

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN UND -AUSKÜNFT

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 89-90

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

64. JAHR 1930

5. NOVEMBER

B NR. 44

BERLIN SW 48

DIE DEUTSCHE BAUAUSSTELLUNG BERLIN 1931

VON ALBERT WISCHEK, GESCHÄFTSFÜHRER DER „DEUTSCHEN BAUAUSSTELLUNG BERLIN 1931“

Ernste Ausstellungen sind stets Ausdruck eines starken Lebenswillens gewesen, besonders in Zeiten wirtschaftlichen Stillstands. Sie waren ein geeignetes Mittel, neue Ideen zur Entfaltung zu bringen, die Wirtschaft zu befruchten, alte Absatzgebiete zu erhalten und auszubauen, neue zu erschließen und damit den Aktionsradius der einzelnen Wirtschaftsgruppen zu erweitern. Die „Deutsche Bauausstellung Berlin 1931“ hat aber noch weitere Bedeutung. Sie fällt in eine Zeit sozialer Umschichtung, die Geltung fordert. Es besteht vielfach ein Mißverhältnis zwischen Produktion und Bedürfnis. Diese Bedürfnisse im Bauen und Wohnen, die dieser sozialen Umschichtung entsprechen, klar aufzudecken, ist der Sinn der Deutschen Bauausstellung. Sie ist keine Veranstaltung, die die anspruchsvollen Möglichkeiten im Bauen und Wohnen zeigen will, die sich heute nur noch ein verschwindend kleiner Prozentsatz der Bevölkerung leisten kann, sie ist eine zielbewußte Zusammenstellung der aus der grundlegenden geistigen und wirtschaftlichen Wandlung unserer Zeit heraus entstandenen Notwendigkeiten im Bauen und Wohnen und der daraus resultierenden Forderungen. — Die Wirtschaft kämpft einen Kampf gegen die materielle Übermacht des Auslandes, dessen Rationalisierungsmaßnahmen, die Kapital-Investitionen verschlingen, die sich die deutsche Wirtschaft auch nicht annähernd leisten kann, die Konkurrenzfähigkeit des deutschen Marktes bedrohen. Dieser materiellen Übermacht des Auslandes kann die deutsche Wirtschaft nur durch die Qualität ihrer Arbeit begegnen. Niemals in der Geschichte der deutschen Arbeit war die qualitative Steigerung der Produktion so zwingend zu fordern wie heute. Die Vormachtstellung der alten Kulturstaaten bestand in der Qualitätsarbeit, und nur dieser gehört die Zukunft. Sie zu wahren und zur Geltung zu bringen, ist geistige und wirtschaftliche Notwendigkeit, sie sichtbar zu machen, ist Zweck der Deutschen Bauausstellung. Es ist abwegig, wenn etwa einzelne der Auffassung sind, die Veranstaltung einer Deutschen Bauausstellung sei in dieser Zeit stärkster wirtschaftlicher Depression überflüssig und stelle für den einzelnen unproduktive Ausgaben dar. Die dieser Auffassung sind und sich aus dieser Veranstaltung ausschalten, schließen sich zugleich von der Mitarbeit an einer Aufgabe aus, die es im Interesse deutscher Kultur und Wirtschaft, im besonderen der Bauwirtschaft, zu erfüllen gilt. Wer die Wandlungen unserer Zeit begreift, ihre Forderungen und Entwicklungsnotwendigkeiten zielbewußt erkennt, wird auch Sinn und Wert der Deutschen Bauausstellung richtig einschätzen.

Noch reichlich sechs Monate trennen uns vom Beginn der „Deutschen Bauausstellung Berlin 1931“. Wenn ich mich in die gleiche Zeit vor der Eröffnung der „Internationalen Bauausstellung Leipzig 1913“, deren Geschäftsführung mir oblag, zurückversetze, so befinden wir uns gerade in einer fieberhaften Entwicklung des Ausstellungsgeländes, eines Kornackers am alten Gute Tonberg in Leipzig, desselben Geländes, das heute die Leipziger Technische Messe beherbergt. Die Aufteilung und die Bebauung dieses Geländes, dessen Hauptachse vom Bayerischen Bahnhof nach dem Völkerschlachtdenkmal führt, während die Querachse von der Reitzenhainer Straße auf die von Wilhelm Kreis geschaffene große Betonkuppel-

halle läuft, war damals zweifellos ein großzügiges äußeres Gewand für eine Bauausstellung. Das Bauprogramm, das für die „Deutsche Bauausstellung Berlin 1931“ nach dem Entwurf Wagner-Poelzig vorgesehen war, konnte mit Rücksicht auf die eingetretenen schwierigen wirtschaftlichen Verhältnisse nur teilweise zur Durchführung gelangen; als Ersatz für die nicht völlig zur Ausführung kommenden Bauten wurden die bereits bestehenden Ausstellungshallen in das Raumprogramm einbezogen. Auf diese Weise werden an Ausstellungshallenflächen rund 55 000 qm nutzbar gemacht. Es ist das die gleich große überbaute Fläche, die der Gesamtbebauungsplan Wagner-Poelzig vorsah. Leipzig 1913 verfügte an Ausstellungshallenfläche über nur rd. 45 000 qm. Schon aus diesen Ziffern ist ersichtlich, daß die Berliner Bauausstellung räumlich die größte Bauausstellung wird, die jemals in Deutschland stattgefunden hat, womit durchaus nicht gesagt sein soll, daß es auf die große räumliche Ausdehnung ausschlaggebend ankommt. Wenn es auch bedauerlich ist, daß die äußere Gestalt der Ausstellungsanlage durch die Einbeziehung der alten Hallen den organischen räumlichen Zusammenhang vermissen lassen muß, so darf man dieses Opfer der Ungunst der Zeit in Kauf nehmen, wenn der Inhalt der Ausstellung selbst in einem würdigen Gewande erscheint, nur Spitzenleistungen zu einer Qualitätsschau zusammenfügt, die neue ausstellungstechnische Wege beschreitet. Und das, glaube ich sagen zu dürfen, wird der Fall sein.

Der Eingang der ersten großen Halle führt in einen Ehrenhof, um den sich die Darstellungen der ausländischen Fachorganisationen gruppieren. Die Vereinigten Staaten von Amerika nehmen einen Raum von rd. 360 qm ein. Die Organisation der amerikanischen Abteilung hat Mr. Shurtleff von der Nationalen Konferenz für Stadtplanung mit Mr. Veiller vom Nationalen Wohnungsbauverband übernommen. Der amerikanischen Abteilung gegenüber liegt die ebenfalls rd. 360 qm große englische Abteilung, die Mr. Pepler vom Ministerium für Gesundheitspflege bearbeitet. Es schließt sich die holländische Abteilung an, die von Dr. Hudig vom Niederländ. Institut für Kleinwohnungsbau und Städtebau dargestellt wird. Es folgen: Italien, von Dr. Virgilio Testa vom Nationalen Städtebau-Institut, Ungarn, vom Rat der Hauptstädtischen öffentl. Arbeiten und dem Ungar. Ingenieur- und Architektenverein zusammengestellt, Österreich, von Dr. Neumann vom Österr. Verband für Wohnungswesen bearbeitet, und schließlich die Tschechoslowakei. Der für die Internationale Städtebau-Ausstellung vorgesehene Raum von etwa 3000 qm ist damit bereits heute verbindlich belegt. Es schweben jedoch gegenwärtig noch Verhandlungen mit den maßgeblichen Organisationen in Rußland, Finnland, Jugoslawien und Indien. Diese internationalen Darstellungen bilden die Grundlage für die Diskussionen anläßlich der Kongresse der „International Federation for Housing and Town Planning“, London, und des „Internationalen Verbandes für Wohnungswesen“, Frankfurt a. M.

Die deutsche Abteilung für Städtebau und Wohnungswesen nimmt einen Raum von rd. 5000 qm ein. Sie ist keine Enzyklopädie des Städtebaues und Wohnungswesens, sie greift lediglich

Problematisches heraus und stellt dies nicht in der hergebrachten Form dar, sondern konzentriert sich auf das Wesentliche, das in meist körperlichen Formen sofort in die Augen springt. Wir sind dabei so verfahren, daß die Bearbeiter der einzelnen Themata die übernommene Aufgabe literarisch entwickeln, während die körperliche Gestaltung einheitlich von dem Abteilungsleiter vorgenommen wird, naturgemäß in ständiger Zusammenarbeit mit dem Aufgabenbearbeiter. Die wissenschaftliche Grundlage ist im allgemeinen durch genaue Erfassung zweier Stidjahre gegeben, die ein Menschenalter auseinanderliegen und nahezu den gleichen Abstand vom Weltkrieg haben. Das Jahr 1900, als Abschluß des Entwicklungsabschnittes 1871 bis 1900, ist das eine Jahr. Das andere Jahr 1950 gibt den Abschluß eines 50jährigen Entwicklungsganges, der die Tendenzen des Zeitabschnittes vor 1900 nahezu restlos negiert und umgeformt hat. Außerdem sollen problematische Folgerungen und Ideengänge für die Zukunft gebracht werden. Dieser Aufbau ermöglicht, Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft nebeneinanderzuziehen, wobei die Darstellung nur zum Teil persönlichen Charakter haben, zum anderen Teil jedoch völlig anonym sein wird. Dieser Teil wird sich nicht nur an den Fachmann wenden; er wird ganz bewußt in drastischer Form aufgebaut, soll zum Volke sprechen und wird dem Fachmann wohl manchmal ein freundliches Lächeln abringen.

Die Abteilung „Das Bauwerk unserer Zeit“ nimmt einen Raum von rd. 6000 qm ein. Hier von sind 4000 qm bereits belegt. Auch hier wird nicht etwa wahllos aneinandergereiht, sondern nur besonders Bemerkenswertes und ausstellungstechnisch Einwandfreies gezeigt.

Die Abteilung „Die Wohnung unserer Zeit“ hat eigentlich einen falschen Namen. Die Wohnung unserer Zeit gibt es noch nicht. Die Hauptaufgabe dieser Abteilung ist, die wirklichen Wohnbedürfnisse herauszuarbeiten und die geeigneten Mittel für die Befriedigung dieser neuen Wohnbedürfnisse aufzuzeigen. Nur so wird die heute bestehende Diskrepanz zwischen wirklichem Wohnbedürfnis und falschem Wohnanspruch, zwischen notwendigem Bedarf und unzulänglichem Angebot überwunden. Gerade diese Abteilung, die einen Flächenraum von rd. 12500 qm einnimmt, wird ganz allgemeines Interesse in Anspruch nehmen. Diese Abteilung soll die Kritik herausfordern, Diskussionen über den Wert oder Unwert des einzelnen entfachen, damit diese brennende Frage, die nicht nur eine Kulturfrage, sondern eine eminent wirtschaftliche Forderung ist, einer Klärung zugeführt wird.

Die Abteilung „Das neue Bauen“ ist räumlich die größte. Sie umfaßt den Hallenkomplex um den Funkturm mit rd. 20000 qm Hallenfläche und behandelt die zahlreichen Baustoffe in ihrer Anwendung und praktischen Auswirkung. Es wird hier jede messeartige Anhäufung vermieden, die ausstellenden Firmen und Industriegruppen jeweils zur Darstellung einer einheitlichen Idee zusammengefaßt, nur Wesentliches und Neues gezeigt. Es würde zu weit führen, hier alle Gruppen zu beschreiben. Ich werde dies bei anderer Gelegenheit tun. Neben der Behandlung moderner Baustoffe sind selbstverständlich auch die auf einer neuzeitlichen Baustelle als zweckmäßig erkannten Anlagen und Maschinen, die sowohl in dem für die rationelle Baubetriebsführung vorgesehenen Hallenteil, als auch auf dem Freigelände zu finden sind, ihrer Bedeutung entsprechend gewürdigt.

Die Abteilung „Sonderausstellung für landwirtschaftliches Bauwesen“ zeigt auf einem Freigeländeplatz von rd. 50000 qm die kleinbäuerliche Siedlung mit ihren Gemeinschaftsanlagen. Die Projekte für 21 ländliche Bauten sind durchgearbeitet und die Vorbereitungen zum baldmöglichen Baubeginn getroffen, so daß die Bauten noch in diesem Jahre im Rohbau fertiggestellt werden können. U. a. werden errichtet: 6 Bauernstellen, 2 Landarbeiterstellen, 5 Gärtnerstellen, 1 Geflügelfarm, Scheunen, Stallgebäude, Gewächshäuser, Frühbeete, 1 Versuchsfeld für das Meliorationswesen, 1 Bau für Gemeinschaftsanlagen einer größeren Siedlung und eine Kombination einer Tankstelle mit einer ländlichen Schmiede

und Stellmacherei. — Diese Anlagen in der Abteilung „Sonderausstellung für landwirtschaftliches Bauwesen“ werden nach der Ausstellung nicht verschwinden, sondern laufend Forschungszwecken des Preußischen Ministeriums für Landwirtschaft, Domänen und Forsten dienen. — Hierzu kommt die Ausstellungshalle für die wissenschaftliche Abteilung des ländlichen Bauwesens, in der in Modellen und Plänen das große Gebiet des Bauwesens der ländlichen Siedlung im Rahmen der Gesamtwirtschaft und der Landesplanung gezeigt wird. Diese wissenschaftliche Abteilung nimmt auch die erstmalig vom Preuß. Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten gezeigte Siedlungs-Wanderausstellung auf. Dieser Ausstellungshalle gliedern sich zwei Vortragsräume an, in denen regelmäßig Vorträge über die einzelnen Probleme des ländlichen Bauwesens gehalten werden.

Das Ausstellungsfreigelände, dessen Eingang dem neuen Reichsrundfunkgebäude an der Masurenallee gegenüberliegt, ist von einer 7 m breiten, überdachten Pergola umgrenzt. Es beherbergt alle die als zweckmäßig erkannten Baumaschinen und Baueinrichtungen, die in den einzelnen Gruppen in den Hallen nicht unterkommen können. 40 bis 45 m hohe Turmdrehkrane mit 20 m Ausladung beherrschen die Achse zur Kantstraße. Raupenkettenträger zeigen sich in ihrer Arbeit, modernes Transportmaterial, Baumaschinen im Betrieb und einzelne interessante Baukonstruktionen beleben das Gelände. Dazwischen stehen in Rasenanlagen Pavillons, die von verschiedenen Baustofffirmen zur Ausföhrung gelangen und Schönheit und zweckmäßige Anwendung des Materials zeigen. Die große Freigeländeanlage ist durch Straßen aufgeteilt, die fast ausnahmslos Ausstellungsobjekt sind. Asphaltstraßen wechseln ab mit Teerstraßen und Zement-Betonstraßen. Dazwischen liegen Geländeflächen, die der Entfaltung des Gartenbaues dienen können. Ein Teil des Freigeländes ist der Aufnahme einer Ausstellung für Garagenbau vorbehalten, für die ein Sonderprogramm in Druck ist.

Noch ein Wort zur inneren Organisation der Ausstellungsarbeit. Es ist bekannt, daß die einzelnen Ausstellungsabteilungen von anerkannten Fachmännern geführt werden, und daß diese Sachbearbeiter die Verantwortung für die sachliche und künstlerische Durchbildung ihrer Abteilung tragen. Die zugelassenen Aussteller sind verpflichtet, von der beabsichtigten Darstellung jeweils Entwürfe dem Sachbearbeiter vorzulegen, damit eine jede Abteilung und in diesen Abteilungen wiederum die einzelnen Gruppen, einheitlich nach einem bestimmten Gedankengang in die Erscheinung treten. Die einzelnen als Aussteller teilnehmenden Firmen und Industriegruppen bedienen sich hierbei jeweils der Architekten ihres Vertrauens, die sich mit dem in Frage kommenden Baustoff besonders beschäftigt haben. Diese Firmenarchitekten setzen sich mit den Sachbearbeitern meist schon vor dem ersten Entwurf in Verbindung, um sich in deren Gedankengänge einzuföhlen und unnütze Entwurfsarbeit zu vermeiden. Auf diese Weise wird eine sehr große Zahl Architekten an der Deutschen Bauausstellung beteiligt sein und mit interessanten Einzelarbeiten in die Erscheinung treten können.

Von den zur Verfügung stehenden Ausstellungsflächen sind heute bereits reichlich 50 v. H. vergeben. Um die gleiche Zeit vor Eröffnung der „Internationalen Bauausstellung Leipzig 1951“ hatte ich noch nicht ein Drittel des Endergebnisses erreicht. Erfahrungsgemäß legen sich die meisten Industrien und Firmen nicht schon sieben Monate vor Eröffnung einer Ausstellung in bezug auf Art und Umfang ihrer Beteiligung fest, sondern erst wenige Monate vorher. Das bisherige Ergebnis ist daher schon unter normalen wirtschaftlichen Verhältnissen als günstig, unter der gegenwärtigen, ganz außergewöhnlichen Notlage der Wirtschaft im allgemeinen und der Bauwirtschaft im besonderen als überraschend gut zu bezeichnen. Es ist der Wille unverkennbar, diese Periode, die den Aktionsradius der Bauwirtschaft auf ein kaum noch erträgliches Maß reduziert und einzelne Zweige beinahe zum völligen Bruchliegen verurteilt hat, zu benutzen, sich zu rüsten für den erhofften wirtschaftlichen Aufstieg, der die Belebung des Baumarktes zur elementaren Voraussetzung hat. —

DIE NEUORDNUNG DER BAUWIRTSCHAFT IM PLAN DER REICHSREGIERUNG

VON * * *

Nachdem über die „Neuordnung der Bauwirtschaft“ im neuen Finanzplan der Regierung den bauwirtschaftlichen Kreisen durch die Fach- und Tagespresse die hauptsächlichsten Punkte des Programms bekanntgegeben worden sind, haben wir uns an die maßgebende Stelle gewandt und um weitere Aufklärung der einzelnen Programmpunkte des neuen Finanzplans hinsichtlich der Wohnungswirtschaft gebeten. Diese ergänzenden Mitteilungen, von denen wir allerdings nicht wissen, ob sie nach jeder Richtung als endgültig zu betrachten sind, bringen wir hiermit unseren Lesern zur Kenntnis und stellen sie gleichzeitig zur Diskussion.
Die Schriftleitung.

Das Bauprogramm der Reichsregierung läßt sich in folgenden knappen Sätzen zusammenfassen:

1. Gebaut soll nur dort werden, wo wirklich dringender Bedarf ist und nicht mehr ohne Rücksicht auf Bedarf, wo Hauszinssteuer aufkommt,

2. die Wohnungen sollen so gebaut werden, daß die Mieten von den arbeitenden Schichten getragen werden können. Zu diesem Zweck soll planmäßig eine größere Zahl von kleinen Wohnungen gebaut und deren Miete durch Zuschüsse gesenkt werden,

3. die Finanzierung des Wohnungsbaus soll wie bisher durch 800 Millionen Reichsmark gefördert werden; nur die Methode der Finanzierung wird geändert. 400 Millionen fließen aus der Hauszinssteuer, weitere 400 Millionen sollen dem Kapitalmarkt entnommen werden. Um sicher zu stellen, daß dieses Geld vom Kapitalmarkt hergegeben wird, soll das Reich bei der Beschaffung dieser Mittel Hilfe leisten, d. h. praktisch, Zins und Tilgung in dem erforderlichen Ausmaße aus den Hauszinssteuermitteln garantieren.

Der Plan stellt den Versuch dar, die Bauwirtschaft der besonderen Notlage der Gesamtwirtschaft anzupassen. Es bedarf der Prüfung, von welchen Grundlagen eine Beurteilung des Programms ausgehen muß. Für die Erkenntnis der heute bestehenden Beziehungen zwischen Bauwirtschaft und Gesamtwirtschaft sind einige Zahlen wesentlich. In den Jahren 1927/1928 und 1928/1929 sind in die gesamte Bauwirtschaft, also in den Wohnungsbau, den Industriebau und in den öffentlichen Bau 8,91 bzw. 8,90 Milliarden RM geflossen, wovon 5,20 bzw. 5,50 Milliarden RM allein auf den Wohnungsbau entfielen. Der gesamte Kapitalzuwachs der deutschen Wirtschaft (Nettozuwachs) betrug etwa 8 Milliarden RM. Diese Zahlen sind gewiß nicht unmittelbar gegenüberzustellen, sie zeigen aber in Verbindung mit der Kapitalknappheit in der übrigen Produktion, in wie starkem Ausmaße die Beschickung des Baumarktes mit Geld erfolgt ist. Der Grund liegt darin, daß die öffentlichen Mittel hier dem Kapital so starke Garantien für die eigene Verzinsung gegeben haben, daß kein anderer Produktionszweig mit seiner Nachfrage nach Geld dazu in erfolgreiche Konkurrenz treten konnte. Soweit dennoch die übrige Produktion Geld an sich zog, hielt die Konkurrenz des Baumarktes den Zins hoch.

In Zeiten, in denen die Bauwirtschaft wirklich die Funktion der Schlüsselindustrie — Anregung ermatteter Wirtschaft — übte, lagen die Verhältnisse, was meist übersehen wird, grundsätzlich anders. Damals war der Ablauf der folgende: Bei niedergehender Konjunktur, bei sinkender Produktion und gesenkten Preisen drängte das freiwerdende Geld dem Baumarkt zu. Die Baukosten und der Geldzins lagen tief. Damals ging von dem belebten Baumarkt in der Tat eine gesamtwirtschaftlich anregende, die Preisgestaltung normalisierende Wirkung aus.

Soll dem Baumarkt die Tätigkeit erhalten, soll er aber wieder in die gesamte Wirtschaft eingeordnet und ohne Schaden für diese wieder gepflegt werden, so bleibt in der Tat nur der Weg,

Art und Gestaltung des Wohnungsbaus den Aufgaben anzupassen, die im Augenblick für ihn die dringlichsten sind.

Das erstrebt der Plan der Reichsregierung.

Die aus der öffentlichen Hand in den Wohnungsbau bisher geleiteten Mittel (Hauszinssteuermittel), die etwa 800 Millionen RM betragen, sollen bis auf die Hälfte herabgesetzt werden. Der dadurch freiwerdende Betrag von 400 Millionen RM aus der Hauszinssteuer soll alsdann zur Senkung der Realsteuern verwendet werden. Die Senkung der Realsteuern bedeutet zunächst

Belassung von Eigenkapital auch in den Produktionsstätten, Minderung der Anforderungen an den Geldmarkt von dieser Seite, bis eine allgemeine Preissenkung die Gesamtlage der Wirtschaft verbessert.

Die Realsteuersenkung hat aber darüber hinaus eine psychologische Wirkung, die in unserer Zeit unverkennbarer Abgekämpftheit der Unternehmer nicht unterschätzt werden darf. Es kann erwartet werden, daß durch die Maßnahmen im ganzen eine Belebung der übrigen Wirtschaft und eine Herabsetzung der Arbeitslosigkeit erreicht wird. Die Kürzung der Hauszinssteuermittel wäre weniger tragbar, wenn man nicht zugleich beabsichtigte, diesen Ausfall von 400 Millionen RM durch Mittel aus dem Kapitalmarkt zu ersetzen. Sachverständige Bankkreise rechnen bestimmt damit, daß dieses Kapital, wenn es mit der notwendigen Sicherung durch das Reich ausgestattet ist, auf dem Kapitalmarkt zu beschaffen ist. Danach sollen auch für 1931 wieder 800 Millionen RM dem Wohnungsbau zugeführt werden. Diese Maßnahme schafft außerdem die Möglichkeit, daß, mehr als dies im Rahmen des Systems der Hauszinssteueraufwendung verwirklicht werden kann, der Bau nur an Orte dringenden Bedarfs gelegt und unter günstigeren Baupreisen und unter Anpassung an die Bedürfnisse der unter der Wohnungsnot in erster Linie leidenden Volksschichten durchgeführt wird. Um für sie tragbare Mieten zu erreichen, rechtfertigt es sich, Zins- und Mietszuschüsse aus Hauszinssteuermitteln zu geben.

Die Nachfrage nach Neubauwohnungen ist allgemein zurückgegangen. Namentlich scheint der Bedarf an Mittelwohnungen ungefähr gedeckt zu sein. Die hohen Neubaumieten, die in erster Linie bedingt sind durch die hohen Kapitalzinssätze und die hohen Baukosten, haben es mit sich gebracht, daß die Mittelwohnungen in erster Linie durch die leistungsfähigeren Schichten der Bevölkerung bezogen worden sind, weil es nur diesen möglich war, die Mieten aufzubringen. Für die breite Masse der Arbeiter dagegen besteht nach wie vor ein empfindlicher Bedarf an Klein- und Kleinstwohnungen. Deshalb sollen nach dem Wohnungsbauprogramm 1931 vornehmlich nur Wohnungen mit niedrigen Mieten gebaut werden. Unnötiger Zuzug in die von der Arbeitslosigkeit in erster Linie betroffenen Großstädte wird gehindert, wenn nach dem Plane auf die Errichtung von Wirtschaftsheimstätten in vorstädtischen und ländlichen Siedlungen hingewirkt werden soll. Im Rahmen dieser Bestrebungen liegt es auch, wenn Eigenheime mit einer Einliegerwohnung errichtet werden, die es ermöglichen, daß in landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nebenbetrieben künftig ein Teil des Lebensunterhalts der Familie erworben wird. Es kommt aber nicht nur darauf an, daß Wohnungen geschaffen werden, sondern auch, daß Arbeit für ihre Bewohner geboten wird. Daher wird in erster Linie an den Orten gebaut werden müssen, an denen Arbeitsmöglichkeiten bestehen.

Ziel aller Wohnungswirtschaft ist, der Gesamtbevölkerung einwandfreie Wohnungen zu verschaffen. Solange die Not der Gesamtwirtschaft es aber noch nicht gestattet, hier dem natürlichen Spiel der wirtschaftlichen Kräfte den gesunden Ausgleich zu überlassen, muß vorab der dringendste Bedarf befriedigt werden. Soziale Gesichtspunkte, wirtschaftspolitische Erfordernisse und finanzielle Möglichkeiten wirken hier zusammen, um das Programm zu gestalten. Alle drei Gesichtspunkte zwingen auch hier zur Hinlenkung der Betätigung auf das Wichtigste.

Es ist vorgesehen, daß bis zu 215 000 Kleinwohnungen mit öffentlichen Mitteln erbaut werden, wovon 165 000 aus der Hauszinssteuer und bis zu 50 000 aus dem Kapitalmarkt gefördert werden sollen.

Der Bedeutung ländlicher Siedlungen, die dem Siedler gestatten, den Eigenbedarf an Lebensmitteln

durch Selbsterzeugung zu decken, ist dadurch Rechnung getragen, daß 40 Millionen RM aus den oben angeführten öffentlichen Mitteln für die Zwecke solcher Siedlungen aufgewendet werden.

Ein besonderes Augenmerk will man auch auf die **Erhaltung des Altwohnraumes**

richten, denn für jede Wohnung, die unbrauchbar wird, muß eine neue Wohnung gebaut werden. Deshalb liegt es durchaus in dem Rahmen eines Sparprogramms, wenn durch vorbeugende Maßnahmen — durch die Instandsetzung und Instandhaltung von Altwohnungen — größere Kosten für die Errichtung von Neubauwohnungen vermieden werden.

Berücksichtigt man schließlich, daß neben den mit Hilfe von Hauszinssteuermitteln ausgeführten Wohnungen eine beträchtliche Zahl von Wohnungen ohne Hilfe öffentlicher Mittel erstellt werden, und daß auch nach den Etats von Reich, Ländern und Gemeinden, der Reichsbahn, der Reichspost und Reichsbank Wohnungen für Beamte, Angestellte und Arbeiter errichtet werden, so kommt man zu einem der Sachlage entsprechenden Gesamtbauvolumen.

Man hofft auf diese Weise bis zum 1. April 1936 die Wohnungsnot soweit eingeschränkt zu haben, daß die Verwendung öffentlicher Mittel im wesentlichen eingestellt werden kann, und daß in der Zwischenzeit die Wohnungszwangswirtschaft allmählich weiter gelockert und bis zum gleichen Zeitpunkte aufgehoben werden kann.

Das ernste Streben der Regierung, auf allen Gebieten eine Preissenkung herbeizuführen, wird auch von einer Herabsetzung der Preise im Wohnungsbau nicht halmachen dürfen. Es muß einmal offen ausgesprochen werden,

daß der Bauindex eine solche Höhe erreicht hatte, wie kaum ein anderer Index, und daß diese Höhe nicht allein mit den gesteigerten Lohnkosten, sozialen Lasten und Steuern zu begründen war.

WOHNUNGSBAU

Das Problem der kinderreichen Familien. Im Rahmen der Internationalen Hygiene-Ausstellung fand auch eine Tagung statt, die sich mit dem Problem der kinderreichen Familie in der heutigen Zeit beschäftigte. Im Rahmen der Hauptversammlung des Reichsbundes der Kinderreichen Deutschlands stand eine Kundgebung unter dem Thema „Die kinderreichen Familien in der Not der Zeit“.

Die Referate der beiden Redner, Minist.-Rat Dr. Wölz, Berlin, und Medizinalrat Dr. Engelmann, Kiel, warnten vor einem weiteren Geburtenrückgang in Deutschland und erhoben die Forderung nach einer planmäßigen Pflege der kinderreichen Familie durch alle in Frage kommenden öffentlichen und privaten Instanzen. Minist.-Rat Dr. Wölz glaubte, besonders die Notwendigkeit betonen zu müssen, die für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Mittel für die Erstellung gesunder, aber kleiner und Kleinstwohnungen für die breitesten Schichten der Bevölkerung zu verwenden. In den letzten Jahren habe man mehr für die Mittelschichten erbaut und Wohnungen erstellt, die zwar sehr wünschenswert, aber für die große Masse unerschwinglich seien. Dr. Wölz verlangt eine planmäßige Umstellung des Wohnungsbaues auf die Bedürfnisse der minderbemittelten Schichten, wie es ja jetzt bereits vom Reichsarbeitsministerium planmäßig betrieben wird. Dr. Engelmann, Kiel, betonte u. a., es bestehe die Gefahr, daß unter dem Druck der notwendig gewordenen Sparmaßnahmen, die kinderreichen Familien besonders wieder benachteiligt würden. —

RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. B. in München. (Honoraranspruch.)

Tatbestand und Frage. Dem Architekten war die Bearbeitung der Pläne usw. für die Bebauung eines Grundstückes übertragen, einschl. Oberleitung der Ausführung. Der Architekt hatte ferner einen Bauzuschuß zu dem Bauvorhaben zu erwirken. Für seine Gesamtleistung waren im 3½ v. H. von der genehmigten Zuschußsumme zugesagt, zahlbar in Raten mit den fälligen Zuschußraten. Nach Erteilung der Baugenehmigung sollten zunächst 250 RM gezahlt werden, die aber auf das Honorar anzurechnen waren.

Auch sein zeitiger Stand ist noch wesentlich überhöht, weil durch gesteigerte Leistungen der Arbeiter, durch weitere Mechanisierung und Rationalisierung des Baubetriebs und durch Steigerung des Bautempos die erwähnten Mehrlasten zu einem erheblichen Teil ausgeglichen sind. Diesem Streben stehen heute noch die hohen Kapitalzinssätze hindernd im Wege, die dem Reichsbankdiskontsatz noch nicht gefolgt sind. Es ist aber anzunehmen, daß der Stand des Reichsbankdiskonts auf die Dauer nicht ohne Einfluß auf langfristige Anlagen bleibt. Konnte der Bauindex von Anfang dieses Jahres bis heute von 181 auf 159 fallen, ohne daß erhebliche Schädigungen in der Bauwirtschaft eintraten, so ist das der beste Beweis dafür, daß der bauwirtschaftlichen Entwicklung eine Erleichterung erwachsen wird. Es wird Aufgabe aller Beteiligten sein, diese rückwärtige Bewegung sorgsam weiter zu pflegen und für den Wohnungsbau auszuwerten.

Es wird ferner Aufgabe von Reich, Ländern und Gemeinden sein, auch den öffentlichen Bau nach Möglichkeit zu fördern. Sofern dies nicht über den Etat gelingt, müßte versucht werden, die öffentlichen Bauten aus dem Kapitalmarkt zu finanzieren, und die für sie gemachten Aufwendungen auf Grund langjähriger Mietsverträge zu verzinsen und zu tilgen, ein Verfahren, das auch schon vor dem Kriege sich bei Reichspost und Heer bewährt hat und auch in anderen Ländern, die kapitalkräftiger sind als Deutschland, in Übung ist.

Es kann erwartet werden, daß, soweit das Wohnungsbauprogramm eine Einschränkung öffentlicher Mittel vorsieht, eine stärkere Beteiligung der freien Wirtschaft am Wohnungsbau einsetzen wird. Darüber hinaus muß es gelingen, auch die übrigen Wirtschaftszweige mit den erforderlichen Geldmitteln auszustatten und so eine Vermehrung der gesamten Arbeitsmöglichkeiten zu erzielen. —

Die Baugenehmigung war erteilt, der Betrag von 250 RM gezahlt, der Antrag auf Bewilligung des Zuschusses unter Vorlage von Plänen gestellt. Der Bauherr hat aber dann später seine Absicht zu bauen aufgegeben, den Antrag auf Bauzuschuß hat der Architekt dann im Einvernehmen mit dem Bauherrn zurückgenommen. Der Bauzuschuß hätte 21 000 RM betragen, das Honorar wäre also bei Ausführung 7350 RM gewesen. Welche Honoraransprüche hat der Architekt jetzt?

Antwort. Sie haben nach Ihrer Darstellung offenbar alle Ihnen vertraglich obliegenden Leistungen bereits vollständig ausgeführt, mit Ausnahme der vorgesehenen Bauleitung. Wenn der Bauherr nunmehr den Bauplatz verkauft und von der Ausführung des Baus Abstand nimmt, so hat er Ihnen die vereinbarte Vergütung zu bezahlen, abzüglich dessen, was Sie durch die Nichtausführung an Unkosten ersparen (§ 615 bzw. § 649 BGB.).

Die vereinbarte Vergütung beträgt 3½ v. H. der aus städtischen Mitteln zur Auszahlung gelangenden Zuschußsumme. Wenn ein Zuschuß infolge der Aufgabe des Bauprojekts nunmehr nicht zur Auszahlung gelangt, so ist dies für Ihre Ansprüche unerheblich, da es Treu und Glauben widersprechen würde, wenn durch die lediglich auf der veränderten Entschließung des Bauherrn beruhende Nichtauszahlung des Bauzuschusses die Ansprüche des Architekten aus dem Verträge beeinträchtigt werden würden (vgl. § 162 BGB.).

Zur Begründung der Höhe Ihrer Ansprüche müssen Sie, da ein Prozentsatz der Zuschußsumme als Gesamthonorar vereinbart ist, nachweisen, welchen Bauzuschuß der Bauherr erhalten hätte. Es wäre aus diesem Gesichtspunkt zweckmäßiger gewesen, wenn Sie den Antrag auf Bauzuschuß nicht zurückgezogen, sondern dem Bauherrn überlassen hätten, nach Genehmigung auf die Auszahlung zu verzichten. Dann stünde die Höhe des Zuschusses zweifelsfrei fest und Sie wären nicht einem Streit über die Höhe des Gesamthonorars ausgesetzt. Immerhin dürfte es aber wohl möglich sein, durch Auskunft der Stadtgemeinde zuverlässig nachzuweisen, welcher Zuschuß bewilligt worden wäre.

Wird der Zuschußbetrag mit 210 000 RM als richtig unterstellt, so ergibt sich für Ausführung sämtlicher Leistungen ein vereinbartes Gesamthonorar von 3½ v. H. mit 7350 RM. Dieses verteilt sich nach der GO. der Arch. vom 1. Juli 1926, die zwar als Taxe nicht allgemein von den Gerichten anerkannt wird, deren Sätze aber von Sachverständigen als üblich und angemessen erachtet werden dürften, wie folgt: für Vorentwurf 10, Entwurf 15, Bauvorlagen 5, Maß- und Kostenberechnung 10, Ausführungszeichnungen 20, für Teilzeichnungen 15 und für Bauberleitung 25 v. H. des Gesamthonorars.

Wenn Sie alle Leistungen mit Ausnahme der Bauleitung bereits ausgeführt haben, stehen Ihnen demnach volle 75 v. H. von 7350 RM gleich 5512,50 RM zu, von denen die gezahlten 250 RM abgehen. Für die nicht ausgeführte Bauberleitung stehen Ihnen 25 v. H. des Gesamthonorars, also 1837,50 RM abzüglich der Ersparnisse, die nach der Gebührenordnung auf 40 v. H. beziffert werden, zu, demnach nach der GO. 60 v. H. von 1837,50 RM gleich 1102,50 RM. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.