind abwandlungsfähig. Sie können und müssen so lebendig gestaltet werden, daß jede Schematisierung vermieden wird. Der Neubauernhof soll auch bei einfachster Ausführung ein Kunstwerk sein.

### Stallung und Scheune.

Aus der Art und dem Umfange der zu gründenden bäuerlichen Wirtschaften ergeben sich die Anforderungen, die an Stall und Scheune zu stellen sind. Ihre Anlage soll zweckmäßig sein und die Arbeit des Bauern erleichtern helfen. Der Stall ist auszubauen. Umfang und Art der Stalleinrichtung müssen eine gesunde Viehwirtschaft gewährleisten. Licht und zweckentsprechende Lüftung des Stalles sind die Voraussetzungen für die Erhaltung der Gesundheit des Viehes. Bei der Bemessung und Ausführung von Stallkrippen bei bäuerlichen Siedlungen zur Neubildung deutschen Bauerntums ist mein Erlaß vom 9. Oktober 1934 — III/3. 8708/34 — zu beachten.

Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude müssen in ihrer Anlage einen bäuerlichen Hof bilden, der bei genügender Breite und Tiefe die Führung eines geregelten Wirtschaftsbetriebes sicherstellt. Für möglichste Einbeziehung bestehender Baumanlagen in die Hofanlage für Einzäunung und Anpflanzung von Bäumen und Hecken ist zu sorgen. Bei der Ausführung der Gebäude nach der Himmelsrichtung ist auf eine genügende Besonnung zu achten. Dungstätte und Jauchegrube sind zweckmäßig anzulegen, zu bemessen und auszuführen (genügende Entfernung vom Wohnteil bzw. -haus mit Richtung möglichst nach Norden).

### Wirtschaftliche Anlagen.

Für die Bemessung der Jauchegruben sollen die nachstehenden Abmessungen als Anhalt dienen:

Bauernhof von über 80—100 Morgen	Jauchegrube	8—10 cbm
„ „ „ 50—80	„ „	6—8 „
„ „ „ 30—50	„ „	5—6 „
„ „ „ 15—30	„ „	4 „
Arbeiter- u. Handwerkerstelle	„	2 „

Bei der Gestaltung der Wohnung ist in Anzahl, Art und Abmessung der einzelnen Räume darauf Rücksicht zu nehmen, daß der Neubauernhof die Grundlage für die volkliche Erneuerung unseres Volkes darstellt. Neben der Küche bzw. Wohnküche, Futterküche und dem Elternschlafraum sind Schlafkammern in genügender Anzahl, je nach Anzahl der Kinder der Bauern, zu schaffen bzw. Einbaumöglichkeiten (im Dach) vorzusehen. Elternschlafraum und Schlafkammern müssen ausreichende Stellflächen für Betten, Schrank, Tisch und Stuhl sowie genügende Bewegungsfläche aufweisen.

### Baustoffe, Bauweisen, Bauteile.

Die Gebäude der Neubauernhöfe werden für Generationen errichtet. Fundamente, Außenwände, Decken und Dächer sind bei den Gebäuden des Bauernhofes (Wohnhaus, Stall und Scheune) mit technisch einwandfreien, möglichst bodenständigen Baustoffen, Baumaterialien und Bauteilen handwerksgerecht auszuführen. Die Bauten müssen den Anforderungen auf Wärme- und Feuchtigkeitsschutz, Dauerhaftigkeit und Feuersicherheit entsprechen. Insbesondere ist auf eine sorgfältige Ausführung der Fundamente und ihre Sicherung gegen Feuchtigkeitseinflüsse sowie der Außenwände, Dächer und Decken zu achten. Den klimatischen Verhältnissen in den verschiedenen Gauen Deutschlands ist bei der Gestaltung, Bemessung und Ausführung des Roh- und Ausbaues der Gebäude in jeder Weise Rechnung zu tragen.

Bei der Formung und Ausführung von Außen- und Innentüren, Fenstern, Fensterläden, Dächern, Dachrinnen, Schornsteinen usw. ist auf Verwendung einwandfreier Baustoffe und ihre handwerkliche Verarbeitung zu achten.

Der Einbau besonderer technischer Mittel zum Schutze von Außenwand, Decke und Dach usw. der Gebäude (Isolierplatten, Dämmstoffe usw.) ist nur dann zu empfehlen, wenn die in der Nähe der Baustelle vorhandenen Baustoffe den Anforderungen auf Wärme- und Feuchtigkeitsschutz usw. nicht entsprechen und zum anderen für die neuen Baustoffe der Nachweis der Güte und Bewährung einwandfrei vorliegt. Im übrigen verweise ich auf die Richtlinien für die Wärmeversorgung des Bauernhauses vom 22. August 1934 — III/3. 7358/34 — sowie die sonstigen Erlasse auf dem Gebiete der Baustoffe, Bauweisen und Bauteile sowie der Wärmewirtschaft.

Baustoffe, die die Erwärmung und Wärmehaltung des Stalles und den Gesundheitszustand der Tiere beeinträchtigen können (Zementdecken, ausgegossene Zementfußböden und Zementtrennwände bei den Schweinebuchten) sind zu vermeiden. Pappe, Blech und nicht bewährte Kunstbaustoffe sind für die Eindeckung von Dächern der bäuerlichen Siedlungsgebäude nicht zu verwenden.

Bei den Um- und Zubauten sind die obengenannten Anforderungen ebenfalls maßgebend. Entsprechend der Art der Ausführung der verwendungsfähigen Altgebäude sind gleichwertige oder ähnliche Baustoffe und Baumaterialien zu wählen, um bei Durchführung des Umbaus ein einheitliches Ganzes zu schaffen.

### Eingliederung der Neubauernhöfe und -dörfer in den ländlichen Raum.

Lage, Art und Umfang der Neubauerndörfer und -gehöfte müssen sich in die Neuordnung des deutschen Raumes allgemein und in die der Teilgebiete (Provinz und Kreis) einfügen.

Die Schaffung neuer gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse für die deutschen Volksgenossen in Stadt und Land hat eine Strukturänderung und damit teilweise eine Neuabgrenzung der Nutzung des deutschen Bodens, getrennt nach Land- und Forstwirtschaft, Verkehr, Bebauung und für die Bebauung nicht geeigneter Flächen zur Folge. Dabei können Maßnahmen anderer Reichsstellen, z. B. zur Landesverteidigung, zur Anlage von Fernverkehrs- und Wasserstraßen sowie Eisenbahnlinien auf die Planung Einfluß haben. Auf solche Vorhaben ist Rücksicht zu nehmen.

Im Zuge der Bildung von Neubauernhöfen in Gruppen, Weilern und Dörfern ist weiter von vornherein auf die Ergänzung bestehender und gegebenenfalls die Anlage neuer Klein- und Ackerstädte als kulturelle Mittelpunkte (Schule) und notwendige Absatzmärkte Bedacht zu nehmen.

Wie bei der Plangestaltung so ist auch bei der Ausführung den Anforderungen der Wehrmacht und der Luftfahrt (Luft-

schutz), soweit sie im Rahmen der von mir gegebenen Richtlinien über Besiedlungskredite (Baukredite) durchführbar sind, Rechnung zu tragen.

Die Durchführung dieser Maßnahmen durch die Siedlungsunternehmungen ist in jeder Weise zu fördern.

### Neue Land- und Ackerstadt.

Ergibt sich durch die Anlegung von Neubauernhöfen und -dörfern die Notwendigkeit der Schaffung einer neuen Land- oder Ackerstadt als wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt für die umliegenden Neubauernhöfe und -dörfer, so sind die hierfür zuständigen Stellen darauf hinzuweisen, daß derartige für das Bauerntum bedeutungsvolle Acker- oder Landstädte möglichst an den Schnittpunkten von Durchgangsstraßen und Kanälen sowie Eisenbahnlinien usw. angelegt werden und in Anlage und Gestaltung bäuerlicher Baukultur Rechnung tragen.

Die Anlage von Neubauernhöfen in Dörfern, Weilern, Gruppen oder als Einzelhöfe richtet sich im allgemeinen nach den Stammeseigenheiten der angesessenen Bevölkerung. Gewohnheiten der Neubauern aus anderen Gegenden Deutschlands (West-Ostsiedler) sind nur insoweit zu berücksichtigen, als es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere Boden, Klima, Geländegestaltung und Wirtschaftslage, ohne Schaden für den Neubauernhof zulassen. Die Lage der Einzelhöfe in Gruppen, Weilern und Dörfern ist aus der Landschaft heraus zu gestalten.

Der Kern des Neubauerndorfes (Gruppe, Weiler) ist der Dorfanger bzw. Dorfplatz, der, wenn nicht vorhanden, neu anzulegen ist.

Der Dorfanger soll nicht unmittelbar an einer Verkehrs- oder Landstraße liegen, sondern im Rahmen der gesamten Dorfanlage eine ruhige, in sich geschlossene landschaftlich schöne (alter Baumbestand in der Nähe des Dorfteiches, des Baches usw.) Gemeinschaftsanlage bilden. Um den Dorfanger gruppieren sich zweckmäßigerweise Gemeindehaus, Kirche, Schule, Sport-, Spiel-, Thingplätze, Friedhof usw. Bei der Aufstellung des Dorfbebauungsplanes sind u. U. die notwendigen Flächen hierfür sowie für die etwa später notwendig werdenden Ergänzungs- bzw. Neubauten usw. im oder am Dorf von vornherein vorzusehen.

Wesentlich für die Anlage des neuen Bauerndorfes ist die Verkehrsverbindung mit den Absatzstätten für die bäuerlichen Produkte. Auf die sachgemäße Anlage dieser Verkehrsverbindungen in Linienführung und Ausführung ist größte Sorgfalt zu legen. Sie sollen den neuen Bauerndörfern eine Erleichterung und nicht eine Belastung durch unverhältnismäßige Instandhaltungskosten bedeuten. Bei Neugründungen von Dörfern rückt das Bauerndorf zweckmäßig von der Hauptverkehrsstraße (Autobahnen) etwas ab, um Gefährdung von Mensch und Tier und ständige Unruhe zu vermeiden.

### Aufteilung alter Gutsanlagen.

Bei der Aufteilung von alten Gutsanlagen ist unter allen Umständen mittels Durchbrüchen, Abreißen von überflüssigen und baulich nicht mehr einwandfreien Gebäuden der frühere Rittergutscharakter zu beseitigen. Bei der Aufteilung der Gutsanlage und der Gebäude ist, wenn irgend möglich, für jeden Neubauern eine in sich geschlossene Hofanlage zu schaffen. Mehr als zwei Neubauerngehöfte unter einem Dach sind nicht zulässig. Bei der Beurteilung der Verwendbarkeit alter Gebäude ist von dem Grundsatz auszugehen, daß durch das Bauernsiedlungswerk Neubauernhöfe für Generationen von Bauernfamilien geschaffen werden, die auch in baukultureller Hinsicht Zeugnis für die nationalsozialistische Aufbauarbeit ablegen sollen. In diesem Sinne sind technisch einwandfreie, aber für die Zwecke der Bauernwirtschaft nicht geeignete und baukulturell wertlose Gutsgebäude zu verwerten.

Für die baukulturelle und bautechnische Gestaltung und Ausführung der Neubauernhöfe und -dörfer sind die vorläufig zugelassenen Siedlungsunternehmungen verantwortlich.

## Das neue Kreishaus in Fritzlar.

*In unmittelbarer Waldnähe der berühmten alten Stadt auf einem Platze, der späterer Bebauung harret, hat diese Bauform ein überraschendes Gewicht des echten Behörden-Charakters erhalten. Die große Terrasse vor dem Portale bildet die Decke der Garagen, deren Zugang das andere Bild zeigt.*

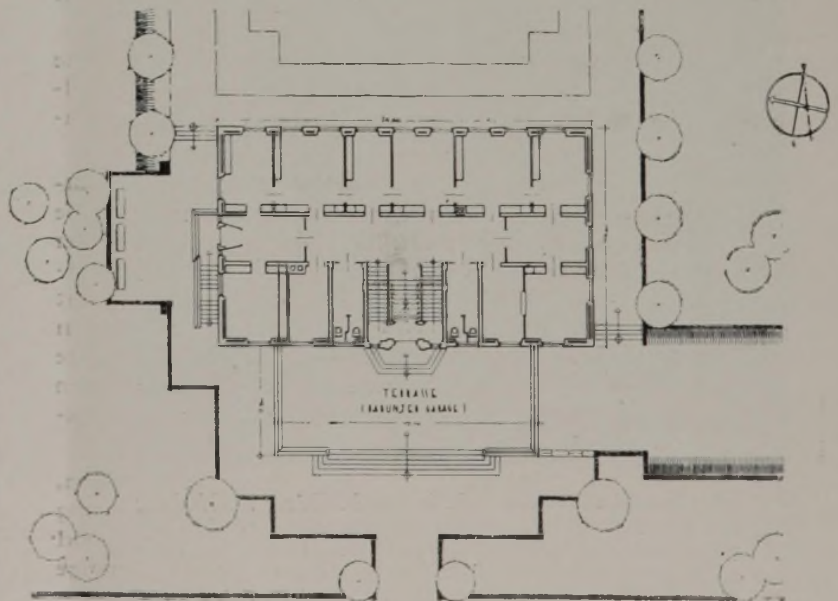


Photos: Eberth, Kassel.

Die alten Kreishäuser haben im neuen Reiche verwaltungsmäßig eine andere Bedeutung erhalten als einst. Das Raumprogramm, das heute vor dem Entwurf durchberaten wird, ist den Strukturverhältnissen der Bevölkerung viel intimer angepaßt. Fritzlar ist eine alte Kreisstadt, ist aber auch zugleich die Stadt der berühmten Stiftskirche, die schon in der Frühe bauliche Ansprüche hatte. So baute Bonifatius 732 die Peterskirche, Kloster und Klosterschule. Im Jahre 1866 wurde die Stadt preußisch. In ihren Bauten blieb sie immer eine äußerst maßvolle Gemeinde. Das neue Kreishaus sollte diese behördliche Bautradition wahren. So hebt sich dieses Haus von seiner grünen Umgebung in seiner einfachen Sicherheit ab.

Es gab keine Notwendigkeit, das Haus in eine Platzwand einzuzwängen. Der bewegte Baugrund ergab die Form eines erhöhten Zweistöckwerkhäuses. Unter der großen Terrasse liegen die Garagen.

Die alte Einfachheit, in der einst die Staatsverwaltung groß geworden ist, wurde als vorbildliche Tendenz aufgenommen. Nichts verrät irgendwelche Aufwändigkeit. Ueber dem Bruchsteinsockel erscheinen die in Edelputz gehaltenen Fenstergewände. Betritt man das Haus, so zeigt sich eine schöne Treppenanlage. Sonst haben die Arbeitsräume alle die festbestimmten Abmessungen erhalten, die dem speziellen Bearbeitungs- und Verwaltungsdienste angepaßt sind. Der Neubau ist ein Hauskörper, der in allen Einzelheiten die festgehaltene Ordnung, nämlich etwas vom guten Geiste alter Behörden zeigt. Erst auf der Rückseite, wo die Tannen stehen, ergibt sich ein reizvoller Anblick. Es war verboten worden, für die Front alle hoheitsmäßige Betonung irgendwie herauszukehren; die Verwaltung dient Staat und Volk. Daß dies in der Ausdrucksform des Baues erreicht worden ist und eine Kreishausverwaltung heute billiger ist als in der Zeit der marxistischen Verseuchung, macht den Bau gut.



Erdgeschoß

M. 1:500

Architekten Th. und Frz. Langenberg, Kassel.

## Etwas von bodentreuer Baukunst.

In der weiteren Umgegend der großen Städte, dort, wo noch Waldstücke erhalten sind, wo sich die dünnen Heidestrecken mit sauren Wiesen mischen, haben sich ganze Gemeinden entschlossen, Baugründe zu verkaufen. Zuweilen setzen sie sich mit einem Grundstücksmakler in Verbindung, der für die Bodenaufschließung den Kapitalisten findet. Dieser weiß den Weg zu finden, um begüterte Liebhaber für den Landhausbau zu gewinnen. Solche aufgeschlossenen Waldgelände sieht man z. B. in der Nähe von Buchholz b. Harburg, bei Trittau und vielen anderen kleinen Orten. Es ist eine schöne, stille Welt, die viel Feinheiten einer Urnatur an sich hat. Näher besehen ist es aber ein anderer Prozeß. Große Landgebiete sind infolge ungenügenden Wasserabflusses sumpfig geworden und bieten nun tausenden von Pflanzen Platz, die der Großstädter sonst nicht zu sehen bekommt. Und in dieser Umgebung stehen dann Villen, wie auf dem Weißenhofs b. Stuttgart. Das ist der Greuel der Landschaft.

Diese anmaßende Belehrung der angeblich modernen „Sachlichkeit“ für den Landhausbau ist dahin. Sie ist aus Deutschland ausgewandert und hat in der letzten Zeit Italien, Frankreich und auch England in Schulung genommen. Jene Ermahnung zum nationalen Bauen, die von der Erkenntnis vor hundert Jahren ausging, aber bar des Deutschtums später von der Demokratie und den jüdischen Intellektuellen verhöhnt wurde, dringt jetzt aufs neue vor. Sie befreit die Menschen auch im Bauen von dem schlechten Wunsche, „mehr scheinen als sein zu wollen“. Der

deutsche Grundcharakter sucht auch im Hause seine nationale Form.

Noch verstehen nicht viele Bauherren der künstlerischen Notwendigkeit zu folgen, die auch im Inhalt eines Bauwerkes den Volkston trifft. Die mißglückten Karikaturen der Stelzen- und Plattdachhäuser werden nur allmählich ausgewischt. Auch das orientalische Kinobild der Architektur ist schon vergangen. Die Erkenntnis ist da, daß die einfältige Kubusarchitektur, genannt Wohnmaschine, jedem Bauwerke unterlegen ist, daß in der Bodenständigkeit echtes Leben und echte Volksgesundheit statt Experimentiersucht atmet.

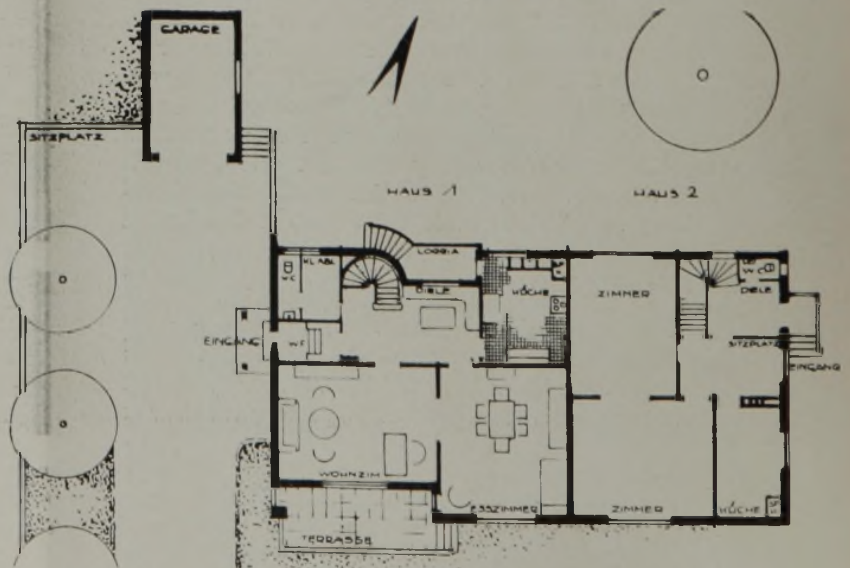
Das Landhaus Carl Bauer, Hbg., steht hier auf leicht bewegtem Gelände; die Straße liegt auf der Südseite des Grundstückes. Von dieser Seite gesehen erscheint die Anlage des Doppelhauses mit zwei getrennten Wohnungen besonders glücklich. Die Aufteilung der Rückfront in die zwei Häuser verlangt insbesondere die Berücksichtigung des Bauherrenwunsches nach einer Verbindung der sog. Küchen-Loggia. Der Fachmann erfährt abermals, daß gute Grundsätze sich auf die Häuserverschiedenheit jedes Stammes in bester Weise übertragen lassen.



Eine bequeme Terrasse steht in unmittelbarer Verbindung mit dem Esszimmer. Früher brachte man hier ein Ziergitter mit Rosetten und Ranken an. Das heute vielfach verwendete Holzgeländer, immer horizontal gegliedert, soll in seinem offenen Charakter die Einfachheit und Billigkeit der Ausführung andeuten.



Wo in regenstarker Gegend zeitmäßig der höhere Wert der sonnenbeschienenen Wohnräume gegenüber den sonnenlosen feststeht, ergibt sich die Lage der stärker erwärmten Luftseite für die Wohnseite als das Beste.





Photos: Ernst Scheel, Hamburg.

Zwei Wohnungen in einem Landhause unterzubringen, hat während eines Menschenalters immer wieder neue Lösungen geschaffen. Die Baukosten pro Kubikmeter betragen 22 RM. Die Außenflächen sind in Spritzputz ausgeführt (Edelputz). Das Dach ist mit grauen Pfannen eingedeckt. Im Erdgeschoß des Hauses 1 ist Parkettfußboden verlegt, sonst Redpinedilen. Die Küchen haben Fliesenbelag und Wandplatten, desgleichen die Badezimmer. Die Beheizung erfolgt durch eine Zentralwarmwasserheizung. Solche Häuser haben nicht die pathetische Art, sich als was Besonderes zu geben. Es ist zweifelhaft, ob ihre Balkons immer benutzt werden, aber sie haben auch nicht die negative Tugend der Phrasenlosigkeit. Die Tugend im Gesicht solcher Häuser spricht von dem schlichten Bekenntnis des Erbauers, das Ländliche nicht nachahmen zu wollen, sondern sich in die Umgebung einzufügen. Damit ist ein lebendiger Gedanke der Zeit ausgedrückt, der sich über die Banalität erhebt, und kurz entschlossen das Gesamtergebnis zur Bodentreue zieht. Es ist fern von akademischem Getue.

*Dieses Haus enthält zwei Wohnungen, die bebaute Fläche beträgt 170 qm. Der umbaute Raum 1580 cbm, ohne Garage. Die Räumigkeit als Doppelwohnhaus ist in der Fassade nicht verdeckt.*



*Bei diesem Bau ist der neue Ausdruck der Bodenverbundenheit, der Zugehörigkeit zur Landschaft mit der schönsten Selbstverständlichkeit erreicht. Gewollt trägt diese Ansicht echt ländlichen Stimmungsgehalt.*

**Landhaus Carl Bauer, Hamburg-Hoheneichen.**



*Wesentlich am schönen Aussehen eines wohlfeilen Hauses ist die liebevolle Vertiefung in die Einzelheiten des Entwurfs der Einzelformen, der sanfte Schwung und der Ausklang des Daches. Das außerordentlich einfache Vordach über dem Hauseingang schmiegt sich ungezwungen und zugleich sauber an das Haus an.*

**Arch.: D. Billing, Hamburg.**

## Parzellen-Verkauf für Kleinhäuser und Spekulation.

Von Carl M. Ring.

Neulich war in einer französischen Zeitung ein Aufsatz über den neuen deutschen Hausbau zu lesen; da hieß es: „Es ist, als ob ein Rausch über die Deutschen gekommen wäre, daß sie alle, auch die Aermsten, ein eigenes Grundstück mit einem Einfamilienhaus haben wollen, während bisher alle irgendwie beträchtlichen Städte aus 3—4stöckigen Miethäusern bestanden, in denen 6—10 Familien wohnten, außer in Berlin und Leipzig, wo es echte Mietkasernen gibt. Der Zug zu diesem Einfamilienhaus ist unaufhaltsam, und es ist bemerkenswert, daß niemand es für der Mühe wert findet, zu erwähnen, welche große Menge von Nutzland für Ackerbau, Gärtnerei und Viehzucht verlorengeht!“ (Matin.)

Nun, wir wissen, daß es nicht ein Rausch ist, daß seit 16 Jahren bei uns 1201206 Kleinhäuser gebaut wurden. Es ist das wiedererstandene Gefühl für Unabhängigkeit und Heimatliebe, daß eine Erkenntnis der Notwendigkeit der Naturfreude für den Volks- und Familienbestand hier zum Ausdruck kommt. Es ist eine Quelle der Volksverjüngung, die sich in diesem Massenwunsche nach einem Eigenheim widerspiegelt. Man kann diese Bewegung mit ihren Hoffnungen, ihrem Vorwärtsschreiten und Wege dazu am besten am Rande der großen Städte kennenlernen. Mancher wird sich daran erinnern, daß im Laufe der letzten Jahre in Berlin weit über fünfzigtausend Landparzellen verkauft worden sind. Davon sind natürlich nur die wenigsten bebaut worden. War nun diese Bodenbeschaffung eine Art Sicherungsgriff, und was für Schlüsse auf den Häuserbau erlaubt dieser große Umsatz?

Bevor diese Frage beantwortet werden kann, wollen wir uns daran erinnern, daß neulich vom Deutschen Gemeindetage die Feststellung ausging, daß schon jetzt in Deutschland die Menge von mehr als 400000 Wohnungen fehlt. Von den Ehepaaren, denen die eigene Wohnung fehlt, gibt es natürlich ganze Schichten, denen z. T. das etwas saloppe Leben in ihren abgemieteten 1 bis 2 kleinen Zimmern ganz gut gefällt und die auch keine teure Unterkunft bezahlen wollen. Andererseits ist bei den neuen Stadtrandsiedlungen und ihren Bewohnern festgestellt, daß sich darunter vollkommen ungeeignete Siedler befinden, auch für die Ehe ungeeignete und Sterilisierte. — Diesen Notstands-Siedlern gegenüber gibt es noch eine wenig entdeckte Elite unter den Volksgenossen, die aus eigener Kraft und aus idealistischer Gesinnung ein Eigenheim haben wollen. Für den Architekten ist diese noch wenig sichtbare Bauherrschaft der Menschen mit gutem Willen höchst erwünscht. Aber er kommt nur zum allerkleinsten Teile an diese Schicht heran. Die Mitglieder derselben suchen den Weg zum Heim nämlich durch die Bauparzellenangebote. So etwas findet man auffällig organisiert in Berlin, vor Hamburg, in der Umgegend von Leipzig und natürlich im westlichen Industriegebiete und bei München. Das Tragische ist, daß solche Struktur-Wandlungen mit schlechten Bauarbeiten beginnen. Die ganze Unerzogenheit einer neuen Bauherrenschicht tritt uns darin entgegen, daß sie sich in Hände begibt, die man nicht einmal halb zum Baufach zählen kann.

Bei all den Uebersichten an Ort und Stelle, die uns in so breiter Front als Symptom einer neuen Grundstücks-Wirtschaft entgegentreten, handelt es sich um etwas Zeiteigenes. Die früheren Grundstücks-Spekulanten, der einstige Millionenbauer oder der Mann mit dem großen Ziegelterrain oder der Samenzüchter usw. scheiden als Bodenanbieter vollkommen aus. Der Parzellierungs-Unternehmer ist organisiert und will ein Siedlungs-Pionier sein. Es gibt einen Reichsverband des Parzellierungs-Gewerbes.

In Berlin waren 1933 schon 20000 Parzellen erschlossen worden. Nach einer Statistik des Verbandes wurden damit 236 Millionen RM. mobilisiert. Bei dieser Gelegenheit wurden aus diesen Vorarbeiten 28 Millionen RM. an Steuern und Abgaben aufgebracht. Für die Anlage von Brunnen, Gärten und

Scheunen wurden 6 Millionen RM. ausgegeben und für Bauten 152 Millionen RM. gezahlt.

Man kann sagen, daß erst diese gewaltige Verbindung das private Siedlungsgeschäft in Schwung gebracht hat; es ist ein erhebliches wirtschaftliches Wagnis damit verbunden. Bei einem kleinen Objekte können Verluste vorkommen, die den ganzen Vermögensbesitz gefährden, hier aber wird alles auf breite Fundamente verteilt. Es ist auch nicht so wie früher, als jemand eine Parzelle verkaufte und damit seine Tätigkeit fertig war, sondern mit dem Verkauf fängt der eigentliche Kundendienst für das Siedlungsziel an.

Dieser Kundendienst hat sich nämlich als notwendig erwiesen. Es gibt wenig Gebiete, auf denen so viel vor dem Verkauf geflunkert wurde wie im Berliner Parzellengeschäft und namentlich in bezug auf die tatsächlichen Kosten eines solchen Siedlungshauses. Das Zeigen hübscher Bilder ist eigentlich noch das Geringste; es ist auch nicht zu beanstanden, denn schließlich ist es berechtigt, auch von simplen Dingen in der Form der Zeichnung ein liebliches Bild zu zeigen. Schließlich ist die Art des Wettbewerbes ja auch historisch gewachsen. Vor vielen Jahren war einmal ein Zustand, wo das Angebot gering war und ein Kunde gewonnen werden mußte. Dann änderte sich das Bild, viele Leute fanden Geschmack an der Art des Draußenwohnens, aus Sommerhäusern wurden Dauerwohnhäuser. Heute ist die Hochflut der Angebote vorhanden, sie ist organisiert, die Parzellierungs-Unternehmer arbeiten nach System.

Die überraschende Art des Parzellen-Grundstücksangebotes geht von der sicheren Beobachtung aus, daß in Tausenden von Menschen der Wunsch rege ist, sich draußen, wo Wald, Wasser, Bäume und Wiesen sind, ein befriedetes Heim zu wünschen, daß es Tausende von Leuten gibt, die die gleichgenormten Kisten-Siedlungen verabscheuen, weil die Wiederholung des gleichen Typs in Reihe und Masse eine Siedlungsform bietet, die der alten Mietkaserne durch die übersehbare gestreckte gleiche Masse der Hüttchen geistesverwandt ist! Für jeden Baufachmenschen, der außerhalb Berlins seine schwere Berufsarbeit zu vollbringen hat, ist die intelligente Art des Anbietens interessant.

Noch immer tauchen da in den Angeboten der Zeitungen die Werbearten der alten unreellen gegenüber der neuen Zeit auf. Die größeren Parzellierungs-Gesellschaften haben sich mit ausgesiebten Fachleuten versehen. Sie haben aus den Vorwürfen, die in der Presse erhoben werden, gelernt; sie haben vor allen Dingen ihre Werbeaufgabe begriffen. Es kommt ihnen zu allererst darauf an, zu irgendeinem Tage, meist Sonntags, einen großen Personen-Autobus mit Interessenten zu füllen, die an Ort und Stelle gefahren werden. Dort stehen sie inmitten der Landschaft, die eine hübsche Aussicht bietet. An sich besteht ja der Berliner Wald vorwiegend aus Kiefern, die wenig Poetisches an sich haben.

Es muß also Aussicht geschaffen werden, Lichtungen für Fernblicke oder kleine schöne Plätze. Dann weiter sind große Pläne vorhanden, die in der Natur auf Tafeln gezeigt werden. Für die eigentliche Berechnung gibt es entsprechende Prospekte.

\* \* \*

Wie aber wird es erreicht, möglichst viele Interessenten zu werben? Das geschieht durch die Form der Anzeige, durch die darin enthaltenen tatsächlichen Angaben, die von vornherein dazu verlocken, die Wünsche jedes einzelnen herauszulesen.

So heißt es in diesen Anzeigen:

Eigenheime in idyllischer Lichtung, Dauerwald, an Autobuslinien, mit Anschlußkosten, einschließlich Kleinpflasterstraße und allen Versorgungs-Leitungen . . . . . qm	3,— RM.
Parzellierungs-Terrain mit Baugenehmigung, Vorortlinie, höhere Schulen . . . . . qm	—,50 „

## Vier-Zimmer-Haus in München-Bogenhausen.

Arch. : Prof. Carl Jäger, München.

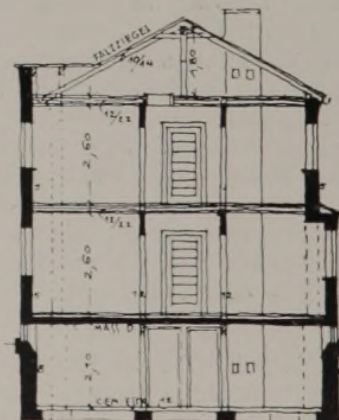
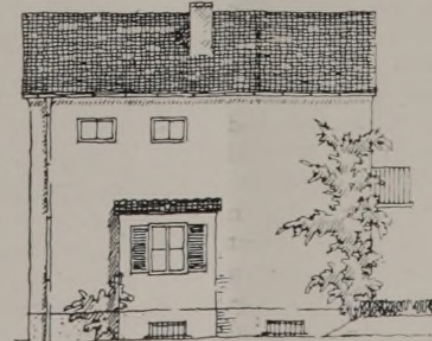
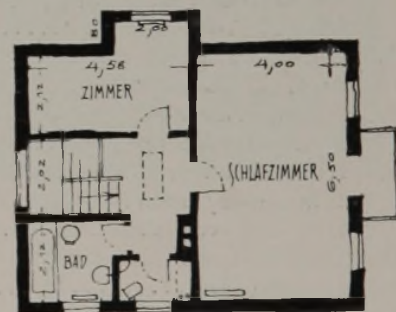
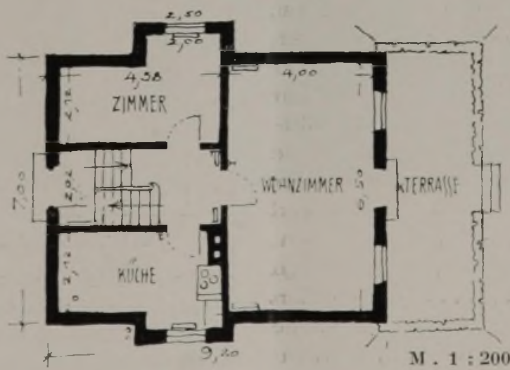
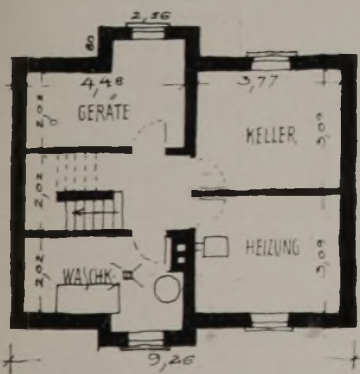


Photos: Fritz Witzig, München.

Einfachste Form mit einfachstem Grundriß. Untergeschoß Beton, Erd- und Obergeschoßumfassungen mit 25 cm starkem Bimsbetonhohlblöcken, Außenverputz in Kalkmörtel, das Dach in braunen Falzziegeln. Umbauter Raum 545 cbm, Gesamtbaukosten 14000 RM. oder 26 RM. für den cbm, bei sehr guter Ausstattung. Zentralheizung, verplattetes Bad, elektr. Herd, eich. Parkett.

Der Begriff der Wohnlichkeit unterliegt, wie viele Bauherren immer noch nicht wissen, am stärksten den nicht immer guten Einflüssen des Zeitgeistes. Es gibt Perioden der Vorliebe aufwändigen Scheins für Weiträumigkeit, für Romantik, und nur ein langsames Erwachen zu jener weisen Beschränkung, die Selbstgenügsamkeit heißt. Nimmt die echte Wohnlichkeit die erste Stelle ein, so ist die Formung der Fassade nicht die alleinige Hauptsache.

Der Arbeitsspar-Wunsch nach begrenzter Räumzahl, aber vollem Licht in den Räumen teilt diese Giebelwand auf. Die Einzelheiten von innen und außen sollen sich dabei zu einem durchgearbeiteten Ganzen verschmelzen. Der Architekt kommt dann dazu, ein kleines Haus äußerlich groß erscheinen zu lassen und schafft in diesem Bestreben zwei übereinanderliegende Haupträume, die das Gefühl der Weite geben. Für den Bewohner entsteht das Gefühl der größeren Freiheit, eine Steigerung seines Behagens, das durch glückliche Farben und heitere Ausstattung des Hauses wächst. Die Vertrautheit mit einem solchen Hause erhöht sich mit der Zeit, in der der Garten und die Bäume schöner werden. Deshalb ist schon beim Erbauen auch auf die Ausgestaltung des Gartens ein hoher Wert zu legen. Erst dadurch wird das Haus vollkommen.



Wassergrundstücke, reizvoll gelegen, mit Bäumen, kein Passantenuferweg . . . . . qm	—,70 RM.
Herrliche Höhen-Bauparzellen mit weitem Havelblick und schönen Bäumen . . . . . qm	2,75 „
Wasserbau-Parzellen, herrliche Lage, Obststräucher, Hecken und Rasen, 300 qm. . qm	3,50 „
Stadtpark-Siedlungen von 500 qm aufwärts. Kanalisation, Gas, Wasser, Elektrizität; sofort Bauerlaubnis, kein Bauzwang, ideale Lage, qm	von 1,75 an.
Seebaustellen mit Wald, Elektrizität vorhanden, Baustellenzugang zum See, Ackerbodenpreis . . . . . qm	—,08 „
Waldbodenpreis . . . . . qm	0,20 „
Volksheimstätte. 3—5½ Zimmer Eigenheim, Gartenstadt, schlüsselfertig. 800 qm Garten, fertige Straße, mäßige Anzahlung, monatlich	40,— „
Die schönsten Oberspree-Parzellen mit Bootanliegerecht, schöne Natursicht, viel Sonne . . . . . qm	3,— „
Landhaus-Neubauten am neuen U-Bahnhof, 5 Zimmer, hübscher Garten, Eigenkapital . . .	6000,— „
Wald- und See-Idyllen, Musterlandhäuser zur Besichtigung, fertige Straßen, Autobus vor der Tür, 70prozentige Finanzierung der Gesamtkosten, Eigenkapital . . . . .	4000,— RM.
Bürgerhaus-Siedlungen, vier geräumige Zimmer, schlüsselfertige Häuser mit 570 qm Land, Gas, Wasser, Elektrizität, Eigen-geld . . . . .	3050,— „
oder Monatszahlung für Tilgung, Zinsen usw. zusammen . . . . .	58,— „
Seebad, herrliche Siedlung im Berliner Süden, Parzellen ab 650,— RM., 70prozentige Beleihung; für Zweifamilienhaus Anzahlung . . . . .	6000,— „
Wald- und Kulturboden-Parzellen im Naturparadies, Perle des Berliner Südens, Vorortbahnhof und Autobus, Anzahlung 10 Proz., Kaufpreis. . . . .	1250,— „
Eigenheime, allerbeste Ausstattung, Ziegelmauerwerk, unterkellert, Edelputz, gekacheltes Bad, eingebaute Badewanne, Zentralheizung, Doppelfenster, 1 km vom Bahnhof, 250 m vom Wasser. Anzahlung . . . . .	4000,— „
Obstbau-Parzellen mit gepflasterten Straßen, 1400 qm groß . . . . .	3800,— RM.

In der Deutschen Arbeitsfront wurde seinerzeit eine recht kräftige Werbung für den Siedlungsgedanken betrieben, und zwar unter Darlegung genauester Kosten. Diese betrogen bei weitem mehr, als in den zahlreichen Inseraten Berliner Grundstücksmakler angekündigt wurde. Einfach aus dem Grunde, weil man dem baulustigen Interessenten die Kostenfrage mit völliger Klarheit darlegte. Man verschwieg da nicht die beträchtlichen Anliegerkosten und wies besonders darauf hin, daß im Gegensatz zu vielen Inseraten erhebliche Kosten für Anschlußgebühren, notarielle Arbeiten usw. entstünden, so daß man mit einem ganz anderen Schlußbild zu rechnen hat, als das in den Anzeigen angekündigt wird.

\* \* \*

Die mit Werbedruck angebotenen Parzellen mit einem Quadratmeterpreis von 2—3 RM. liegen so weit von der Stadt weg, daß der Interessent mit einer Abmarschzeit (zur Arbeits-

stätte) von mindestens 1½ Stunde zu rechnen hat, davon entfallen auf reine Fahrzeit (Stadtbahn, Autobus oder Straßenbahn etwa ¾ Stunde, während der Rest Fußweg bedeutet, so daß der Siedler zuweilen täglich fast 3 Stunden und mehr Zusatz-Zeit braucht.

Ein treffendes Beispiel für meine Ausführungen bildet die Bürgerhaussiedlung der Gagfah in Klein-Machnow bei Berlin. Zunächst ist hier einmal eine Anmarschzeit von günstigstenfalls einer Stunde zugrunde zu legen, dann aber sind die Kostenverhältnisse höher, weil die Amortisation und der Zinsendienst für ein kleines Dreizimmerhaus monatlich 58 RM. betragen.

Parzellen, die zum Preise von (Ackerboden) je Quadratmeter 8 Rpf. angeboten werden, liegen 60 und mehr Kilometer von Berlin entfernt und sind in keinem Falle für die Siedlung, kaum für eine Hühnerfarm, wirtschaftlich geeignet.

Die auf diesem Gebiete tätigen Leiter und Angestellten der großen Unternehmen müssen das alles wissen. Einmal erfordert die Vorbereitung große Kosten für Verkehrsbeschaffung, Straßenbau, Vermessung und Planung, Bodenveränderung, Konferenzen mit Städtebauern, gemeinsame Prüfungen von Straßenbau-Fachleuten, Architekten, Bauunternehmern, dem Hypotheken-Fachmann und dem Verwaltungs- und Steuer-Juristen. Die

## Wildpark-West

DAS JAGDREVIER DES GROSSEN KURFÜRSTEN



Wer hätte gedacht, daß es in der Umgegend Berlins noch so abgeschiedene Waldbezirke von vertrauter Schönheit gibt! Hier könnte auch Ihr Eigenheim stehen.



Obwohl Sie weitab vom Lärm und Staub der Stadt sind, brauchen Sie doch nur 45 Minuten mit der Bahn oder dem Wagen, um Wildpark-West zu erreichen. Waldparzellen schon für RM 2.50 pro qm. Verlangen Sie Auskunft über Preise, Siedlungsbedingungen und Häuser direkt an Ort und Stelle. Verkaufsbüro (Werder 883) oder durch die

Ihr eigener Badestrand in

## Teupitz

und Rankenheilm am Zemminsee



Kennen Sie die schönste Landschaft in der Umgegend Berlins — den Teupitzsee und den Zemminsee? An einer dieser Inseln, Halbinseln oder idyllischen Wasarsträßen zu leben ist der Traum jedes Großstädtlers.



Mit dem Wagen oder mit der Bahn vom Görlitzer Bahnhof sind Sie in einer knappen Stunde dort. Hier können Sie noch Grundstücke unmittelbar am Wasser (RM 2.90 pro qm), an Zufahrtskanälen zum See (RM 1.60 bis 2.— pro qm) oder im Wald (mit Bootanliegerecht RM 1.— bis 1.20 pro qm) aussuchen. Verlangen Sie Auskunft über die günstigen Siedlungsbedingungen in Teupitz und Rankenheim an Ort und Stelle (Verkaufspavillon am Bahnhof Teupitz-Gr. Köris) oder durch

WELCH HERRLICHER AUSBLICK AUF DIE HAVEL IN

## Weinmeisterhöhe!



Möchten Sie von der Veranda Ihres Hauses auf die silberne Fläche der Havel herablicken? — Sichern Sie sich ein Grundstück in der Siedlung Weinmeisterhöhe unweit der Heerstraße.



Knapp 20 Minuten vom Adolf-Hitler-Platz mit Autobus, Straßenbahn oder Wagen. Parzellen schon für RM 4.75 pro qm. Einige besonders günstige Parzellen auch Wilhelmstr. und Weinmeisterhornweg (RM 2.60 und 4.50 pro qm). Haltestelle Autobus A 34. Auskunft über Siedlungsbedingungen an Ort und Stelle, Verkaufsbüro Graf (Spandau C 7 6051) oder durch

### Neueste Form der Zeitungs-Werbung.

großen Siedlungsgesellschaften stehen in härtestem Wettbewerb; von Bodenwucher kann nicht gesprochen werden.

Die Nebenkosten bei der Baufinanzierung von Wohnhäusern jeder Art sind in jedem Landesteil verschieden. Hier seien einige aufgeführt:

1. Die reinen Erwerbskosten und die Restkaufschuld neben dem Vorrang der I. Hypothek, Grunderwerbs-, Staats- bzw. Notariatsgebühren.
2. Vermessungs- und Abmarkungskosten, die viele Käufer nicht wissen.
3. Auffassungskosten nach der Ursprungsanerkennung, also Ergänzung des Kaufvertrages beim Notar.
4. Grundbuchkosten. Eintragung des Käufers im Grundbuche; manche Käufer kaufen nur netto.
5. Wertzuwachssteuer; eigentlich soll sie der Verkäufer tragen, aber dieser wälzt sie zumeist auf den Käufer ab.
6. Die Straßenflächen-Abtretung; sie hat in den meisten Fällen an die Gemeinde kostenlos zu erfolgen.



7. Die evtl. Kosten für Straßendamm-Aufschüttung, wozu zuweilen das Material angefahren werden muß.
8. Die Baugenehmigungsgebühren, zugleich Kosten für die Baukontrolle und Dispenskosten.
9. Die Prüfungsgebühren für die statische Berechnung.
10. Baufluchtfestsetzung und Höhenangabe bzw. die hierfür entstehenden Gebühren.
11. Die Genehmigungskosten der Entwässerung und Kontrolle wegen des besonderen Projektes.
12. Kanalkosten und Anschlußgebühr meist nach der Straßenfrontlänge des Anwesens.
13. Gasanschlußkosten oder Anlage für sog. Flüssiggas.
14. Wasseranschlußkosten; hier wird in vielen Orten ein Kostenvorschuß erhoben.
15. Elektroanschlußkosten; auch diese sind meist im voraus zu zahlen; Höhe nach Kabellänge.
16. Prüfungsgebühren für Gas- und Elektroanlagen, insbesondere deren richtige Ausführung.
17. Gebühren für Gasmesser und Elektrozähler; sie gehen der monatlichen Miete voraus.
18. Schätzungsgebühren für die Hypothek, desgl. Beschaffungsprovision.
19. Amtliches Messungsverzeichnis und Bauplatzplan.
20. Bürgschaftsbestätigung und amtliche Bestätigungen.
21. Brandversicherungs-Schätzung; diese ist an verschiedenen Orten amtlich.
22. Die Feuerversicherung für das Haus wird schon beim Beziehen berechnet; es dient die sog. endgültige Schätzung.
23. Kosten für Bauführung und Nebenkosten zum Architekten-Honorar.
24. Kosten für Einfriedigung und Gartenanlage werden notwendig, wo nicht Selbstarbeit bei Kleinsthäusern vorliegt.

Die Parzellierungs-Gesellschaften arbeiten im stärksten Wettbewerb; sie sind also heute sehr zur Reellität angehalten. Bei diesem Riesenangebot kann kaum gemogelt werden. Wer natürlich selbst unwirtschaftlich denkt, verlangt ein von vornherein unwirtschaftliches Haus, denn er baut zu teuer und gefährdet sein Geld. Aber auch hier hat sich ein neuer Zug wirtschaftlichen Wissens bemerkbar gemacht. Viele Kleinhäuser werden freilich übel kitschig angelegt, oft aber erwirbt der Besitzer damit das Sicherheitsgefühl, daß er sein Häusel später ohne Verlust verkaufen kann. Das ist sogar häufig die gewünschte Hauptsache. (Fortsetzung folgt.)

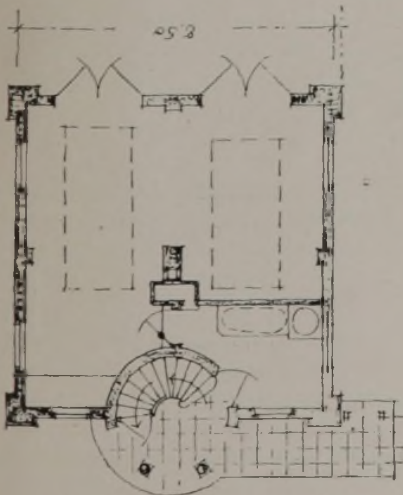
## Garagenhaus mit Klein-Wohnung in Geiselgasteig.

Unter den hunderttausend Kraftwagenbehältern bei uns ist die Architektur eine schonungslos unterdrückte Sache. Daß einmal ein Bauherr dazu kommt, für seine Wagen und dessen Betreuer ein nettes Häusel zu bauen, gehört noch immer zu den größten Seltenheiten. Wird aber einmal ein solches Haus nach der Lust des Bauherrn vom Architekten mit einem Anflug poetischer Form hingestellt, etwa in der Form einer romantischen Einfügung in die grüne Natur, so entsteht bei denen, die klug sein wollen, die Frage, ob denn das richtig ist. Der Architekt mag seinen Bauherrn für einen Neubau eine ruhige heitere Form ohne jeden Schmuck vorschlagen. Aber es sind nicht einzelne Bauherren, sondern ihrer viele, die aus den Wurzeln der eigenen Empfindsamkeit eine romantische Einkleidung durchgeführt haben wollen.

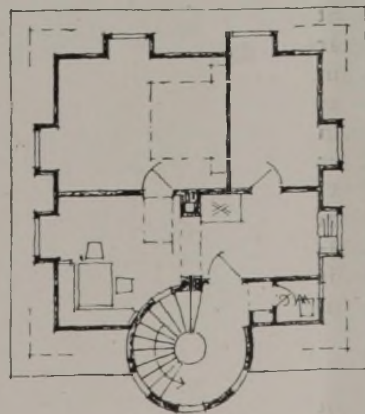
Dieses kleine Nebengebäude verrät eine Baugesinnung, die in der Zeit nach dem Kriege und besonders unter dem Lärm der Sachlichkeitspropaganda fast ganz verschüttet wurde. Das originelle Motiv des turmartig ausgebildeten Treppenhauses gibt dem Bauwerk ein freundliches und lustiges Gesicht ohne in Künstelei zu verfallen oder gar „unsachlich“ zu sein. Die schöne Lage am Waldrand hoher Tannen verleiht dem Häuschen auch einen gewissen maleischen Reiz und läßt es als ein sinnfälliges Beispiel heimatlischer Bauweise recht deutlich in Erscheinung treten.



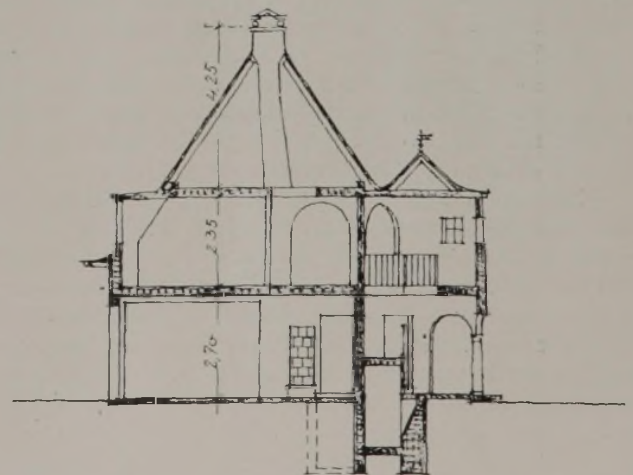
Photo: Pini, München.



Erdgeschoß.



Obergeschoß.



Schnitt.

Arch.: Karl Bücklers, München.

## Explosions-Auswirkung auf Bauwerke.

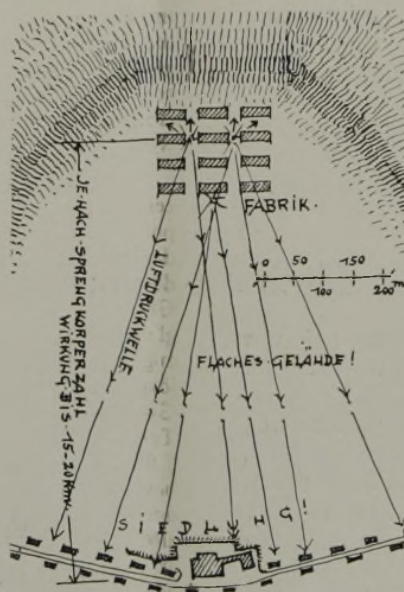
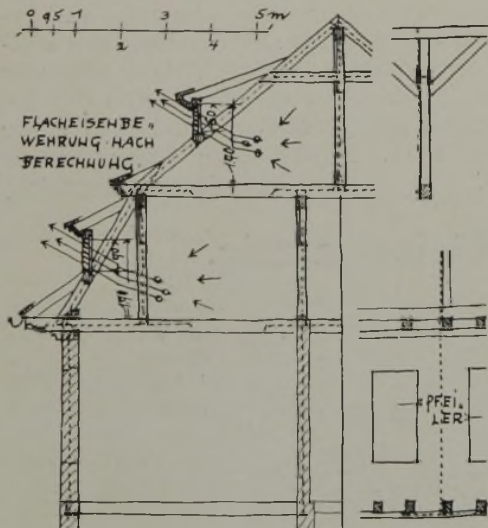
Die Explosion ist der geringere Grad der Zerstörung eines Werkes gemäß der angemessen frei werdenden Energie geringer wirkender Sprengstoffe und deren langsameren Verpuffung im Gegensatz zur Detonation, wo sogenannte „brisante“ (zerbrechende, zermalmende) Sprengstoffe größere Energien mit rascherer Verpuffung auslösen.

Die Dächer von Bauwerken sind bei Explosionsauswirkungen der empfindliche Teil, ebenso die Fenster. Bei landläufigen Explosionen sieht man denn auch das Dach und die Fenster eines Bauwerkes stets am meisten beschädigt. Dies läßt sich zunächst allgemeinverständlich dahin erklären, daß die bei der Explosion

Das läßt sich dahin erklären, daß im ersteren Falle die im Dachkubus sich auslösenden Ueberdruckkräfte als voll und geschlossen wirkendes Kraftfeld angriffen, während im zweiten Falle die Ueberdruckkräfte sich in kleinere Felder zerteilten, die überdies noch durch die Hindernisse der Balkendecken-Einbauten erheblich geschwächt wurden. Für den mit Wahrscheinlichkeit im Ernstfalle zu rechnenden Brand müßten solche horizontale Dachunterteilungen weitgehendst feuersicher konstruiert werden, da offen gezeigtes Holzwerk starke Brandnahrung bieten würde. Feuersicherer Anstrich oder feuersichere Verputzumhüllung wären hier die Mindestforderung.

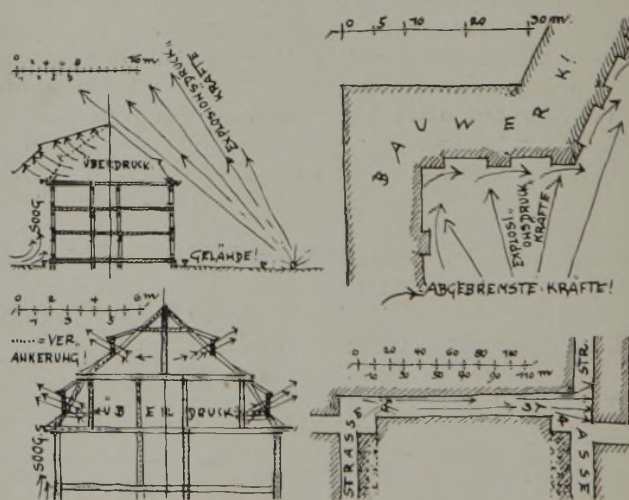
Bei größeren Neubauwerken wäre an eisenbewehrten Dachstuhl mit leichten Massivzwischendecken zu denken. Gegenmaßnahmen, als Verankerung der Dachstuhl Einzelteile unter sich und Verankerung des Ganzen mit dem darunterliegenden Stockwerksmauerwerk, sind notwendig. Die neue Form der gekrümmten Dachlinie muß überlegt werden; bei Bogen-, Kuppel- u. a. Dächern, daß die Dachquerschnittsform die ausgelöste Luftdruckwelle gegen oben günstiger abfließen läßt, so daß an der Gegenseite der Explosion die Saugwirkung weniger heftig auftritt.

Die Mauern von Bauwerken in der bis heute zum großen Teil üblichen Art sind durchaus ungünstig bei Explosionen. Dagegen hat sich die Fachwerksbauweise, wo die tragenden Teile auf Pfeiler (Pfosten) und Unterzüge beschränkt sind, die eigentliche Wand im allgemeinen nur raumabschließender Teil ist, sehr vorteilhaft bewährt. So wurden massive Mauern ersterer



ausgelöste Luftdruckwelle sich durch Druck konstruktiv wenig Widerstand bietende Bauwerkseinzelteile (Dachhaut, Glas) ihren Weg hindurchbahnt. Dächer sind im allgemeinen so konstruiert, daß die einwirkenden Kräfte von Eigenlast, Schnee- und Winddruck sich in der Zusammenfassung als Drucklast konzentrieren, was für die normale Bauwerksstabilität das Erwünschte ist. Erfolgt eine Explosion im Bauwerksabstand gleich etwa der Bauwerkshöhe (aus Maßstabsgründen angenommen), so entsteht an dieser Bauwerksseite eine stark verdünnte Luftumgebung, die zum Teil in Dachgefällrichtung hochflutende Luftdruckwelle reißt resp. fängt die Luft an der Rückwärtsbauseite mit hoch; alle so aufwärtsflutende Luft hat also Saugwirkung. Der im Dachraum eingeschlossene Luftkubus erhält somit starken Ueberdruck, wodurch die Dachhaut von innen nach außen gesprengt wird, und zwar nur an der der Sprengseite entgegengesetzten Bauwerksseite. Diese Sprengung ist um so gründlicher, je weniger die Dachfläche Oeffnungen hat, und weiter, wo das Gespärre mit einer Holzschalung bedeckt ist (Blech-, Schiefer-, Pappdach); bei Ziegeldächern fliegen einzelne Platten heraus. Wurde bei den verschalteten Dächern auch die Dachkonstruktion mit abgerissen, so traf dieses bei Ziegeldächern nicht zu.

Nützt nun eine festere und sicher wirkende Eisenverankerung der Dachstuhl-Einzelteile unter sich? Ja! Wenn hier eine tief genug in das Mauerwerk reichende Dachstuhlverankerung da ist. Die Dachhaut muß also offene Luftabströmungs-Oeffnungen, etwa in Form weit genug offener Jalousieverschlüsse haben oder aber Oeffnungen, deren Verschlüsse im Bedarfsfalle nach außen hochklappen zur Abströmung des Luftüberdruckes im Dachkubus. Als wichtig ist ferner anzusehen: Bei Bauwerken mit großem (also langem, breitem und hohem) Dach, und im Dachkubusinnern nicht durch Zwischenteilung (Gebälke, Böden) unterteilte Abschnitte, wurde das Dach intensiver zerstört als bei Bauwerken, die auf solche Weise unterteilt waren.



Art von 25, 38, 51—64 cm Dicke beim Auftreffen der Luftdruckwelle umgelegt, während bei Fachwerksmauern zweiter Art nur die die Gefache füllende Ausmauerung durch die Luftdruckwelle hinausgedrückt wurde. Das Fachwerkmauerwerk hat mit den tragenden Pfosten keinerlei Mauerverband und kann von den Mauerflächen der Pfosten mit Leichtigkeit abgeschert werden, während das verbandsmäßige Mauerwerk massiver Mauern eine festgefügte Masse bildete. Es gibt eine Reihe von etwa 6—8 cm starken Füllwänden, zum Teil aus Ziegelsteinen oder auch Platten, die zur besseren Stabilität mit Rundeiseneinlagen versehen werden. Diese Wände haben sich als federnde Masse erwiesen, sie erlitten wenig Beschädigung. Auch Wände aus Eisenbeton bewährten sich in gleicher Weise vorteilhaft.

Die größte Wirkung hat eine ausgelöste Luftdruckwelle dann, wenn sie senkrecht auf ein Hindernis stößt. Aber auch dann ist die Wirkung auf das Hindernis fast noch gleich groß, wenn die Welle schräg auftrifft; in beiden Fällen kam es bei massiven Mauern zu deren Einsturz. Waren lange, glatte, hohe Massivmauern durch leere Zwischenräume (Bauabstände o. ä.) durchbrochen, so schwächte sich die an der Mauer schräg entlang fegende Luftdruckwelle ab. Noch mehr wurde indes solche Welle abgeschwächt, wenn solche Massivmauern durch senkrechte Vorsprünge (Bauwerksteile, Stiegenhäuser usw.) unterteilt waren. Wie schon bei Dächern, deren innerer ungeteilter Dachkubusraum der Zerstörung mehr Vorschub leistete, gegen den waagrecht unterteilten Dachraum, so stürzten hohe Hallen ohne waagrechte Deckenunterteilung ein. Die Wichtigkeit der waagrecht Bauwerksversteifung, möglichst durch Massivdecken, erhellt, da solche Bauwerke auch bei Vorliegen anderer ungünstiger Umstände am wenigsten beschädigt wurden. Je größer das Bauwerk, je weniger es innen waagrecht unterteilt und je weniger auch der Dachkubusraum waagrecht unterteilt ist, um so weniger eignet sich dafür die gerade Form des Sattel-, Pult- oder Mansarddaches; die gebogene Dachform ist zweckmäßiger.

Die situationsmäßige Lage von Bauwerken kann von großem Einfluß auf die sich auswirkenden Schäden sein. Sind Bauwerke beiderseits eines mehr oder weniger breiten Zwischenraumes (straßenmäßige Anordnung) in langer, geschlossener Wandfront, ohne Vorsprünge (Vorbauten) oder größerer Freiräume zwischen Einzelbauwerken aufgereiht, so bietet solche Anordnung einen vorzüglichen Fortpflanzungskanal der Luftdruckwelle. Besteht ein Hindernis in Form eines Querabschlußbauwerkes o. ä., kommt es zu dessen glatter Umlegung. Die Dächer dieser Bauwerke sind ebenso dem Luftüberdruck ausgesetzt wie bei einem Einzelbauwerk. Lange gerade Straßen sind daher durch weit genug vor die Bauflucht vorspringende Vorlagen zur Brechung der Welle zu beleben. Außerordentlich bedenklich kann sich die Auswirkung einer Explosion in großen von Straßen umschlossenen Bauwerksblocks (auch Fabrikhöfen) auswirken. Die verheerenden Wirkungen dürften empfindlich sein. Es dürfte daher eine wichtige Arbeit sein, nicht nur neuere Bebauungspläne nach solchen Hinichten zu prüfen; besonders zu berücksichtigen wären auch die im Weichbild liegenden Betriebe, die einer Luftgefährdung ausgesetzt sind. Die durch eine Explosion ausgelöste, sich fortplanzende Luftdruckwelle müßte in seiner Auswirkung auf Bauwerke mehr berücksichtigt werden.

## Vom Anbau an vorhandene Kommun-Mauern.

Eine häufige bauliche Streitfrage.

Wohl kein Rechtsgebiet enthält so viel ungeklärte Zweifelsfragen wie das Rechtsverhältnis der Kommun-Mauern. Wer Rechtshandlungen auf diesem rechtlich unsicheren Gebiet vornehmen will, muß bei der Verschiedenheit der Rechtsansichten immer mit der für ihn ungünstigsten Meinung rechnen, wenn er unliebsame Ueberraschungen ausschließen will.

An und für sich hat der Nachbar das Recht zum Anbau schon vor der Zahlung der Ablösung; denn der Ablösungsanspruch wird erst mit Vollendung des Rohbaues fällig. Deshalb kann die Gestattung des Anbaues nicht von vorheriger Zahlung der Ablösung abhängig gemacht werden (§ 273 BGB). Da aber das Rechtsverhältnis der Kommun-Mauern unter dem beherrschenden Grundsatz des § 242 BGB steht, kann eine örtliche Verkehrsübung, wonach der Ablösungsbetrag schon vor dem Beginn des Anbaues oder doch ratenweise nach Fortschreiten des Baues zu bezahlen ist, zu einem anderen Ergebnis führen. Für eine solche ratenweise Fälligkeit hat sich z. B. das Oberlandesgericht Düsseldorf, Rheinisches Archiv 109, 325; 110, I, 306 und 311 ausgesprochen.

Besteht zwischen den beiden Nachbarn über die Höhe des Ablösungsbetrages Meinungsverschiedenheit, so entgeht

der Zahlungspflichtige allen Weiterungen und Gefahren, wenn er schon vor Beginn des Anbaues die Zahlung des von ihm anerkannten Ablösungsbetrages und die Sicherstellung des streitigen Differenzbetrages anbietet und vom Gebäudeeigentümer Erklärung darüber verlangt, ob er nach Zahlung und Sicherheitsleistung die Ausführung des Anbaues gestattet. Gestattet er es nicht, so ist eine einstweilige Verfügung nach § 940 ZPO. zu beantragen, durch welche der Anbau gegen Zahlung des unstreitigen Betrages und Sicherheitsleistung für den strittigen Betrag durch das Gericht gestattet wird.

Nach der herrschenden Ansicht muß derjenige, welcher an eine halbscheidig errichtete Giebelmauer anbaut, als Ablösung die Hälfte des Wertes der ganzen Giebelmauer ersetzen. Maßgebend für den Wert ist der Zeitpunkt, in welchem der Anbauende den Vorteil erlangt und mithin der andere den Nachteil erleidet. Das ist der Zeitpunkt der Vollendung des Anbaues im Rohbau. Es ist also die Hälfte des Betrages zu ersetzen, den die Herstellung der Mauer in diesem Zeitpunkt kosten würde. Hiervon ist der Betrag abzuziehen, um den der Wert der halbscheidigen Mauer in diesem Zeitpunkt infolge der vorhandenen Abnutzung geringer ist, als die Neuerrichtung der Mauer kosten würde.

Wenn nun die zum Anbau bestimmte Giebelmauer seinerzeit bedeutend stärker errichtet wurde, als dies heute die Baupolizei vorschreibt, so muß gleichwohl die Hälfte des Wertes der Mauer in ihrer vorhandenen Stärke abgelöst werden. (Urteil des OLG Köln vom 8. Juni 1928.) Wenn die halbscheidige Giebelmauer 2 m höher ist als der projektierte Neubau, so muß gleichwohl der Ablösung der Wert der ganzen Giebelmauer zugrunde gelegt werden. Das ergibt sich aus dem Wesen des Ablösungsanspruches. Bis zum Anbau steht nämlich die ganze Giebelmauer, also auch ihr über die Grenze hinübergebauter Teil im Alleineigentum des Gebäudeeigentümers (§ 912 und § 95 BGB). Durch den Anbau an diese Giebelmauer wird nun bewirkt, daß der auf dem Neubaugrundstück stehende Teil der Mauer Bestandteil dieses Grundstückes wird. Es verliert also der Gebäudeeigentümer von seinem bisherigen Eigentum an der ganzen Mauer die durch die Grenzlinie real abgeteilte Mauerhälfte. Der andere wird durch den Eigentumserwerb dieser realen Mauerhälfte auf Kosten des bisherigen Alleineigentümers der Mauer bereichert, und das ist der Rechtsgrund, aus welchem dem Gebäudeeigentümer der Bereicherungsanspruch auf den Ablösungsbetrag zusteht.

Es ist nun aber rechtlich unmöglich, daß der untere Teil der Mauerhälfte dem Eigentümer des Neubaugrundstückes zufällt und der senkrecht darüberstehende, von dem Neubau nicht beanspruchte Teil der Mauer dem bisherigen Eigentümer der gesamten Mauer verbleibt, sondern es tritt gemäß § 94 BGB die zwingende Rechtsfolge ein, daß derjenige, welcher den unteren Teil der Mauer zu Eigentum erwirbt, notwendigerweise auch das Eigentum des senkrecht darüberstehenden Mauerteiles erwirbt, so daß auch hierfür Entschädigung geleistet werden muß.

Ueber die Feststellung des Wertes der Mauer sowie der durch Abnutzung eingetreten Wertminderung besteht keine besondere gesetzliche Vorschrift. Der Wert ist durch Sachverständige festzusetzen, die dabei die ortsüblichen Gepflogenheiten berücksichtigen werden.

Wie schon eingangs hervorgehoben, ist hier von den verschiedenen, in der Rechtsprechung und Literatur vertretenen Rechtsansichten jeweils die für den Anbauenden ungünstige Rechtsansicht zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich, daß ein etwaiger Rechtsstreit für den Anbauenden wesentlich günstiger ausgehen kann. Es ist z. B. darauf zu verweisen, daß das Oberlandesgericht Hamm in den Entscheidungen J. W. 1933, 2015, und 1934, 114 überhaupt jeden Ablösungsanspruch ablehnt. Diese Auffassung des Oberlandesgerichtes Hamm steht allerdings in Widerspruch zu der feststehenden Rechtsprechung des Reichsgerichtes. Aber das Reichsgericht wird in vielen Fällen nicht zum Wort kommen, weil die den Betrag von 6000 RM. überschreitende Revisionssumme bei kleineren Objekten nicht gegeben sein wird. Bei der Ungeklärtheit und Zweifelhaftigkeit der hier einschlägigen Rechtsfragen liegt ein Vergleich im Interesse der beiden Beteiligten.

Rechtsanwalt Christian Meisner, Würzburg.

# BAUTECHNIK UND ARBEITSVERFAHREN

## Dachformen in der Wasserableitung.

Das Dach soll der Schirm des Hauses sein, d. h. Schutz gegen Nässe bei Regen und Schnee, gegen kalten Wind und Sonnenbrand bieten. Die Niederschläge sollen schirmartig über dem Hause aufgefangen und über die Außenwände hinaus nach der Traufe, also vom Hause weg, abgeführt werden. Bei Wolkenbrüchen und starken Schneefällen soll das Dach die Wasser- und Schneemassen spalten und so vom Hause weggleiten.

Wer aber ein Dach konstruieren will, muß sich über diese Forderungen und über die Form klar werden, wobei Ecken, Winkel, Zwergkehlen und Schneesäcke möglichst zu vermeiden sind. Einfach profilierte Dächer bieten den besten Schutz und sind wirtschaftlicher. Schon bei der Grundrißplanung ist Rücksicht auf die Dachform zu nehmen. Es gilt nicht allein, durch geniale Linienführung, Profilierung und plastische Deckungen mit Schattenwirkungen die Architektur und äußere Gestaltung zu beleben, es müssen auch die praktischen Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Ein Beispiel zerrissener Dachausmittlung zeigen Villen, wie sie jetzt wieder mal manche Bauherrn nach „engl. Muster“ haben möchten.



Das Hauptdach, rechts Giebel-, links Walmdach, ist durch eine häßlich wirkende am Walm herumgeführte Knickung mit dem Balkondach verbunden. Die Gradneigung über der linken Balkonecke ist aus symmetrischen Gründen auch an der rechten Balkonecke durchgeführt mit totem Anschnitt unter der Haupttraufe. Richtiger wäre die Durchführung des Hauptdaches auch an der Walmseite und die gesonderte Abdeckung des Balkons mit Pultdach unter vorstehender Traufe gewesen. Der Walmschlepperker ist anscheinend nur aus architektonischen Gründen eingefügt, denn praktisch ist er zwecklos, weil er, vor dem Dachansatz angebracht, nur den toten Raum über der Balkondecke entlüften kann. Der große Giebelerker rechts hat beiderseits über die Kehlen hinaus im umgekehrten Verhältnis zu der großen Dachfläche zu kurze Rinnen, die bei heftigen Niederschlägen die Regenmengen nicht aufnehmen können. Während an diesem Erker handwerksgerecht Windfedern angebracht sind, fehlen letztere an dem über dem Balkon hinausragenden Giebel des linken Anbaues, der ein Satteldach mit abgerundetem Walm an der Rückfront erhalten hat.

Durch die verschiedenen Dachformen sind an drei Seiten des Turmes als größte Fehler Zwergkehlen, Winkel und Schneesäcke entstanden, die schon bei stärkeren Niederschlägen das Wasser stauen, bei höherem Schneefall und Tauwetter aber Katastrophen im Innern des Hauses herbeiführen, denn die Deckung eines Steildaches ist niemals wasserdicht, sondern nur wasserableitend.

Nach Ansicht des Architekten und der französischen Fachschrift — im Gegensatz zu unserer Ansicht — ist die äußere Gestaltung einschließlich der Dachform modern und musterhaft; die zahlreichen Mängel der Dachgestaltung sind aber mit dieser Ansicht nicht beseitigt. Es soll aber damit nicht gesagt werden, daß nicht auch in Deutschland ähnliche mangelhafte Dachformen alten Ursprunges vorhanden sind. P. Kn.

## Optische Täuschung bei Treppenbegehung.

Ueber angebliche Baufehler, die durch Architekten veranlaßt sein sollen, liest man jetzt öfter Berichte in den Tageszeitungen. Die Treppen in den Miethäusern sind die gleichen wie sie schon vor 30—40 Jahren gebaut worden sind. Was angeblich heute als Baufehler bemängelt wird, ist lediglich schlechte Lichtzufuhr und die neue Nachlässigkeit bei vielen Menschen. Wer bei den oberen Treppenläufen infolge ungenügender Helle nicht auf die zu begehenden Stufen achtet, sondern mit gefühlsmäßiger Sicherheit den Tritt fortsetzt, blickt bei den Stufen der unteren Läufe nun auf die in Parallele vor uns liegenden, zum Teil verdeckten Stufenauftritte. Dabei kommt es nicht selten vor, daß mancher nicht mehr unterscheiden kann, ob noch eine, zwei oder mehr Stufen zu nehmen sind.

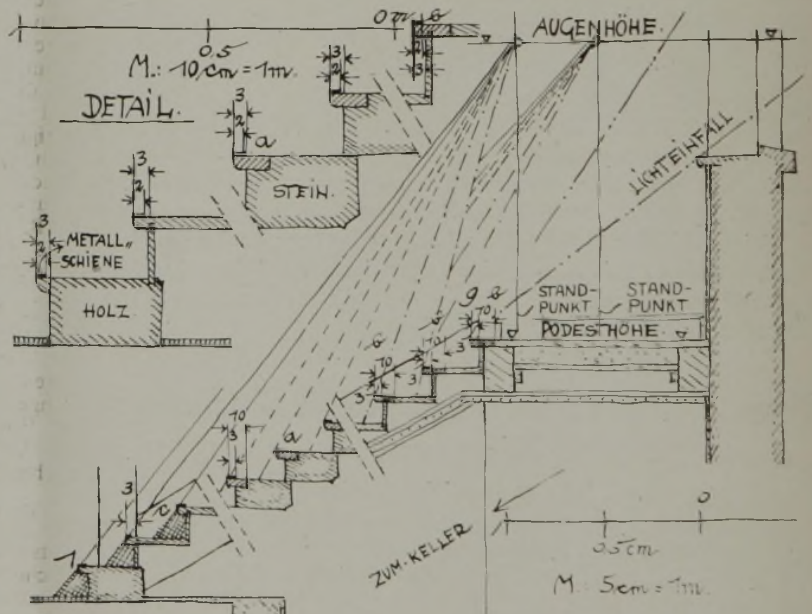
Der Grund liegt aber in anderer Richtung darin, daß die vielfach übliche Bauweise nicht der Treppenschlechthin an sich, sondern die hier in Betracht kommende Stufenkonstruktions-Detailanordnung zu wünschen übrig läßt. Zum Beispiel dann, wenn die Treppe eine massive Steintreppe ist und die Auftritte durch einen vorgeschobenen meist Eichentrittteilbelag (a) besser begehbar und vor rascherer Abnutzung zu schützen versucht werden; oder aber, wenn der Stufenauftritt zum größeren Teil aus Weichholz zum kleineren Teil aus vorgeschobenem Teilartholz (b), hier zum Zwecke der schonenden Abnutzung, besteht. Blickt nun der die Treppe Begehende im Gewahr der mangelhaften Beleuchtung über die vor ihm liegenden Stufen hinab, so sieht er vor sich eine Serie vieler gleich breiter dunkler Holzstreifen. Die Menge der vor ihm liegenden, noch dazu in die Tiefe fallenden gleich breiten, dunklen Streifen läßt manchen nicht mehr mit Deutlichkeit unterscheiden, wo eine neue

Stufe ihren Anfang nimmt, es kommt infolge optischer Täuschung zur Verwechslung von Vorder- und Hinterkante des Stufenauftrittes. Auch Stufenauftritte ohne Hartholzvorstoß können mehr oder weniger von solcher Täuschung beitragen, namentlich dann, wie es ja bei einem Treppenlauf bei der bekannten Normal-Treppenhaus-Beleuchtung stets vorkommen wird, daß das einfallende Licht den rückwärtigen Teil jedes Stufenquerschnittes zum Teil beschattet (c, kariert schraffiert). Beim Blick über den Treppenlauf in die Tiefe, treten die beleuchteten Stufenauftritte auch als eine Reihe gleicher Streifen auf, die um so stärker einen täuschenden Eindruck machen, je dunkler die Auftrittfläche ist. Weiter können reparierte Kunststein-Treppen, die in einem dunkleren Material repariert worden sind, solche Täuschung hervorrufen.

Bei der Begehung von Treppen ist man im allgemeinen daran gewöhnt, daß die Stufenkanten bzw. der vordere Teil des Stufenauftrittes infolge stärkerer Abnutzung heller erscheint, dieser Eindruck leitet beim Treppenbegehen sowohl beim Auf- als beim Abstieg. Die Täuschung kann aufgehoben werden, wenn die Vorderkante jeder Stufe durch eine Messingschiene markiert wird. Th.

## Eisenbetonmauer im Feuer.

Noch immer besteht bei Bauauftraggebern vereinzelt starkes Mißtrauen gegen die Eisenbetonmauer in bezug auf die



Feuerzerstörung. Branddirektor Bottke hat solche Versuche über die Wärmeübertragung durch die Erwärmung einzelner Eisenbetonbauteile gemacht. Die Erwärmung des Betons bis zu 15 cm Tiefe stieg bei zweistündiger Brenndauer auf 100° und blieb von da ab gleich; bei 3,5 bis 4 cm Ueberdeckung betrogen die höchsten Temperaturen 400°. Bei Bränden über 1 Stunde Brenndauer erfahren Betonteile meist eine Erwärmung von nicht über 200°. Eine erhebliche Herabminderung der Tragfähigkeit ist also nicht zu befürchten, wenn die Eiseninlagen sorgfältig verlegt sind und eine genügende Ueberdeckung besitzen.