

Deutsche Bauhütte

Zeitschrift der deutschen Architektenschaft

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

(Alle Rechte vorbehalten.)

Noch einmal die neue Entwicklung des Baurechtes.

(Zum Beitrag in Nr. 23.)

Für die Zukunft ergibt sich für die Handhabung des Baurechtes, daß die Behörden weniger darüber zu wachen haben, daß die Rechte des einzelnen nicht zu kurz kommen, sondern umgekehrt darüber, daß das Volkswohl durch die Handlungen einzelner nicht geschmälert wird. Um beurteilen zu können, was im Interesse des Volksganzen verlangt werden muß, wird sich jeder größere Verwaltungsbezirk, jeder Kreis und jede Gemeinde Klarheit darüber verschaffen müssen, was die Lebensnotwendigkeiten der Gebiete verlangen, und wie Raum für die Vermehrung selbständiger Familien geschaffen werden kann. Das kann nicht gefühlsmäßig oder nur so leichtthin geschehen, sondern es muß systematisch erforscht werden. Es müssen die Vermessungskarten gesammelt oder neu beschafft werden, denn ohne Karten läßt sich keine Ausnutzung des Bodens planen. Ferner werden alle statistischen Angaben heranzuziehen und zum Vergleich zusammenzustellen sein, um Klarheit über den vorhandenen Aufbau und die Struktur des Gebietes in wirtschaftlicher, verkehrstechnischer und baulicher Beziehung zu bekommen. Die Oertlichkeit muß auf die Bodenart, die Untergrundverhältnisse, die Grundwasserverhältnisse und die Entwässerung der Oberflächen geprüft werden. Auf Grund dieser Unterlagen wird sich der Plan über die bestmögliche Ausnutzung des Grund und Bodens ausarbeiten lassen.

Sobald über die Flächennutzung Klarheit geschaffen ist, muß für diejenigen Gebiete, die für die Bebauung bestimmt sind, der Siedlungsplan aufgestellt werden, der die Erschließung des Gebietes durch Straßen regelt. Sobald eine Bebauung einsetzt, ist dann auf Grund des Siedlungsplanes, den man als Vorentwurf bezeichnen kann, der Fluchtlinienplan, also der ausführliche Entwurf, für einzelne Straßen aufzustellen. Dieser Plan ist gesetzlich festzulegen. Nebenher müssen die Handhaben, die die Gesetze bieten, ausgenutzt werden, um das Bau- und Siedlungswesen führen und leiten zu können. Es ist also in allen Gemeinden ein Ortsstatut zum Fluchtliniengesetz aufzustellen, das die Beziehungen zwischen Straße und Anlieger regelt nebst der polizeilichen Anordnung über den Ausbau der Straßen. Ferner ist ein Ortsstatut gegen Verunstaltung zu erlassen und ein Bauzonenplan festzusetzen, der die Gebiete für das Wohnen, die Werkstätten und die Produktionsstätten der Industrie innerhalb jeder Gemeinde festlegt, und die Höhe der Gebäude und die Art der Bebauung bestimmt. Erst wenn alle diese Rechtsmittel vorhanden sind, ist zu erwarten, daß bei auftretenden Bauabsichten — alle Bausachen sind stets eilig — in kurzer Zeit auch die richtige Entscheidung getroffen werden kann.

Wenn dieses Rüstzeug fehlt, ist eine Führung der Bau- und Siedlungstätigkeit nicht möglich. Ein Beispiel mag dies erläutern. Ein Bauherr erwirbt ein Grundstück außerhalb der Ortschaft, wo der Preis für den Grund und Boden niedrig ist, und bittet um die Bauerlaubnis. Die Sache klingt harmlos, und der Bürgermeister, der über die zukünftige Ausnutzung seiner Gemarkung sich kein klares Bild verschafft hat, stimmt zu. Die Sache macht Schule. Der zweite tut das gleiche und tritt nicht mehr als Bittender sondern als Fordernder auf, denn was dem einen recht ist, ist dem anderen billig. Der Bürgermeister hat keine

Wahl mehr und gibt sein Einverständnis. Man muß sich im übrigen darüber klar sein, daß jeder Bauherr auch heute noch bereit ist, rücksichtslos seine persönlichen Interessen dem Staat gegenüber bis zum letzten zu verfolgen und sich dafür einzusetzen, seinen Vermögensvorteil auch zum Schaden des Ganzen durchzusetzen. Das geht so weit, daß der Bauherr zuweilen auch ohne Genehmigung seinen Willen durchführt und die Behörde vor vollendete Tatsachen stellt in der Annahme, daß der Staat sich scheuen wird, die vollendeten Tatsachen zwangsweise zu beseitigen. Wenn die Behörde sich nicht alles Rüstzeug verschafft, das die Gesetze bieten, wird sie meistens als zweiter Sieger aus dem Streit hervorgehen. Wenn aber nun so gegen den Willen der Behörde eine Siedlung entstanden ist, kommt die Katastrophe, die dann nur mit den größten Anstrengungen von der Gemeinde abgewendet werden kann. Die Wege sind für den Anbau nicht bestimmt gewesen, sie sind durch die Anfuhr der Baustoffe grundlos geworden. Bei Regenwetter, Schnee und Eis sind sie unpassierbar und lebensgefährlich. Der Wegebauverpflichtete wird nun gezwungen, die Straßen auszubauen, und kann die Mittel hierfür nicht aufbringen. Bei der Herstellung des Straßenzuges und des Planums muß der Weg abgetragen oder erhöht werden, so daß die Häuser in bezug auf die Straßenkrone zu hoch oder zu tief angelegt sind. Die Führung der Straße kann nicht mehr nach ihrer Zweckmäßigkeit erfolgen, sondern muß sich nun nach der Stellung der Häuser richten. Und wenn diese Häuser noch nach den verschiedensten Geschmacksrichtungen errichtet sind, entsteht ein solches heilloses Durcheinander, daß die Siedlung für Generationen ein Musterbeispiel gibt, wie Siedlungen nicht angelegt werden sollen. Eine so verunglückte Siedlung kann nur verhindert werden, wenn die Gemeinden sich mit allem nötigen gesetzlichen Rüstzeug versehen und die Unterlagen sich verschaffen, um die Entwicklung des Gebietes in wirtschaftlicher, verkehrstechnischer und baulicher Beziehung festlegen zu können.

Da den Bürgermeistern der kleinen Städte keine technischen Kräfte ohne weiteres zur Verfügung stehen und ihre Mittel beschränkt sind, werden die Kommunalverbände eines jeden Bezirkes sich zu einem Landesplanungsverband bald zusammenschließen, soweit dies noch nicht geschehen ist. Er hat die Aufgabe, seine Mitglieder auf diesem Gebiete zu beraten und bei Aufstellung von Plänen zu unterstützen. Er hat insbesondere dafür zu sorgen, daß zunächst die vorhandenen wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und baulichen Verhältnisse der Gemeinde und Kreise erforscht werden, daß ein Plan für die zukünftige Bodenausnutzung beschafft wird, daß dieser Plan sich in diejenigen der Nachbargemeinden, der Kreise, der größeren Verwaltungsbezirke und des Reiches einfügt und daß alle auftauchenden Planungen mit der Bau- und Bodenpolitik des Staates in Einklang gebracht werden. Wenn diese Grundlagen beschafft sind, werden sie den Gemeinden Sicherheit in ihren Entscheidungen und Entschlüssen geben, da ihrem Willen ein klares Ziel vorschwebt und die Baupolizeibehörden befähigen, das Baurecht verständnisvoll zu handhaben im Sinne des Grundsatzes „Gemeinnutz geht vor Eigennutz“.

Goehrtz.

Die künftigen zweiten Hypotheken.

Im Zuge des machtvollen Aufbaues und der inneren Gesundung aller für den Volkskörper und den Staat wichtigen Lebensbedingungen wird, und das gilt für viele Gemeinden, künftig die Schaffung von zweiten Hypotheken eine vollkommen neue Organisierung erfahren. Seit geraumer Zeit treten in der Erörterung immer wieder neue Vorschläge hervor. Vorträge und Wirtschaftsartikel anlässlich der Hypothekenbankergebnisse mehrten sich, Betrachtungen über die Umformung der Bausparkassen und die Mobilisierung ihrer Millionenvermögen finden eine große Aufmerksamkeit. Noch werden freilich viele dieser Erörterungen laienhaft geführt, insbesondere bei den Anhängern des zinslosen Kredits und dessen Verallgemeinerung erscheinen Aufrufe, die nicht von allzuviel Sachkenntnis getragen sind. Dabei werden bald die leitenden Baubeamten dazu ausersehen, ihre Meinung zu äußern. Das ist aber zum Teil bedenklich, weil mit allen autoritär angesehenen Äußerungen leicht bei der Laienmasse falsche Vorstellungen erweckt werden.

Der Gesamtbetrag der auf dem deutschen Haus- und Grundbesitz ruhenden Hypothekenlast wurde für Ende 1931 auf nicht weniger als 35 Milliarden RM. geschätzt. Von dem Betrage entfallen etwa 27 Milliarden RM. auf städtische Hypotheken und ungefähr 8 Milliarden RM. auf landwirtschaftliche Darlehen. An der Verschuldung des städtischen Hausbesitzes dürften zu 47 Proz. der Althausbesitz und zu 53 Proz. der seit der Stabilisierung bis Anfang 1932 errichtete Neuhausbesitz beteiligt sein.

Schon der nächste deutsche Bauabschnitt gibt für die zweiten Hypotheken Rätsel auf. Ein Rekord an Bauanmeldungen, die eine ständig steigende Baulast beweisen, ist für das am 1. Oktober beendete Dreivierteljahr 1935 festzustellen. Nach den wöchentlichen Meldungen über geplante Bauten sind bis zum 1. Oktober 72000 Wohnhäuser angemeldet worden, während in den ersten 9 Monaten des Vorjahres nur 51000 Meldungen über neue Wohnhäuser vorlagen. Die Bautätigkeit in diesem Jahre übertrifft damit das Vorjahr und noch mehr die weiter zurückliegenden Jahre ganz erheblich.

Immerhin ist damit zu rechnen, daß die gegenwärtigen Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Baugeldern und Baudarlehen aus den Händen Privater, der Banken und Sparkassen den weiteren Aufstieg etwas hemmen werden.

Die Vielfältigkeit der Vorschläge und der noch nicht ausgereifte Zustand der europäischen Geldwirtschaft ist noch nicht abgeschlossen. Gegenüber der ungeheuren Verschuldung aus der Kriegszeit ist die Schaffung neuen Sparkapitals erklärlich ungenügend, und die Bildung neuen Volksvermögens aus Exportquellen, das gemeinnützig für die Hypotheken aufgewendet werden könnte, reicht nicht aus, weil ja schließlich der Staat andere lebenswichtige Aufgaben zu erfüllen hat.

Mit dem Problem der zweiten Hypothek bei Wohnhäusern befaßt sich Generaldirektor Dr. Pabst von der Preußischen Zentral-Stadtschaft, Berlin, in einer der letzten Nummern der „Deutschen Hausbesitzerzeitung“. Der Verfasser geht davon aus, daß in absehbarer Zeit die Mittelbeschaffung für einen Wohnungsbau im großen Stile die Aufgabe des Tages sein werde, wobei die Frage der volkswirtschaftlich zweckmäßigsten Beschaffung der zweiten Stelle eine ausschlaggebende Bedeutung erlange. Mit Recht fordere deshalb der „Deutsche Verein für Wohnungsreform“ in einer dem Führer und Reichskanzler unterbreiteten Entschließung seines Verwaltungsrates vom 9. Juli 1935 eine generelle Lösung des Problems der zweiten Hypothek.

Dr. Pabst unterzieht das Problem einer Prüfung und kommt zu dem Ergebnis, daß für die Mittelbeschaffung bei der zweiten Hypothek seitens einer Bodenkreditanstalt der Pfandbrief als unkündbares Inhaberpapier in Betracht käme. Jedoch solle man für die zweite Stelle einen Spezialpfandbrief mit entsprechender Trennung der Deckungsmassen ausgeben, also nicht einen einheitlichen Pfandbrief für die 1. und 2. Stelle. Der Verfasser begründet seinen Standpunkt damit, daß in der Zeit vor dem Kriege zweifellos der einheitliche Pfandbrief, der zum Teil auch durch zweitstellige Hypothekendarlehen gedeckt sei, die gegebene Emissionsform gewesen sei. Nach dem Kriege und der Inflation sei diese Frage aber anders beurteilt. Zwar sichere die Neuordnung der deutschen Volkswirtschaft durch den nationalsozialistischen Staat in Zukunft eine geordnete Finanzwirtschaft in Reich und Kommune, so daß rein objektiv gesehen wieder dieselben Voraussetzungen wie vor dem Kriege Geltung erlangen würden.

Die Möglichkeit von Imponderabilien, die in der Praxis nun einmal nicht ausgeschlossen sei, lasse es aber berechtigt erscheinen, von dem gemeinsamen Pfandbrief abzusehen und für die Zweithypotheken von der Einrichtung des Spezialpfandbriefes mit Sonderdeckung Gebrauch zu machen. Dann sei einerseits jede nachteilige Einwirkung auf die Kurse der erststellig gesicherten Pfandbriefe ausgeschlossen; andererseits brauche nicht befürchtet zu werden, daß die Kurse eines solchen Spezialpfandbriefes erheblich oder überhaupt unter dem Kurs-

stand des erststellig gesicherten Pfandbriefes liegen würden. Man müsse doch berücksichtigen, daß eine Ausgabe solcher Pfandbriefe zunächst nur dann in Frage käme, wenn die zugrunde liegende zweitstellige Beleihung mit der Bürgschaft des Reiches ausgestattet sei. Die materielle Grundlage wäre also für einen derartigen Pfandbrief die gleiche wie bei der Reichsschatzanweisung oder der Reichsanleihe, nur daß als weitere Spezialdeckung hier noch eine sorgfältig geprüfte zweite Hypothek auf Wohnhausbesitz, die mit durchgreifenden weiteren Kautelen verbunden sei, hinzutrete.

Bei einer grundlegenden Organisation des zweitstelligen Hausbesitzes, die auf die Form der unkündbaren Tilgungshypothek abziele, dürfe also der Spezialpfandbrief mit Sonderdeckung in der dargelegten Ausstattung das gegebene Mittel für die Kapitalbeschaffung sein. Bei dieser Konstruktion könne auch der Einwand nicht erhoben werden, daß damit „eine Verwässerung des Pfandbriefes“ eintrete. Voraussetzung sei natürlich, daß eine einheitliche Regelung erfolge; sie müsse alle in Betracht kommenden Grundkreditanstalten privaten und öffentlichen Rechts umfassen. Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür seien durch eine Abänderung des Hypothekenbankgesetzes und gegebenenfalls durch eine Aenderung des Gesetzes über die Pfandbriefe und verwandten Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten vom 21. Dezember 1927 zu schaffen. Dr. Pabst hat mit seinem Vorschlag einen beachtenswerten Fingerzeig zur Lösung des Problems der zweiten Hypothek gegeben in einem Augenblick, wo die Wiedererstarkeung des Kapitalmarktes in bescheidenem Umfange Emissionen der Realkreditanstalten wieder zuläßt. Das Problem der zweiten Hypothek ist seit Jahren dringend und von den maßgebenden Stellen immer wieder zur ernsthaften Diskussion gestellt worden. Wir erinnern daran, daß auch große öffentliche Sparkassen sich mit dem Gedanken tragen, Grundkreditanstalten zu schaffen, die sich speziell der zweiten Hypothek widmen sollen.

Auch die Bausparkassen müssen künftig die zweiten Hypotheken beschaffen helfen. Wie vor dem Kriege, so fehlen aber auch jetzt Geldgeber, welche den Differenzbetrag zwischen der ersten Hypothek und dem Eigenkapital, also im allgemeinen die zweite Hypothek, zu geben in der Lage sind.

Beschränkt man das Bausparen auf den Teil der gesamten Bau- und Bodenkosten, der nicht durch eine erste Hypothek vom freien Markt belegt werden kann, so bleibt der gesunde Grundgedanke des deutschen Bausparwesens, nämlich durch eine Selbsthilfegemeinschaft denjenigen Volksgenossen, die ein Eigenheim oder ein kleines Rentenhaus sich erstellen wollen, die Finanzierung solcher Bauvorhaben zu ermöglichen, voll erhalten. Die Bausparkassen passen sich also lediglich den veränderten Verhältnissen des Kapitalmarktes an, wenn sie, statt die Gesamtfinanzierung aus dem Kollektiv vorzunehmen, in Zukunft die Finanzierung der ersten Hypothek von dritter Seite vornehmen lassen. Dabei entstehen Schwierigkeiten, die jedoch zu überwinden sind, wie die von einzelnen Kassen bereits praktisch erprobten neuen Geschäftspläne zeigen. Es wird selbstverständlich auch in Zukunft vornehmste Aufgabe der Bausparkassenleitungen sein, durch Sachkunde, Sorgfalt und Vorsicht bei der Beleihung für die Sicherstellung zu sorgen.

Hierbei wollen wir uns noch erinnern, daß der Wunsch nach gemeinsamen Hilfsmitteln schon bei sog. Schutz der alten Hypotheken schnell seine Geldgrenze offenbart. Zuerst wird also die erneute Verlängerung der Hypothekenschutzfristen deshalb erforderlich sein, weil der allgemeine Ablauf der Hypothekenmortalitäten für den Kapitalmarkt eine große und unerwünschte Belastung nach sich ziehen würde. Der gegenwärtige Hypothekenschutz reicht sehr weit und erfaßt Milliardenbeträge. Der Gesamtbetrag der auf dem deutschen Haus- und Grundbesitz ruhenden Hypothekenlast wurde für Ende 1931 auf nicht weniger als 35 Milliarden RM. geschätzt. Von dem Betrage entfallen etwa 27 Milliarden RM. auf städtische Hypotheken und ungefähr 8 Milliarden RM. auf landwirtschaftliche Darlehen. An der Verschuldung des städtischen Hausbesitzes dürften zu 47 Proz. der Althausbesitz und zu 53 Proz. der seit der Stabilisierung bis Anfang 1932 errichtete Neuhausbesitz beteiligt sein.

Neue Aufnahmen in die Reichskammer der bildenden Künste.

Die erste Sitzung des Reichskultursenats hat eine Wendung in dem berufsständischen Aufbau der Architekten gebracht. Es wird nicht mehr der künstlerische Befähigungsnachweis für die Aufnahme der Architekten in die Reichskammer der bildenden Künste maßgebend sein, sondern die Berufszugehörigkeit. Ein Architekt, der nachweist, daß er seinen Beruf ausüben kann, kann Mitglied der Kammer werden. Ein Nachweis der künstlerischen Leistung, der eigenschöpferischen Gestaltungskraft, wird wegfallen.



Photos: Werner Rohde, Bremen.

Die schöne Gartenseite eines Landhauses, das ein ruhvolles Behagen atmet, ist reizvoll durch ihre Kontraste. Die Rauziegel-Wand (Kleinformat) unter der geschlämmten Zementputzhaut hat durch den regelmäßigen Fensterschnitt

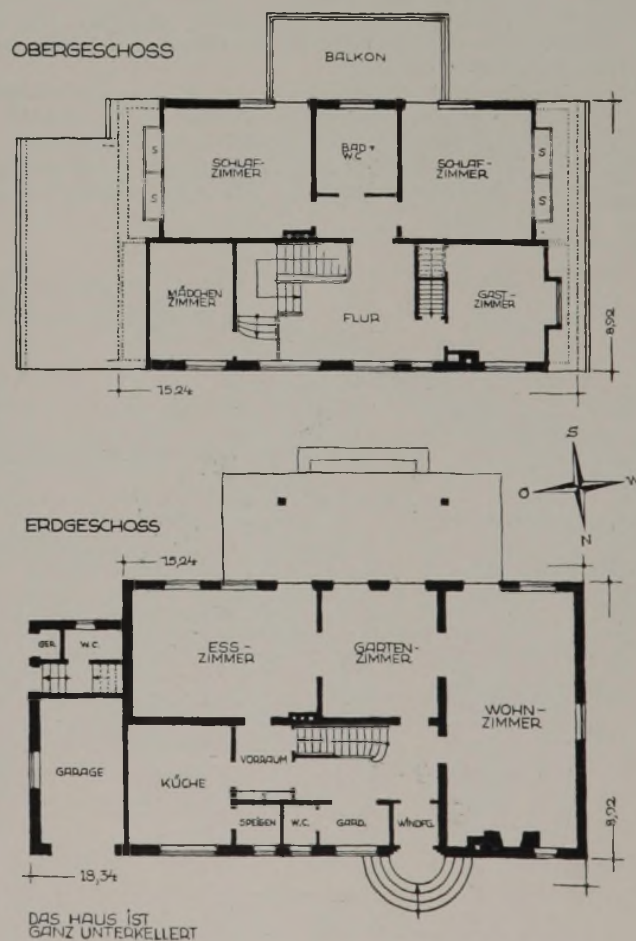
Charakter erhalten. Der Säulenbalkon, symmetrisch mit geringer ausmittiger Verschiebung zeigt alte Würde. Das ungewöhnliche tiefgeleitete Mansarddach-Profil wird durch den Baumbestand naturnahe.



Die Besonderheit liegt in dem Gesamtprofil mit der tief-liegenden Traufe über der Garage, früher hätte man das einseitig verzerrt genannt. Die Flächengliederung und der sichtbare Ziegelverband künden Formgefühl. Nur der Schornstein stört das werkgerechte saubere und landschafts-verbundene Bild. Baukosten einschließlich Nebenabgaben 29,—RM. für 1 cbm umbauten Raum.

Landhaus in Bremen-Alteneichen.

Arch.: Runge und Scotland, Bremen.



Eine berühmte Siedlung und ihre Stellenkosten.

Rheinisch-Bissingheim bei Duisburg.

Die Gesundung des deutschen Volkes durch stärkere Verbindung der einzelnen Volksgenossen mit dem Grund und Boden unter erträglichen und auskömmlichen Lebensverhältnissen, das vornehmste Ziel des Führers innerhalb seines zielbewußten Programms, hat Fortschritte auf allen Gebieten gezeigt. Besonders im Siedlungswesen sind diese Fortschritte erkennbar. Siedlungen sind ideal zu nennen, wenn sie in der Wirtschaftlichkeit und der Naturbegünstigung, wie gesunde klimatische, Grundwasser- und Vorflutverhältnisse, gute Bodenertragsfähigkeit und günstige Verkehrslage aufweisen.

Belgien, Freiherrn von Bissing, für Kriegsbeschädigte und -hinterbliebene, wurde vom Verein „Mustersiedlung für Kriegsbeschädigte“ als Hauptgesellschafter mit Unterstützung der Reichsbahn nach der politischen Wende als Arbeitgeber lebensfähig erhalten und vereinigt alle Vorzüge mit sozialem Empfinden fortschrittlicher und wirtschaftlicher Bauweise, besonders in den letzten Bauabschnitten.

Die Siedlung, südöstlich der Großstadt Duisburg gelegen, in der Hauptsache für Reichsbahnarbeiter und -beamte des nahe liegenden Verschiebebahnhofs und des Reichsbahn-Ausbesserungswerks Wedau erbaut, umfaßt rund 100 ha an Fläche und liegt verkehrsgünstig mit Bahnverbindungen nach Duisburg, Mülheim, Essen und Düsseldorf, hat Autobusverbindung mit Duisburg, die durch die angrenzende, im Bau befindliche Reichsautobahn im Verkehr demnächst beschleunigt wird. An drei Seiten von schützendem Hochwald, der zwischen Rhein und Ruhr von Duisburg bis Ratingen reicht, umgeben, der stellenweise mit winddurchlässigem Ackerland und buschbestandene Brachland wechselt, mit regelten Vorflutverhältnissen und günstigem Grundwasserstand — Maximum 80 cm unter dem Straßenscheitel — und dem naheliegenden Weiher, als Strandbad ausgebaut in musterhafter Art, ist diese Siedlung in ihrer Lage außerordentlich von der Natur begünstigt.



Totalansicht von Osten aus.

Wald, Wiesen und Wasser in nächster Nähe fördern die Verbindung des Siedlers mit seinem Heim und Eigentum, ermöglichen angenehme Betätigung in freien Stunden, fördern Gesundheit und Wohlbefinden, schaffen kräftigen, gesunden Nachwuchs und fröhliches Menschentum.

Es sind gewisse Vorbedingungen in der Wahl des Siedlungsgeländes zu erfüllen. Neben den vorgenannten Gesichtspunkten sind die Leistungsgrenzen der einzelnen Siedler zu berücksichtigen.

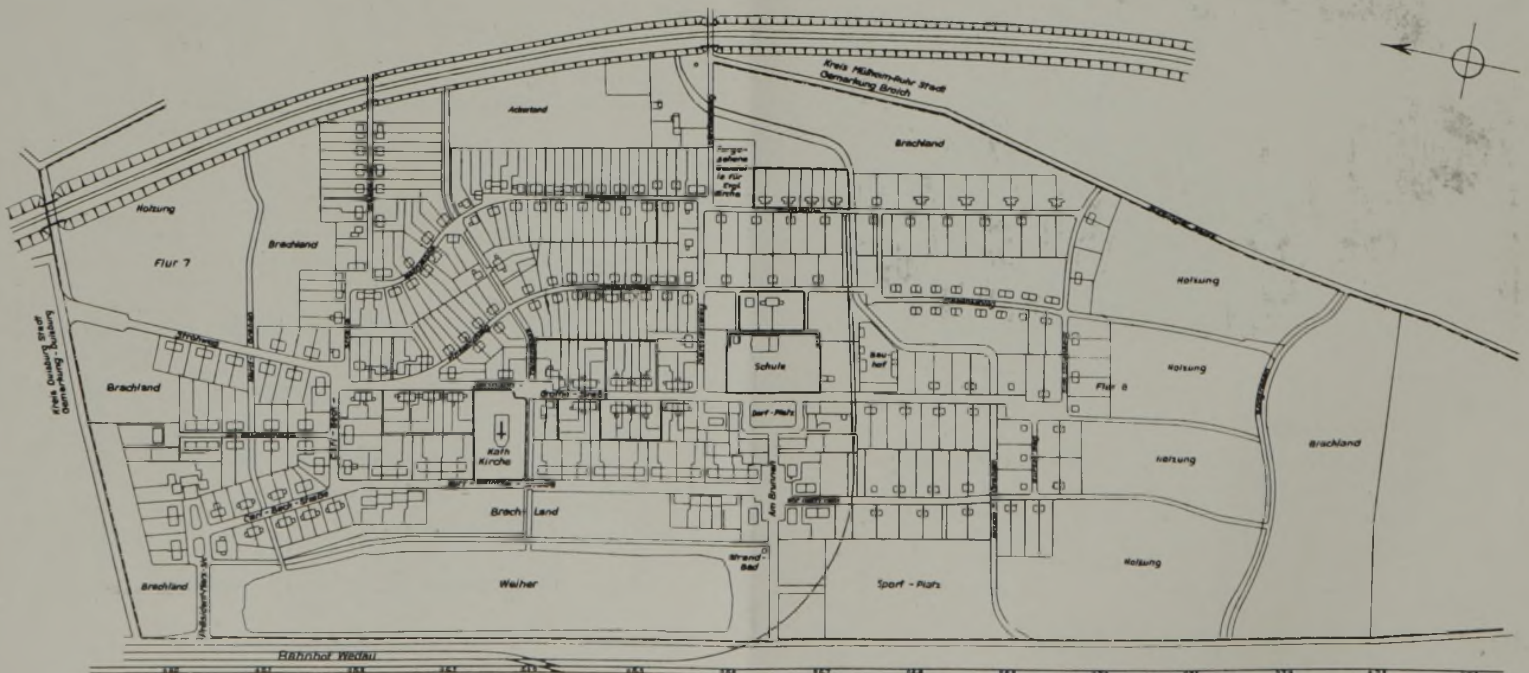
Den im Hauptberuf tätigen Siedler soll ein Grundstück in seiner freien Zeit nicht übermäßig belasten. Das Grundstück soll deshalb den Leistungsgrenzen entsprechende Abmessungen haben,

andererseits soll kinderreichen Familien die Möglichkeit geboten werden, preiswertes Pachtland in nächster Nähe zwecks Erhöhung ihrer Einnahmen zu erwerben.

Die Siedlung Rheinisch-Bissingheim, im Ursprung eine Stiftung — Bissing-Stiftung — des Generalgouverneurs von



Straßenbild: Durch wechselnde giebel- und firstständige Gebäudestellung eine günstige Wirkung.



Wie aus dem abgebildeten Lageplan ersichtlich, ist die Siedlung eine in sich abgeschlossene selbständige Gemeinde mit Kirchen, Gemeindehaus, Schulgebäude, Jugendheim, Sportplatzanlage, Polizeistation, Postagentur, Gast- und Kaffeehaus, Läden und Werkstätten aller Berufe und Handwerkszweige. Aerzte, Geistliche, Lehrer, Post- und Polizeibeamte, Gemeindefrauen und Hebammen haben dort Wohnung genommen.



2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoß mit tief eingeschnittenen Erkern und Winkeln. Erste Anlage.

Ist schon die Benennung der Straßen und Plätze „Berglehne, Waldlehne, Strohweg, Am Holderstrauch, Finkenschlag, Märchenweg, Am Brunnen, Vor dem Tore“ urwüchsig, boden- und flurbezeichnend und die Grabenbenennung mit Nord-, Süd-, Teich- und Bruchgraben übersichtlich, so ist die Straßenführung vorwiegend in Nordsüdrichtung in Anlehnung an die Steigungsverhältnisse gut gelöst. Es ist damit bei den Häusern mit wenigen zwangsläufigen Ausnahmen Ost- und Westbesonnung der Wohn- und Schlafräume erreicht.

Während nördlich des zentral gelegenen Schulgebäudes bei weiträumiger Bebauung zwischen den Häuserzeilen die einzelnen Grundstücke — Bebauung vor dem Umbruch — reichlich klein geschnitten und verschachtelt waren, hat bei den letzten Abschnitten in südlicher Richtung nach den gemachten Erfahrungen eine Aufteilung in durchschnittlich 900 qm große

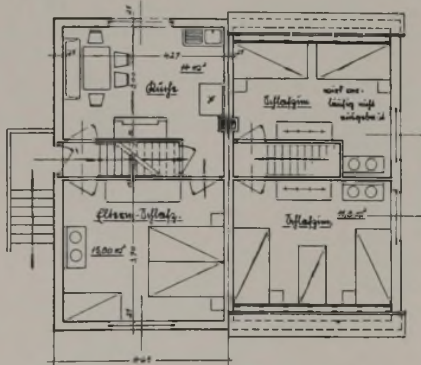
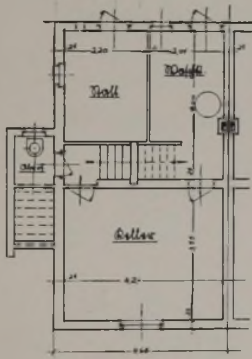
Grundstücke eingesetzt, eine Fläche, die in der Gartenbenutzung unter normalen Verhältnissen für die vierköpfige Familie eines beruflich tätigen Siedlers in den zusätzlichen Einnahmen ausreicht. Der kinderreichen Familie wurde außerdem bevorzugt zusätzliches Pachtland bis zu 400 qm Fläche eingeräumt, und in diesem Sinne wurden Einzelwünsche nach Möglichkeit und nach den gegebenen Verhältnissen erfüllt.

Zeigen die ersten nördlichen Bauabschnitte Reihenhäuser für Mietwohnungen mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß mit tiefeingeschnittenen Erkern und unbrauchbaren Dachwinkeln (siehe Abb. 3), mit Einfamiendoppelhäusern in ausgesprochener Flachbauweise gemischt und nur teilweiser Unterkellerung in 1,60 m Tiefe bis Kellersohle innerhalb der Grundwasserzone — man vergleiche damit den höchsten Grundwasserstand mit 80 cm unter Straßenscheitel —, so sind die technischen Fortschritte und Erfahrungen in den letzten Bauabschnitten, nach der politischen Wende erbaut, deutlich sichtbar

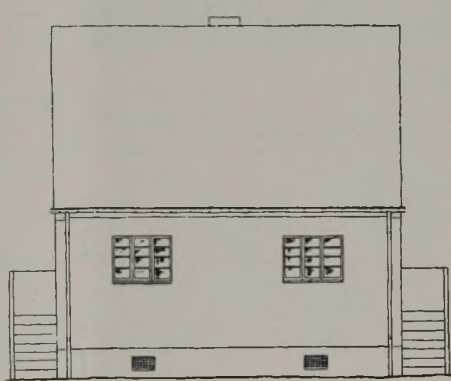


Doppelhaus mit 2 Heimstätten. Anbau: Oben Schlafzimmer, unten Stallraum. Neue billige Anlage.

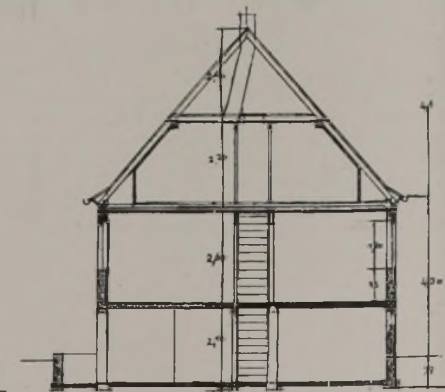
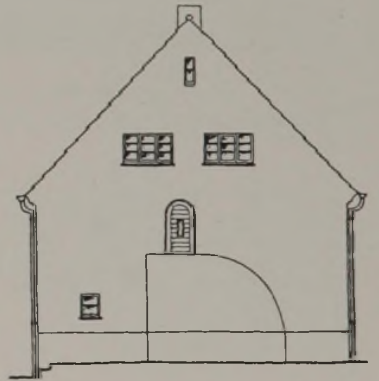
geworden. Bedingt durch den hohen Grundwasserstand ist hier die gehobene Bauweise mit Sockelhöhen von 1,53 m über und bei ganzer Unterkellerung eine Kellertiefe von nur 0,57 m unter Gelände gewählt, mithin dauernd wasserfreie und trockne Kellerräume geschaffen bei besserem Ausbau des Obergeschosses ohne Erker und unbrauchbare Dachwinkel.



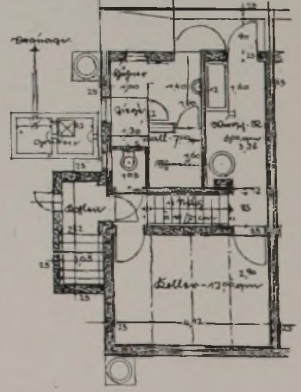
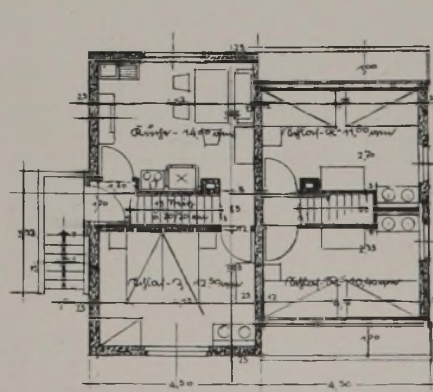
Typ 1.



Typ 1.



Typ 2.



Typ 2.



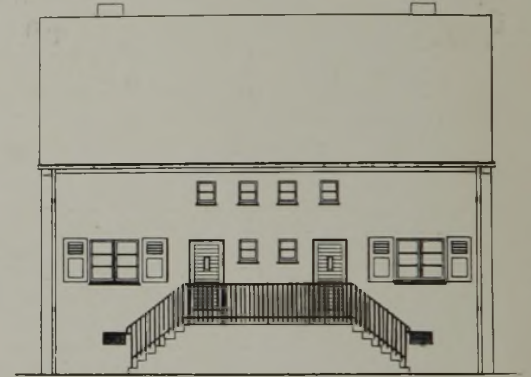
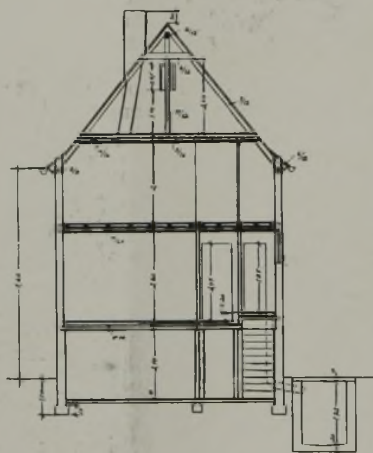
1 Vollgeschoß. Gut ausgebautes Dach- bzw. Obergeschoß ohne Erker und Dachwinkel.



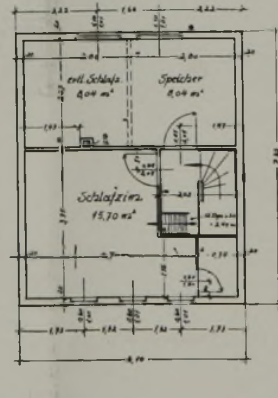
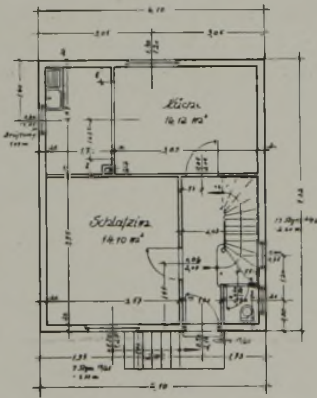
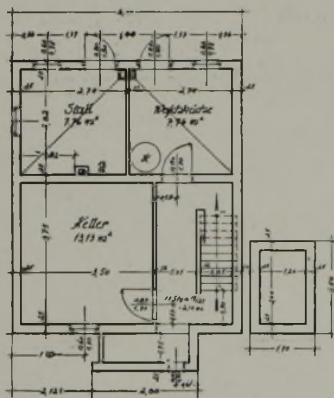
Durch wechselnde Giebel- und Firststellung in zwangloser Anordnung in die Landschaft eingefügt.



Typ 3a.



Typ 3.



Typen 3 und 3a.



Typ 3.

Sämtliche Gebäude sind in den Außenflächen in behärrtem feinkörnigen, abgezogenen Edel-Rauhputz in heller Färbung mit glattem Hartputzsockel in dunklerer Tönung und Sattel-Giebeldächern in roter Pfannendeckung mit überdeckten Giebeln und Gesimsen an den Längsseiten ausgeführt. Die Flächen sind nur durch Fenster- und Türöffnungen mit glatten Umrahmungen und desgleichen Fenstersohlbänken belebt. Wirtschaftliche Gründe haben dazu geführt, in den letzten Bauabschnitten glatte Dächer ohne Erker mit gering ausladenden Gesimsen gegenüber den an der Traufe mit Aufschiebling versehenen, geknickten Dächern mit stärkerer Gesimsausladung und damit größerer Schattenwirkung der alten Reihenhäuser zu wählen, obgleich diese Ausführung in der äußeren Gestaltung ausdrucksvoller ist.

Im letzten südwestlichen Teilabschnitt ist die weiter ge-lockerte Bauweise mit Grundstücksflächen von 900 qm angewendet (siehe Lageplan), wobei auch die symmetrische Anordnung innerhalb der einzelnen Straßenzeilen möglichst ver-

mieden wurde, um für jedes Einzelhaus allseitig freie Ausblicke zu schaffen.

Die 25 cm starken Umfassungsmauern und die Trennwände sämtlicher Gebäude wurden in porösen, wärmehaltenden und kälteabweisenden Schwemm- und Schlackensteinen mit Innen- und Außenputz ausgeführt. Die Keller enthalten Massivdecken und die Wohngeschosse Holzbalkendecken, die Wohnräume bei der geschützten Lage einfache Fenster und Türen und Holzfußböden, und in den Nebenräumen Magerbeton mit Estrich bzw. Flachziegelpflaster. Elektrische Brennstellen in den einzelnen Räumen, Wasserzapfstellen in der Wohn- und Waschküche und die Gasleitung wurden in einfachster Weise innerhalb des Hauses verlegt bzw. angebracht. Die Regen- und Abwässer haben im Garten Verwendung gefunden. Die Abwässer der Aborte wurden in Abortgrubenanlagen gesammelt und zu Dungzwecken verwertet. Außer dem Eigengeld hat der Siedler im Wege der Selbsthilfe die Ausschachtung, die hintere Einzäunung und die Hilfsarbeiten selbst auszuführen, alles Arbeiten, die auch der ungelernnte Siedler erledigen kann.

Es sind drei verschiedene Typen in Variationen erbaut worden. Die Geschöbshöhen sind sämtlich auf das geringst zulässige Maß beschränkt, reichen aber bei der freien Lage der Siedlung vollkommen aus.

1931/32 Typ 1:

Freistehendes Doppelhaus mit 2 Heimstätten mit reichlich eingeschränkten Abmessungen der Räume mit je 1 Wohnküche, 3 Räumen, teilweise schräg, 1 Kellerraum, 1 Flur, 1 Abort, 1 Waschküche und 1 Stallraum; jede Heimstätte umfaßt 265 cbm umbauten Raum. Gesamtkosten mit Grundstück 5500 RM. Der Siedler hat einschließlich Verzinsung des Eigenkapitals — 800 RM. —, Tilgung und Abgaben monatlich 32 RM. aufzubringen.

1933 Typ 2:

Freistehendes Doppelhaus mit 2 Heimstätten mit je 1 Wohnküche, 3 Räumen, 1 Flur, 1 Kellerraum, 1 Wirtschaftsraum (Waschküche), 1 Stallraum, 1 Abort; jede Heimstätte umfaßt 225 cbm umbauten Raum. Gesamtkosten einschließlich Grundstück 4220 RM. Der Siedler hat einschließlich Verzinsung des Eigenkapitals — 450 RM. —, Tilgung und Abgaben monatlich 19,50 RM. aufzubringen.

Gesamtkosten einer Stelle.

A. Kosten der Landbeschaffung.

Kaufpreis je qm Land 0,80 RM., mithin für eine Stelle	720,— RM.
davon Restkaufgeld oder Restdarlehen für Grunderwerb 720 RM., unkündbar, verzinslich mit 4 Proz. und zu tilgen mit 1 Proz. jährl. Erbbauzins je qm Land —,— RM. jährlich, mithin für eine Stelle	—,— RM.
(Bemerkung: Die Kosten für das Land sind nachrichtlich einzusetzen, sie werden nicht mit aufgerechnet.)	
	720,— RM.

B. Bau- und Einrichtungskosten.

a) Reine Baukosten: 225 cbm umbauten Raumes zu 13,20 RM. für 1 cbm, einschließlich des Wertes der Selbsthilfe, somit	2970,— RM.
(Bemerkungen: Der umbaute Raum ist zu rechnen von Oberkante Kellergeschoßfußboden (bzw. bei nicht unterkellerten Teilen von Oberkante des Erdgeschoßfußbodens + 0,75 m für Grundmauern) bis Oberkante des Dachgeschoßfußbodens. Das Dachgeschoß ist nur soweit in Ansatz zu bringen, als es sogleich zu Nutzräumen (Schlafräumen) ausgebaut wird.)	
b) Nebenanlagen (Kosten für Brunnen bzw. Wasserleitung, Abortgruben, Einfriedigung, Wege, Zufahrten usw.)	160,— RM.
c) Anliegerkosten, Bauabgaben, Vermessungskosten usw.	150,— RM.
d) Architektengebühren, Bauleitungskosten	70,— RM.
e) Sonstiges (im einzelnen anzugeben), Drainageleitung	110,— RM.
f) Inventar: 1. lebendes: Hühner, Ziegen, Schweine	30,— RM.
2. totes: Obstbäume. . und Halb- und Hochstämme. ., Beerensträucher, Garten- und Hausgeräte (Gießkanne, Harke, Spaten, Hammer, Beil, Handsäge, Stemmeisen usw.), Dünger, Saatgut	10,— RM.
Somit Bau- und Einrichtungskosten der Stelle (B)	3500,— RM.

Aufbringung der Bau- und Einrichtungskosten einer Stelle (II B).

a) Darlehen aus Reichsmitteln	2250,— RM.
b) Zusatzdarlehen für Kinderreiche aus Reichsmitteln	—,— RM.
c) sonstige Darlehen, unkündbar, unverzinslich mit 5 Proz. und zu tilgen mit 1 Proz. jährlich	550,— RM.
d) eigenes Geld des Siedlers	450,— RM.
des Trägers, unkündbar, nach Uebertragung der Stelle verzinslich mit .. Proz. und zu tilgen mit ... Proz. jährlich	250,— RM.
e) Wert der Selbsthilfeleistung	—,— RM.
	Summe 3500,— RM.

Vorrang in der dinglichen Belastung wird beantragt:

1. Für die Kosten des Grunderwerbs in Höhe von	720,— RM.
2. Für sonstige Baudarlehen	550,— RM.
3. Erbbauzins jährlich	—,— RM.

Typ 2a:

Ein gleicher Typ mit Anbau hat 312 cbm umbauten Raum bei entsprechenden Mehrkosten.

1934/35 Typ 3:

Freistehendes Doppelhaus mit 2 Heimstätten, Räume in größeren Abmessungen wie sie kleiner nicht gebaut werden sollten mit je 1 Wohnküche, 4 Räumen, 1 Treppenflur, 1 Abort, 1 Waschküche, 1 Kellerraum und 1 Stallraum, jede Heimstätte umfaßt 295 cbm umbauten Raum. Gesamtkosten ohne Grundstück — Erbpacht — 4500 RM., wobei 2 Räume im Dachgeschoß durch den Siedler selbst ausgebaut werden müssen. Der Siedler hat einschließlich Verzinsung des Eigenkapitals — 500 RM. —, Tilgung und Abgaben monatlich 25,60 RM. aufzubringen.

Typ 3a:

Ein gleicher Typ als Einzelhaus errichtet, stellt sich etwas höher.

Von den Typen 1 und 2 waren vor Beginn des letzten Bauabschnittes 600 Wohnungen erbaut, davon 228 in Einfamilienhäusern, 280 in Zwei- und Mehrfamilienhäusern und 92 als Siedlerstellen und Eigenheime. Der letzte Abschnitt an der Südwestecke des Grundstückes an beiden Seiten des Bruchgrabens mit 50 Einfamilienhäusern — Typen 3 und 3a — zum Teil als Doppelhäuser errichtet, wurden erst vor kurzer Zeit fertiggestellt. Die monatliche Belastung von 25,60 RM. ist auch für die kinderreichen Reichsbahnarbeiter mit geringstem Einkommen erschwinglich, wenn beachtet wird, daß aus der Gartenbenutzung noch zusätzliche Einnahmen erzielt werden und durch Pachtlandbenutzung weitere Erleichterungen eintreten können. Vor Beginn der Siedlung sind Bodenbeschaffenheit und Grundstückspreise durch Gutachten geprüft.



Spielplatz, dahinter Weiher mit Badeanlagen an der Westseite der Siedlung. Im Hintergrunde Bahnhof und Ausbesserungswerk Wedau.

Hier haben also alle behördlichen Stellen, Körperschaften, Architekten und Bauunternehmer in vorbildlicher Zusammenarbeit und Volksverbundenheit gewirkt, um diese günstigen Ergebnisse und idealen Wohnverhältnisse, die dem Programm des Führers am nächsten kommen, zu schaffen. Dieses Beispiel sollte überall Nachahmung finden. Mit dem vorgenannten Hauptgesellschafter ist die Trägerin des Verfahrens die „Rheinisch-Bissingsche Siedlungsgesellschaft m. b. H.“ in Duisburg-Hamborn.

Ein Teil der Heime ist bereits Eigentum der Siedler geworden und aus der Gesellschaft ausgeschieden; auch hier ein gutes Ergebnis, wenn die kurze Tilgungszeit angezogen wird.

Jahresbelastung der Stelle.

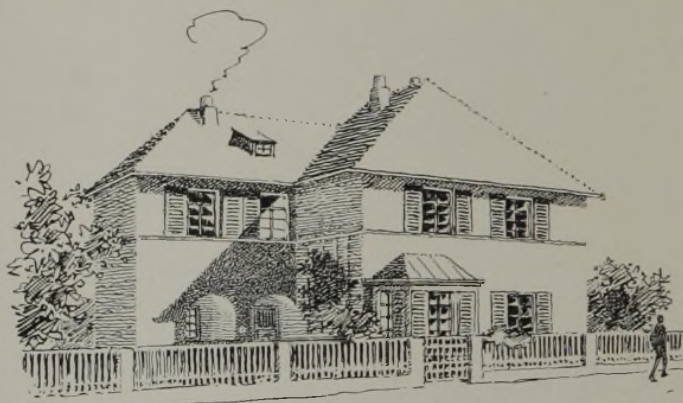
a) Zinsen und Tilgung für die Kosten des Grunderwerbs oder Erbbauzins	36,— RM.
720 RM. zu 4 + 1 Proz.	
b) Zinsen und Tilgung für das Darlehen aus Reichsmitteln	112,50 RM.
(Zins- und Tilgungsrate vom Beginn des vierten Jahres ab) 2250,— RM. zu 5 Proz.	
c) Zinsen und Tilgung für das Zusatzdarlehen aus Reichsmitteln	—,— RM.
d) Zinsen und Tilgung für sonstige Baudarlehen 5 + 1 Proz.	33,— RM.
e) Betriebs-, Unterhaltungs- und Verwaltungskosten	52,50 RM.
Jahresbelastung vom Beginn des 4. Jahres...	234,— RM.

Prelle.

Kritische Betrachtungen über ländliche Bauaufgaben.

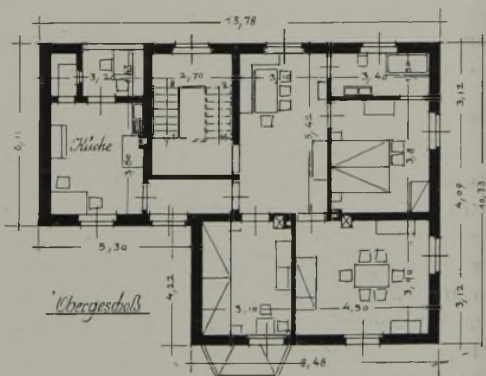
Die Kulturbestrebungen früherer Zeiten decken sich nicht mehr mit den heutigen Anschauungen, besonders auf dem Gebiete des Bauwesens. In gewissen wohlhabenden Kreisen bestand die Kultur vor dem Kriege in der Erscheinung der Landhäuser und in der Verpflanzung großstädtischer Gebräuche und Einrichtungen auf ländliche Gebiete. Ein Ueberbleibsel dieser Vorgänge sind die überall in den Kleinstädten und Landbezirken vorhandenen Landhäuser, die in ihrer äußeren Gestalt Reste früherer Bauepochen mit den Verirrungen des Jugendstils vereinigen und ohne Rücksicht auf landschaftlichen Charakter und Dorfbild errichtet wurden, wobei eine gewisse Solidität in der Ausführung nicht zu verkennen ist. Viele Häuser sind bis heute Fremdkörper in der ländlichen Umgebung geblieben. Die grundrißmäßige Aufteilung wurde den Anforderungen der Bauherren mit ihrer Sippe angepaßt. Die Häuser waren bei wirtschaftlichem Niedergang unverkäuflich, weil sie ohne jede Rentabilität und Wirtschaftlichkeit errichtet und Umbauten nach neueren Gesichtspunkten nicht möglich waren oder zu kostspielig wurden. Mangelhafte fachmännische Be-

Dem Bauherrn sein Vorhaben richtig auszulegen, darum dreht es sich. Der Bauherr auf dem Lande legt als Realist des Lebens Wert darauf, als guter Rechner zu gelten. Hat man in diesem Sinne eine Einigung erzielt, so erleichtert sich die Bauaufgabe selbsttätig. Für ländliche Bauaufgaben ist es grundsätzlich falsch, überholte Grundrisse zu verwenden, auch wenn sie auf den ersten Blick günstig erscheinen. Der Bauherr ist bei den heutigen Verhältnissen nur zu gewinnen, wenn



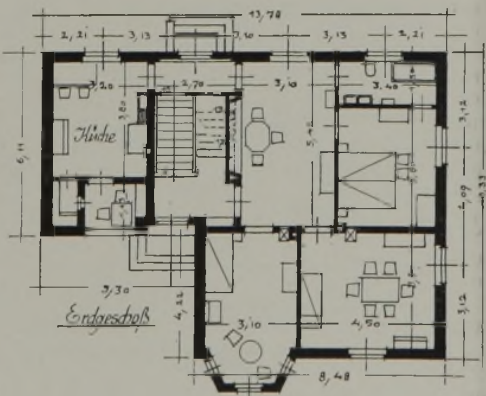
In Form und Ausführung ist dies kein Haus für ein echtes Dorfbild, es ist vielmehr typisches Vorstadt-Landhaus. Hierfür ruhige zurückhaltende Wirkung.

Gute Durchlüftung. Räume nach städtischer Art. Der Küchentisch steht ungünstig. Loggia für Tisch und Stühle eng. Anlage der Loggien nur bei Massivdecken möglich.



ratung und falsche Ansichten der Bauherren waren die Ursachen der Einrichtung. Die Ansichten haben sich geändert. Einfachheit in den Lebensformen und in der Errichtung von Wohnhäusern, gesunde Vernunft und rentable Finanzierung aller Vorhaben sind Gesichtspunkte, die vorherrschend ge-

Als zweite Wohnung — Mietwohnung — wirtschaftlich. Uebersichtliche Möbelstellung. Loggia für Möbel zu eng. Ofen im Kinderzimmer an der Tür ungünstig. Lage der Speisekammerfenster an der Loggia fehlerhaft.



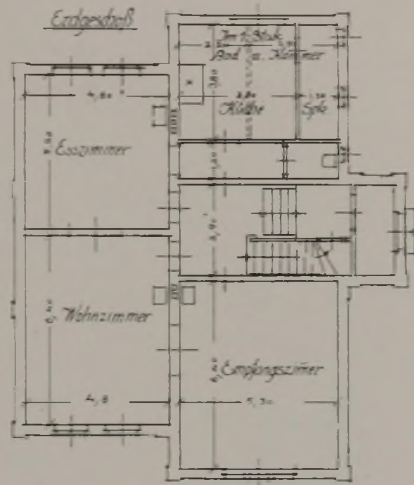
worden sind. Auch in wirtschaftlich schweren Zeiten sind derartige Bauvorhaben leichter zu finanzieren und geldgebende Kreise für solche Objekte zu haben. Richtige Auslegung ist dabei Bedingung. Ich denke an Oskar von Miller, München, der bei seinen für die Wissenschaft bedeutenden Projekten Schwierigkeiten in der Finanzierung hatte und der von Wilhelm II. erst Baugeld zugesagt erhielt, nachdem eine vernünftige und richtige Auslegung seiner Vorhaben in persönlicher Aussprache und realer Begründung vorausgegangen war; von Miller erhielt daraufhin Baugeld über seine Forderung hinaus.

der Vorschlag darauf hinausgeht, ein Haus zu bauen, das sowohl als Ganzes allein bewohnbar, als auch jederzeit in einem beliebigen Geschoss weitervermietet werden kann. Der Mensch ist heute, abgesehen von den Kulturbestrebungen, für Stamm, Sippe und Familie in seinen Lebensformen und Anschauungen anders geworden. Die Bedürfnisse, ohnehin begrenzt durch die Wirtschaftslage, werden einfacher, solider und zweckentsprechender gestaltet. Diese Vorgänge wirken sich auch in den Bauabsichten aus. Maßhalten in den Raumgrößen ist erste Bedingung. Ein Empfangszimmer von $6,40 \times 5,30$ m Fläche ist nicht mehr am Platze; als solches kann, wenn es notwendig ist, ein Tagesaufenthaltsraum — Diele — mit Abmessungen von etwa $3,10 \times 5,42$ m, die auch für das erforderliche Mobiliar ausreichen, dienen. Ein Gast- oder Fremdenzimmer mit $3,10 \times 3,90$ m und geräumigem Erker, ein Wohnzimmer mit $4,50 \times 3,90$ m und ein Schlafzimmer mit $3,80 \times 3,40$ m Fläche reichen für die Einrichtung und hinsichtlich des Verkehrs vollkommen aus; dieses gilt auch für die Nebenräume in neuzeitlicher Auffassung. Wichtig für eine Wohnungstrennung ist die Anordnung der Treppe, möglichst in einreihiger Mittelwangenart angeordnet, siehe Grundriß. Auch der Keller ist bei dieser Treppenart für beide Parteien leicht zu erreichen. Die Tür zum Keller im Erdgeschoß zwischen Küche und Tagesraum kann bezüglich Verschuß durch Selbstschließer gesichert werden. Das 1. Obergeschoß hat die gleiche Raumteilung wie das Erdgeschoß. Das ausgebaute Dachgeschoß enthält Zusatzräume. Im Kellergeschoß befinden sich Kellerräume und eine von außen zugängliche Waschküche.

Warum ein Wohnzimmer alter Art von $6,40 \times 4,80$ m, wenn sich die gleichen Funktionen im neuzeitlichen Sinne mit $4,50 \times 3,90$ m und dem Tagesraum von $5,42 \times 3,10$ m bequemer und besser erfüllen lassen? Warum eine Küche alten Systems mit $3,80 \times 3,80$ m Fläche und zweckwidriger Möbelstellung, wenn eine Küche neuerer Art mit $3,80 \times 3,20$ m Fläche mit ausreichendem Speiseschrank und Küchenveranda zweckmäßiger und praktischer ist? Besonders ist die Veranda für alle Zwecke — Reinigung, Lüftung — brauchbar; sie verteuert den Betrieb nicht und erleichtert die Küchenarbeit. Das gleiche gilt von der Verlegenheitslösung der Klosetts, des abgeschlossenen Vorplatzes

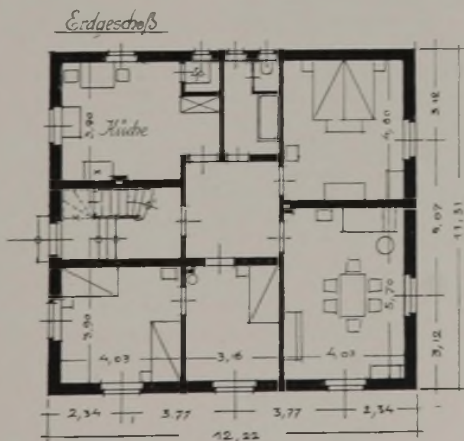
am Eingang und den unsachgemäß vor den Räumen liegenden Differenzstufen mit ihrer gestelzten Sockelhöhe, siehe alter Riß, wenn es der neue Grundriß sachlich und wohnlich besser löst. Im ersten Stock des Altgrundrisses liegen die Schlafräume, Zimmer der Dame, des Herrn, das Mädchenzimmer und das Bad. Grundrißmäßig wäre nichts einzuwenden, doch ist die getrennte Anlage von Herren- und Damenzimmer nach der neueren Art des Wohnens nicht mehr zeitgemäß, denn Sport und Betätigung im öffentlichen Wirtschaftsleben lassen bei der Hausfrau Migräne und ähnliche Dinge nicht mehr aufkommen; sie braucht sich also nicht mehr in ein besonderes Zimmer zurückziehen, auch der Hausherr nicht. Abgeschlossene Sitzplätze, Lauben, Planschbecken, Sonnenbäder, im Garten angelegt, sind

Alter Grundriß. Verpflanzung großstädtischer Gebräuche auf das Land. Außengestaltung als Fremdkörper im Dorfbild. Unbequemer Hauseingang. Warum bei ausreichendem Raum Wendelstufen? Oberer Treppenabschluß mit Flurtür fehlerhaft. Speisekammer ist überlang.



weit besser angebracht als Separaträume für vorübergehende Ruhezwecke. Wichtig ist die Anordnung der Tür- und Fensteröffnungen und das Aufgehen der Türen für die Mobiliarunterbringung. Für zweckmäßige und verkehrsgünstige Mobiliaraufstellung sind ausreichende Wandflächen freizuhalten, eine Aufgabe, die bei den neuzeitlichen, eingeschränkten Raumgrößen bei der Projektbearbeitung nicht leicht ist, besonders wenn die Möbel in Normalform vorhanden sind. Geschosshöhe von 3,50 m und darüber sind unwirtschaftlich und in Neuanlagen nicht mehr zu vertreten. Dem Altgrundriß mit 178 qm steht der neuzeitliche Grundriß mit 115 qm gegenüber bei gleicher, sachlicherer Raumzahl und zweckentsprechender Einteilung, was eine Ersparnis von über $\frac{1}{3}$ der überbauten

Alter Grundriß mit unwirtschaftlicher Raumverschwendung. Flur zahlreiche Türen ohne Wandfläche für Kleiderablage. Abortabschluß eng und unnötig. Küchenschrank steht dunkel. Ofenstellung im Kinderschlafzimmer unmöglich, desgl. im Elternschlafzimmer. Herd wird beschattet.

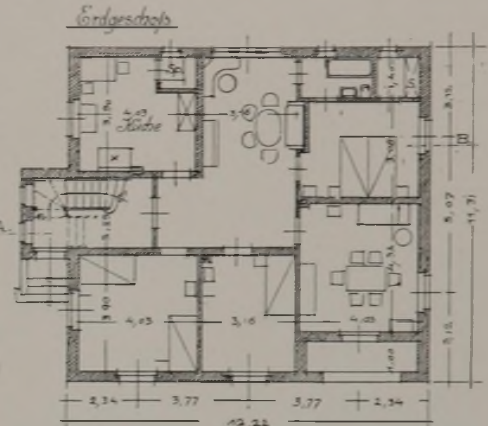


Fläche bedeutet. Die Einschränkung der Stockwerkshöhe auf ein Maß von 2,70 m gibt weitere Ersparnisse. Dabei kann das Haus sowohl allein als auch mit einem Mieter bewohnt werden. Im ersten Falle kann das Bad im ersten Obergeschoß fortfallen und die Küche als Zimmer benutzt werden. Die Installationen sind jedoch für den zweiten Fall in ihrer Grundanlage mit einzubauen.

In diesem Sinne von einer alten Anlage ausgehend, kann eine neuzeitliche, wirtschaftliche Anlage auf weite Sicht ent-

stehen, die allen Zwecken genügt und die auch in der äußeren Erscheinung durch umgürtende Fensterbänke, Sturzbänder und Gesimse in einfachsten Ausführungen plastisch belebt werden kann. Ein höheres Dach mit weitem Ueberstand schützt und bildet den befriedigenden Abschluß. Anpassung in Materialverwendung und Architektur an örtliche Verhältnisse und dörflichen Charakter ist Bedingung der heutigen Zeit und der veränderten Geschmacksrichtung. Uebertriebene Einfachheit ist hierbei ebensogut von Uebel als überladender Zierat. Die goldene Mittellinie zu finden, ist die Kunst der Architekten und des aufstrebenden Handwerks.

Rißänderung nach heutigen Begriffen. Flur als Empfangsraum verwertet. Wetterfreier Eingang. Speisekammer mit Küchenschrank u. Schrankraum am Schlafzimmer sind technische Fehler. Gewinkelte Stufen schlecht begehbar. Schlechter Einbau der Speisekammer. Ungünstige Ofenstellung im Einzelschlafzimmer.



Die vorstehende neuzeitliche Lösung ist nach der kritischen Prüfung kein Idealzustand. Der dörfliche Charakter kommt nicht ausreichend zur Geltung. Hier wird in nächster Zeit das Reich mit bestimmten Richtlinien und Verordnungen eingreifen, um die wirtschaftliche Bauweise in den Landgebieten zu sichern. Bayern hat bereits entsprechende Verordnungen erlassen, die den Baubehörden weitgehende Vollmachten erteilen und gegensätzliche, zweckwidrige und heimatfremde Bauweise mit Strafe und Zwangsmaßnahmen verhindert.

M. Thurner.

Der Baufachmann als Berater und Treuhänder.

Viele Volksgenossen haben im Laufe der Jahre mit zähem Fleiß Geld zusammengespart um ein Grundstück zu erwerben und im Frühjahr mit dem Bau eines Häuschens zu beginnen. Da zur Vorbereitung eines Bauvorhabens Zeit nötig ist (Hypothekenbeschaffung, baupolizeiliche Genehmigung, Zeichnungen usw.), beginnen viele schon im Herbst mit der Suche nach einem Grundstück. In vielen Fällen wird das Grundstück nicht mit der nötigen Vorsicht gekauft, da dem Käufer und häufig auch dem Verkäufer die Beschränkungen nicht bekannt sind, denen das Grundstück unter Umständen unterliegen kann. So darf z. B. nicht überall gebaut werden, da die Städte und auch viele Landgemeinden nur ganz bestimmte Flächen ihrer Gemarkung als Bauland zulassen (Wohnsiedlungsgebiete). Es kommt vor, daß auf dem Grundstück Lasten oder Hypotheken ruhen, die der Verkäufer verschweigt, unter Umständen rechtskräftig auf den Eigentümer übergehen, wenn im Kaufvertrag die Formulierung: „Mit allen Lasten und wie es steht und liegt“ enthalten ist. Außerdem sind bei Bebauung des Grundstückes Straßenbaukosten, Schullasten, Ansiedlungsgebühr und anderes fällig. Es ist also notwendig, vor Kauf des Grundstückes genaue Erkundigungen einzuziehen. — Der Kauflustige kann sich von dem Verkäufer eine Bescheinigung geben lassen, daß er mit ihm in Kaufverhandlungen über das näher zu bezeichnende Grundstück steht und auf Grund dieser Bescheinigung Einsicht in das Grundbuch verlangen, um zu sehen, ob Lasten, Hypotheken oder Grunddienstbarkeiten auf dem Grundstück ruhen. Der Grundbuchbeamte erklärt gern, um was für Lasten es sich handelt. Ueber die Schullasten, Straßenbaukosten und Ansiedlungsgebühr kann die Gemeinde Auskunft geben.

Dann ist noch ein Gang zur Baupolizei nötig, um zu erfahren, ob das Grundstück überhaupt bebaut werden darf und in welcher Weise, und wenn es sich um ein Grundstück handelt, in dessen Nachbarschaft kurz vorher Grundstücke bebaut worden sind, ist es am besten, die nachbarlichen Bauherren zu fragen, welche Gesamtbelastung alle diese Kosten in ihrem Falle erbracht haben. Auch kann man auf diese Weise noch wertvolle Hinweise auf die Eigenschaften des Grundstückes (Grundwasser, Tragfähigkeit usw.) erhalten.

LANDWIRTSCHAFTLICHES BAUWESEN

Lüftungsanlagen für Viehställe.

Es ist eine bekannte Tatsache, daß mit wenigen Ausnahmen alle Stallanlagen — seien es nun ältere Gebäude oder neuerbaute ganz moderne und mustergültige Ställe — mehr oder weniger feucht sind. Dieser Uebelstand tritt hauptsächlich in der kalten Jahreszeit zutage. Die Ursachen können verschiedener Art sein:

- Wände und Decken isolieren unzureichend, die warmen Stalldünste verdichten sich an den abgekühlten Flächen zu Schwitzwasser.
- Es fehlt die notwendige Horizontal-Isolierung auf Sockelgleiche; Bodenfeuchtigkeit steigt in den Wänden hoch, es bilden sich Wassersalpeter, Flechten usw., die Baustoffe werden zerstört.
- Wände und Decken bieten wohl hinreichenden Wärmeschutz, der Innenputz ist aber fälschlicherweise in Zementmörtel ausgeführt. Es bildet sich Schwitzwasser. Für alle Ställe nur Kalkmörtelputz 1:3, der — im Gegensatz zum Zementmörtelputz — die Fähigkeit hat, im Winter einen Teil der Luftfeuchtigkeit des Stalles ohne Schaden aufzunehmen (er wird weich und läßt sich mit dem Daumen eindrücken) und im Sommer wieder abzugeben.
- Der Stall wird nur mangelhaft entlüftet. Die verhältnismäßig große Luftfeuchtigkeit im Stall während der kalten Jahreszeit findet nur zum geringen Teil den Weg ins Freie, die Folge ist, daß selbst in ausgezeichnet isolierten Ställen eine Feuchtigkeitsübersättigung der Luft eintritt, es entsteht Schwitzwasser.

In kurzen Zügen soll hier auf die wichtige Lüftungsfrage eingegangen werden, denn in der Mehrzahl aller Fälle sind Feuchtigkeitserscheinungen im Stall die Folge einer unzureichenden Ventilation.

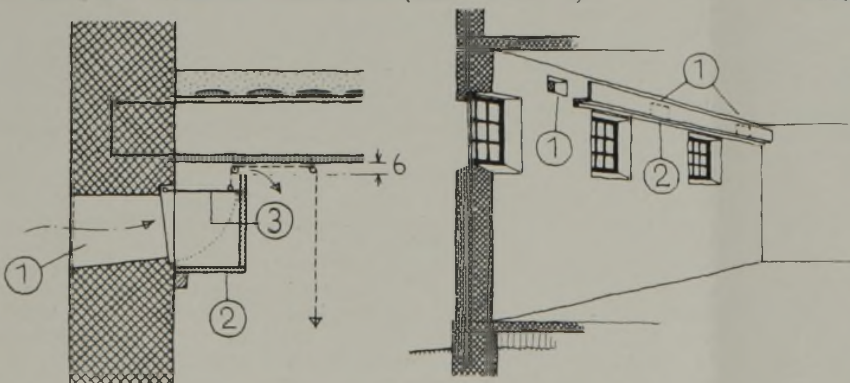
Eine zweckmäßige Lüftungsanlage bewirkt die Zuleitung frischer Luft und gleichzeitig die Abführung der verbrauchten schlechten Stallluft, ohne daß dabei Zugwind entsteht oder der Stall zu sehr abgekühlt wird. Wärmeverlust im Winter ist gleichbedeutend mit Futtermittelverlust, weil ein unnötig großer Teil des Futters zur Erhaltung der Körperwärme dienen muß. Daraus ergibt sich von selbst, daß eine Lüftung durch die geöffneten Fenster und Türen im Winter unmöglich, sondern nur in der warmen Jahreszeit zur Vermehrung des Luftwechsels zweckmäßig ist.

Eine genügende natürliche Durchlüftung des Stalles durch die mehr oder weniger porösen Wände und Decken ist bei den heutigen Baukonstruktionen in keinem Fall zu erreichen im Gegensatz zu früheren Lehm- und Fachwerkbauweisen (mit Lehmschindel-, Stroh- oder Schilfdach), bei denen infolge der atmenden Wände und Dächer eine besondere Ventilationsanlage meist überflüssig war.

Für ein Stück Großvieh müssen stündlich etwa 40 m³ Luft zu- und abgeführt werden. Daß diese Luftmenge nicht durch eine Backstein- oder Leichtbauplattenwand und durch Fenster- und Türritzen ein- und ausströmen kann, liegt auf der Hand. Es muß deshalb eine sachgemäße künstliche Lüftungsanlage vorgesehen werden, die ganz unabhängig von den Fenstern sein soll.

A. Die Frischluftzufuhr.

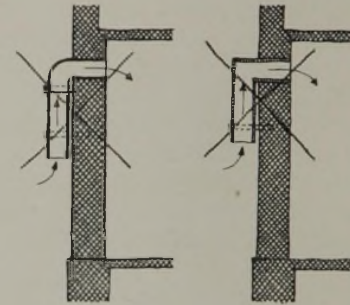
Die Öffnungen werden dicht unter der Decke angeordnet, und zwar an zwei gegenüberliegenden Seiten. Für 10 Stück Großvieh oder für 40 Schweine sind erfahrungsgemäß Frischluftöffnungen mit einem Gesamtquerschnitt von 0,12 m² erforderlich. Damit die Kaltluft nicht nur an den Maueröffnungen und flutartig in den Stall fällt, sondern sich unter der Decke durch den ganzen Raum hier verteilt, sind innen längs der ganzen Front Kästen mit Schlitzfenstern vorzubauen (siehe Skizze 1).



Skizze 1. Frischluftzufuhr richtig angelegt.

- Luftöffnungen, etwa 20×30 cm.
- Durchlaufender Holzkasten mit Schlitzfenstern.
- Drosselklappe innen oder außen.

Zwecklos ist es, wenn außen vor die Öffnungen Holzschläuche oder Tonrohre gesetzt werden, wie man das häufig sieht (Skizze 2).

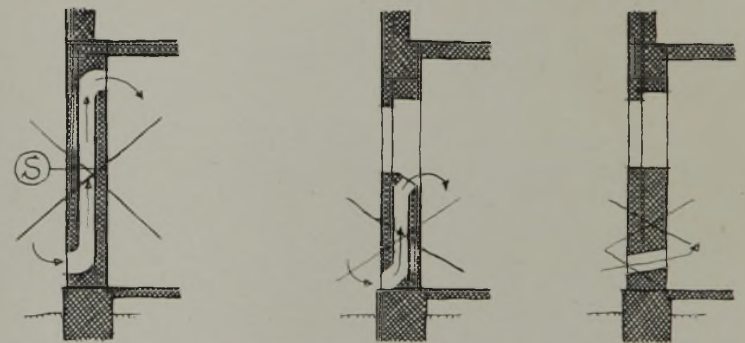


Skizze 2. Diese äußeren Vorbauten haben nicht den geringsten Wert.

Wertlos, ja unzuverlässig sind ferner im Mauerwerk ausgesparte Luftschächte; die dünne Innenwand des Schlauches ist im Winter naturgemäß wärmer als die Außenwand, deshalb wird sich schon hier im Schacht Schwitzwasser bilden (Skizze 3).

Der Zweck dieser Ausführung wird damit begründet, daß sich die Außenluft beim Hochsteigen im Schacht erwärmen soll. Auf viel einfachere Weise geschieht das auch bei der in Skizze 1 gezeigten Ausführung: Die Kaltluft wird zur Decke gedrückt, vermischt sich hier mit der Warmluft und sinkt dann langsam auf die Tiere.

Durchaus nicht zu empfehlen ist die Zufuhr der Außenluft auf halber Stallhöhe oder gar im unteren Teil des Stalles (Skizze 4),



Skizze 3. Falsche und zwecklose Ausführung.

An der Fläche S bildet sich Schwitzwasser.

Skizze 4. Falsche Ausführungsarten.

denn es ist erwiesen, daß der beste Luftumtrieb ohne Zugerzeugung nur durch Gegenstromlüftung erreicht wird: Man führt die Frischluft oben unter der Decke ein und die verbrauchte Luft von unten ab. Es wird darauf noch eingegangen.

Zur Regelung der Luftzufuhr bei starkem Wind oder großer Kälte sind Drosselklappen oder Schieber aus verzinktem Blech vorzusehen; das Verstopfen der Löcher mit Stroh oder Lumpen ist nicht zu empfehlen.

B. Die Entlüftung.

Erfahrungsgemäß lagert die durch ausgeatmete Kohlen- säure und Ausdünstungen der Tiere verdorbene schwere Luft über dem Boden im unteren Stalldrittel, ebenso die meisten der sich aus dem Mist entwickelnden Gase. Eine Ausnahme machen nur Pferdestallungen, in denen die Dünste infolge ihres Ammoniak- gehaltes zur Decke ins obere Stalldrittel steigen.

Es ist klar, daß weder die Frischluftöffnungen allein noch ein in der Decke endender Dunstschlot die Bodengase absaugen können. Der Kamin muß bis kurz über den Stallboden herunterreichen, soll er seinen Zweck erfüllen. Für 10 Stück Großvieh oder für 40 Schweine wird ein Schlot mit einem Querschnitt von 0,12 m² benötigt (35×35 cm). — Der Kamin muß in seinen Wandungen isoliert sein (am zweckmäßigsten sind Leichtbauplatten), einfache Holzschläuche oder Steinzeugrohre erfüllen den Zweck nur unvollständig und setzen Schwitzwasser an. Als Abschluß über Dach findet ein Jalousiebrettchen-Aufsatz, besser noch einer der im Handel befindlichen Saugköpfe Verwendung. Eine Drosselklappe oder ein Schieber am unteren Ende des Kamins regelt den Luftabzug. — Es ist ratsam, für den Sommer im Schlot eine Klappe direkt unter der Decke einzubauen, durch welche die aufsteigende Warmluft abziehen kann.

In Pferdeställen endet aus schon angeführten Gründen der Abzugskamin in der Decke.

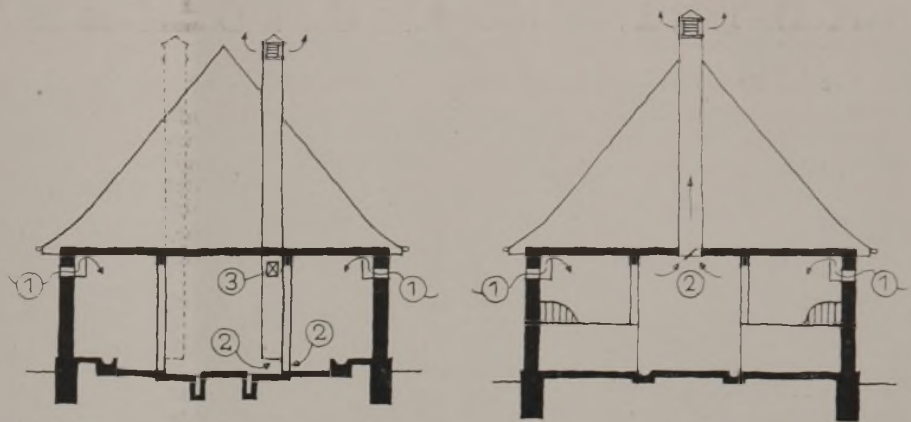
Kleine Rindvieh-, Pferde- und Schweineställe (bis zu 5 bzw. 10 Tieren) können einen Abzugschlot entbehren, die Bodenluft kann hier durch vorübergehendes Offenhalten der Tür beim Ausmisten entweichen.

Bei der unter A und B beschriebenen Lüftungsanlage ergibt sich automatisch ein gleichmäßiger und zugfreier Luftwechsel im Kreislauf (Skizze 5). Unter Voraussetzung guter und gleichmäßiger Verteilung der Frischluftöffnungen, zentraler und freier Anordnung des Kamins mit genügendem Dachüberstand, glatter Innenwände des Schlotes ohne viel Widerstand ergibt sich folgendes: Bei einer äußeren Luftbewegung von 1,5 m/Sek., das ist die in Deutschland in Gebäudehöhe minimal vorherrschende Durchschnittsluftbewegung, kann man bei einem Querschnitt von je 0,12 m² für die Luftöffnungen und den Dunstschlot (10 Stück Vieh) mit einem Luftumtrieb von etwa 450 m³/h rechnen, das sind rund 45 m³/h pro Tier.

Selbstverständlich läßt sich diese Durchschnitsregel nicht als feste Norm aufstellen, denn die örtlichen Verhältnisse (z. B. häufiger und starker Windanfall oder sehr geschützte windstille Lage) sind sehr verschieden. Deshalb empfiehlt es sich, bei größeren Objekten stets einen erfahrenen Spezialisten zu Rate zu ziehen.

Abschließend seien zusammenfassend einige Richtlinien aufgestellt:

1. Kein Zementmörtel im Stall! Selbst die beste Lüftungsanlage erfaßt nicht restlos die gesamte Luftfeuchtigkeit. Kalkmörtelputz saugt den Ueberschuß an Feuchtigkeit auf, beim abweisenden Zementmörtelputz bildet sich Schwitzwasser.
2. Horizontallüftung (Luftöffnungen an zwei Fronten) allein ist für größere Ställe keinesfalls ausreichend. Die Windrichtung liegt nicht immer auf eine der beiden Stallfronten (so daß theoretisch eine Reihe der Oeffnungen die Belüftung und die andere die Entlüftung bewirkt), sondern häufig auch parallel dazu, ganz abgesehen von windstillen Tagen.
3. Die kohlen säurehaltige verbrauchte schwere Luft aus der Atmung und Ausdünstung der Tiere, ebenso die meisten der sich aus dem Mist entwickelnden Gase lagern über dem Boden im unteren Stalldrittel. Nur Schlotte können diese schädliche Luft wirksam absaugen; sie müssen 40 bis 50 cm bis zum Stallboden herunterreichen.
4. In Schweineställen müssen massive Buchtenwände Bodenschlitze (etwa 10 cm hoch) erhalten, damit der Dunstschlot die Bodenluft aus sämtlichen Buchten erfassen kann.
5. Für je 10 Stück Großvieh (etwa 100 Zentner Lebendgewicht) oder für 40 Schweine ist ein Gesamtquerschnitt von min.



Skizze 5. Rindvieh- und Schweinestall.

Pferdestall.

1 = Frischluftzufuhr (s. auch Skizze 1).

2 = Entlüftung.

3 = Sommerentlüftung zusätzlich.

0,12 m³ sowohl für die Frischluftöffnungen als auch für den Absaugkamin erforderlich. Diese Angabe kann nicht normiert werden. Ein Mehr ist immer besser als ein Weniger, denn im Bedarfsfall kann die Luftzu- und -abfuhr gedrosselt werden.

6. Dunstschlote innenseitig möglichst glatt ohne viel Widerstand gegen die Luftströmung. Wandungen aus wärmeschützender (möglichst feuerhemmenden) Baustoffen, zum mindesten oberhalb des Stalles. Die obere Mündung wenigstens 50 cm über Dach. Bei kurzen Kaminen wird die Saugwirkung durch Aufsatz eines Saugkopfes verbessert.
7. Für kleine Ställe sind besondere Dunstschlote nicht erforderlich, sofern für eine gute Horizontaldurchlüftung gesorgt ist.
8. Mehrere kleinere Dunstschlote gleichmäßig im Stall verteilt sind einem großen vorzuziehen; dabei ist zu beachten, daß Kamine mit weniger als 0,09 m² Querschnitt nur geringe Saugwirkung haben. — Schlote nicht in der Nähe von Türen anlegen.
9. Fenster und Türen dienen nur zur Vermehrung des Luftwechsels in der warmen Jahreszeit. Eine zweckmäßige Lüftungsanlage muß unabhängig davon sein.
10. Luftdurchflutete gesunde Ställe bedeuten volkswirtschaftliche Werte, die für den Bestand bzw. Wiederaufbau einer leistungsfähigen deutschen Landwirtschaft unerlässlich sind.

Arch. Wilhelm Aretz.

Schwaches Holz für Konstruktion von Landbauten.

Der gesteigerte Holzverbrauch aus deutschen Forsten und zugleich aus dem Auslande hat in den letzten Jahren weiter zugenommen. Besonders ist finnisches Holz wegen des vorteilhaften Handelsvertrages und seiner hohen Festigkeit stark begehrt, wenn auch durch Schiffstransport aus Entfernungen bis zu 4000 km und hohem Zoll die Preise sich erheblich gesteigert haben. Trotz gesteigertem Verbrauch wird in manchen Landesteilen die Verwendung gesunder Holzkonstruktionen noch immer zu wenig gepflegt. Andererseits wird bei der Verarbeitung oft noch schweres Holz verwendet. In einigen Teilen wird hochwertiges Grundholz, in anderen Landesteilen schwaches Bauholz gewählt, weil es billiger ist, rascher trocknet und durch Nagelverbindung weit schneller aufgestellt werden kann als die stärkeren Listenhölzer. In anderen Gegenden ist wieder der amerikanische Holzskelettbau wegen seiner schnellen Aufbaumöglichkeit im Autstieg, ja richtunggebend. Der Holzbauingenieur Seidel hat aber schon in seiner Schrift „Der Holzbau in der Siedlung“ nachgewiesen, daß das amerikanische System in seiner heutigen Form bei uns nicht übernommen werden kann, weil die handwerksmäßigen Verbindungen für deutsche Verhältnisse zu mangelhaft, nach unserer Ansicht wenig solide, die Anzahl der Hölzer zu gering und in den Profilen zu schwach und die Gesamtstrukturen zu wenig dauerhaft sind.

Es hat sich ergeben, daß in den einzelnen Gegenden die Holzpreise erheblich voneinander abweichen und daher die Preisgestaltung in den Ausführungen wesentlich beeinflussen. Das führt zwangsläufig im Ingenieurbau aus Holz zu der Erkenntnis, daß auch im Wohnbau aus Holz vieles zweckmäßiger

und billiger gemacht werden könnte. Es wird beispielsweise auf die in den letzten Jahrzehnten vernachlässigten — auch in den Konstruktionen — Treppenkonstruktionen und den wirtschaftlichen Ausbau von Dachwinkeln und Ecken hingewiesen.

Die Frage des Vorratholzes hängt eng mit der Schaffung einer vorbildlich wirtschaftlichen deutschen Holzkonstruktion und der Bauholznormung zusammen. Im Zusammenhang damit muß der früher auf solider Handwerkskunst beruhende deutsche Holzbau alter Tradition wieder zu Ehren kommen.

In früherer Zeit wurde das Holz geschlagen, und die sorgfältige Pflege nahm lange Zeit in Anspruch. Erst dann erfolgte die Verarbeitung. Heute muß man bei der Holzlieferung froh sein, wenn man wintergeschlagenes Holz erhält, das wenigstens als Rundholz einige Zeit gelagert hat. Holz trocken erst richtig, wenn es „eingeschnitten“ und mit Zwischenräumen zur Luftumspülung sachgemäß gelagert wird.

Eins der wichtigsten Probleme hinsichtlich Sparsamkeit ist heute, das schwache Holz, das bei Durchforstung anfällt, für Siedlungsbauten nutzbar zu machen. Doch findet hier schon ein Konkurrenzkampf durch den Grubenholzhandel statt. Man kann aber Holz aus den Klassen V und VI und Gerüststämmen nach der Klasseneinteilung der württembergischen Forstdirektion für das ganze Pfosten- und Dachholz für Siedlungsbau einschneiden, wenn man genagelte Konstruktionen, die den amerikanischen annähernd sind, verwendet. Es ist also zweckmäßig, bei der Planung neuer Siedlungen sich hier rechtzeitig über die Materialbeschaffung und Preismöglichkeit die richtigen Unterlagen zu verschaffen.

BAUTECHNIK UND ARBEITSVERFAHREN

Die notwendigen Beleuchtungsstärken. (Nach den Leitsätzen der Deutschen Licht- technischen Gesellschaft)

1. Für Arbeitsstätten und Schulen

Art der Arbeit	Reine Allgemeinbeleuchtung		
	Mittlere Beleuchtungsstärke		Beleuchtungsstärke der ungünstigsten Stelle Mindestwert Lux
	Mindestwert Lux	Empfohl. Wert Lux	
Grobe	20	40	10
Mittelfeine .	40	80	20
Feine	75	150	50
Sehr feine .	150	300	100

Art der Arbeit	Arbeitsplatzbeleuchtung und Allgemeinbeleuchtung		
	Arbeitsplatzbeleuchtung Beleuchtungsstärke der Arbeitsstelle Lux	Allgemeinbeleuchtung	
		Mittlere Beleuchtungsstärke Lux	Beleuchtungsstärke der ungünstigsten Stelle Lux
Grobe	50–100	20	10
Mittelfeine .	100–300	30	15
Feine	300–1000	40	20
Sehr feine .	1000–5000	50	30

2. In Aufenthalts- und Wohnräumen (Die Werte gelten für mittlere Reflexion der Raumauskleidung)

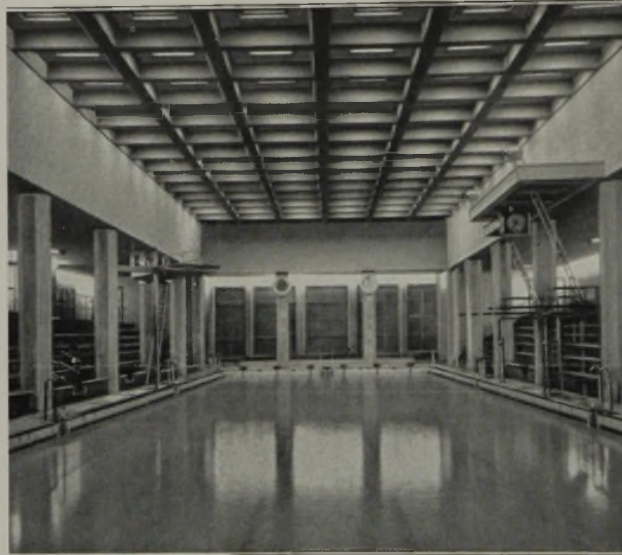
Art der Ansprüche	Reine Allgemeinbeleuchtung		
	Mittlere Beleuchtungsstärke		Beleuchtungsstärke der ungünstigsten Stelle Mindestwert Lux
	Mindestwert Lux	Empfohl. Wert Lux	
Niedrige . .	20	40	10
Mittlere . .	40	80	20
Hohe	75	150	50

Für Arbeitsplatzbeleuchtung gelten die in Tabelle 1 angegebenen Werte.

Beleuchtung von Schwimmhallen.

Sportliche Leistungen sind vom fortgesetzten Training abhängig. Auch in den Wintermonaten soll die Übung nicht unterbrochen werden. Der Schwimmsport kann bei unseren klimatischen Verhältnissen nur im Sommer im Freien stattfinden, und muß in den Wintermonaten und bei schlechtem Wetter in geschlossene Räume verlegt werden. Die Beleuchtung der Innenräume spielt eine wesentliche Rolle. Bei großen Flächen reicht eine Seitenbeleuchtung durch Öffnungen in den Umfassungsmauern in den meisten Fällen nicht aus und soll möglichst durch Oberlicht ergänzt werden, um Unglücksfälle und Körperschäden durch hindernde Schatten zu vermeiden. Optische Täuschungen bei starkem Schatten sind die Ursachen. Belichtung und künstliche Beleuchtung sind so anzuordnen, daß jede Fläche und die gesamten Raumteile gleichmäßig getroffen werden. In dieser Hinsicht ist die Oberlichtanordnung die beste Lösung, die aber neben der Tagesbeleuchtung auch die Abendbeleuchtung aufnehmen, also beide Lichtquellen vereinigen muß. In der abgebildeten Schwimmhalle des Sportpalastes in Stockholm ist die Beleuchtungsfrage vollendet gelöst. Die in der gesamten Grundfläche

mit Opalglas abgedeckte kassettierte Decke, deren Rippenprofile auf ein Minimum eingeschränkt, wurden sicher günstige Lichtbrechung und volles, gleichmäßig verteiltes Tageslicht. Die künstliche, dem Tageslicht nicht nachstehende Abendbeleuchtung ist durch vier Lampen in Reflektoren in jeder Kassette erreicht, die, begünstigt durch den hellen Anstrich der Flächen, jede Schattenwirkung verhindert. Das Schwimmbecken wird bis an die Säulen bei Tages- und Nachtbeleuchtung absolut gleichmäßig belichtet. Bei besonderen Veranstaltungen können außerdem vier Scheinwerfer von zusammen 5000 W und eine Unterwasserlichtquelle eingeschaltet werden.



Die Decke dieser Schwimmhalle ist in Kassetten aufgeteilt, die derart mit Opalglas abgedeckt sind, daß sie auch Tageslicht durchlassen. Jede Kassette enthält vier Lampen in Reflektoren, womit eine gleichmäßige reichliche Beleuchtung erzielt werden kann. Vier Scheinwerfer von zusammen 5000 W und eine Unterwasserbeleuchtung sind für besondere Veranstaltungen vorhanden.

Schutz gegen Schallübertragung aus Entlüftungsgerauschen.

Bei einem ohne Seitenlicht im Erdgeschoß eingebauten Saal mit drei Obergeschossen wurde die Entlüftung durch vier 40/40 cm große Öffnungen in der Saaldecke mit je einem Druck-Ventilator in aufsteigenden, über Dach mündenden Schächten, aus Leichtbetonplatten hergestellt. Das Ventilatorgeräusch trat in den Wohnungen der Obergeschosse störend auf. Es war versäumt, die Schächte gegen Geräuschübertragung zu isolieren, sowohl in den Schachtwänden als auch in den Deckendurchgängen. Die vollständige Schalldämmung wurde durch zweite Leichtbetonplattenumhüllungen der Schachtwände mit 8 cm Luftschicht mit Torf gefüllt erreicht. Dabei mußten anstoßende Zimmerwände durchbrochen werden, um die Plattenhülle als geschlossenen Mantel um den Schacht führen zu können. Eine mit Kork gefüllte Trennfuge zwischen Schachtmantelwand und durchbrochener Zimmerwand von 2 cm wurde gelassen, um auch die restlichen Schallschwingungen abzufangen. Gegen Schallübertrag auf die Balkendecke des

Erdgeschosses wurde in Schachtumgebung der Fußboden bloßgelegt, die Schachtwände durchsägt und mit Korkplatten unterlegt und das Schachtinnere mit Korkplatten bis über Gebäuhöhe hinaus ausgekleidet. In den Obergeschöß-Balkenlagen war zwischen Auswechslung und Schachtwand Platz genug für eine Korkschicht, die die Reste der Schallschwingungen beseitigte. Diese Maßnahmen, zwar mit größeren Kosten verbunden, hatten sich in einem anderen Falle bewährt. Th.

Das Abfallen von Wandplatten.

In Heft 23 war über die Ursachen des Abfallens von Wandplatten berichtet. Hier im Wuppertal wird ohne Auskratzen der Fugen ein Zementputz mit rauher Oberfläche aufgetragen und nach Erhärtung die Platten angesetzt. Diese Methode hat sich hier jahzehntelang bewährt.

Die Haltbarkeit wird nicht bestritten, denn die rauhe Putzfläche ersetzt hier naturgemäß die Fugenhaftung, ist aber als doppelter Arbeitsvorgang teurer, denn das Auskratzen — nicht Aushauen — der Fugen soll schon beim Aufmauern geschehen.

Es ist, wie der Leser erwähnt, selbstverständlich, daß bei der Herstellung des Wandputzes die Flächen für den Plattenunterputz ausgespart und die Wandplatten vorher im Eimer mit Wasser gesättigt werden.

Erfinderkampf um Leichtbauplatten

Unter DRP. 609972 findet man noch Leichtbauplatten mit durchgehend verkieselten Füllstoffen.

Während bei den bisher üblichen Leichtbauplatten, die in immer steigendem Maße Verwendung finden, vielfach Holz- wolle, Sägespäne, Schilf, Stroh usw. verarbeitet wurden, wird hier eine Verkieselung angewandt. Es handelt sich hier um eine durchgehende Verkieselung, da eine einfache ja auch schon bei der Verwendung der angeführten Zusätze eintritt.

Wasserglas von 4° Bé wird auf 30° erwärmt. Auf je 1000 ccm dieser Lösung werden 50 ccm Salzsäure und nach dem Vermischen beider Stoffe 20 ccm Glycerin zugesetzt. Dann wird die Mischung in einem dicht abgeschlossenen Gefäß auf 15° abgekühlt, worauf die Faserstoffe mit der Lösung durchtränkt werden. Die weitere Trocknung erfolgt durch Anwendung warmer Luft. Die auf diese Weise verkieselten Füllstoffe verbinden sich sehr gut mit Zement, etwa wie Sand und Kies, so daß eine Quellung der Faserstoffe nicht mehr eintreten und die Bauplatten nicht mehr weich und brüchig werden können.

Eine Bearbeitung mit der Säge bereitet keinerlei Schwierigkeiten.

E. Meyer, Hagen.

BAURECHTLICHE ENTSCHEIDUNGEN

Schadenersatzpflicht für fahrlässige Ausschaltung.

Zwei Hausbesitzer sahen sich veranlaßt, gegen ihren gemeinsamen Nachbarn auf Schadenersatz zu klagen, weil ihre Häuser durch eine vom Nachbar dicht an der Grundstücksgrenze ausgehobene Baugrube die Standfestigkeit verloren hatten. Es zeigten sich Risse und auch das Mauerwerk neigte sich. Wie durch Sachverständige festgestellt wurde, hatten die Ausschachtungsarbeiten zusammen mit der Anlage einer Spundwand den Boden unter den fraglichen Häusern in Bewegung gesetzt und die erforderliche Stütze genommen. Die Spundwand war errichtet worden, um die durch die Ausschachtung drohende Gefahr zu bannen.

Der Beklagte wurde zu Schadenersatz verurteilt, und das Reichsgericht hat diese Entscheidung bestätigt. In der Begründung heißt es: Nach dem Sachverhalt hat der Beklagte als Grundstücksbesitzer und Bauherr gegen die zum Schutze des Nachbarn gegebene Vorschrift des § 909 BGB verstoßen, denn die Schädigung ist auf die durch den Beklagten veranlaßte Grundstücksvertiefung zurückzuführen. Allerdings ist eine vorsätzliche Schädigung nicht ersichtlich. Der Beklagte wollte den in Aussicht genommenen Bau schnell fördern, hat aber trotzdem für den Schutz der Kläger zu sorgen versucht. Die betreffenden Maßnahmen waren ernst gemeint, haben erhebliche Kosten verursacht und wurden von ihm damals für wirksam gehalten. Der Beklagte ist aber fahrlässig schuldhaft an die Ausschachtung herangegangen. Es bedeutet keine Ueberspannung der an ihn zu stellenden Anforderungen, daß er bei der Größe und Gefährlichkeit des Unternehmens ruhiger und gründlicher an die Belange des Nachbarn hätte denken und entsprechend handeln sollen. Wäre das geschehen, so wäre die Schädigung der Nachbargebäude vermieden worden. Der Beklagte durfte den Bau keineswegs unternehmen, ehe er nicht nach sorgfältiger Prüfung zu der begründeten Ueberzeugung kommen konnte, der Bestand der Nachbargrundstücke sei auf jeden Fall sichergestellt. Blieb bei ihm — wie im vorliegenden Fall festgestellt ist — doch noch ein Rest von Zweifeln zurück, ob das der Fall sei, so mußte er den Bau zunächst unterlassen oder er muß den Schaden ersetzen.

Der vom Beklagten erhobene Einwand mitwirkenden Verschuldens der Kläger, weil ihre Gebäude schlecht fundamentiert und nachlässig in stand gehalten gewesen seien, weil sie auch die Verankerung der Spundwand untersagt hätten, ist zurückgewiesen worden. Cs.

Verschwiegener Schwammverdacht als Arglist.

Eine Hauseigentümerin erhebt Schadenersatzansprüche aus einem Grundstückskauf mit der Behauptung, daß sich in dem verkauften Hause bei Abschluß des Kaufvertrages echter Hausschwamm befunden und der Verkäufer das gewußt habe. Der Beklagte stellt jeden Schwammverdacht und seine Kenntnis davon in Abrede und beruft sich darauf, daß er das Grundstück „ohne Gewähr für Größe und Beschaffenheit, wie es steht und liegt“ verkauft habe.

Landgericht und Kammergericht erkannten die Ansprüche der Klägerin in Höhe von 6600 RM. an. Auf die Revision des Beklagten hat das Reichsgericht das Urteil des Kammergerichts aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz zurückverwiesen. Reichsgerichtliche Entscheidungsgründe: „Die Klage kann nur dann Erfolg haben, wenn der Ausschluß jeder Gewährleistung durch den Nachweis beseitigt werde, daß der Beklagte den echten Hausschwamm arglistig verschwiegen habe. Wesentlich ist, daß der Vorwurf der Arglist schon dann begründet ist, wenn der Verkäufer nur einen Schwammverdacht arglistig verschwiegen hat. Denn nach Treu und Glauben muß der Verkäufer den Käufer auch mit seinen Zweifeln an der Fehlerlosigkeit der Sache bekannt machen, wenn es sich um erhebliche Fehler handelt.“ Daß echter Hausschwamm ein schwerer Mangel ist, hat das Kammergericht ohne Rechtsirrtum angenommen. Mit unzulänglicher Begründung sei jedoch die Feststellung getroffen, daß der Beklagte den Verdacht von Hausschwamm in seinem Grundstück gehabt habe. Das Kammergericht habe den Schwammverdacht daraus gefolgert, daß der Beklagte der Hausmannsfrau erklärt habe, er werde sie dafür verantwortlich machen, wenn sie dulde, daß jemand sage, im Hause sei Schwamm, und ferner daraus, daß eine andere Frau Brennholz aus ihrem Keller geholt habe, das mit einer weißlich-grauen schleimigen Masse überzogen gewesen sei, und daß sie den Beklagten, dem sie zufällig auf der Treppe begegnete, davon in Kenntnis gesetzt habe. Dem steht jedoch entgegen, daß der Beklagte den schimmigen Belag nicht als Schwamm angesehen und daß bei Ausbesserungsarbeiten ihm keine Andeutung von Hausschwamm gemacht worden sei. Da das Kammergericht dieses Verteidigungsvorbringen des Beklagten nicht beachtet hat, mußte die Aufhebung des Urteils erfolgen. Eine Arglist sei daher mit der vom Kammergericht gegebenen Begründung nicht erwiesen.

Berechnung überhöhter Handwerkerkosten.

Für die Frage der Vermögensschädigung ist die Werterhöhung mit zu berücksichtigen.

Der wegen fortgesetzten Betruges zu acht Monaten Gefängnis verurteilte Baustoffhändler G. hatte von dem Arbeiter- und Athletenbund den Auftrag zur Errichtung einer Bundeschule in Großottersleben erhalten. Der Kostenvoranschlag des Angeklagten schloß mit 78000 RM. ab. Wegen Beanstandungen des Bauprojektes machte sich dann die Zuziehung eines Architekten und die Aenderung der Baupläne nötig. Obwohl der Architekt seine Forderung von 4500 RM. auf 2400 RM. ermäßigte, setzte der Angeklagte dem Bund 4500 RM. Architektenhonorar in Rechnung und hielt sich nicht an die Summe des Voranschlages, sondern errechnete eine Gesamtbaukostensumme von 116000 RM. Dabei hatte er die an Handwerker (Maler, Schlosser, Dachdecker usw.) vergebenen Arbeiten mit einem erheblichen Aufschlag ohne besondere Spezifikation in den Gesamtsummen eingesetzt. Für die von dem Gas- und Elektrizitätswerk für 6800 RM. übernommene Installation setzte der Angeklagte 11000 RM. ein, obwohl ihm das Gaswerk schon einen Rabatt von 7½ Proz. gutbrachte! In diesem Falle betrug der Aufschlag also über 60 Proz. Der Angeklagte behauptete, erhebliche Generalunkosten gehabt zu haben, die er durch die Aufschläge verrechnet habe, außerdem hatte er Stammarbeiten auf eigene Kosten ausführen lassen müssen, die ebenfalls mit den Zuschlägen ausgeglichen worden seien, einen Aufschlag habe er auch als eigenen Verdienst machen müssen. Das Landgericht Magdeburg sah den Angeklagten durch diese Angaben nicht als entlastet an. Es ging vielmehr davon aus, daß nach den Darlegungen der Sachverständigen ein Aufschlag von 10 Proz., bei besonderen Sachlagen höchstens von 15 Proz. üblich gewesen sei. Dadurch, daß der Angeklagte die Aufschläge in versteckter Art und Weise in die Abrechnung einfügte, seien die Vorstandsmitglieder getäuscht worden, weil sie annehmen mußten, der Angeklagte habe die eingesetzten Beträge an die Unterunternehmer tatsächlich abführen müssen. Auf Grund dieses Irrtums hätten die Vorstandsmitglieder dem Angeklagten an dem Bauwerk eine Hypothek von 85000 RM. bewilligt und das Vermögen des Bundes geschädigt.

Auf die mit Erfolg eingelegte Revision des Angeklagten hat der erkennende 5. Strafsenat des Reichsgerichts unter Aufhebung des landgerichtlichen Urteils nochmalige Verhandlung vor dem Landgericht angeordnet. Maßgebend war, daß dem Angeklagten mit Rücksicht auf das geänderte Bauprogramm und die dadurch erforderlichen Mehrarbeiten gewisse Zuschläge zuzubilligen sind. Da der durch die Mehrarbeiten erhöhte Wert des Bauwerkes aber erheblich unter 116000 RM. liegt, war der Angeklagte zweifellos nicht berechtigt, die von ihm geltend gemachten 116000 RM. zu verlangen. Aus dem landgerichtlichen Urteil ist aber nicht mit Sicherheit zu entnehmen, ob die Forderung des Angeklagten in Höhe von 85000 RM. gerechtfertigt gewesen ist und ob nicht der durch die Mehrarbeiten erhöhte Wert des Hauses mit 85000 RM. als den Tatsachen entsprechend anzunehmen ist. Das muß noch geprüft werden. Nur wenn das nicht der Fall sein sollte, kann von einer Schädigung des Vermögens des Auftraggebers und von einem vollendeten Betrug die Rede sein.

Erhöhter Stundenlohn keine Pauschalabfindung für Mehr- und Sonntagsarbeit.

Ein Bauunternehmer führte Ende 1934 bei X. Tiefbauarbeiten aus. Da die Arbeiter in dem 16 km von der Baustelle entfernten Y. wohnten, wurde mit behördlicher Zustimmung vereinbart, daß die Arbeiter nicht den niedrigeren tariflichen Stundenlohn für das Lohngebiet X., sondern den höheren Tariflohn des Gebietes Y. erhalten sollten, jedoch unter Fortfall der Trennungs- und Wegezulage bei freier Beförderung. Ein Gefolgsmann, der mehrere Ueber- und Sonntagsarbeitsstunden leistete und dafür den vereinbarten Lohn erhielt, vertrat die Ansicht, daß ihm nach dem Tarifvertrage für das Hoch-, Beton- und Tiefbaugewerbe ein Ueberstundenzuschlag von 25 Proz. und ein Sonntagsarbeitszuschlag von 70 Proz. gezahlt werden müßte. Der Gefolgsmann drang vor dem Landesarbeitsgericht Königsberg und vor dem Reichs-Arbeitsgericht mit seiner Klage durch. Aus der grundsätzlichen Reichs-Arbeitsgerichtsentscheidung verdient folgendes Beachtung:

Ausschlaggebend ist, was dem Kläger über die Entlohnung bei seiner Einstellung gesagt worden ist, daß er unter Wegfall der Trennungs- und Wegezulage den Stundenlohn des Gebietes Y. erhalten sollte. Der zwischen den Gebieten X. und Y. bestehende Unterschied von 15 Rpf. pro Stunde sollte ein Ausgleich dafür bilden, daß der Kläger nicht im Baustellenlohn-

gebiet, sondern in dem 16 km entfernten Y. wohnte und daher höhere Lebenshaltungskosten aufzuwenden hatte. Es kann hiernach keine Rede davon sein, daß die Stundenlohnerhöhung eine Pauschalabfindung für alle etwaige Sonntags- und Mehrarbeit hätte sein sollen. Vielmehr waren die Ueberstunden- und Sonntagsarbeitszuschläge neben dem Stundenlohn zu zahlen.

Das Bebauungsprivileg im Wertzuwachssteuer-Recht.

Die kommunalen Wertzuwachssteuerordnungen enthalten in Uebereinstimmung mit § 17 Abs. 1 der ministeriellen Musteratzung eine Vorschrift, wonach die Wertzuwachssteuer bei Veräußerungen unbebauter Grundstücke zum Zwecke der Bebauung mit Wohnhäusern bis auf den Betrag von 2 Proz. des Veräußerungspreises ermäßigt wird, wenn innerhalb 2 Jahren nach Eintritt der Steuerpflicht die Gebäude errichtet sind und ihre Gebrauchsabnahme erfolgt ist. Nach der bisherigen Rechtsprechung war eine Veräußerung zum Zwecke der Bebauung nur dann gegeben, wenn „ein Veräußerungsgeschäft vorliegt, inhaltlich dessen die auf ein bestimmtes Ziel, die Bebauung mit Wohngebäuden gerichtete Willensbestimmung der Beteiligten vertraglich festgelegt ist“. Voraussetzung zur Gewährung der Steuervergünstigung war also, daß der Grundstückserwerber die schuldrechtliche Verpflichtung übernommen hatte, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb der vorgeschriebenen Frist ein Wohnhaus zu errichten. Diese an die Gewährung der Steuervergünstigung geknüpfte Bedingung führte in der Praxis zu erheblichen Härten, und langwierige Verwaltungsprozesse waren die Wirkungen der gegen eine gewisse Spitzfindigkeit der Rechtsprechung gewandten Widersprüche. Ihnen ist nun dadurch ein Ende bereitet, daß das OVG in zwei noch unveröffentlichten Urteilen vom 25. Juni 1933 VII C 10. 33 und vom 23. 11. 1934 VII C 125. 33 von seiner bisherigen Rechtsprechung zugunsten der Steuerpflichtigen abgewichen ist: Wenn auch an dem Grundsatz der vertraglichen Willensübereinstimmung festgehalten ist, so wird doch dargelegt, daß die erforderliche vertragliche Uebereinstimmung über die Zweckbestimmung des Grundstückes nicht notwendigerweise in dem Veräußerungsvertrage selbst beurkundet werden müsse. Sie könne auch auf anderem Wege zustande gekommen sein und bewiesen werden. So sei es als genügend anzusehen, wenn die maßgebliche Willensübereinstimmung durch mündliche Nebenabreden erzielt werde. Die Steuervergünstigung dürfe auch dann nicht versagt werden, wenn aus den ganzen Umständen der Veräußerung und aus der Beschaffenheit des veräußerten Grundstückes (Baustelle) in Verbindung mit der alsbald erfolgten Errichtung eines Wohnhauses eine Rechtfertigung für den Schluß vorläge, daß die Veräußerung zur Errichtung eines Wohnhauses erfolgt sei. Aus jenen Tatsachen sei der Wille der Kontrahenten ausreichend zu erkennen, Gelände für den Wohnungsbau zu verkaufen bzw. zu erwerben. Voraussetzung sei aber, daß die Räume des errichteten Gebäudes geeignet sind, als dauernde Wohnung zu dienen. So könne z. B. bei der Errichtung von solchen Wochenendhäusern, die nicht zur dauernden, sondern nur zu einer vorübergehenden Bewohnung geeignet sind, die steuerliche Vergünstigung nicht gewährt werden. In zahlreichen örtlichen Wertzuwachssteuerordnungen ist noch eine weitere Steuervergünstigungsvorschrift enthalten. Sie betrifft den Fall, daß „der Veräußerer den erzielten Kaufpreis zum Neubau eines Wohnhauses oder zu einem eine Wohnungsvermehrung bewirkenden Umbau verwendet hat.“ Das ProVG hat diese Vorschrift vor kurzem dahingehend erläutert (RVBl Nr. 47 Bd. 55 vom 24. November 1934 S. 957), daß für die Anwendung dieses Privilegs der kommunalen Steuerordnungen zwar die zeitliche Folge: Verkauf — Neubau den Regelfall darstelle, daß indessen in Ausnahmefällen auch die umgekehrte Folge möglich ist. Voraussetzung sei immer der ursächliche Zusammenhang zwischen Verkauf und Neubau in dem Sinne, daß „der Verkaufserlös zum Neubau verwendet wird“. Das bedeute aber nur, daß der Verkauf Voraussetzung für die endgültige Finanzierung des Neubaus sei. Das OVG stellt in diesem Urteil eingehend klar, daß es dem Sinn und Zweck jener Befreiungsvorschriften nicht entsprechen würde, wenn die Ausnahmefälle anders behandelt werden sollten als der Regelfall.

Dr. Hans Müthling.

Verhältnis der Wertzuwachssteuer zur Umsatzsteuerpflicht.

Es tritt häufig die Frage auf, ob ein Bauunternehmer unter Hinweis auf seine Wertzuwachssteuerpflicht Befreiung von der Umsatzsteuer verlangen kann. Zur Klärung der in dieser Hinsicht immer wieder auftretenden Zweifel ist zu bemerken, daß neben der Wertzuwachs- (und Grunderwerb-) steuerpflicht auch die Umsatzsteuerpflicht gegeben ist, wenn der Baugeschäfts-

inhaber den doppelten Zweck verfolgt, sich Einnahmen durch die Ausführung von Bauaufträgen und durch die Veräußerung von Grundstücken zu verschaffen. Nach der Rechtsprechung des Reichsfinanzhofs liegen bei diesen Veräußerungen Umsätze vor, die auf Veräußerung von Grundstücken gerichtet sind. Dadurch ist neben der Wertzuwachssteuerpflicht auch die Umsatzsteuerpflicht gegeben (vgl. dazu ERFH Bd. 32 S. 117 und Bd. 33 S. 153, ferner ERFH vom 18. Juli 1934 VA 453, 33, nicht veröffentlicht). Dr. H. M.

Zur Rechtsnatur von Anschlußkosten an städtische Betriebe.

Eine gemeinnützige Heimstättengesellschaft hatte die schlüsselfertige Herstellung mehrerer Wohnhäuser einer Baufirma übertragen. In deren Auftrag schlossen die Betriebe der Stadt die Häuser an das städtische Gas-, Wasser-, Werkstrom- und Kanalnetz an. Die Herstellungskosten für die Anschlüsse vermochte die Baufirma nur zum Teil zu bezahlen, weil sie inzwischen in Konkurs geraten war, und die Stadt hat nunmehr im ordentlichen Rechtswege von der Heimstättengesellschaft Zahlung der Restkosten von 1252 RM. verlangt, hilfsweise Feststellung ihres Rechtes, durch die Hausanschlüsse den Neubauten nicht eher Gas, Elektrizität und Wasser zu liefern und die Anschlüsse benutzen zu lassen, bis ihr die entsprechenden Anschlußkosten erstattet seien.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Gegen die Zulässigkeit des Rechtsweges, führt das OLG. aus, bestehen keine Bedenken. Wegen der Kosten für den Anschluß an die Werkstromanlage und das Gaswerk haben die Parteien selbst keinen Zweifel. Bezüglich der übrigen Beträge würde der Rechtsweg unzulässig sein, wenn es sich um Gebühren, Beiträge, Steuern oder Kosten im Sinne des Kommunalabgabengesetzes handelte, die gemäß § 90 dieses Gesetzes der Beitreibung im Verwaltungszwangsverfahren unterlägen. Um etwas derartiges handelt es sich hier aber nicht. Die Anschlußkosten sind keine Gebühren im Sinne des KAG. Zwar schließe eine einmalige Abgabe die Rechtsnatur einer Gebühr im Sinne des Gesetzes begrifflich nicht aus, ebensowenig für Beiträge, Steuern und Kosten, aber der Betrag wird hier nicht für die Benutzung einer Veranstaltung der Klägerin gefordert — § 4 KAG —. Auch handelt es sich nicht um eine „Steuer“, weil eine solche ohne besondere Gegenleistung erhoben wird, ferner nicht um einen „Beitrag“, weil die Kosten nicht einen Zuschuß zu Aufwendungen der Klägerin darstellen, sondern sie in vollem Umfang decken — § 9 KAG —. Schließlich sind es keine Kosten im Sinne des § 90 KAG, weil darunter grundsätzlich nur Beitreibungs- und ähnliche Kosten zu verstehen sind. Vielmehr kommen nur rein privatrechtliche Forderungen in Frage, wie das Preussische Oberverwaltungsgericht für den Anspruch einer Gemeinde auf Ersatz der Vergütung für Arbeiten zum Kanalanschluß bereits Bd. 37, 90 entschieden hat.

In sachlicher Beziehung vermag die Klägerin aus dem Ortsstatut einen gesetzlichen Anspruch auf Zahlung der Anschlußkosten nicht herzuleiten. Nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 der Städteordnung für die östlichen Provinzen kann eine Stadt durch Ortsstatut nur bestimmen „über solche Rechte und Pflichten ihrer Mitglieder, hinsichtlich deren das gegenwärtige Gesetz Verschiedenheiten gestattet oder keine ausdrücklichen Bestimmungen enthält“. Dabei muß es sich aber um Rechte und Pflichten handeln, die die Mitglieder gegen die Stadt als solche haben, nicht um irgendwelche sonstigen Rechte und Pflichten, mithin keinesfalls, wie hier, um privatrechtliche Pflichten. Diese können vielmehr ihrer Natur nach nur auf bürgerlich-rechtlicher Grundlage entstehen, insbesondere auf der Grundlage eines Vertrags, dessen Bestandteile die einschlägigen Bedingungen des Ortsstatutes durch ausdrückliche oder stillschweigende Vereinbarung geworden sind. An einem solchen Vertrag der Parteien fehlt es hier, wie das OLG des näheren darlegt, insbesondere ist in der Uebernahme der fertigen Häuser und der demnächstigen Benutzung der an die Baufirma bezahlten Anlagen eine Erklärung der Beklagten, die streitigen Kosten der Klägerin zahlen zu wollen, keinesfalls zu erblicken. Ungerechtfertigte Bereicherung der Beklagten liegt nicht vor, weil sie die Anschlüsse auf Grund des Werkvertrags mit der Baufirma, also nicht ohne Rechtsgrund, erhalten hat. Auch der hilfsweise gestellte Feststellungsantrag der Klägerin ist nicht haltbar: es wäre eine sittenwidrige Ausnutzung einer Monopolstellung, wollte die Klägerin die Zahlung der Beträge, die sie von der Beklagten nicht beanspruchen kann, durch Sperre der Anschlüsse von ihr erzwingen.

Mitgeteilt von Oberlandesgerichtsrat Ermel, Königsberg, 21. Februar 1935, 5 U 250/34.