

# DEUTSCHE BAUZEITUNG

59. JAHRGANG \* № 100 \* BERLIN, DEN 16. DEZEMBER 1925

## BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN UND MESSEN

SCHRIFTLEITUNG: REG.-BAUMEISTER a. D. FRITZ EISELEN.

Alle Rechte vorbehalten. — Für nicht verlangte Beiträge keine Gewähr.

### Die künftige Stellung des Bauhandwerks in der Wohnungswirtschaft.

Von Regierungsbaurat Rudolf Stegemann, Dresden.



Es ist eine eigentümliche Erscheinung der letzten Jahre, daß in dem Kampf um das Wohnungswesen und die Wohnungspolitik, an dem eigentlich das ganze deutsche Volk beteiligt war und in den selbst Kreise eingriffen, die man beim besten Willen nicht mehr als sachverständig bezeichnen kann, gerade das Bauhandwerk eine so außerordentlich zurückhaltende Stellung einnahm und von sich aus fast nie und auch dann nur sehr zaghaft in den Kampf eingriff. Es wollte fast scheinen, als ob das deutsche Handwerk ganz vergessen hätte, welche Macht und welchen Einfluß es einstmals in diesen Fragen besessen hat und wie führend es sich bei der Lösung dieses ganzen Problems in den Jahren der Vorkriegszeit beteiligte. Zum Teil mag dieser Zustand darauf zurückzuführen sein, daß in der Zeit der Inflation gerade diese Kreise besonders schwer zu kämpfen hatten und schon froh waren, wenn es ihnen gelang, ihr Unternehmen wenigstens einigermaßen über Wasser zu halten. Es darf aber doch nicht übersehen werden, daß das Handwerk sich durch eine derartige Zurückhaltung eines Einflusses begibt, den es nicht nur im eigenen Interesse, sondern auch mit Rücksicht auf eine künftige solide und gute Entwicklung des Wohnungsbaues unbedingt wieder gewinnen mußte. Wir dürfen auch nicht vergessen, daß die jetzige finanzielle Lage im Bauwesen, die — wenn auch in verschleierter Form — nach wie vor nichts weiter als Zuschußwirtschaft ist, nicht als etwas Bleibendes angesehen werden darf, und daß eines Tages der Zeitpunkt kommen muß, wo wir wieder unter denselben wirtschaftlichen Voraussetzungen bauen werden, wie in der Vorkriegszeit, das heißt ohne jede Unterstützung öffentlich rechtlicher Stellen und allein aus der wirtschaftlichen Kraft des Volkes heraus. Und in diesem Augenblick wird es notwendig sein, daß neben anderen berufenen Kreisen auch das Bauhandwerk auf dem Platze steht und durch seine zielbewußte Mitarbeit das Wiederaufleben des üblen Bausepekulantentums der Vorkriegszeit verhindert.

Wie kann dies aber geschehen? Man soll in einer Zeit überhasteter Fortentwicklung nicht allzuviel zurückblicken, aber manchmal verlohnt es sich doch, einen Augenblick stehen zu bleiben und sich zu überlegen, wie es früher war. Wenn wir uns vor Augen halten, was den deutschen Städten des Mittelalters die innere Festigkeit und stetige Entwicklung gab, so finden wir, daß sich alles auf dem Handwerk, der Vereinigung der großen Handwerkerghilden aufbaute, die peinlichst darüber wachten, daß kein Unberufener, kein „Bönhase“ sich in ihre Reihen drängte, die das Haus rein hielten, und gerade durch diese Vereinigung hohen handwerksmäßigen Könnens und ihrer inneren Reinheit und Zuverlässigkeit einen Patrizierstand des Bürgertums schufen, wie wir ihn heute kaum noch kennen.

Am deutlichsten kam dies wohl im deutschen Bauwesen zum Ausdruck und kein Beruf hat so unter dem Eindringen nicht fachkundiger Elemente, die sich anmaßen, unsere „königliche Kunst“ auszuüben, gelitten, wie das Bauwesen. In den früheren Zeiten, als sich noch der seßhafte Bürger, nachdem er zu Vermögen und Würde gekommen war, sein Haus baute und erst hierdurch richtig zum Bürger der Stadt wurde, lag Planung und Ausführung in den Händen des Baumeisters. Handwerkliches und künstlerisches Können vereinigte sich in glücklicher Weise in einer Hand und schuf die Kleinodien städtischen Wohnungsbaues, die wir heute noch in manchen alten Städten Deutschlands finden.

Als dann die Industrialisierung Deutschlands eintrat, als die Städte in unwahrscheinlichem Tempo zu wachsen anfangen und die Gewerbefreiheit alle Banden guter hand-

werksmäßiger Überlieferung zerriß, änderte sich das Bild. Das Haus als Eigentum des Einzelnen trat zurück gegenüber dem Massenmiethaus und hieraus entwickelte sich der Bau von Wohnungen auf spekulativer Grundlage, der eine vollständige Verschiebung in den mitwirkenden Kräften mit sich brachte. Auf einmal drängte sich der Spekulant herein, das heißt der Mann, der ohne irgendwelche besondere Sach- und Fachkenntnis mit verhältnismäßig geringem Eigenkapital es verstand, unter oft mehr oder weniger einwandfreier Ausnutzung von Krediten Häuser, oft gleich straßenweise zu errichten, um dann diese rasch emporgewachsenen, nur dem Massenbedürfnis dienenden Wohngebäude raschestens wieder mit möglichst hohem Gewinn abzustoßen. Wir alle wissen, daß dieser Gewinn, bevor die Gesetzgebung eingriff, häufig nicht so sehr im Verkauf des Hauses selbst lag, sondern darin, daß das an der Ausführung beteiligte Bauhandwerk häufig in betrügerischer Weise nicht nur um seinen wohlverdienten Gewinn, sondern meist auch um das eigene Kapital gebracht wurde. Diese Arbeitsweise dürfte noch manchem alten Bauhandwerker in peinlicher Erinnerung sein.

Das Bauhandwerk selbst wurde aber durch diese Entwicklung in ganz neue Bahnen gedrängt. Es verlor seine persönliche Fühlungnahme zum Werk und zum Bauherrn immer mehr. Es wurde reines Unternehmertum, das sich gegenseitig im scharfen Wettbewerb bekämpfte und am Wohnungsbau zunächst nur soweit beteiligt war, als es sich bemühte, Aufträge hereinzuholen und Wohnungsbauten im Auftrage Dritter nicht nur einwandfrei, sondern auch für sich selbst wirtschaftlich so günstig wie möglich zu erstellen. Von irgendwelchem Einfluß auf die Wohnungswirtschaft selbst konnte kaum noch die Rede sein. Vor allem in den Großstädten trat er mehr oder weniger zurück, höchstens in den kleineren und mittleren Städten waren es vereinzelte Baumeister, die in tatkräftiger Weise Einfluß auf die Errichtung des nötigen Wohnraumes gewannen und die Führung in der Hand behielten. Eine planmäßige und zielbewußte Mitarbeit des gesamten Bauhandwerks nach einheitlichen Grundsätzen war nicht zu beobachten.

Erschwerend für die Unternehmer-Tätigkeit kam noch hinzu, daß vor allem den Baumeistern, weniger vielleicht den übrigen Handwerkern, in Scharwerksmaurern und ähnlichen nur mangelhaft ausgebildeten Kräften eine Konkurrenz erwuchs, deren Fehler vom Laien-Publikum häufig, wenn auch mit Unrecht, zu Lasten des Bauhandwerks geschrieben wurden. Es ging auf diese Weise zum Schaden des Handwerks im Publikum etwas das Gefühl für die gildenmäßige Treue des Handwerks und leider auch zusammen mit der ständig wachsenden Industrialisierung Deutschlands und des Vordrängens von Fabrikware das Verständnis für gute handwerksmäßige Arbeit verloren.

Aus dem Gebiete des Bauhandwerks im Sinne der Baukunst und aus der Tätigkeit des selbstschöpferisch wirkenden Architekten war das Bauhandwerk zudem durch den Gang der Entwicklung des letzten Jahrhunderts fast vollständig herausgedrängt worden. Durch das Heranwachsen eines neuen Standes, der Architekten, war eine scharfe Trennung eingetreten zwischen Entwurf und Ausführung. Dies drückte sich bald in der veränderten Ausbildung eines jungen Nachwuchses aus, bei dem entweder das rein handwerksmäßige in den Vordergrund geschoben wurde, oder die rein künstlerische Durchbildung besonders betont und gefördert wurde. Wohl wurden gerade im Zusammenarbeiten mit dem Bau-Spekulantentum in dieser Zeit noch eine Menge Zeichnungen für Wohnungsbauten in den Kreisen des Bauhandwerks angefertigt, aber wenn wir ganz ehrlich sein wollen, so müssen wir zugeben, daß

gerade über dieser Tätigkeit, eben mit Rücksicht auf die meist unzulängliche Ausbildung und die mangelnde künstlerische Weiterentwicklung der Einzelnen, kein allzu glücklicher Stern gewaltet hat. Wir werden später hierauf noch zurückzukommen haben.

Tatsache bleibt auf jeden Fall, daß in den Jahren der Vorkriegszeit das Bauhandwerk bedauerlicherweise bei weitem nicht den Einfluß auf die Wohnungswirtschaft gehabt hat, den es nach seiner hochbedeutenden Stellung im Rahmen des gesamten deutschen Wirtschaftslebens unbedingt für sich in Anspruch nehmen könnte, und daß es weiterhin — wie wir gesehen haben — durch das Einschalten eines unlauteren Bau-Spekulantentums unendlich viel ideellen und finanziellen Schaden erlitten hat.

Der Zusammenbruch der Wohnungswirtschaft im alten Sinne während der letzten Jahre hat nun eine vollständig neue und veränderte Lage gebracht, die dem Handwerk nicht nur innerliche Veranlassung gibt, sondern auch die Pflicht auferlegt, sich gewissermaßen neu zu orientieren und festzulegen, wie weit es seinerseits gewillt ist, aktiv einzugreifen. Der Hauptträger des Wohnungsbaues der Vorkriegszeit, der Spekulant, ist verschwunden. Der Wohnungsbau selbst der letzten 6 Jahre entwickelte sich unter der behördlichen Förderung auf einer Grundlage, die zunächst nur als vorübergehend anzusehen ist, da vor allem das Zuschußverfahren der Inflationszeit nur als Notmaßnahme anerkannt werden darf, die unter gesunden wirtschaftlichen Verhältnissen völlig unmöglich ist. Auch die jetzt noch geltenden Bestimmungen und Maßnahmen sind Übergangerscheinungen, die eines Tages wieder normalen wirtschaftlichen Verhältnissen Platz machen müssen. Es kann nicht Sache dieser Darlegungen sein, die Streitfrage zu behandeln, wann der Augenblick des Überganges zur völligen freien Wirtschaft auf dem Wohnungsmarkt gekommen ist, der sich selbstverständlich dann auch sofort einschneidend im ganzen Bauwesen bemerkbar machen muß. Die Ansichten hierüber gehen ja weit auseinander und die Erwartungen, die an die Einführung der freien Wohnungswirtschaft geknüpft werden, sind so grundverschieden, wie die Einstellungen jedes Einzelnen zu dieser Frage je von seinem wirtschaftlichen Gesichtspunkte aus. Eine Gewähr für die Richtigkeit seiner Ansichten dürfte aber kaum Jemand erbringen können.

Es drängt sich nach Allem zunächst einmal die Frage auf, wer soll eigentlich in kommenden Zeiten der Träger des Wohnungsbaues für die große Masse unseres Volkes werden? Ich sehe dabei von vornherein ganz bewußt ab von den 10 v. H. Wohnungen einer Oberschicht der deutschen Bevölkerung, die dank ihrer wirtschaftlichen Lage insondere, außerordentlich hohe Ansprüche an ihre Wohnung zu stellen. Für diese wird übrigens nach Lage der Dinge und vor allem mit Rücksicht auf die vollständige Verschiebung der sozialen Verhältnisse sowie die Verarmung unseres Bürgerstandes der vorhandene Altwohnraum der Vorkriegszeit vollständig ausreichen. Ja, es dürfte sich nach Rückkehr zu mindestens Friedensmieten wahrscheinlich zeigen, daß die Nachfrage nach diesen Wohnungen mit Rücksicht auf die Unmöglichkeit, diese Mittel aufzubringen, heute viel geringer ist als in der Vorkriegszeit.

Für die restlichen 90 v. H. der Bevölkerung, die den Mittelstand und die Arbeiterschaft umfassen und deren Wohnbedürfnis zwischen 3 und äußerst 6 Zimmern einschließt, der Küche liegt, haben in der Vorkriegszeit im wesentlichen zwei Faktoren gesorgt. Auf der einen Seite die Baugenossenschaften, die ja gerade in Sachen über eine besonders gut entwickelte und gesunde Organisation verfügen und auf der anderen Seite — wie bereits dargelegt — die Bau-Spekulanten, deren Verschwinden keiner von uns eine Träne nachweinen wird.

Unzweifelhaft wird — soweit es sich in erster Linie um den Bau von Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus handelt, in der kommenden Zeit den Baugenossenschaften ein noch weit größeres Arbeitsgebiet entstehen, als es bisher der Fall war. Schon die besonderen Bauverhältnisse der Zuschußzeit mit dem Bestreben der Behörden, nach Möglichkeit irgend einen Treuhänder zu bekommen, der mehr als der einzelne Privatmann die Gewähr für eine richtige Verwendung der Mittel gibt, hat hierfür den Weg geebnet. Es kommt noch hinzu, daß der Einzelne unter heutigen Verhältnissen schwerer als je insondere ist, alle die so schwierig gewordenen Vorbedingungen — ich denke dabei nicht zuletzt an die Zwischenfinanzierung und die Beschaffung der Hypotheken — durchzuführen.

Noch ein besonderes Moment ist zu beachten, das ich besonders unterstreichen möchte, weil es auch für die weiteren Darlegungen von ganz besonderer Bedeutung ist. Wir wollen uns doch darüber klar sein, daß die Haupt-

schwierigkeit im Wohnungsbau heute weder im Architektonischen, noch im Technischen liegt, sondern daß wir sie in allererster Linie in der Lösung der finanziellen Frage zu sehen haben. In der Vorkriegszeit lagen die Verhältnisse nun derart, daß es verhältnismäßig einfach war, für ein fertiges Wohngebäude Hypotheken bis zu etwa 80 v. H. des Grundstückwertes zu erhalten. Schwieriger lag schon die Frage bei der Zwischenfinanzierung, doch hier hatte sich der Gebrauch entwickelt, daß der Bauhandwerker, in erster Linie aber der Bauunternehmer, in die Bresche sprangen und ihr Geld solange stehen ließen, bis der Fortschritt des Baues eine wenigstens teilweise Vorschußzahlung auf Hypotheken ermöglichte.

Heute spielt das private Spar-Kapital, das in der Vorkriegszeit entweder direkt oder durch Vermittlung der Sparkassen einen großen Teil der Hypotheken aufbrachte, noch so gut wie keine Rolle. Es blieben nur verhältnismäßig wenig Bank-Institute übrig, die in der Lage sind, eine erste Hypothek und zwar auch da je Wohnung selten über 3000 M. bereitzustellen. Zweite Hypotheken sind abgesehen von der augenblicklich ja immer noch notwendigen Zuschuß-Hypothek aus der Mietzinssteuer, über deren endgültige Verzinsung noch immer tiefes Dunkel schwebt, überhaupt nicht zu erhalten. Unter diesen Umständen ist es selbstverständlich, daß die fraglichen Bank-Institute außerordentlich wählerisch geworden sind und die Bedingungen, unter denen sie die Hypotheken hergeben, sehr erschwert haben. Ich denke dabei nicht nur an den Zinsfuß, bei dem wir augenblicklich den originellen Zustand zu verzeichnen haben, daß Zwischenkredite und Dauerkredite sich in ihrer Höhe nicht wesentlich unterscheiden, sondern auch an die Sicherungs- und sonstigen Bedingungen, unter denen das Geld zur Verfügung gestellt wird. Bei der großen Zahl der Antragsteller werden die Banken immer wieder diejenigen auswählen, die ihnen nach allen Seiten hin die weitgehendsten Sicherheiten gewähren. Es ist selbstverständlich, daß unter diesen Voraussetzungen die Form der Baugenossenschaft, daß heißt der Zusammenschluß einer größeren Anzahl Haftender, dem Bank-Institut angenehmer sein muß, als der Abschluß mit einem Einzelnen, dessen Leben und Handeln und damit kaufmännische Sicherheit selbstverständlich niemals so offen daliegt, wie die Geschäftsgebarung einer Genossenschaft, die einer gewissen öffentlichen Kontrolle untersteht.

Es kommen außerdem noch verwaltungstechnische Erwägungen hinzu. Es ist selbstverständlich, daß Baugenossenschaften im allgemeinen ein weitaus größeres Bauprogramm zur Erledigung bringen, als es bei dem einzelnen Privatmann vor allem unter den heutigen Verhältnissen der Fall sein kann. Es darf nicht vergessen werden, daß selbst bei Berücksichtigung des Zuschußverfahrens bzw. der Hypothek aus der Mietzinssteuer immer noch für jede zu errichtende Wohnung eine recht beachtliche ungedeckte Spitze bleibt, die umso größer sein muß, je größer die Wohnfläche der Wohnung selbst ist. Die sich hieraus ergebenden Grenzen für den Einzelnen liegen auf der Hand. Man kann unter heutigen Verhältnissen nach den allgemeinen Erfahrungen im großen und ganzen sogar sagen, daß in den meisten Fällen Private zur Zeit nur Ein- oder höchstens Zweifamilien-Häuser für den eigenen Bedarf errichten, wobei gewöhnlich auch der zweite Bewohner zum Kreise der näheren Familie gehört. Schon das Vier-Familien-Haus ist heute als Eigentum eines Einzelnen das seltenere Bauvorhaben, soweit eben nicht Genossenschaften oder Gemeinden als Bauherren auftreten. Hieraus entspringt aber für die Bank eine außerordentlich erschwerte Verwaltung, da sie bei Hypotheken-Vergabung an Private gezwungen ist, über eine unendliche Zahl verhältnismäßig niedriger Konten Buch zu führen, was selbstverständlich den Verwaltungsapparat unnütz erschwert und verteuert.

Unter diesen Umständen ist es begreiflich, wenn die Bank lieber auf Grund umfassender geschlossener Bauvorhaben mit Baugenossenschaften abschließt und so insondere ist, eine große Zahl von Hypotheken auf einem Abrechnungskonto zu vereinen.

Ich habe gerade diesen Gedanken etwas weiter ausgesprochen, weil er bei der nächsten Frage über die Art der Beteiligung des Handwerks an der Wohnungswirtschaft von ausschlaggebender Bedeutung ist. Wenn wir so ohne weiteres an der Hand des Dargelegten den Baugenossenschaften eine ziemliche Zukunft im Rahmen der Wohnungswirtschaft in künftiger Zeit voraussagen können, so wird auf der anderen Seite sofort der Gedanke auftauchen, wer nun an die Stelle des Bau-Spekulanten treten soll. Nichts würde näher liegen, als die Annahme, daß hier das Bauhandwerk der berufene Erbe sein müßte

und das umso mehr, als wir ja gesehen haben, daß in einzelnen Städten bereits früher Bauunternehmer recht maßgeblich bei der Erstellung von Wohnungen aus eigener Initiative und eigener finanzieller Kraft mitgewirkt haben. Soweit das Bauhandwerk nun, wie es z. B. in Sachsen in den letzten Jahren teilweise der Fall war, dazu übergegangen ist, eigene Baugenossenschaften unter Mitwirkung des gesamten Handwerks zu gründen, wird hier vielleicht eine gewisse Beschränkung eintreten, die aber im Augenblick bei der noch herrschenden großen Wohnungsnot von verhältnismäßig geringer Bedeutung ist. Die oben erwähnte fehlende finanzielle Spitze, die unter heutigen Verhältnissen von dem Bauherrn, das heißt in diesem Falle von dem Genossen aufgebracht wird, kann auch die Baugenossenschaft — wenn auch schwerer als der Privatmann, der für sich allein baut — aufbringen durch Spargelder der Genossen, die als Gegenleistung auf die Abgabe einer Wohnung rechnen. Die Baugenossenschaften des Handwerks haben nun ihre natürliche Beschränkung in der Zahl der Mitglieder darin zu sehen, daß sie nur solche Genossen aufnehmen können, die eben zum Handwerk gehören. In Großstädten wird dies verhältnismäßig wenig zu sagen haben, hingegen dürfte vor allem in kleineren Städten diese Beschränkung der Genossenschaftsbildung gewisse Grenzen ziehen. Immerhin glaube ich in der genossenschaftlichen Zusammenfassung aller handwerklichen Kreise — also nicht nur der am Bauwesen unmittelbar beteiligten — eine Selbsthilfemaßnahme zu sehen, die nicht nur für das Bauhandwerk selbst von größter Bedeutung sein muß vom Standpunkt der Behebung eigener Wohnungsnot aus betrachtet, sondern auch die Möglichkeit in sich schließt, seitens des Handwerks einen ganz ausschlaggebenden Einfluß auf die Erstellung von Wohnungen und damit auf die Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft überhaupt zu gewinnen. Wer die Entwicklung der Baugenossenschaften in der Vorkriegszeit beobachtet hat, wird mir ohne weiteres das Richtige meiner Behauptung zugeben, denn gerade die Baugenossenschaften sind es gewesen, die durch die Zusammenfassung breitester Kreise innerhalb eines gut organisierten und in sich festgeschlossenen Verbandes die Möglichkeit hatten, ein gewichtiges Wort in der deutschen Wohnungspolitik mitzureden.

Selbstverständlich würde für eine Entwicklung nach dieser Richtung es notwendig sein, daß die handwerklichen Baugenossenschaften auf eine ganz andere Grundlage gebracht würden, als es bisher der Fall war. So lange nur einzelne Baugenossenschaften wirkliche Erfolge aufweisen und nicht ein über das ganze Land ausgebreiteter und glänzend geleiteter Verband vorhanden ist, wird es nicht gelingen, einen wirklich ernsthaften Einfluß auszuüben, ein Einfluß, der selbstverständlich erst dann überhaupt richtig in Erscheinung treten kann, wenn man auf Grund des aus eigener Kraft geschaffenen Wohnraumes die innere Berechtigung dafür nachgewiesen hat, in dieser so schwerwiegenden Frage mitreden zu dürfen.

Wesentlich anders stellt sich die Frage, wenn wir zu dem Handwerker als einzelner Persönlichkeit übergehen und uns überlegen, wie weit dieser in der Lage ist, seinerseits sich als schaffendes Glied in das Ganze einzufügen und so gewissermaßen den Spekulanten der Vorkriegszeit zu ersetzen. Hier scheint es mir, als ob die Grenzen wesentlich enger gezogen sind. Schon die nicht zum Bauhandwerk gehörigen Kreise werden von vornherein im allgemeinen ausscheiden und vor allem unter heutigen Verhältnissen wenig Neigung zeigen, sich an der Lösung dieser an sich schon sehr schwierigen Frage zu beteiligen. In Frage kommen also nur die Vertreter des eigentlichen Bauhandwerks.

Hat der Bauunternehmer in der Vorkriegszeit auf Grund der günstigeren wirtschaftlichen Verhältnisse die Möglichkeit gehabt, Zwischenkredite bei von ihm durchgeführten Bauvorhaben ohne Schwierigkeiten zu geben, ja hat seine finanzielle Kraft sogar ausgereicht, noch kleine Spitzen-Hypotheken auf Jahre hinaus stehen zu lassen, so kann unter heutigen Verhältnissen hiervon keine Rede mehr sein. Auch das Handwerk hat — wie der gesamte deutsche Mittelstand — sein Kapital mehr oder weniger verloren oder doch zum mindesten so sehr verkleinert, daß es selbst den laufenden Ansprüchen eines Bauvorhabens unter Berücksichtigung der teuren Zeitläufe kaum mehr genügt. Auch der Bauhandwerker ist heute deshalb gezwungen, Zwischenkredite dort in Anspruch zu nehmen, wo er früher nie daran gedacht hätte. Damit kommt er aber auf einem Standpunkt an, der in dem Augenblick, wo er selbst als Bauherr von

Vielfamilienhäusern auftreten will, dem früheren Bau-Spekulanten verzweifelt ähnlich sieht. Der typische Bau-Spekulant der Vorkriegszeit hat ja — wie wir feststellen konnten — nur dadurch seine Bauvorhaben durchführen können, daß er immer ein Loch zstopfte, indem er an einer anderen Stelle ein neues Loch aufriß. Wenn auch selbstverständlich der deutsche Baumeister und Bauhandwerker niemals bewußt zu irgendwelchen Maßnahmen greifen wird, wie wir sie eben im Bauspekulantentum gesehen haben, so wird doch, wenn auch nicht von vornherein der Wille zur Schädigung eines Teiles der beteiligten Bauhandwerker vorhanden ist, so doch zum mindesten die Gefahr bestehen, daß zum Schluß die eigenen Mittel nicht ausreichen, um die letzten Spitzen decken zu können.

Aber selbst wenn wir hiervon absehen, so kommt noch ein anderer Gesichtspunkt dazu, der heute von besonderer Bedeutung ist. Der Bauhandwerker ist mit Rücksicht auf die oben geschilderten finanziellen Verhältnisse heute überhaupt nicht mehr in der Lage, wesentliche Mittel aus dem Betrieb zu ziehen und auf längere Zeit festzulegen, wobei man unter länger wohl schon die Zeitspanne eines Jahres annehmen kann. Dauer-Hypotheken zu geben, dürfte beinahe sicher als ausgeschlossen anzusehen sein.

Endlich treffen natürlich auch den Bauhandwerker alle die Hemmnisse, die bei der Bank gegenüber der Abgabe von Hypotheken an Private entstehen, wie wir sie eingangs dieser Darlegungen gesehen haben. Er wird schon Schwierigkeiten haben, Dauer-Hypotheken zu bekommen, und noch mehr wird dies für die Aufbringung irgendwelchen Zwischenkredits der Fall sein. Bei allem Vertrauen zu dem deutschen Handwerk werden die Banken sich veranlaßt sehen, Sicherungsforderungen zu stellen, die in der Praxis nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten erfüllt werden können.

Unter diesem Gesichtswinkel betrachtet, muß jeder Einsichtige zugeben, daß bis auf wenige Sonderfälle, die für das Gesamtergebnis keine ausschlaggebende Bedeutung haben, der einzelne Bauunternehmer kaum imstande sein wird, von sich aus irgendwie maßgeblich bei der Erstellung von Mietwohnungen mitzuwirken, solange sich nicht die wirtschaftlichen Verhältnisse und vor allem die Voraussetzungen auf dem Geldmarkt von Grund auf ändern werden.

Wir mögen das Thema also von einer Seite besehen wie wir es wollen, so finden wir immer, selbst unter den günstigsten Voraussetzungen, wie sie die Form der Baugenossenschaft uns zeigt, die Hauptschwierigkeit in der Lösung der finanziellen Einzelheiten und der Schaffung der nötigen Sicherheit. Würde schon für den Einzelnen — wie wir gesehen haben — so gut wie unmöglich sein, hier allen Anforderungen zu genügen, so wird auch für Baugenossenschaft auf handwerklicher Grundlage zum mindesten die Gefahr einer großen Belastung vorliegen, die nicht leicht überwunden werden kann. Beide werden immer hinter sich eine kapitalkräftige Organisation brauchen, die imstande ist, für sie im entscheidenden Moment einzuspringen und Zwischenkredite zu gewähren, und die auch gegenüber dem Hypotheken-Darleiher solange die Abwicklung aller Geldgeschäfte läuft, auch eine gewisse Garantie für die einwandfreie Durchführung des ganzen Bauvorhabens übernimmt, bis dieses hypothekenreif wird. Wir haben gesehen, daß keine Baugenossenschaft und noch weniger der einzelne Bauherr unter heutigen Verhältnissen eines derartigen Institutes entbehren kann. Unter diesen Umständen bleibt zunächst die Erwägung, ob man vielleicht aus den Kreisen des gesamten Handwerks heraus selbst sich eine derartige Kreditanstalt schaffen soll, die in gewissem Sinne gleichzeitig auch noch als Treuhänder gegenüber den großen Hypothekenbanken auftreten könnte. Mir erscheint dies unter heutigen Verhältnissen als undurchführbar, vor allem aber auch als eine unnötige Belastung des gesamten Handwerks, das dieser Weg nur dazu zwingen würde, in wirtschaftlicher für das Handwerk noch nicht tragbarer Weise erhebliche Geldbeträge festzulegen und so zunächst dem eigenen Betrieb zu entziehen. Unnütz aber vor allem deswegen, weil heute tatsächlich der entsprechende Unterbau bereits vorhanden ist und nur darauf wartet, daß auch das Handwerk, das ihm innerlich so außerordentlich nahesteht, sich seiner bedient.

Der preußische Staat hat seinerseits zielbewußt damit begonnen, durch die Gründung der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften diese Träger der Finanzwirtschaft zu schaffen, die dazu berufen sind, den am Wohnungsbau beteiligten Kreisen, und zwar nicht nur den Bauherren und Siedlern, sondern ganz besonders auch

dem Bauhandwerk den nötigen finanziellen Rückhalt zu gewähren. Bayern, Sachsen, Hessen, Württemberg, Baden, Thüringen und andere Staaten sind diesem Beispiel gefolgt und bemühen sich heute in Erkenntnis der vielleicht noch größeren Schwierigkeiten der kommenden Jahre in der Wohnungswirtschaft diese Gesellschaften noch weiter auszubauen und zu festigen.

Es ist eine bedauerliche Tatsache, die ohne weiteres zugegeben werden muß, daß gerade das Handwerk in einem vollständigen Verkennen der tatsächlichen Verhältnisse diesen Wohnungsfürsorgegesellschaften gegenüber bisher häufig eine gewisse ablehnende Haltung eingenommen hat; eine Haltung, die vielleicht daraus entstanden ist, daß die genannten Gesellschaften bei der Betreuung der ihnen übertragenen Bauvorhaben pflichtgemäß als Bauanwalt ihres Bauherrn eine besonders scharfe Überwachung der Bauten und damit auch der daran beteiligten Bauhandwerker eintreten ließen. Aber jeder gerecht empfindende und ehrlich denkende Bauhandwerker wird zugeben, daß hieraus durchaus kein Gegensatz mit dem zünftigen Handwerk konstruiert werden kann, sondern daß hierin viel eher eine Gewähr dafür liegt, daß bei den von Wohnungsfürsorgegesellschaften betreuten Bauten nur wirklich gute Arbeit und damit auch nur wirklich zünftige Meister zugelassen werden.

Auf der anderen Seite aber besteht für das Handwerk ohne weiteres die Möglichkeit, sich dieser Wohnungsfürsorgegesellschaften zu bedienen und sie gewissermaßen zu ihren eigenen Kreditinstituten zu machen; einerlei, ob die Hergabe von Zwischenkrediten bei der Erstellung von Wohnungen oder die Vermittlung von Dauerkrediten in Frage kommt. Das Eigenkapital der Gesellschaft sowie der sich hieraus ergebende Kredit weiterer Bank-Institute läßt schon jetzt die Möglichkeit einer wesentlichen Hilfe für das Handwerk zu. Bei einem ver-

trauensvollen Zusammenarbeiten des Handwerks und der Wohnungsfürsorgegesellschaften dürfte es aber auch keine Schwierigkeiten machen, die Gesellschaften, soweit dies noch nicht hinreichend genügt, noch weiter im Sinne dieser Vorschläge auszubauen und sie damit in den Dienst dieser Sache zu stellen.

Für das Handwerk würde aber auf jeden Fall durch eine derartige Verbindung zweier maßgeblich an der Wohnungswirtschaft unserer Zeit beteiligten Organisationen die Schwierigkeit entfallen, sich erst ein eigenes Kredit-Institut gründen zu müssen, während auf der anderen Seite durch eine derartig enge Zusammenarbeit sicher in erster Linie eine Hebung des Wohnungsbaues und damit eine Belebung der Bautätigkeit herbeigeführt würde, die selbstverständlich in erster Linie wiederum dem Bauhandwerk zugute käme.

Es ist natürlich unmöglich, im Rahmen derartig kurzer Darlegungen mehr als einige grobe Striche zu geben, aber schon diese Ausführungen dürften zeigen, daß zwar außerordentliche Schwierigkeiten vorliegen, um das Ziel zu erreichen, das meines Erachtens dem Handwerk vorschweben muß, um seinen durchaus berechtigten Einfluß in der Wohnungswirtschaft zu festigen und auszubauen. Es zeigt sich aber auch, daß trotz allem Wege vorhanden sind, die zu diesem Ziele führen; vorausgesetzt, daß die an der Wohnungswirtschaft überhaupt beteiligten Kreise es verstehen, sich zu gemeinschaftlicher Arbeit zusammenzufinden und frei von aller Voreingenommenheit denjenigen Weg wählen, der in erster Linie dem Wohle der Allgemeinheit dient und eine Förderung des Wohnungsbaues herbeiführt. Es kann dann nicht ausbleiben, daß damit gleichzeitig auch den Kreisen, die an der Ebnung dieses Weges mitgearbeitet haben, nicht zuletzt dem deutschen Handwerk der Lohn für seine Mitarbeit zufließen wird. —

## Neue Vorschriften für Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen.

Von Stadtoberbaurat Dr.-Ing. Schubert, Gotha.



it der planmäßigen Ausführung und dem Betriebe einheitlicher Stadtentwässerungsanlagen wurden Vorschriften für Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen nötig, und zwar einerseits allgemeiner Art, andererseits technischer Art.

Die allgemeinen Vorschriften behandelten in der Hauptsache den Anschlußzwang, das Entwässerungsverfahren, etwa zu fordernde Vorreinigung und Schutzmaßnahmen, das Genehmigungsverfahren, die Gewähr für die Güte der Ausführung und die Haftung für ordnungsmäßigen Betrieb, die Überwachung, etwa zuzubilligende Befreiungen, Zwangsmaßnahmen, Benutzungsgebühren. Diese allgemeinen Vorschriften, meist in das Gewand eines Ortsgesetzes gekleidet, waren an verschiedenen Orten anders geartet. Man gewöhnte sich nur langsam an einheitliche Gesichtspunkte, mußte auch, insbesondere mit dem Zwange, mehr oder weniger schonend vorgehen.

Bei den technischen Vorschriften lag ein Grund, an Bau und Betrieb einer Grundstücksentwässerungsanlage in verschiedenen Städten andere Anforderungen zu stellen, nicht in dem gleichen Maße vor. Man erkannte sehr bald, daß man in technischer Beziehung einheitliche Vorschriften verwenden konnte. Diese Erkenntnis veranlaßte zunächst den „Verband Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine“ am 29. August 1896 zu beschließen, Normalien für Hausentwässerungsleitungen und deren Ausführung auszuarbeiten. Der sich hiermit beschäftigende Ausschuß stellte sich im September 1897 als Aufgabe

„1. Aufstellung der technischen und hygienischen Forderungen, welche an Grundstücksentwässerungsanlagen und dafür zu verwendende Materialien zu stellen sind, und zwar:

- a) unbedingt notwendige Forderungen,
- b) empfehlenswerte Forderungen.

2. Aufstellung der Normalien für die verschiedenen Materialien (Eisenröhren, Steinzeugröhren usw.)“

Der zweite Teil der Aufgabe wurde erst abgeschlossen, in dem die Abgeordnetenversammlung des Verbandes zu Braunschweig am 28. August 1899 „Normalien für Hausentwässerungsleitungen und deren Ausführungen“ feststellte<sup>1)</sup>. Diese Normalien erhielten dann 1903 vom Verbandsrat die Fassung der „Deutschen Normalabflußrohre“ (D. N. A. 1903)<sup>2)</sup>. Vom preußischen Minister der öffent-

lichen Arbeiten wurden sie für dessen Geschäftsbereich mit Erlaß vom 19. 7. 1908<sup>3)</sup> und 28. 7. 1912<sup>4)</sup> geändert.

Die „Vorschriften für Herstellung und Betrieb von Grundstücksentwässerungen“ konnte der Verband im Februar 1905 zur Erörterung stellen und im Jahre 1908 als festgestellt veröffentlicht<sup>5)</sup>.

Als äußere Form für die technischen Vorschriften wählten die Städte meist die Polizeiverordnung.

Die Entwicklung des Bauwesens und die Veränderungen in der Volkswirtschaft forderten jedoch mit der Zeit immer nachdrücklicher Änderungen in wichtigen und vielen Punkten, um unnütze und unzweckmäßige Ausgaben zu verhüten. Zunächst nahm sich der Normenausschuß der deutschen Industrie der Vereinheitlichung verschiedener Baustoffe und Bauteile an. Soweit seine Arbeiten hier in Betracht kommen, konnte er folgende Normenblätter fertigstellen:

Gußeiserner Abflußrohre Din 364, 538, 540 bis 544, Kellersinkkasten Din 590, 591, Deckensinkkasten Din 592, Dachrinnen und Abfallrohre Din 1099, Zementrohre Din 1201 und Beiblatt, Brunnenringe Din 1202.

Dann gingen einige Städte in der jüngsten Zeit dazu über, neue technische Vorschriften selbständig den veränderten Anschauungen und Verhältnissen entsprechend, aufzustellen. Die technischen Vorschriften waren daher in der letzten Zeit nicht mehr ganz einheitlich. Es trat daher wieder das Bedürfnis auf, den neuzeitlichen Anschauungen allgemeine Anerkennung zu verschaffen, insbesondere aber durch von führenden Verbänden unterstützte, allgemein anzuerkennende Vereinheitlichung der Vorschriften überflüssige Einzelarbeit zu vermeiden.

Der Vorstand der „Vereinigung der technischen Oberbeamten Deutscher Städte“ (Deutscher Städtebautag) hielt es daher für angezeigt, anlässlich der Tagung der Vereinigung in Würzburg 1924 zu beschließen, die Überarbeitung der alten und die Vereinheitlichung der bestehenden Vorschriften in die Wege zu leiten und zu übernehmen. Ich erhielt den Auftrag, die Angelegenheit in die Hand zu nehmen.

Die erfolgreiche Tätigkeit des Normenausschusses der Deutschen Industrie, der besonders auf die Notwendigkeit der Vereinheitlichung der Grundstücksentwässerungsvorschriften hingewiesen hatte, und seine, eine allgemeine Anerkennung gewährleistende Arbeitsweise ließen es ange-

<sup>1)</sup> Deutsche Bauzeitung 1908, S. 494.

<sup>2)</sup> W. Ernst & Sohn, Berlin. Vorschriften für die Lieferung von gußeisernen Röhren.

<sup>3)</sup> Kommissionsverlag der Deutschen Bauzeitung, Berlin, 1908.

zeigt erscheinen, sich der von ihm angebotenen Mitarbeit zu bedienen. Es wurde daher ein Arbeitsausschuß in Anlehnung an den Normen-Ausschuß gebildet, dessen Arbeiten von der Vereinigung der technischen Oberbeamten deutscher Städte verantwortlich geleitet werden.

Das Ergebnis der ersten Beratung wird dem Normenausschuß zugestellt und wie alle technischen Normen in Gestalt von Normblättern als Entwürfe veröffentlicht, um jedem Gelegenheit zu geben, Einwendungen geltend zu machen. Über die Einwendungen wird abermals beraten. Das endgültige Ergebnis wird dem Vorstand des Normenausschusses zugeleitet, der es dann letzten Endes als deutsche Industrie-Norm veröffentlicht. Der Normenausschuß wird bemüht sein, darüber zu wachen, daß die Arbeit nicht von anderer Seite gleichzeitig vorgenommen wird, und die Arbeitskräfte zusammenzuführen, falls sich mehrere Stellen mit der Angelegenheit gleichzeitig befassen sollten. Die Vereinigung hingegen wird dafür Sorge tragen, daß die neuen Vorschriften allgemein anerkannt und eingeführt werden.

Augenblicklich befinden sich im Arbeitsausschuß als Vertreter der Vereinigung technischer Oberbeamten Deutscher Städte: Stadtbaurat Hartleb, Dortmund, Stadtbaudirektor Prof. Dr.-Ing. Heilmann, Dresden, Stadtbauingenieur Ley, Düsseldorf, Stadtoberbaurat Luthardt, Gera-Reuß, Amtsbaurat Dr.-Ing. Roch, Chemnitz, Stadtoberbaurat Dr.-Ing. Schubert, Gotha (Vorsitzender), Magistratsoberbaurat Wienecke, Berlin, als Vertreter des Reichsverbandes des deutschen Tiefbaugewerbes Walter Ziegler, Berlin W.57, Potsdamer Straße 91, Hoch- und Tiefbauunternehmer, Dipl.-Ing. Grohnert, in Fa. O. Smreker G. m. b. H., Berlin O.27, Schicklerstr 6; als Vertreter des Reichsverbandes im Installateur- und Klempnergewerbe: Ferdinand Bäuml, Gesundheitstechnische Anlagen, Nürnberg Theresienstr. 32, Ingenieur Emil Hagen, Köln, Pfeilstr. 17, Alfred Diestel, Hamburg 21, Hofweg 3; mit beratender Stimme und gegebenenfalls als Ersatzmann Ingenieur Otto Schmidt, Berlin N.24, Auguststr. 83; als Vertreter des Normenausschusses der Deutschen Industrie: Regierungsbaumeister Sander. Bei den Vertretern der Städte ist Bedacht darauf genommen worden, daß Tiefbau, Hochbau und Baupolizei vertreten sind.

Die erste Beratung hat in Gotha am 19. und 20. Mai 1925 begonnen. Sie wird Anfang Dezember in Hannover fortgesetzt. In der Zwischenzeit wird an den in Gotha gefaßten Beschlüssen gearbeitet und der Beratungstoff vervollständigt, so daß man damit rechnen kann, daß das gesamte Ergebnis der ersten Beratung Anfang 1926 veröffentlicht wird.

Es werden nicht bloß die technischen Bestimmungen neu gefaßt werden, sondern auch die allgemeinen rechtlicher und verwaltungsrechtlicher Art. Denn bei der ersten Beratung kam man zu dem Ergebnis, daß das Bedürfnis nach Vereinheitlichung bei beiden vorliege und daß beide im Zusammenhang behandelt werden müssen. Voraussichtlich werden beide jedoch nicht, wie bisher, miteinander verquickt, sondern selbständig, vollständig voneinander getrennt, behandelt. Die nächste Beratung wird sich nochmals mit dieser Absicht beschäftigen. Jedenfalls steht fest, daß der Ausschuß sich beider Bestimmungen annimmt, gleichgültig ob sie miteinander verschmolzen werden oder nicht, gleichgültig ob sie beide als Vorschriften behandelt werden oder ob nur die technischen Bestimmungen als solche, die allgemeinen hingegen als Richtlinien herausgegeben werden. Die Beratung der technischen Bestimmungen, der ein Entwurf des Verfassers zu Grunde lag, ist in Gotha faßt abgeschlossen worden, sodaß sich die nächste Beratung in der Hauptsache auf die allgemeinen Bestimmungen beziehen wird.

Soweit wie die technischen Vorschriften feststehen, sei einiges hier mitgeteilt, was noch nicht Allgemeingut geworden ist, wenn es vielleicht auch nebensächlich erscheinen sollte. Die Vorschriften erhalten die Überschrift: „Technische Vorschriften für Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungs-Anlagen“, beziehen sich also nicht bloß auf Häuser. Ihr Inhalt gliedert sich folgendermaßen:

A. Die Brauchwässer und die Abortabgänge werden unterirdisch nach der öffentlichen unterirdischen Entwässerungsanlage abgeführt.

1. Art der Genehmigungszeichnung . . . . .
2. Rohrleitungen a) lichte Weite, b) Richtung, Gefälle und Lage, c) Baustoffe d) Dichtung . . . . .
3. Wasserablaufstellen . . . . .

4. Spülaborte . . . . .
5. Pißanlagen . . . . .
6. Schächte . . . . .
7. Reinigungsöffnungen . . . . .
8. Prüfungsstücke . . . . .
9. Lüftung . . . . .
10. Schutz gegen Rückstau . . . . .
11. Abscheider . . . . .
12. Beseitigung nicht mehr benutzter Entwässerungseinrichtungen . . . . .
13. Abortgruben . . . . .
14. Verfüllen der Rohrgräben und Baugruben . . . . .
15. Verbindung der Wasserleitung mit der Entwässerungsanlage . . . . .
16. Instandhaltung und Reinhaltung der Grundstücks Entwässerungsanlage . . . . .

B. Die Abortabgänge werden nicht nach der öffentlichen unterirdischen Entwässerungsanlage abgeführt.

C. Die Brauchwässer und die Abortabgänge werden nicht nach der öffentlichen unterirdischen Entwässerungsanlage abgeführt.

Der oben mitgeteilten Auffassung entsprechend, sind in den technischen Vorschriften keine rechtlichen und verwaltungsrechtlichen Bestimmungen mehr enthalten. Sie unterscheiden sich daher wesentlich von den bisherigen technischen Vorschriften, die vielfach mit jenen Bestimmungen durchsetzt waren. Es sind daher in ihnen also beispielsweise nicht enthalten Angaben über Umfang und Art der Entwässerung, das Genehmigungsverfahren, die Wirkung der Genehmigung, die Haftung, die behördliche Abnahme.

Zu A 1. Die Zeichnung des Grundstücksgrundrisses soll auch im Maßstabe 1:100, also nicht bloß 1:500, vorgelegt werden können. Auf den Namen des Planverfertigers wird kein besonderer Wert gelegt, wenn nur Eigentümer und Unternehmer genannt werden.

Zu A 2. Die Verwendung von Schächten bei der Zusammenführung von Grundleitungen ist nur im Freien zulässig. Wird zu Lüftungs- und Regenfallrohren Schmiedeeisen verwendet, so muß es verzinkt oder verbleit sein. Ausnahmsweise können Steinzeugrohre statt mit Asphalt auch mit Zementmörtel oder Ton gedichtet werden. Bei Gefahr des Eindringens von Wurzeln ist jedoch Ton als Dichtungsmittel verboten. (Bei Villen zu beachten! Die Red.)

Zu A 3. Bei Kellersinkkästen, Ausgüssen und Pißanlagen beträgt die Höhe des Geruchverschlusses 80 mm. Bei Ausgußbecken muß die Zuflußleitung stets mindestens 2 cm über dem höchsten Wasserstand ausmünden. Ausnahmen können hierbei nur gestattet werden bei Bidets, Waschtrommeln und Zeitspülern, wenn sich in der Zuflußleitung ein behördlich zugelassener Rohrunterbrecher mindestens 20 cm über dem oberen Rande des Ablaufes befindet und hochgelegene Wasserbehälter nicht tunlich sind. Regenfallrohre sind am Einlauf gegen Verstopfung in zweckmäßiger Weise zu sichern.

Zu A 4. Die Ausmündung der Wasserleitung in den Spülbehälter der Spülaborte muß über dem höchsten Wasserstande des Spülbehälters erfolgen. Bei Massenaborten größerer Anstalten muß durch eine genügend kräftige Spülung die schleunige Entfernung aller Auswurfstoffe gewährleistet sein. Der Wasserstand in den Becken muß ständig so groß sein, daß die Abfallstoffe schwimmen.

Zu A 7. Reinigungsöffnungen sind in der Entwässerungsanlage so zahlreich anzubringen, wie zur Reinhaltung der sämtlichen Leitungsstrecken erforderlich ist, und nötigenfalls noch nachträglich einzubauen. Namentlich sind die Küchen- und Spülabortfallrohre in den Anschlüssen vor den Erdleitungen mit Reinigungsöffnungen zu versehen. Für die Ausführung der Reinigungsrohre gilt Din 539.

Zu A 9. Bei Herstellung einzelner Anschlüsse in den Untergeschossen kann von der Entlüftung über Dach unter Umständen abgesehen werden. Ist die Entfernung einer Einlaufstelle vom Fallrohr größer als 3 m so sind besondere Entlüftungen zu schaffen. Abzweigleitungen, die Abwässer aufnehmen und über 3 m vom Abfallrohr entfernt sind, müssen mit einer lichten Weite gleich der Endweite über Dach entlüftet werden. Diese Entlüftungsleitung kann auch zum zugehörigen Fallrohr über der höchsten Ausgußstelle zurückgeführt werden. Mündet eine Entlüftungsleitung so aus, daß eine Belästigung in der Nähe befindlicher Wohnräume desselben Grundstücks oder eines benachbarten möglich ist, so ist die Entlüftungsleitung bis mindestens 1 m über den Fenstersturz hochzuführen oder so zu verlegen, daß sie mindestens 2 m seitlich der gefährdeten Öffnung ausmündet. —

## Bautätigkeit und Baugenehmigungen im Juli und August 1925.

(Aus „Wirtschaft und Statistik“, Verlag Reimar Hobbing Berlin. No. 19 vom 13. Okt. u. No. 21 vom 13. Nov. 1925).

**D**er Reinzugang an Gebäuden war in den 39 Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern, in denen die Erhebungen über die Bautätigkeit regelmäßig monatlich durchgeführt werden, im Juli um fast 15 v. H. geringer als im Juni. In den Gemeinden von 50—100 000 Einwohnern war jedoch im gleichen Zeitraum eine Zunahme an fertiggestellten Gebäuden zu verzeichnen. Auch in den großen Gemeinden ist, trotzdem im Berichtsmontat weniger Gebäude und Wohngebäude fertiggestellt wurden als im Juni, die Zahl der durch die Bautätigkeit gewonnenen Wohnungen gestiegen; sie betrug 3166 gegenüber im Vormonat. Die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden war nicht einheitlich.

Die Zahl der im Juli erteilten Baugenehmigungen, die im Mai dieses Jahres einen gewissen Höchststand erreicht hatten, ist im Juli weiter zurückgegangen. Der Rückgang beträgt in den Großstädten ungefähr 4 v. H., bei Wohngebäuden allerdings 14 v. H. Noch stärker ist die Zahl der erteilten Bauerlaubnisse in den Gemeinden mit 50—100 000 Einwohnern zurückgegangen, in denen 27 v. H. weniger Gebäude und sogar ungefähr 32 v. H. weniger Wohngebäude genehmigt wurden. Der Rückgang der Baugenehmigungen war demnach für Wohngebäude besonders ausgeprägt. Auffallend ist, daß die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden nicht einheitlich war, daß in einer Reihe von Gemeinden sogar eine erhebliche Zunahme der Baugenehmigungen festzustellen ist.

Im Monat August hat die Bautätigkeit in den 39 Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern, in denen die Erhebungen über die Bautätigkeit monatlich durchgeführt wurden, im Juli 1925.

geführt werden, gegenüber dem Vormonat eine weitere Abnahme erfahren. Der Reinzugang an Gebäuden war im August 6,2 v. H. geringer als im Juli. Während im Juli, trotz geringen Zugangs an fertiggestellten Gebäuden, die Zahl der durch die Bautätigkeit gewonnenen Wohnungen gestiegen war, ist im August auch der Zugang an neugeschaffene Wohnungen beträchtlich von 3166 auf 2572 oder um 18,8 v. H. gesunken. Zu einem erheblichen Teile ist die rückläufige Bewegung auf das Nachlassen der Bautätigkeit in Berlin zurückzuführen, das durch den langen Bauarbeiterstreik in den Sommermonaten verursacht wurde. — In den Gemeinden von 50—100 000 Einwohnern hat die Gesamtbautätigkeit im August gegenüber dem Vormonat nur eine geringe Abnahme erfahren; der Zugang an Wohngebäuden und Wohnungen hat sich sogar gegenüber dem Vormonat noch vergrößert.

Die Zahl der durch die Bautätigkeit gewonnenen Wohnungen ist in diesen Gemeinden im Berichtsmontat um 151 gestiegen. Die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden war auch im August nicht einheitlich.

Die Zahl der erteilten Bauerlaubnisse ist auch im August in den Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern weiter zurückgegangen, und zwar beträgt der Rückgang bei Gebäuden überhaupt 11,2 v. H., während er bei den Wohngebäuden noch etwas stärker (12,5 v. H.) ist. Hingegen ist in den Gemeinden von 50 bis 100 000 Einwohnern die Zahl der erteilten Bauerlaubnisse, die im Juli stark abgenommen hatte, im August um 10 v. H. größer als im Vormonat, bei den Wohngebäuden nur um 4,9 v. H.

### Bautätigkeit und Bauerlaubnisse im August 1925.

Gemeinde	Bautätigkeit			Bauerlaubnisse	
	Reinzugang an			für Gebäude	
	Gebäuden	Wohngeb.	Wohnungen	überhaupt	davon Wohngebäude
	überhaupt	davon Wohngeb.		überhaupt	davon Wohngebäude
I. Gemeinden von über 100 000 Einwohnern.					
Aachen . . . . .	17	7	9	42	19
Altona . . . . .	8	3	— 2	33	22
Augsburg . . . . .	27	7	16	17	8
Barmen . . . . .	32	32	150	18	10
Berlin <sup>1)</sup> . . . . .	329	243	1215	549	288
Bochum . . . . .	60	28	55	36	29
Braunschweig . . . . .	7	—	—	6	—
Bremen . . . . .	10	9	20	112	105
Breslau . . . . .	91	53	224	35	22
Cassel . . . . .	31	19	22	42	11
Chemnitz . . . . .	25	20	89	77	48
Crefeld . . . . .	21	3	3	22	13
Dortmund . . . . .	4	4	14	7	5
Dresden . . . . .	20	20	23	60	59
Duisburg . . . . .	24	5	15	58	8
Düsseldorf . . . . .	24	23	32	162	85
Elberfeld . . . . .	35	14	68	51	12
Erfurt . . . . .	10	9	14	4	4
Essen . . . . .	58	42	107	—	—
Gelsenkirchen . . . . .	13	7	22	9	4
Halle a. S. . . . .	13	7	43	23	8
Hamborn a. Rh. . . . .	15	7	22	4	2
Hamburg . . . . .	103	45	209	150	90
Hannover . . . . .	14	14	76	8	8
Karlsruhe . . . . .	47	16	36	33	12
Kiel . . . . .	12	5	14	79	61
Königsberg i. Pr. . . . .	36	26	148	36	15
Leipzig . . . . .	41	7	46	112	13
Lübeck . . . . .	37	24	25	32	32
Magdeburg . . . . .	—	—	—	24	12
Mannheim . . . . .	39	21	42	46	14
Mülheim a. Ruhr . . . . .	17	9	13	31	18
München . . . . .	37	26	170	87	78
München-Gladbach . . . . .	2	2	4	29	18
Münster i. W. . . . .	24	13	38	25	13
Nürnberg . . . . .	48	15	55	70	40
Plauen i. V. . . . .	5	5	40	2	2
Stettin . . . . .	20	20	26	16	15
Stuttgart . . . . .	22	27	51	94	87
Zusammen Juli . . . . .	1364	827	3166	2241	1290
„ Juni . . . . .	1569	947	2998	2342	1497
„ Mai . . . . .	1235	714	2214	2553	1525
II. Gemeinden von 50 000—100 000 Einwohnern <sup>2)</sup> .					
Zusammen Juli . . . . .	373	241	784	461	297
„ Juni . . . . .	332	226	621	630	436
„ Mai . . . . .	324	195	486	675	440

Gemeinde	Bautätigkeit			Bauerlaubnisse	
	Reinzugang an			für Gebäude	
	Gebäuden	Wohngeb.	Wohnungen	überhaupt	davon Wohngebäude
	überhaupt	davon Wohngeb.		überhaupt	davon Wohngebäude
I. Gemeinden von über 100 000 Einwohnern.					
Aachen . . . . .	12	4	15	47	22
Altona . . . . .	29	4	8	31	15
Augsburg . . . . .	30	23	53	11	2
Barmen . . . . .	3	3	—	8	3
Berlin <sup>1)</sup> . . . . .	242	151	581	431	204
Bochum . . . . .	2 <sup>1)</sup> 1	—	3	37	22
Braunschweig . . . . .	13	5	13	9	1
Bremen . . . . .	37	35	48	66	54
Breslau . . . . .	22	4	47	44	28
Cassel . . . . .	22	20	57	36	8
Chemnitz . . . . .	12	9	49	91	56
Crefeld . . . . .	23	11	18	8	—
Dortmund . . . . .	4	4	10	11	11
Dresden . . . . .	51	50	87	77	77
Duisburg . . . . .	16	3	13	43	20
Düsseldorf . . . . .	27	20	133	84	45
Elberfeld . . . . .	28	13	46	37	32
Erfurt . . . . .	6	6	28	14	10
Essen . . . . .	52	34	142	—	—
Gelsenkirchen . . . . .	24	4	11	40	31
Halle a. S. . . . .	12	6	26	65	58
Hamborn a. Rh. . . . .	—	—	—	15	10
Hamburg . . . . .	123	64	219	124	43
Hannover . . . . .	25	24	55	90	90
Karlsruhe . . . . .	15	11	34	36	9
Kiel . . . . .	45	26	56	71	49
Königsberg i. Pr. . . . .	32	23	113	30	9
Leipzig . . . . .	99	52	221	103	8
Lübeck . . . . .	39	24	33	43	26
Magdeburg . . . . .	3 <sup>1)</sup> 7	7	28	9	9
Mannheim . . . . .	26	14	52	56	39
Mülheim a. Ruhr . . . . .	15	5	12	27	11
München . . . . .	29	24	104	49	41
München-Gladbach . . . . .	3	3	6	12	12
Münster i. W. . . . .	67	52	78	26	17
Nürnberg . . . . .	60	18	67	53	18
Plauen i. V. . . . .	4	4	18	5	5
Stettin . . . . .	10	10	63	6	6
Stuttgart . . . . .	18	16	25	44	28
Zusammen Aug. . . . .	1283	786	2572	1989 <sup>4)</sup>	1129 <sup>4)</sup>
„ Juli . . . . .	1368	827	3166	2241 <sup>4)</sup>	1290 <sup>4)</sup>
„ Juni . . . . .	1569	947	2998	2342 <sup>4)</sup>	1497 <sup>4)</sup>
II. Gemeinden von 50 000—100 000 Einwohnern <sup>2)</sup> .					
Zusammen Aug. . . . .	403	266	989	529	320
„ Juli . . . . .	410	256	838	483	305
„ Juni . . . . .	360	237	652	652	447
„ Mai . . . . .	373	212	517	692	448
„ April . . . . .	346	199	499	616	347

<sup>1)</sup> Vorläufige Zahlen. — <sup>2)</sup> Die Einzelangaben für die Gemeinden von 50—100 000 Einwohnern können aus Raumangel hier nicht beigefügt werden, werden aber regelmäßig in den „Vierteljahrsheften zur Statistik des Deutschen Reichs“ veröffentlicht.

<sup>1)</sup> Vorläufige Zahlen. — <sup>2)</sup> Das Gebäude enthält außerdem: 67 Büroräume, 2 Ausstellungsräume, 9 Autohallen, 1 Werkstatt und 3 Lagerräume. <sup>3)</sup> Nur Wohngebäude gezählt. — <sup>4)</sup> Ohne Essen. — <sup>5)</sup> Erstmals ab April 1925: Bautätigkeit für alle Gemeinden ohne Freiburg i. Br. und Hagen i. W.; Bauerlaubnisse für alle Gemeinden ohne Freiburg, Hagen, Heidelberg und Rostock.

## Bauwirtschaftliche Verbände.

**Hauptversammlung des Deutschen Verbandes für die Materialprüfungen der Technik.** Der Deutsche Verband für die Materialprüfungen der Technik (DVM) hielt am 20-21. Nov. seine diesjährige Hauptversammlung im Hause des Vereines deutscher Ingenieure ab. Die stattliche Zahl der Teilnehmer legte Zeugnis davon ab, daß die Bedeutung der Werkstoffkunde und die Notwendigkeit der Vereinheitlichung der verschiedenen Prüfbestimmungen in weiten Kreisen der Industrie erkannt ist. Von den im Geschäftsbericht des Verbandes erwähnten Arbeitsgebieten sind hervorzuheben:

Förderung der Werkstoff-Forschung, Vereinheitlichung der Prüfmethode, Aufstellung von Grundsätzen für die Prüfung und Lieferung von Baustoffen, Werkstoffen und Hilfsstoffen.\*)

Die Hauptversammlung wurde mit einem Vortrage von Prof. Dr. Keßner, Karlsruhe, über „Die Bedeutung der Werkstoffkunde für das wirtschaftliche Leben und ihre Pflege an den Technischen Hochschulen“ eingeleitet.

Der Vortragende gab in zahlreichen Lichtbildern eine Übersicht über das weite Gebiet der Stoffkunde und betonte besonders deren wirtschaftlichen Wert. Wenn auch zum großen Teil das Gebiet weitgehend erforscht ist, so fehlt es doch überall an der genügenden Anzahl geschulter Kräfte, um für die Technik die Ergebnisse der Materialforschung und der Materialprüfung auszuwerten. Alle, die sich mit der Herstellung, Verwendung und Verarbeitung der verschiedenen Werkstoffe beschäftigen, besonders der Betriebsingenieur und der Konstrukteur, müssen durch systematischen Unterricht und Ausbildung im Betriebe die Kenntnisse erlangen, die für die Beurteilung, zweckmäßige Verwendung und Ausnutzung der Werkstoffe im Interesse der einzelnen Betriebe und der gesamten deutschen Wirtschaft unbedingt notwendig sind.

Am 2. Tage der Hauptversammlung berichtete Prof. Dr. Körber vom Kaiser Wilhelm-Institut für Eisenforschung über den heutigen Stand der Werkstoff-Forschung. Der Vortragende behandelte in seinem Vortrage nur die Metalle, deren Erforschung am weitesten vorgeschritten ist. Die Erkenntnis der Ursachen der verschiedenen Eigenschaften von Werkstoffen ist der Zweck der Forschung, ihre Mittel sind: Prüfung der metallischen Bruchflächen, mikroskopische Gefügeuntersuchung, röntgenographische Methoden, Untersuchung der physikalischen Eigenschaften unter Berücksichtigung der chemischen Zusammensetzung. Herr Körber zeigte, seinen Vortrag durch zahlreiche Lichtbilder erläuternd, die Fortschritte, die bei der Erkenntnis der Beziehungen zwischen den technischen Festigkeitseigenschaften und den molekularen Kräften, die die eigentlichen Werkstoffkonstanten darstellen, erzielt sind. Diese Arbeiten laufen in engem Zusammenhange mit den Prüfungen der Werkstoffe und sind ein bedeutendes Mittel zu erfolgreichem Konkurrenzkampf der deutschen Industrie gegen das mit allen Hilfsmitteln wissenschaftlicher Forschung ausgerüstete Ausland.

Herr Dr. Moser, Leiter der Probieranstalt der Fried. Krupp-A.-G., gab in einem dritten Vortrage einen Überblick über die in der Praxis üblichen Prüfverfahren. Die Werkstoffprüfung ist die praktische Auswertung der Ergebnisse der Werkstoff-Forschung. Herr Moser erläuterte an zahlreichen Lichtbildern die neuzeitliche praktische Werkstoffprüfung und zeigte auch die Durchführbarkeit von Werkstoffprüfungen in kleineren Betrieben. Nach dem gegenwärtigen Stande des Prüfwesens kann man erhoffen, daß die Werkstoff-Forschung und -Prüfung durch ihre Zuverlässigkeit der deutschen Technik trotz wirtschaftlich schwierigster Lage dazu verhelfen wird, das Weltvertrauen wieder zu gewinnen. —

**Die Wohnungsfürsorge einst und jetzt.** Im Architekten- und Ingenieur-Verein zu Berlin sprach am Montag, den 2. November, Kommerzienrat Georg Haberland über dieses Thema. Der Vortrag fand vor überfülltem Saale statt. Es waren alle an der Wohnungsversorgung interessierten Kreise anwesend, insbesondere die Vertreter der Staats- und Gemeindebehörden.

Haberland schilderte die Wohnungsversorgung vor dem Kriege, die ausschließlich ein Werk des Privatkapitals und der gewerblichen Unternehmungen war. Er wies darauf hin, daß wir in jener Zeit niemals eine Wohnungsnot gehabt haben, obgleich Groß-Berlin, das 1871 nur 870 000 Einwohner zählte, bis zum Kriegsausbruch bis auf 4 Millionen Einwohner angewachsen war.

Er gab in Lichtbildern einen Überblick über die Entwicklung der Wohnungsversorgung, bei der nach statisti-

sehen Feststellungen der Mietpreis für eine Wohnung von Stube und Küche durchschnittlich 264 M., für 2 Stuben und Küche 426 M. gewesen war. Er beleuchtete die Mängel, die diesen Kleinwohnungen angehaftet haben. Trotzdem würden diese, wenn sie heute erbaut würden, durch die gestiegenen Baukosten und den erhöhten Hypothekenzinsfuß das dreifache an Miete erfordern. Die gewerbliche Tätigkeit sei auf solcher Grundlage unmöglich. Haberland schilderte alsdann die derzeitige Gepflogenheit, Wohnungen mit Hauszinssteuern zu errichten. Dadurch, daß die Anforderungen an die Wohnung selbst und an die Bauformen, in denen die Wohnungen errichtet werden sollen (man erstrebt Randbebauung mit großen Innengärten) größere sind, sind auch die Baukosten entsprechend gestiegen. Immerhin zu anerkennen, daß die Normalkleinwohnung aus 2 Zimmern, Kammer, Küche, Bad und Loggia bestehen müsse. Wohnungen von Stube und Küche dürften nur noch für Einzelpaare ohne Kinder in Betracht kommen. Wohnungen nur mit Hilfe der Hauszinssteuer herzustellen, ist nicht möglich, es ginge nicht ohne Bauzuschüsse seitens der Mieter, die entweder à fonds perdu oder in Form von Hypotheken gegeben werden müßten. Um trotzdem Kleinwohnungen für die Bevölkerung zu schaffen, habe die Stadt Berlin neben der Haussteuer noch besondere Zusatzhypotheken gewährt und dadurch wäre wenigstens für einen kleinen Teil Kleinwohnungen zu erschwinglichen Preisen geschaffen worden. Staat und Gemeinde haben Arbeitgeberdarlehen, Industriebetriebe in gleicher Weise für ihre Beamten und Arbeiter Wohnungen geschaffen.

Der Vortragende beleuchtete sodann die neue Bauordnung, die er scharf kritisierte. Gegen die Randbebauung sei nichts einzuwenden, im Gegenteil, sie sei erstrebenswert, aber ungerechtfertigt sei die Herabzonung der Bauten. Die Herstellung von Kleinwohnungen zu erschwinglichen Preisen sei mit 2 oder 3 Stockwerken überhaupt unmöglich. Der Vortragende wies dies an Hand der Baukosten und tabellarischer Zusammenstellung nach.

Die neue Bauordnung habe den Erfolg, daß bei der höchsten Etagenzahl die kleinste Freifläche verbleibe. Je mehr Menschen, je kleiner die Freifläche. Bei der geringsten Stockwerkszahl verbleibe nach der Bauordnung die größte Freifläche. Dieses System wäre vollkommen falsch und müßte eine Änderung erfahren.

Haberland meinte, daß alle Gegensätze zu vergessen seien und alle Kreise sich zur Lösung der wichtigsten Frage zu vereinen hätten. Das Wohnungselend sei größer denn je. Der Mangel an Wohnungen in Berlin betrage ungefähr 150 000, der jährliche Bedarf an Neuwohnungen durchschnittlich 40 000, wogegen 10 000 im letzten Jahre neu entstanden sind. 16 000 Familien seien im letzten Jahre nach Berlin zugezogen. Es sei deshalb zu verlangen, daß die Hauszinssteuer allein für Bauzwecke verwandt werde und nicht den Steuerbedürfnissen des Staates diene. Die Gepflogenheit der Hypothekenbanken, Neubauwohnungen nur zu 25 v. H. ihres Herstellungswertes zu beleihen, sei ungerechtfertigt und schädige die Wohnungsversorgung. Hier sei ein Wandel zu schaffen. Sparkassen und öffentliche Versicherungsanstalten sollten ihre verfügbaren Gelder zu einem billigen Zinsfuß für erste Hypotheken zur Wohnungsversorgung hergeben. Die Gemeinden sollten Steuerfreiheit für Neubauten gewähren und die jetzt üblichen übertriebenen Kosten für Straßenherstellung auf ein erträgliches Maß zurückschrauben. Zu normalen Verhältnissen können wir erst dann zurückkehren, wenn durch Fleiß und Sparsamkeit der deutschen Bevölkerung wieder Kapitalien angesammelt sind, die wie früher den jetzigen abnormen Zinsfuß herabdrücken und dazu führen, daß Hypotheken wieder zu normalen Zinssätzen ausgeliehen werden. Bis dahin ginge es nicht ohne öffentliche Hilfe.

Der mit reizvollen Lichtbildern auch über die Wohnungsversorgung im Ausland begleitete Vortrag fand allgemeinen Beifall.

In der äußerst regen Diskussion wurden wertvolle Vorschläge zur Förderung der Wohnungsfürsorge gemacht. Unter anderem verlangte Stadtbaurat a. D. Beuster, daß die Hauszinssteuer in erhöhtem Maße zu Neubauten verwendet werden müsse. Auch müßten die öffentlichen Kreditanstalten veranlaßt werden, bedeutend mehr Kapital in Gestalt von ersten Hypotheken dem Wohnungsbau zuzuführen. —

**In der Deutschen Maschinentechnischen Gesellschaft** hielt am 20. Okt. der Wärmewirtschaftsdezernent der Reichsbahndirektion Altona, Regierungs- und Baurat Sussmann, einen Vortrag über „Die Brennstoff-, Wärme- und Energiewirtschaft der Eisenbahn“. Der Vortrag eröffnete einen Einblick in dieses

\*) Die Ergebnisse der Arbeiten werden in den „Zwanglosen Mitteilungen“ des Verbandes veröffentlicht. —

bisher allgemein weniger bekannte Gebiet des Eisenbahnwesens und wies die Notwendigkeit für das Vorgehen der Deutschen Reichsbahn, die zu einer einheitlichen Bewirtschaftung der Energieen und Energieträger durch besonders dazu ausgesuchte und bestellte Kräfte übergegangen ist, überzeugend nach. Für die gewaltigen Mengen von Dienstkohlen, die auf den Dampflokomotiven der Reichsbahn verfeuert werden, sind jetzt eine Reihe von Untersuchungsstellen mit gut ausgestatteten Laboratorien eingerichtet, die nach einheitlichem Programm und gemäß den Regeln wissenschaftlicher Betriebsführung arbeiten und die täglich den Verbrauchsstellen zur rollenden Kohlen prüfen. Dadurch wird verhütet, daß ungeeignete Kohlen — denn für Lokomotiven sind nur bestimmte Kohlenarten verwendbar — auf die Tender kommen, und Fahrregelmaßigkeiten verursachen; damit wird zugleich auch vielen Gefahren vorgebeugt, die durch die Auswirkungen schlechter Kohlen auf die Dampferzeugung der Lokomotiven, auf die Inehaltung der Fahrzeiten, überhaupt auf die Unregelmäßigkeit des Zugbetriebes entstehen können. Die finanziellen Ergebnisse dieser Nachprüfung, die sich also in Ersparnissen durch Verringerung der Ausgaben für minderwertige Kohlen äußern, sind schon jetzt bedeutend. Die Laboratoriumsprüfung wird durch Prüfung in Probefeuern und Probefahrten im praktischen Betrieb ergänzt, die durch geschulte Fachingenieure und Beobachter ausgeführt werden. Näher eingegangen wurde auf die Wärmewirtschaft der Eisenbahnwerkstätten, bei denen durch einheitliches Bauprogramm sowie durch Wärme- und Energieflußpläne für ein einheitliches und den erzielbaren Ersparnissen angepaßtes Vorgehen gesorgt ist. Durch Abdampferverwertung, Abwärmeausnutzung und rationelle Ausführung der wärmetechnischen Anlagen werden Ersparnisse an Kohlen erzielt. Der wahllosen Durchführung des Schlagwortes „Anschluß an Überlandzentralen“ wurde die Wirtschaftlichkeit eigener Heizkraftwerke mit Ausnutzung des Abdampfs zu Heiz- und Kochzwecken gegenübergestellt. Auch für die Privatbetriebe ist der Hinweis wichtig, daß jetzt in den größeren Eisenbahnwerken Prämienverfahren eingeführt werden, bei denen durch Prämienverteilung an die Heizer für bessere Verbrennung an Hand von Gasanalysen und selbsttätigen Apparaten, zu deren Aufnahme und Registrierung gesorgt wird. Nach den Darlegungen des Vortrages wird die Reichsbahn, um den schweren ihr auferlegten finanziellen Verpflichtungen nachkommen zu können und ihre Ausgaben weiter herabzusetzen, die Bewirtschaftung ihres wichtigsten Betriebsfaktors, der Kohle, also ihre Wärmewirtschaft, weiter ausbauen. Die Reichsbahn wird zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit für den Ausbau ihrer Wärmewirtschaft auch fernerhin alles tun, was sich durch Ersparnisse wirtschaftlich rechtfertigen läßt. —

**Kongreß für Heizung und Lüftung.** Der Ständige geschäftsführende Ausschuß der Kongresse für Heizung und Lüftung hat vom 1. bis 3. Nov. 1925 in Heidelberg eine Sitzung abgehalten, in der wichtige Beschlüsse für die Förderung der neuen Aufgaben des Heizungs- und Lüftungswesens und für deren Behandlung auf den Kongressen gefaßt worden sind. Durch eine Umgestaltung des Kongreßausschusses soll eine unmittelbare Beteiligung der drei Fachverbände, des Verbandes der Zentralheizungsindustrie, der Vereinigung behördlicher Ingenieure des Maschinen- und Heizungswesens und des Vereins Deutscher Heizungsingenieure an den Arbeiten des Kongreßausschusses und damit an der Vorbereitung und Durchführung der Kongresse herbeigeführt werden. Diese Gemeinschaftsarbeit wird wesentlich auch dazu beitragen, die gegenseitigen Beziehungen der genannten Verbände im Interesse der technischen und wirtschaftlichen Hebung des Heizungs- und Lüftungsfaches auszugestalten.

Der Kongreßausschuß beschloß ferner, Sonderausschüsse einzusetzen, die unter Zuziehung hervorragender Fachmänner der Hygiene, Elektrotechnik, Gasttechnik und des Bauwesens die nunmehr nach dem Kriege erneut auftretenden Probleme der Heizung und Lüftung bearbeiten und damit der deutschen Wissenschaft und Technik auf diesen Spezialgebieten wieder die Führung verschaffen, die sie vor dem Kriege wie in allen Fragen der Gesundheitstechnik mit Recht in Anspruch nehmen konnten. —

**Bericht über den 48. Delegiertentag des Innungs-Verbandes Deutscher Baugewerksmeister in Berlin.** Über diese Tagung, über die wir in „Bauwirtschaft“, Nr. 12, 1925, bereits eingehend berichtet haben, liegt nunmehr ein gedruckter Bericht vor. Er enthält eine Reihe interessanter weit über den Rahmen des Delegiertentages und des Innungs-Verbandes D. B. hinaus wichtiger Vorträge, u. a. über Lehrlingsfragen, Erhöhung der Unfallrenten und ihren

Einfluß auf die Beiträge zur Berufsgenossenschaft, Gebührenordnungsangelegenheiten und Schätzungsrichtlinien, Genehmigungspflicht für das Baugewerbe, Baumeister- und Berufsbezeichnung. In teilweise sehr ausführlicher Wiederholung sind die den einzelnen Vorträgen folgenden lebhaften Aussprachen über die brennendsten Fragen des Baugewerbes angeführt, darunter auch die Darlegung des Reichskommissars für das Handwerk. Ebenso sind aufgeführt und z. T. näher behandelt Beschlüsse zur Wohnungszwangswirtschaft und den damit im Zusammenhang stehenden Fragen (Hauszinssteuer, Wohnungsfürsorge-Gesellschaften) und zur Reichshandwerksordnung. (Der Bericht wird an Interessenten kostenlos abgegeben durch das Geschäftsamt des Innungsverbandes Berlin W 9, Linkstr. 32). —

### Baupolizei-Vorschriften.

**Bau-Erlaubnis für Sammelgaragen.** Nach eingehenden Verhandlungen des Reichsverbandes der Garagen-Besitzer mit dem Ministerium für Volkswohlfahrt ist von diesem die Befürwortung der Wünsche der Garagenbesitzer bezüglich einer Veränderung der Vorschriften über den Bau von Sammelgaragen zugesagt worden. Gegenwärtig finden innerhalb des Ministeriums Beratungen statt, die im Laufe der nächsten Wochen beendet sein werden. Die Entscheidung ist dahin zu erwarten, daß Sammelgaragen bis zu 100 qm Grundfläche genehmigt werden. Zugleich werden die Bestimmungen über die geschützten Gebiete eine Änderung dahin erfahren, daß Großgaragen mit überdachter Fahrstraße auch in den Stadtteilen errichtet werden dürfen, in denen bisher die Anlage von Garagen überhaupt verboten war. —

**Vorschriften für Baugesuche.** Die städt. Baupolizei teilt mit: Nach dem Wortlaut des § 2 Ziffer 2 a der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 3. Nov. 1925 muß künftig bei dem einzureichenden Lageplan die Übereinstimmung der eingetragenen Fluchtlinien und Höhenmarken mit dem Bebauungsplan vom Magistrat bescheinigt sein. Die Herbeiführung dieser Bescheinigung wird also nicht mehr von der Baupolizei veranlaßt werden, sondern es ist Sache des Antragstellers, sich die Bescheinigung vor Einreichung des Baugesuches an die Baupolizei zu verschaffen. —

### Aus der Bautätigkeit.

**Die Aussichten für den deutschen Baumarkt.** Wie man uns mitteilt, hat eine Umfrage bei einzelnen Großfirmen des deutschen Baugewerbes über die Aussichten der nächsten Bausaison im allgemeinen ergeben, daß trotz schwieriger Wirtschaftsverhältnisse und knapper Geldmarktlage auf eine lebhaftere Bautätigkeit zu rechnen sein wird. Sowohl von privater Seite wie auch aus öffentlicher Hand werden zahlreiche große Bauvorhaben angekündigt. Auch sind aus der vorigen Saison noch ernste Bauvorhaben zurückgeblieben, die jetzt in Angriff genommen werden dürften. Vorausgesetzt also, daß sich die wirtschaftliche Lage nicht noch mehr verschlechtert, darf mit einer befriedigenden Bausaison gerechnet werden.

Bei den Bauten der öffentlichen Hand macht sich eine außerordentlich starke Konkurrenz geltend, die häufig zu untragbaren Preisunterbietungen führt. In vielen Fällen können sich Großfirmen an solchen Submissionen nicht beteiligen, da man von ihnen später eher die Durchführung des Baues auch zu Verlustpreisen erwartet, während man kleineren Firmen später als notwendig sich erweisende Aufschläge eher nachzusehen sich gewöhnt hat, nur um den Bau zu Ende führen zu können. Während früher bei öffentlichen Submissionen etwa 20 Firmen sich zu beteiligen pflegten, ist ihre Zahl heute oft mehr als 100. —

**Einrichtung von sog. „Bausparbüchern“** Die Sparkasse Schmalkalden hat die Einrichtung von „Bausparbüchern“ getroffen. Die Ausstellung derselben geschieht nur auf Antrag. Bei der Antragstellung sind mindestens 100 M. zu zahlen, der Sparer hat sich ferner schriftlich zu verpflichten, monatlich mindestens 20 M. einzuzahlen. Hat die Einlage die Höhe von 2500 M. erreicht, (frühestens 2 Jahre nach Anlegen des Sparbuches) so gewährt die Sparkasse dem Sparer ein Darlehen in Höhe von 50 v. H. des Bauwertes des zu errichtenden Eigenheimes bis zum Höchstbetrage von 10 000 M. als Hypothek an sicherer Stelle zu den dann gültigen Bedingungen. Der Zinsfuß für diese Einlagen ist 1 v. H. höher als der Tageszinsfuß. —

**Inhalt:** Die künftige Stellung des Bauhandwerks in der Wohnungswirtschaft. — Neue Vorschriften für Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen. — Bautätigkeit und Baugenehmigung im Juli und August 1925. — Bauwirtschaftliche Verbände. — Baupolizei-Vorschriften. — Aus der Bautätigkeit. —

Verlag der Deutschen Bauzeitung, G. m. b. H. in Berlin.  
Für die Redaktion verantwortlich: Fritz Eiselen in Berlin.  
Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48.