

KLEINSTWOHNUNGSSIEDLUNG 1930 AUF DEM BLUMLÄGER FELDE IN CELLE

ARCHITEKT: OTTO HAESLER. BAUHERR: STADT CELLE

BAUWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNGEN BEI DER DURCHFÜHRUNG

(II. FORTSETZUNG — VGL. BAUWIRTSCHAFT NR. 34—35)

MIT 7 ABBILDUNGEN

In diesem Abschnitt werden die in Wirtschaftsbeilage Nr. 34—35 für die Wohnzeilen I und II angestellten Ermittlungen über die Zeitaufwände bei den Einzelarbeiten zu Ende geführt und die gleichartigen Ermittlungen für das zentrale Gebäude für Heizung, Wäscherei usw. mitgeteilt.—

Fortsetzung der Bauarbeiten an Wohnzeile I und II.

Dem Fortgang der Stahlskelettkonstruktion entsprechend gelangten die weiteren Bauarbeiten zur Ausführung.

Die Decken über den Kellerräumen waren wie alle anderen als Bimszementdielendecken mit Überbeton vorgesehen, um Schalungskosten zu vermeiden und die Zeit des Abbindens zu ersparen. Als Deckenträger wurde abwechselnd je ein einfaches I und je ein Doppel-I-Profil NP 10 angewandt, um das Einlegen der Bimsdielen so einfach wie möglich zu gestalten. Die Bimszementdielen waren aber nicht rechtzeitig lieferbar. Daher entschloß sich die Bauleitung, die Decken über den Kellerräumen in Beton auf Schalung zu stampfen, und zwar in 10 cm Stärke, Mischung 1:8. Zur Befestigung des Fußbodens wurden in Abständen von rd. 50 cm 4 · 6 cm starke mit Karbolineum imprägnierte Latten als Fußbodenlager eingelegt, die seitlich in Abständen von rd. 20 cm mit dreizölligen Nägeln benagelt wurden, um eine gute Verankerung im Beton zu gewährleisten. Die Fußbodenlager stehen mit ihrer Oberkante 1 cm über Oberkante Beton und Oberkante Träger vor, um ein exaktes Verlegen des Fußbodens zu ermöglichen.

Betonfußboden der nicht unterkellerten Räume. Hier wird auf die festgestampfte Auffüllung eine 7 cm starke Stampfbetonschicht, Mischung 1:10, aufgebracht und zur Abhaltung der aufsteigenden Erdfeuchtigkeit mit einer doppelten, zweimal heiß geklebten 80er Isolierpappe abgedeckt. Zu ihrem Schutze und zur Befestigung der Fußbodenlager wurde darüber eine zweite 8 cm starke Betonschicht, Mischung 1:10, aufgestampft und mit dem Reibebrett abgerieben. Die Befestigung und Anordnung der Fußbodenlager wurde, wie vorher erwähnt, ausgeführt.

Die Außenwand hat in der Stahlskelettkonstruktion alle in Frage kommenden Belastungen aufzunehmen, deren Ausfaltungen höchste Isolierfähigkeit gegen Kälte und Wärme und besten Wetterschutz zu gewähren. Zu diesem Zwecke wurden auf der Innenseite an den Stahlskeletstützen 6 cm starke Tektondielen mit Bindendraht befestigt. Sie dienen gleichzeitig als Leere für das 12 cm starke Hohlsteinmauerwerk, das als Schutz gegen den Durchschlag von Feuchtigkeit auf der Außenseite mit Zementmörtel, Mischung 1:3, aufgemauert wurde. Dabei wurde peinlich darauf geachtet, daß jedes Stück Eisen von reinem Zementmörtel — ähnlich wie beim Eisenbeton — eingehüllt ist, um eine rostfreie und feuersichere Bauart zu erzielen.

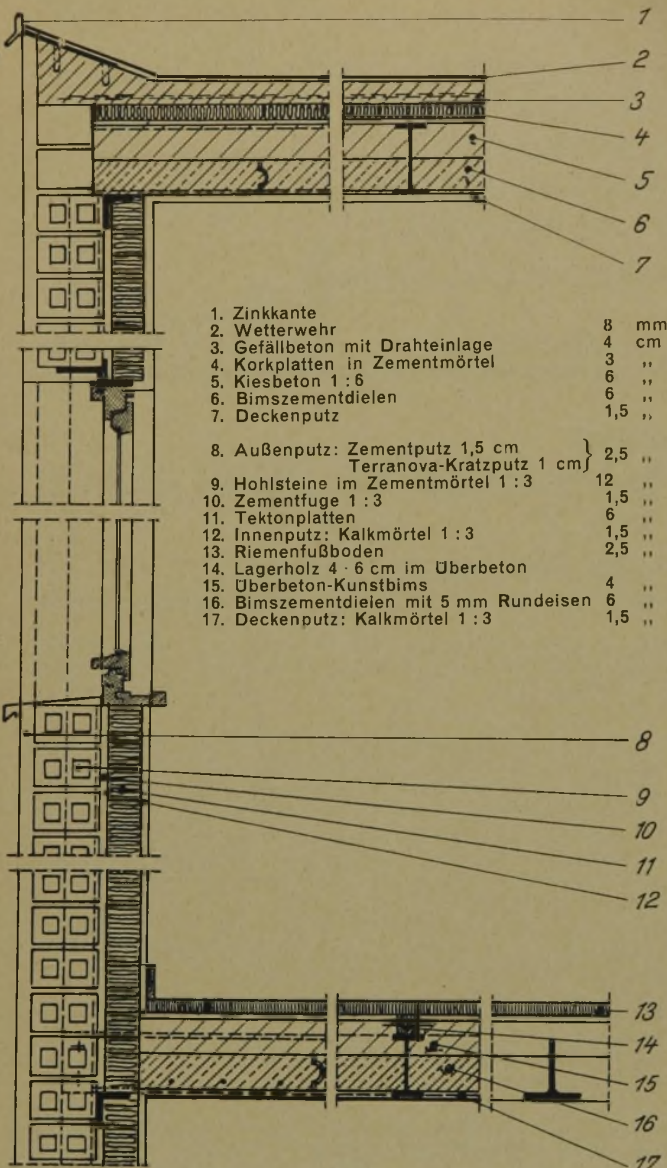
Um eine enge Verbindung zwischen Tektondielen und Vormauerung zu erreichen, wurde eine 1,5 cm starke Fuge aus Zementmörtel 1:3 zwischen beiden angeordnet. Sie soll außerdem den Feuchtigkeitsdurchschlag mit verhindern. Streng wurde darauf geachtet, daß die Stoßfugen des Mauerwerks selbst, sowie die Fuge zwischen Tektodon und Mauerwerk gut mit Mörtel ausgefüllt wurden, wodurch auch eine volle Umantelung der Stützen gewährleistet war (Abb. 24 bis 26).

Decke über dem Obergeschoß (Dachdecke) (Abb. 27/28)
Da die Konstruktion durch das Aufliegen der Träger auf der Stütze und den Verbindungswinkeln ein seitliches Einschieben

der Bimszementdielen gestattet, konnte auf die abwechselnde Anordnung von einfachen und doppelten I-Profilen hier verzichtet werden. Die Bimszementdielen wurden zwischen die in 85 cm Entfernung liegenden Träger eingeschoben. Wichtig ist dabei das Aufbringen einer Zementmörtelfuge auf den Trägerflansch, damit die Dielen flächig aufliegen und keine reine Kantenpressung erhalten. Die Deckenuntersichten werden in verlängertem Zementmörtel geputzt. Um längs der Trägerkanten im Putz Rissebildung zu vermeiden, wurde über dem Träger, rd. 10 cm auf die Bimszementdielen beiderseits übergreifend, ein Rabitzdrahtgewebe aufgenagelt. Um ein Kentlichwerden des Trägers im fertigen Putz zu vermeiden, wurden die Bimszementdielen mit einem Falz versehen, so daß Trägerflansch und Unterkante Dielen in gleicher Höhe liegen und der Putz gleich stark durchgeführt werden kann. Auf die Bimszementdielen wurde bis auf Oberkante der Deckenträger NP 12 ein 6 cm starker Überbeton aus Kiesbeton, Mischung 1:10, aufgebracht. Zur Isolierung gegen Kälte und Wärme wurden auf der gesamten Überbetonfläche 3 cm starke imprägnierte Korkplatten aus der Celler Isoliermaterialienfabrik A. Haacke & Co. in Zementmörtel verlegt. Die Fugen wurden mit heißem Korksteinkitt ausgegossen. Auf der Korkisolierung wurde ein Gefällbeton hergestellt, der die Bitumendachhaut zu tragen hat. An diesen werden infolge der großen Temperaturunterschiede und der dadurch ausgelösten Spannungen große Anforderungen gestellt. Auf Grund mehrjähriger Erfahrung empfiehlt es sich deshalb, ihn nicht unter 3—4 cm Stärke und nur in einem Mischungsverhältnis 1:3 mit einer Rabitzdrahteinlage herzustellen.

Die Oberfläche des Gefälleestrichs wird zum besseren Halt der Dachhaut nur rau abgezogen. Sämtliche Außenänder des Daches sind auf eine Breite von rd. 25 cm etwa 8 cm außen aufgekantet, um eine günstige Verbindung zwischen Dachhaut und Zinkeinfassung zu ermöglichen und trotz des verschiedenen Dachgefälles einen waagerechten Abschluß der Zinkeinfassung an der Oberkante der Hauszeilen zu erreichen.

Decke über dem Erdgeschoß. Auch hier wurden zur Ersparung der Schalung Bimszementdielen vorgesehen und aus den gleichen Gründen die Deckenträger abwechselnd in einfachen I und Doppel-I-Profilen ausgeführt. Bezüglich der Einlegung der Dielen wurden die gleichen Rücksichten wie bei den Dachdecken beachtet. Die Bimszementdielen der Zwischendecken werden mit 3 Stück Rundeisen von 5 mm Dm. bewehrt und an den Auflagerkanten mit einem 5 mm starken Falz versehen, um wieder über Diele und Trägerunterflansch die gleiche Putzstärke zu erhalten. Der Ribbildung längs der Träger wurde, wie vor, durch ein Rabitzgewebe vorgebeugt. Auf den Bimszementdielen wurde in Höhe der Träger ein Kunstbimsüberbeton 4 cm stark, Mischung 1:8, hergestellt. Zur Befestigung des Riemenfußbodens wurden in den Beton in rd. 50 cm Entfernung 4 · 6 cm starke mit Karbolineum imprägnierte Latten eingelegt, die wiederum mit ihrer Oberkante 1 cm über der Oberkante des Überbetons vorstehen, um den Riemenfußboden besser verlegen zu können. Zur Verankerung im Überbeton sind die Lagerhölzer, wie vor beschrieben, mit dreizölligen Nägeln genagelt.



SCHNITT DURCH AUSSENWAND, DECKE U. DACH

Treppenhaus und innere Trennwände. Die Treppenhäuswände sind zur Erhaltung des geringst möglichen Aufwandes in 12 cm starkem Mauerwerk aus Kalksandsteinen in Zementkalkmörtel aufgeführt. Sie führen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Unterkante Dachdecke und tragen außer den beiden Treppenpodesten jeweils ein Feld der Decke über Erdgeschoß und Obergeschoß (Dach).

Die inneren Trennwände wurden aus 6 cm starken Bimszementdielen in Zementmörtel 1:3 hergestellt. Wo sie an die Außenwand anschließen, wurde zur besseren Verbindung in jeder zweiten Fuge ein Bandisen eingemauert, das im äußeren Hohlsteinmauerwerk verankert ist. Die in der Längsrichtung der Wohnzeile laufenden Trennwände sind zumeist zwischen die in 85 cm Entfernung stehenden Stahlskelettstützen eingemauert zu gleicher Zeit wurden die Innenstützen mit Rabitzdraht ummantelt und die Zwischenräume zwischen dem Winkeleisen mit Zementmörtel ausgeworfen.

Die Dacheindeckung (Flachdach). Da die Wirtschaftlichkeit der Siedlung auch mit der zentralen Beheizung sowie Wasch- und Badeanlage zusammenhängt und daher Bodenräume entbehrt werden können, ist die Zusammenlegung der beiden Bauelemente — Decke und Dach — in Form des Flachdaches als wirtschaftliche Maßnahme gewählt.

Wie bereits in der Beschreibung der Decke über dem Erdgeschoß erläutert, wurde auf der Tragkonstruktion der Decke über der Isolierung gegen Kälte und Wärme ein besonders zur Aufnahme der Bitumendachhaut vorbereiteter Gefälleestrich hergestellt. Dieser ist zwecks engster Verbindung mit der Dachhaut nur rauh abgezogen. Zur Aufnahme der Spannungen der Dachhaut ist ein Rabitzdrahtgewebe eingelegt.

Die Bitumendachhaut „Original-Wetterwehr“ wird von der Firma Hans Schulte G.m.b.H., Dortmund, geliefert. Die Ausführung der Arbeiten wurde der ansässigen Dachdeckungs-

firma Fritz Weiß übertragen. Die Arbeiten wurden von einem Ingenieur der Firma Schulte überwacht. Die Gesamtstärke der fertigen Dachhaut beträgt 8 mm. Sie setzt sich aus fünf Arbeitsvorgängen zusammen. Zuerst wird direkt auf den Gefällebeton in heißer dünnflüssiger Klebemasse eine Wollfilzpappe aufgebracht. Die Stoßfugen werden 10 cm überdeckt. Am Rande des Daches greift die Filzpappe rd. 12—15 cm auf die Zinkblecheinfassung über. Zur Isolierung des Zinkbleches gegen den Gefällebeton wurde auf letzterem in Breite der Dachaufkantung, auf der die Zinkblecheinfassung liegt, ein Anstrich mit der heißflüssigen Klebemasse hergestellt. Zur Eindichtung der Dunst- und Entlüftungrohrdurchbrüche wurden auf die Wollfilzpappe aufgebördelte Walzbleischeiben mit der vorher beschriebenen Klebemasse aufgeklebt. Die eingeklebten Bleischeiben haben einen Durchmesser von 20 und 35 cm. Der aufgebördelte Rohrstützen dient zum Aufsetzen der Zinkhaube und paßt sich in seinem Durchmesser jeweils dem zu entlüftenden Rohr an. Im zweiten Arbeitsvorgang wurde die Wollfilzpapplage mit einer zähflüssigen heißen Klebemasse überspachtelt, so daß auf der Pappe eine dünne Haut entstand. Um ein gleichmäßig gutes Liegen der Dachhaut zu unterstützen, wurde in einem weiteren Arbeitsprozeß auf der gesamten Dachfläche eine Lage Jute gespannt. Die Jute wird in Rollen von 1 m Breite und 100 m Länge angeliefert und mit einer heißen, dünnflüssigen Masse aufgestrichen und aufgeklebt, so daß die Stöße 10 cm überdeckt und die Jutelage gut gespannt ist. Die einzelnen Arbeiten wurden zeitlich so getrennt vorgenommen, daß die vorher gefertigten Anstriche und Spachtelungen an der Luft ausgiebig erhärten konnten. In einem vierten Arbeitsvorgang wurde die Jutelage mit einer heißen, zähflüssigen Masse zum zweitenmal satt überspachtelt. Auf der so vorbereiteten Dachfläche wurde dann zuletzt die Bekiesung aufgebracht. Verwendet wurde ein gewaschener Perlkies in 2—2,5 mm Korngröße, der in einem Anstrich aus kaltflüssiger an der Luft erhärtender Klebemasse eingewalzt wurde.

Klempnerarbeiten (Abb. 29 und 30). Zeitlich greifen die Ausführungen der Klempner- und Dachdeckerarbeiten ineinander; wie schon erwähnt, erhielt die Dachaufkantung, die die Zinkeinfassung zu tragen hat, einen Anstrich aus Klebemasse, um das Zink gegen die Einfüsse des Betons zu schützen. Zur Befestigung des Zinkbleches wurden bei Herstellung der Dachaufkantung vom Klempner gelieferte Drahthaften in 25—30 cm Entfernung einbetoniert. Die das Zinkblech befestigenden Drahtschlaufen werden umgebogen und mit einem Zinkbuckel überlötet. Die Zinkblecheinfassung besteht aus Zink Nr. 12 in rd. 30 cm Zuschnitt. Die überstehende Tropfkante der Zinkeinfassung hat eine Höhe von rd. 5 cm und eine Ausladung von 4 cm vor der Vorderkante Außenputz. Da das Gefälle des Daches nur einseitig ist, wurde die Entwässerung des Daches auf der Ostseite angebracht. Jeweils ein Reihnhaus wird durch ein Regenrohr aus Zink Nr. 12 mit 8 cm Durchmesser entwässert. Der Anschluß zwischen Zinkeinfassung und Regenrohr ist durch ein Wassersammelbecken hergestellt. Das Wassersammelbecken wurde als Erweiterung des Regenrohrenlaufs in runder Topfform mit einem Durchmesser von 25 cm und einer Höhe von 20 cm vorgesehen.

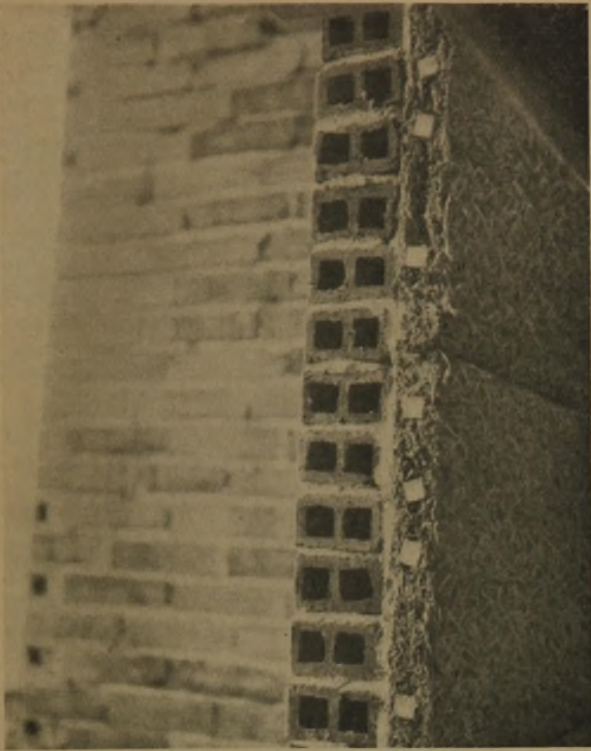
In den Tabellen IX und X ist für die Wohnzeilen I und II der Zeitaufwand für die einzelnen Arbeitsvorgänge, in der Reihenfolge, wie sie sich auf dem Bau abwickeln, zusammengestellt. (Vgl. S. 264 u. 265)

Beginn der Bauarbeiten an dem zentralen Gebäude.

Am 20. Juni 1930 wurde mit der Einrichtung dieser Baustelle seitens der Firma Fr. Klingemann Söhne, Celle, begonnen. Es wurde zunächst eine Mannschafsmaschine und eine Materialbude, ein Abort, eine Betontrommelmischmaschine von 150 l Inhalt (Hersteller „Saxonia“, Dresden) mit Dynamo und Gleisanschluß aufgestellt. Dazu waren 53,77 Bauarbeiterstunden erforderlich. Nach Absteckung der Gebädefüchtnen durch das Vermessungsamt wurden die Ausschachtung der Heizkellergruben und der Beton der aufgehenden Fundamentmauern in Angriff genommen.

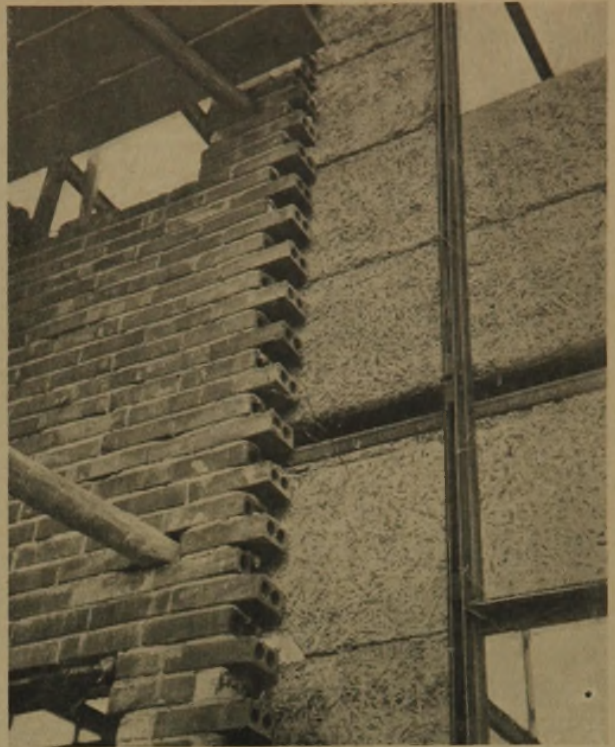
Zur Verwendung in den später anzulegenden Gärten wurde der Humusboden in rd. 25 cm Tiefe abgehoben und in rd. 25 m Entfernung gelagert. Der Transport wurde mit einer Lore auf Feldbahngleisen erledigt. Unterkellert wurde bei dem zentralen Gebäude nur der Heizkeller. In den übrigen Räumen (Waschraum, Bäder und Büro) liegt der Fußboden ungefähr 1 m über Geländeoberkante. Dadurch waren aufgehende Fundamentmauern nötig, zwischen denen bis auf Unterkante Betonfußboden Füllboden eingebracht und festgestampft wurde. Um nun bei dem Aushub der Baugrube für den Heizkeller den Boden mit dem geringsten Arbeitsaufwand und ohne nochmaligen Transport lagern zu können, wurden zunächst die Fundamente hergestellt. Die Fundamentbanketts wurden in 80 cm Tiefe und 30 cm Breite ausgeschachtet und mit Beton 1:10 aushetoniert, darauf die aufgehenden Fundamentmauern

25



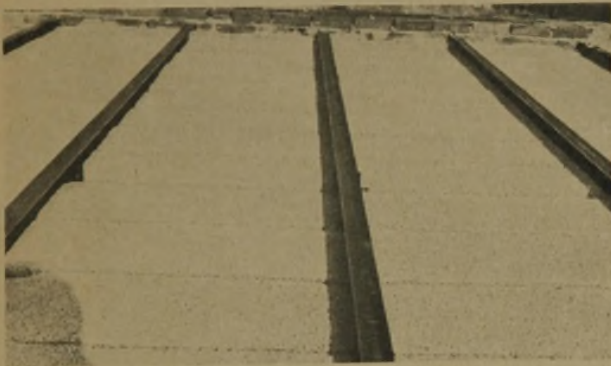
SCHNITT DURCH DIE AUSSENWAND

26



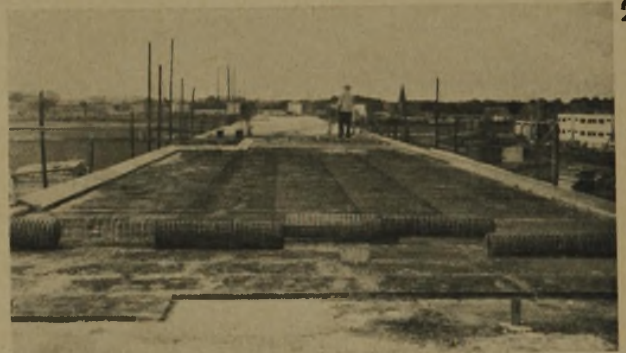
AUSSENWAND-KONSTRUKTION

27



BISZEMENTDIELEN DES DACHES

28



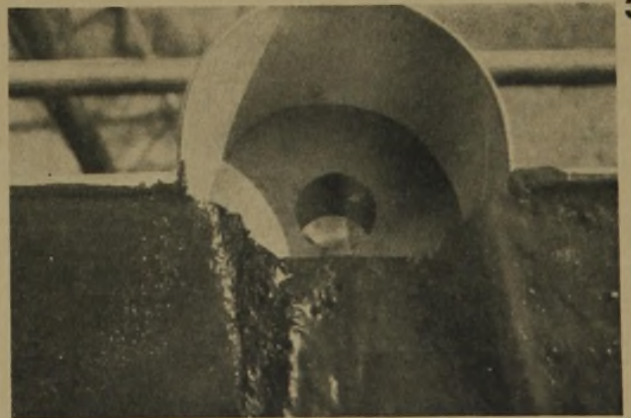
ABDICHTUNG DES DACHES

29



ZINKABSCHLUSSBLECH MIT UNTERSTRICH
ZUR ISOLIERUNG DER BLECHE

30



WASSERSAMMELBECKEN AN DEM
ABFALLROHR

AUSFÜHRUNG VON AUSSENWAND UND DACH

KLEINSTWOHNUNGSSIEDLUNG 1930 AUF DEM BLUMLÄGER FELDE IN CELLE

Tabelle IX. Wohnzeile I. Zeitaufwand für die einzelnen Arbeitsvorgänge

Titel	Position	Art der Arbeit	Zeitaufwand für die Masseneinheit der einzelnen Positionen, ausgedrückt in Arbeiterstunden bei getrennter Ermittlung für die Häuser 1—11											Bemerkungen
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
II	16/17	Betondecke über Keller .	0,56	0,88	0,73	0,71	1,06	0,83	0,86	0,82	1,00	0,90	0,79	Decke über Keller in 10 cm Stärke zwischen 1- u. Doppel-1-Trägern gestampft. Die mit Nagelung versehenen Fußbodenlagerhölzer werden im Beton mit verlegt.
II	18	Betonfußboden über den nicht unterkellerten Bauteilen im Erdgeschoß	1,32	1,06	0,97	0,65	0,58	0,52	0,95	0,63	0,64	0,73	0,92	Auf den zwischen die Fundamente gestampften Boden wird die erste 7 cm starke Betonschicht gestampft. Nach Verlegen der doppelten Isolierpappe (Titel IIa Pos. 2) wird die zweite Betonschicht in 8 cm Stärke gestampft und die Fußbodenlagerhölzer werden sofort mit verlegt.
IIa	2	Isolierung der Betonfußböden im Erdgeschoß über den nicht unterkellerten Bauteilen	0,13	0,28	0,14	0,14	0,16	0,18	0,21	0,20	0,19	0,19	0,15	Zwischen den beiden Betonschichten (Titel II Pos. 18) wird die Isolierung des Fußbodens gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit in zwei Lagen doppelt geklebter Isolierpappe hergestellt.
II	9/10	Tektonisolierplatten der Außenwand	0,52	0,66	0,41	0,24	0,20	0,36	0,39	0,31	0,76	0,37	0,30	Auf Innenseite der Stahlskelettstützen werden die 4 m langen Tektondielen mit Bindendraht befestigt. Sie dienen somit als Leere für das äußere Hohlsteinmauerwerk und die zwischen Hohlsteinen und Tektondielen liegende 1,5 cm starke zementmörtelfuge.
II	8	Ausfachung der Außenwand mit Hohlsteinen 12 cm	1,74	2,05	0,96	1,47	1,15	1,22	0,95	1,23	1,25	1,20	1,07	Äußere Schale der Außenwandkonstruktion ein 12 cm starker Hohlstein in Zementmörtel 1:3. Die Stahlskelettstützen werden ummauert und mit dem Zementmörtel voll ummantelt und ausgegossen.
II	11/12	Treppenhauswände 1/2 Stein stark	2,38	1,64	2,18	1,84	1,85	1,46	1,77	2,19	2,06	1,75	1,22	Die Treppenhauswände werden in Kalksandsteinen und Zementkalkmörtel 12 cm stark aufgemauert.
II	14/27	Bimszementdielendecke 6 cm stark mit 5 cm Überbeton über Erdgeschoß	0,92	1,13	1,04	1,09	0,48	0,49	0,92	0,89	0,85	0,84	0,36	Zwischen in 85 cm Entfernung liegende Deckenträger werden die Bimszementdielen eingelegt. Sie sind mit 3 Rundeisen 5 mm Dm. bewehrt. Darauf wurde der Kunstbimsüberbeton 10 cm stark aufgebracht und die Fußbodenlager mit betoniert.
II	15	Bimszementdielendecke des Daches 6 cm stark mit 6 cm Überbeton	1,22	0,83	0,61	0,64	1,13	1,12	1,06	0,82	0,82	0,56	0,84	Zwischen in 85 cm Binderentfernung liegende Deckenträger werden die Bimszementdielen in Zementmörtel 1:3 verlegt. Auf Höhe der Träger NP I 12 wird der Druckbeton aufgebracht.
IIa	1	Korkplattenisolierung des Daches	0,31	0,35	0,30	0,33	0,26	0,33	0,29	0,30	0,28	0,32	0,28	Zur Isolierung gegen Kälte und Wärme werden auf die Dachdecke über Oberkante Träger 4 cm starke Korkplatten 0,5/1 m groß in Zementmörtel verlegt. Ihre Fugen werden in heißflüssigem Korksteinkitt vergossen.
II	19	Ausgleichbeton des Daches mit Drahtgewebeeinlage	0,32	0,33	0,68	0,28	0,46	0,51	0,45	0,44	0,45	0,40	0,44	Auf die Korkisolierung des Daches wird ein Gefällbeton i. M. 1:3 in durchschnittl. Stärke von 4 cm aufgebracht. Zum Schutz gegen Rissebildung erhält er Drahtgewebeeinlage.
II	20	Dachaufkantung	0,40	0,32	0,56	0,22	0,25	0,28	0,34	0,33	0,30	0,33	0,35	Zur Herstellung des Anschlusses zwischen Zinkabschluß und Dacheindeckung entlang der Dachkanten eine Aufkantung von rd. 25 cm Breite und 8 cm äußerer Erhöhung. Zur Befestigung der Zinkabschlußbleche werden in 25—30 cm Entfernung Drahthaften eingesetzt.
II	13	Bimszementdieltrennwände 6 cm stark	0,74	0,67	1,00	0,55	0,73	0,64	0,80	0,61	0,57	0,75	0,70	Die Trennwände der Wohnungen werden aus 6 cm starken Bimszementdielen in Zementmörtel 1:3 aufgemauert.
VII	1	Front- und Giebelabschlußbleche							0,35					Als Abschluß der Dachkanten Zinkblech Nr. 12 in rd. 30 cm Zuschnitt.
VII	10	Wassersammelbecken							1,09					Am Regenrohreinlauf ein Wassersammelbecken in rd. 25 cm Durchmesser und 20 cm Höhe aus Zink Nr. 12.
VI	1	Dacheindeckung „Wetterwehr“							0,37					Eine Bitumendachdeckung in 5 Arbeitsvorgängen mit Bekiesung.

in 25 cm Breite zwischen Schalung auf rd. 1 m Höhe aus Kiesbeton 1:10 gestampft. Erst nach ihrer Ausschalung wurde die Heizkellerbaugrube ausgeschachtet und der gewonnene Boden bis auf Unterkante Wäschereifußboden eingefüllt und festgestampft.

Betonfußboden, Umlassungs- und Kaminmauerwerk und Isolierung des Heizkellers. Da der Heizkeller unter Grundwasserspiegel liegt, mußten Maßregeln zur Abhaltung des Grundwassers, im Fußboden und auch in den Wänden getroffen werden. Der Fußboden wurde aus zwei Betonschichten von 8 und 7 cm Stärke und die Außenwände wurden in zwei Mauern von je 25 cm Stärke hergestellt, zwischen die jeweils die Isolierung eingebaut wurde. Zunächst wurde die unterste 8 cm starke Betonschicht aus Kiesbeton, Mischung 1:8, hergestellt und von der Außenwand eine 25 cm starke Wand aus Kalksandsteinen in Zementmörtel bis Oberkante Gelände aufgemauert.

Nummehr wurde mit zwei Lagen 125er Pappe isoliert, die geklebt und mit einem dreimaligen heißen Anstrich versehen wurden. Zum Schutze der Isolierung wurde auf dem Fußboden eine Betonschicht in 7 cm Stärke, Mischung 1:8, eingestampft

und zur Aufnahme des später herzustellenden Estrichs rau abgezogen. Um die am Mauerwerk hochgeführte Isolierung zu schützen, wurde eine 25 cm starke Wand aus Kalksandsteinen in Zementkalkmörtel bis Oberkante Gelände aufgemauert. Das Kaminmauerwerk, sowie die Isolierung des Kamins wurde genau so hergestellt, nur wurde das innere Schutzmauerwerk aus Hartbrandsteinen in Zementmörtel hergestellt.

Ceresitzementestrich und Putz im Heizkeller. Zur weiteren Sicherung des Heizkellers gegen eindringendes Grundwasser wurde der Fußboden mit einem 2 1/2 cm starken Estrich und die aufgehenden Wände mit einem 2 cm starken Putz bis Geländeoberkante verputzt. Putz und Estrich wurden in Zementmörtel mit Ceresitzusatz, Mischungsverhältnis 1:3, gerieben und geglättet hergestellt.

Decke zwischen Heizkeller und Koksraum. Zur besseren Anfuhr des Brennmaterials und zur direkten Beschickung der Kessel von oben wurde der Koksraum über dem Heizraum angenommen. Deshalb wurde die Decke zwischen Heizraum und Koksraum als Kleinsche Hohlsteindecke zwischen NP I 16 ausgebildet. Die Hohlsteine sind 10 cm stark in reinem Zementmörtel 1:3 auf Schalung gewölbt. Auf Höhe

Tabelle X. Wohnzeile II. Zeitaufwand für die einzelnen Arbeitsvorgänge

Titel	Position	Art der Arbeit	Zeitaufwand für die Masseneinheit der einzelnen Positionen, ausgedrückt in Arbeiterstunden bei getrennter Ermittlung für die Häuser 1—11											Bemerkungen
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
II	16/17	Betondecke über Keller .	1,13	1,10	1,00	1,40	1,44	1,19	1,65	1,50	1,50	1,61	1,20	Decke über Keller in 10 cm Stärke zwischen 1. u. Doppel-I-Trägern gestampft. Die mit Nagelung versehenen Fußbodenlagerhölzer werden im Beton mit verlegt.
II	18	Betonfußboden über den nicht unterkellerten Bauteilen im Erdgeschoß	1,0	1,42	0,90	1,80	1,05	0,90	1,97	1,53	1,13	1,07	1,19	Auf den zwischen die Fundamente gestampften Boden wird die erste 7 cm starke Betonschicht gestampft. Nach Verlegen der doppelten Isolierpappe (Titel II a Pos. 2) wird die zweite Betonschicht in 8 cm Stärke gestampft und die Fußbodenlagerhölzer werden sofort mit verlegt.
IIa	2	Isolierung der Betonfußböden im Erdgeschoß über den nicht unterkellerten Bauteilen	0,20	0,24	0,24	0,29	0,29	0,30	0,27	0,32	0,29	0,33	0,34	Zwischen den beiden Betonschichten (Titel II Pos. 18) wird die Isolierung des Fußbodens gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit in zwei Lagen doppelt geklebter Isolierpappe hergestellt.
II	9/10	Tektonisolierplatten der Außenwand	0,57	0,51	0,41	0,41	0,22	0,23	0,27	0,24	0,31	0,41	0,22	Auf Innenseite der Stahlskeletstützen werden die 4 m langen Tektondielen mit Bindendraht befestigt. Sie dienen somit als Leere für das äußere Hohlsteinmauerwerk und die zwischen Hohlsteinen und Tektondielen liegende 1,5 cm starke Zementmörtelfuge.
II	8	Ausfachung der Außenwand mit Hohlsteinen 12 cm	1,85	2,10	1,67	2,23	1,26	2,43	2,13	1,77	1,77	2,11	1,75	Äußere Schale der Außenwandkonstruktion ein 12 cm starker Hohlstein in Zementmörtel 1:3. Die Stahlskeletstützen werden ummauert und mit dem Zementmörtel voll ummantelt und ausgegossen.
II	11/12	Treppenhauswände 1/2 Stein stark	1,75	2,08	1,68	2,63	2,22	2,95	2,26	1,93	2,04	2,70	2,30	Die Treppenhauswände werden in Kalksandsteinen und Zementkalkmörtel 12 cm stark aufgemauert.
II	14/17	Bimszementdieldecke 6 cm stark mit 5 cm Überbeton über Erdgeschoß	0,55	0,41	0,32	0,44	0,40	0,54	0,33	0,63	0,38	0,45	0,52	Zwischen in 85 cm Entfernung liegende Deckenträger werden die Bimszementdielen eingelegt. Sie sind mit 3 Rundeisen 5 mm Dm. bewehrt. Darauf wurde der Kunstbimsüberbeton 10 cm stark aufgebracht und die Fußbodenlager mit einbetoniert.
II	15	Bimszementdieldecke des Daches 6 cm stark mit 6 cm Überbeton	0,77	0,75	0,77	0,57	0,44	0,76	0,47	0,65	0,80	0,85	0,86	Zwischen in 85 cm Binderentfernung liegende Deckenträger werden die Bimszementdielen in Zementmörtel 1:3 verlegt. Auf Höhe der Träger NP I 12 wird der Druckbeton aufgebracht.
IIa	1	Korkplattenisolierung des Daches	0,31	0,31	0,27	0,31	0,23	0,41	0,27	0,22	0,33	0,21	0,29	Zur Isolierung gegen Kälte und Wärme werden auf die Dachdecke über Oberkante Träger 4 cm starke Korkplatten 0,5/1 m groß in Zementmörtel verlegt. Ihre Fugen werden in heißflüssigem Korksteinkitt vergossen.
II	19	Ausgleichbeton des Daches mit Drahtgewebeeinlage	0,58	0,59	0,53	1,08	0,61	1,07	0,58	0,82	0,61	0,62	0,76	Auf die Korkisolierung des Daches wird ein Gefällbeton i. M 1:3 in durchschnittl. Stärke von 4 cm aufgebracht. Zum Schutz gegen Rissebildung erhält er Drahtgewebeeinlage.
II	20	Dachaufkantung	0,80	0,58	0,45	0,75	0,77	0,75	0,98	0,54	0,57	0,54	0,74	Zur Herstellung des Anschlusses zwischen Zinkabschluß und Dacheindeckung entlang der Dachkanten eine Aufkantung von rd. 25 cm Breite und 8 cm äußerer Erhöhung. Zur Befestigung der Zinkabschlußbleche werden in 25—30 cm Entfernung Drahtfaften eingesetzt.
II	13	Bimszementdieltrennwände 6 cm stark	0,96	0,81	0,75	0,72	0,55	0,72	0,80	0,56	0,67	0,87	0,76	Die Trennwände der Wohnungen werden aus 6 cm starken Bimszementdielen in Zementmörtel 1:3 aufgemauert.
VII	1	Front- und Giebelabschlußbleche						0,45						Als Abschluß der Dachkanten Zinkblech Nr. 12 in rd. 30 cm Zuschnitt.
VII	10	Wassersammelbecken						1,46						Am Regenrohrenlauf ein Wassersammelbecken in rd. 25 cm Durchmesser und 20 cm Höhe aus Zink Nr. 12.
VI	1	Dacheindeckung „Wetterwehr“						0,36						Eine Bitumendachdeckung in 5 Arbeitsvorgängen mit Bekiesung.

der Trägeroberkante erhielt die Decke einen Schutzbeton von 6 cm Stärke, Mischungsverhältnis 1:8. Der starken Beanspruchung durch die Lagerung und das Schaufeln des Kokskes Rechnung tragend, wurde der Fußboden im Koksraum mit einem 3 cm starker Zementestrich, Mischungsverhältnis 1:3, versehen.

Umfassungsmauerwerk. Das Mauerwerk der Außenwände wurde 25 cm stark in Kalksandsteinen in Zementkalkmörtel 1:5½ ausgeführt. Sämtliche Tür- und Fensteröffnungen wurden mit 2 NP I 8 überdeckt. Als Abschluß der Oberkante Mauerwerk wurde auf Höhe der Unterkante Dachträgerlage eine Rollschicht aus hochkant gestellten Steinen in verlängertem Zementmörtel gemauert.

Kaminmauerwerk. Das Mauerwerk wurde hier von Oberkante Gelände 38 cm stark in Hartbrandsteinen, einschließlich 12 cm starker Verblendung aus blauen Oldenburger Klinkern in verlängertem Zementmörtel gemauert. Das Fugen erfolgte in reinem Zementmörtel. Der Kamin hat eine lichte Weite von 60 · 60 cm und einen Entlüftungsschacht für den Heizkeller von 60 · 25 cm l. W. Zum Schutze gegen Verwitterung wurde das Kaminmauerwerk mit einem Estrich von 8 cm

mittl. Stärke aus reinem Zementmörtel 1:3 abgedeckt. Zur Reinigung wurden von Oberkante Dach bis zur Oberkante Kamin Steigeisen eingesetzt. An dem Kamin konnte das Expansionsgefäß der Warmwasserheizung in der erforderlichen Höhe befestigt werden.

Dachdecke. Das Dach wurde gleichfalls als flaches Dach ausgebildet. Auf dem mit einer Rollschicht abgedeckten Mauerwerk der Außenwände wurden die Träger der Dachdecke in 1 m Feldweite verlegt. Die Träger sind NP I 18 in 7,10 m Länge. Die Ausführung der Dachdecke ist die gleiche wie von Wohnzeile I und II mit dem geringen Unterschiede, daß die Bimszementdielplatten 1 m Spannweite haben und mit drei Stück Rundeisen von je 5 mm Dm. bewehrt wurden. Die Bimszementdielen wurden von der Seite her zwischen die Träger geschoben und mit Stoß- und Lagerfugen aus Zementmörtel 1:3 auf dem unteren Trägerflansch verlegt. Auf die Bimszementdielen wurde in Höhe der Oberkante Träger ein 12 cm starker Überbeton aus Hochfenschlackschlacke und Zement, Mischung 1:8, hergestellt.

Aus Tabelle XI, S. 266 geht wiederum der Zeitaufwand für die einzelnen Arbeiten hervor:

Tabelle XII. Zentrales Gebäude. Zeitaufwand für die Masseneinheit der einzelnen Positionen
ausgedrückt in Arbeiterstunden

Titel	Position	Art der Arbeit	Zeit- aufwand in Std.	Bemerkungen
I	1	Erdaushub	1,10	Aushub des Heizkellers in 2,50 m Tiefe. Aushub der Fundamente. Aushub des Mutterbodens. Gelagerter Sand und Kiesboden. Transport des Mutterbodens auf rd. 20-25 m Entfernung.
II	1	Beton der Fundamentbankette	1,06	Die Fundamentbankette für den Heizkeller und für die nicht unterkellerten Bauteile, Bad und Wäscherei in Beton 1:8. Beton mit der Maschine gemischt.
II	2 u. 2 a	Beton der aufgeb. Fundamente mit beider- seitiger Schalung	5,40	Aufgeb. Fundamente bis auf Höhe Unterkante Bad- und Wäschereifußboden 25 cm stark in Beton 1:8 zwischen Schalung gestampft. Beton mit Maschine gemischt.
I	2	Auffüllung des Erdbodens zwischen den aufgeben- den Fundamenten	1,00	Mit dem Aushub aus Titel I Pos. 1 wurde der Boden zwischen den aufgeb. Fundamenten bis auf Unterkante Bad- und Wäschereifußboden aufgefüllt.
II	10	Betonfußboden im Heizkeller	0,84	Betonfußboden i. M. 1:8 in 2 Lagen von 8 u. 7 cm. Zwischen beiden liegt die unter Titel IIa Pos. 1 beschriebene Isolierung gegen aufsteigendes Grundwasser.
II	3 u. 4	Kalksandsteinmauerwerk der Keller- und Um- fassungsmauern	5,98	Heizkellerrumfangsmauern auf Geländehöhe 2-25 cm, dazwischen die unter Titel IIa Pos. 1 beschriebene Isolierung. Umfangsmauern über Gelände gemeinsam mit Bad und Wäscherei in 25 cm Kalksandstein in Zementmörtel.
IIa	1	Isolierung des Heizkellers	0,26	Wände und Fußboden im Heizkeller mit 2 Lagen 3 mal geklebter Pappe isoliert (siehe Titel II, Pos. 3, 4 und 10).
II	9	Schutzmauerwerk des Heizkellers	7,85	Siehe Titel II Pos. 3 und 4.
II	6a	Kaminmauerwerk aus Hartbrandsteinen mit Klinkerverblendung	10,04	Unter Geländeoberkante besteht das Kaminmauerwerk aus 2 je 25 cm starken Mauern aus Hartbrandsteinen in Zementmörtel. Zwischen beiden liegt die Grundwasserisolierung (Titel IIa Pos. 1). Über Gelände Kaminmauerwerk 38 cm stark, 25 cm Hartbrandsteine mit 12 cm Klinkerverblendung in Zementmörtel.
II	13 u. 15	Hohlsteindecke mit Überten über den Heizraum	1,25	Decke unter dem Koksraum wegen erhöhter Belastung in Klein'scher Decke 12 cm mit 4 cm Druckbeton zwischen NP I 16.
II	5	Verlegen der Deckenträger, Fensterstürze, Unterzüge usw.	0,61	Tür- und Fensteröffnungen mit je 2 NP I 10 überdeckt. Dachdecke von NP I 18 in 7,10 m Länge bei 1,00 m Feldweite getragen.
II	14	Bimszementdieldecke des Daches	0,16	Bimszementdielen 0,06/0,30/2 m mit 3 Rundeisen von 5 mm Dm. verstärkt wurden mit Zementmörtel 1:3 mit Stoß- und Lagerfugen auf den Trägerflansch aufgeschoben.
II	16	Kunstbimsüberbeton des Daches	0,45	Auf die Bimszementdielen wurde in Höhe der 18 cm hohen Träger ein rd. 12 cm starker Kunstbimsüberbeton i. M. 1:6 aufgebracht.
IIa	2	Korkplattenisolierung des Daches	0,19	Als Kälte- und Wärmeisolierung wurden 4 cm starke Korkplatten in Zementmörtel verlegt, die Fugen mit Korksteinkitt vergossen.
II	17	Gefällbeton des Daches	0,34	Zur Aufnahme der Dachhaut auf den Korkplatten ein 4 cm starker Gefällbeton i. M. 1:4 mit Drahtgeweebeeinlage hergestellt.
II	18	Dachaufkantung	0,23	Entlang der Dachkanten eine rd. 25 cm breite Aufkantung aus Beton mit rd. 8 cm äußerer Erhöhung. In den Beton Haften zur Zinkbefestigung eingesetzt.
VI	1	Front- und Giebelabschlußbleche	0,45	Als Abschluß der Dach- und Traufkanten dienten Bleche aus Zink Nr. 12 in rd. 30 cm Zugschnitt.
VI	5	Wassersammelbecken	0,67	Am Regenrohrenlauf ein Wassersammelbecken in rd. 25 cm Durchmesser und 20 cm Höhe aus Zink Nr. 12.
V	1	Wetterwehrdacheindeckung	0,61	Wie unter Zeile I und II beschrieben.
II	19	Zementestrich im Koksraum	0,49	Über der Hohlsteindecke ein 3 cm starker Estrich i. M. 1:2.
II	21a	Ceresitputz und Estrich im Heizkeller	0,28	Als weitere Sicherheit gegen eindringendes Grundwasser Fußböden und Wände mit einem 2-2 1/2 cm starken Putz und Estrich überzogen.
II	11 u. 12	Betonfußboden mit Estrich in Bad und Wäscherei	0,51	Betonfußboden von 12 cm Stärke aus Beton i. M. 1:8 mit einem 2 cm starken Estrich i. M. 1:3.
II	7/8	12 cm starke Kalksandsteinzwischenwände	1,00	12 cm starke Zwischenwände aus Kalksandstein in Zementkalkmörtel.

(Weitere Fortsetzungen folgen.)

PROBLEMATIK DER VORSCHRIFTEN DER WOHNUNGSBAU-FINANZIERUNG ZUM SCHUTZE GEGEN DIE SPEKULATION

VON STADTRECHTSRAT DR. HEYMANN, CHEMNITZ

(SCHLUSS AUS NR. 39 40)

Der Wohnungsbau ohne hinreichende, eigene Mittel des Bauherrn ist der Spekulationsbau in Reinkultur, auf die Spitze getrieben, wenn überhaupt ohne eigene Mittel gebaut wird. Denn in diesem Falle fehlt es ganz oder hinreichend am eigenen Interesse, das der Bauherr (Unternehmer) am Grundstück haben muß, um seine Gläubiger nicht durch Preisgabe oder liederliche Verwaltung desselben zu gefährden. Man könnte es in diesen Fällen nur billigen, wenn Schutzbestimmungen gegen solches Bauen mit ungenügendem oder gar keinem Eigenkapital in der Wohnungsfinanzierungsgesetzgebung getroffen würden. Die Problematik besteht — wir deuteten es schon im ersten Teil an — darin, daß solche Vorschriften nur für einen Teil der Bauwerber bestehen, nämlich den „erwerbstätigen“. Beim „gemeinnützigen“ versagt das Gesetz.

Ungeachtet der Kapitalknappheit übertreiben die Richtlinien der Länder oft die Vorsorge für das Eigenkapital des Bauherrn — beim erwerbstätigen Wohnungsbau, indem sie zu hohe Anteile fordern. Der Normalsatz, der etwa bei 10 v. H. des Bauwerts (Baukosten + Grundstück) liegt, wird willkürlich auf 20 bis 25 v. H. gesteigert. Für den erwerbstätigen Privatbau entstehen dadurch unnötige Hemmungen.

Auf der anderen Seite wird den gemeinnützigen Bauherren ein zu geringer Prozentsatz an Eigenkapital auferlegt oder überhaupt keines angesonnen.

Die Bevorzugung des gemeinnützigen Baues auf Kosten des erwerbstätigen hängt auch hier mit der irrigen Vorstellung zusammen, erwerbstätiger sei gleich spekulativer Bau zu setzen.

Wir sahen, daß dies nicht zutrifft. Durch die Bevorzugung des gemeinnützigen Bauherrn in bezug auf das Eigenkapital wird aber

bei diesen der Spekulation Tür und Tor geöffnet.

Wenn so manche Gründungen in den letzten Jahren darauflosgebaut haben mit ganz ungenügenden eigenen Mitteln¹⁾, wenn sie heute mit Zwischenkrediten auf die „festen“ Hypotheken warten (die nicht kommen wollen), wenn sie dadurch die Mietzinssteuerhypotheken gefährden, so ist dies eine Folge dieser einseitigen Gesetzgebung. Die „Zusatzhypotheken“, die nur die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften, z. B. in Berlin, jahraus, jahrein bekommen, haben den Anteil an Privatkapital auf 2 v. H. herabgedrückt. Nur so erklärt es sich, warum all die Jahre viel zu aufwendig für die „Minderbemittelten“ gebaut wurde, so daß die Bezahlung der Miete schwierig ist und die Arbeiter in vielen Fällen nicht in diese Wohnungen kommen.

Die gut geleiteten gemeinnützigen Baugenossenschaften haben inzwischen erkannt, daß „unter 500 RM“ kein Genossenschaftsanteil festgesetzt werden sollte. Dieser Anteil repräsentiert das „Eigenkapital“ von der Wohnung, die der Genosse bezieht. Reicht dies aus? Für den normalen Satz — 10 v. H. — gewiß nicht. Denn die landläufige Kleinwohnung kostet heute 12 000 RM, mindestens 10 000 RM im Durchschnitt. Der Anteil müßte also 1000 bis 1200 RM betragen. Das ist nur bei wenigen Genossenschaften der Fall. Bei vielen ist aber dieser Anteil nicht nur zu klein, er ist, wenn das Haus fertig ist, noch nicht einmal voll eingezahlt²⁾. Alle diese Bestimmungen fördern, nüchtern betrachtet, nur die Bauspekulation, im Sinne eines Bauens bzw. einer Beteiligung an einer Baugenossenschaft, ohne daß genügende Eigenmittel ein hinreichendes Eigeninteresse gewährleisten. Es sind viele Fälle bekannt, in denen Genossen, nachdem sie einmal eine Wohnung hatten, nicht nur den „Siedlergeist“ verloren, sondern auch den Willen, ihren Anteil voll einzuzahlen. Sie mußten ausgeschlossen werden.

Wir sagten schon, daß vernünftige Führer der gemeinnützigen Baugenossenschaftsbewegung, insbeson-

1) Es gibt Fälle, wo fünf- und zehnmarkweise ein ungenügender Anteil eingezahlt werden soll, ohne daß abzusehen ist, ob der Arbeiter (bei Stellenlosigkeit oder Krankheit) seine Raten wird pünktlich einhalten können.

2) Leider soll auch in dem Entwurf des neuen „Gemeinnützigkeitsgesetzes“, das dem Reichsrat vorgelegen hat, der Genossenschaftsanteil nur „mindestens 500 RM“ betragen. Er braucht erst innerhalb drei Jahren nach der gerichtlichen Eintragung eingezahlt zu sein; auch kann die Mindestgrenze von der obersten Landesbehörde herabgesetzt werden.

dere die Revisoren, auf Eigenbeteiligung (wenn auch vielfach noch ungenügende) dringen, sie bezeichnen sie als das Rückgrat gesunder Wirtschaftlichkeit. Um so sonderbarer ist es, daß Bestimmungen geschaffen und aufrechterhalten bleiben konnten, die nachgerade ermuntern, auf Eigenbeteiligung zu verzichten. Die sächsischen Richtlinien über die Vergebung von Hauszinssteuerdarlehen legen es heute noch den Gemeinden nahe, mit der Hauszinssteuerhypothek die sogenannte „Spitzenfinanzierung“ zu betreiben, so, daß diese Hypothek mit 100 v. H. des Bauwerts ausgeht. Ausdrücklich wird gesagt, daß dann kein Eigenkapital für die gemeinnützigen Baugenossenschaften erforderlich sei. „Sie sind dann in der Lage“, so heißt es in der Begründung zu der maßgeblichen Verordnung, „den gesamten, durch die Hauszinssteuerhypothek nicht gedeckten Rest der Baukosten durch 1. Hypothek zu beschaffen. In der Hand der Gemeinden liegt es, ihnen diese Erleichterung zu gewähren!“ Diese Bestimmung stammt aus dem Jahre 1927; sie ist heute noch in Kraft!!

So sehen wir, wie der Gesetzgeber — ganz gegen seine Absicht — spekulativem Bauen Tür und Tor öffnet.

Zu solch spekulativem Bauen können sogar Gemeinden — als Bauherren — kommen. Zwar wird in den genannten sächsischen Richtlinien von bauenden Gemeinden ausdrücklich eine Eigenbeteiligung von 15 v. H. gefordert. Aber die Gemeinden haben sich die Bestimmungen für die gemeinnützigen Baugenossenschaften gemerkt, selbst solche gegründet (G. m. b. H.'s auf „gemeinnütziger Grundlage“) und bauen nun frisch darauflos — ohne Eigenkapital. Die Hauszinssteuerhypothek wird „in die Feueresse“ placiert und ohne städtisches Betriebsvermögen oder Gesellschaftskapital der G. m. b. H. wird die Finanzierung durch Hypotheken des freien Marktes vor der Hauszinssteuerhypothek zuwege gebracht.

Auf diese Weise kommt man mit einem Gesellschaftskapital von, sagen wir, 50 000 RM zur Erstellung von Millionenobjekten.

Das Gesellschaftskapital kann beliebig (klein) sein, weil man es als „Eigenkapital“ bei der Baufinanzierung gar nicht braucht.

In solchen Fällen könnten — bei Licht besehen — solche städtische Baugesellschaften die Häuser in der Zwangsversteigerung fahren lassen, ohne nennenswerte Einbuße. Dieser Zustand ist spekulativ, das muß mit aller Deutlichkeit einmal gesagt werden. Wenn auch die Gemeinden aus Prestigegründen sich der Bauobjekte nicht entäußern werden, es sind immerhin Fälle denkbar, in denen leistungsschwache Gemeinden, bei Mietausfällen, gezwungen sein könnten, die Häuser fahren zu lassen.

Die freie Bauwirtschaft hat allen Anlaß, an diesen Zuständen größtes Interesse zu nehmen. Solche gemeindliche gemeinnützige Baugesellschaften reißen in großen Rahmenplanungen gewaltige Mietzinssteuermittel an sich, während private Einzelunternehmer mit ihrer baureifen Parzelle zusehen müssen, obschon sie doch mit dieser Parzelle schon genügend Eigenkapital einbringen könnten, wenn man sie nur bauen und an dem Mietzinssteueraufkommen teilnehmen ließe.

So wirkt sich die Problematik der Vorschriften gegen die Bauspekulation leider in vollem Umfange gegen die freie Bauwirtschaft aus:

Sie drosselt sie — einmal — durch „Schutzbestimmungen“, die sich gar nicht gegen wirkliche Spekulation richten (Verkennung des Begriffs des erwerbstätigen Wohnungsbaues) — zum anderen wird durch unwirtschaftliche Erleichterung der Finanzierung bei gemeinnützigen Bauherren wirklicher Spekulation der Weg nicht versperrt.

Die freie Bauwirtschaft, willens und in der Lage, die Neubautätigkeit zu fördern unter Vermeidung der Spekulation, unbeschadet ehrlichen Erwerbs, muß einer derartigen Finanzgesetzgebung entgegenreten und erwarten, daß künftig zwischen spekulativem und erwerbstätigem Wohnungsbau eine reinlichere Scheidung gemacht wird, als dies bisher festzustellen gewesen ist.

Nachschrift der Schriftleitung: Leider konnten wir erst heute den Schluß des Aufsatzes von Dr. Heymann bringen, da uns wegen Raummangels die Veröffentlichung nicht eher möglich war und uns außerdem der jetzt veröffentlichte Schluß erst später übermittelt worden ist. —

ARBEITSMARKT

Der Beschäftigungsgrad im Baugewerbe. Ungünstige Witterung Ende November dieses Jahres, wie auch der Abschluß der Arbeiten an fertig gewordenen Bauten haben eine weitere erhebliche Verschlechterung herbeigeführt. Für die Wiederaufnahme der Arbeiten nach Eintritt günstigerer Witterung wurde nur ein kleiner Teil der entlassenen Arbeitskräfte zurückgerufen. Die aus dem zusätzlichen Wohnungsbauprogramm geförderten Bauten hielten in einzelnen Bezirken noch Arbeitskräfte in nennenswerter Zahl fest. In Niedersachsen bot sich noch reichlich Beschäftigung durch die Inangriffnahme solcher Bauten, doch ist trotzdem hier die Arbeitslosigkeit weiter gestiegen. Selbst in den Großstädten konnte die Durchführung öffentlicher Bauprogramme das starke Anwachsen der Arbeitslosigkeit im Baugewerbe nur mildern. Das private Baugewerbe liegt im allgemeinen weiter völlig darnieder. Besonders auf dem Lande hat die Bautätigkeit merklich nachgelassen. —

BAUSTATISTIK

Der Berliner Hochbau in Zahlen. Die Berliner Hochbauverwaltung veröffentlicht allmonatlich eine Übersicht über die Kosten der in Berlin begonnenen Bauten und einen Vergleich mit dem Durchschnitt eines Normaljahres, der mit 45 Mill. RM monatlichen Baukosten auf Grund der Erfahrungen angesetzt ist. Für die Zeit vom November 1929 bis zum Oktober 1930 wiederholt sich die in den letzten Jahren beobachtete Tatsache, daß der Berliner Baumarkt nicht, wie es sein mußte, schon im Frühjahr zu erhöhter Tätigkeit ansteigt, sondern daß erst im Sommer in den Monaten Juli bis September, wahrscheinlich infolge verspäteter Zuteilung der Hauszinssteuermittel, der Durchschnitt wesentlich überschritten wird, während in den Frühjahrsmonaten Fehlbeträge von monatlich 13,8 bis 18,5 Mill. RM festgestellt wurden, überstiegen die Hochbauten im Juli dieses Jahres den Monatsdurchschnitt mit einer Baukostensumme von 66,9 Mill. RM um 21,9 Mill. RM, im August sank der überschießende Betrag auf 1,21 Mill. RM, um im September auf 15,6 Millionen RM anzusteigen und im Oktober bei einer Bau-summe von 37,11 Mill. RM einem Fehlbetrag von 7,9 Mill. RM Platz zu machen.

Die erhöhte Bautätigkeit im Spätsommer ist fast ausschließlich auf den Wohnungsbau zurückzuführen. Dieser überstieg im Juli mit Baukosten von 46,5 Mill. RM allein den gesamten Monatsdurchschnitt des Berliner Baumarktes, sank im August auf 38,1 Millionen RM, stieg im September mit 48,9 Mill. RM auf seinen Höhepunkt, um im Oktober auf 33,6 Mill. RM herabzusinken.

Noch stärker waren die Schwankungen bei den Verwaltungsgebäuden: von 16,9 Mill. RM im Juli fielen die Baukosten auf 730 000 im August und auf nur 20 000 RM im September. Der Oktober brachte dann eine Zunahme auf 1,5 Mill. RM.

Im ganzen zeigt diese Hochbaustatistik der Stadt Berlin, daß die Wohnungszwangswirtschaft und die Zuschüsse aus den öffentlichen Mitteln der Hauszinssteuer den gesunden Ablauf des Bau- und Wohnungsmarktes empfindlich stören und eine gleichmäßige Beschäftigung der Bauhandwerker im Frühjahr und Sommer unmöglich machen. —

VERMISCHTES

Baukunst und Bauwissenschaft im Beirat der Bauausstellung 1931! Vom Ausstellungs- und Messeamt der Stadt Berlin geht uns folgende Mitteilung zu: Am 4. Dez. d. J. fand die erste Sitzung des beim Verwaltungsrat der Deutschen Bauausstellung gebildeten Beirats für die Begutachtung aller künstlerischen und wissenschaftlichen Fragen der Ausstellung statt. Zu dieser Sitzung hatten alle Spitzenorganisationen der Architekten, Ingenieure, des Städtebaues, der bildenden Künstler, der Werkkunst und auch der Deutsche Werkbund Vertreter entsandt. Im einzelnen waren folgende Organisationen vertreten: Bund Deutscher Architekten, Architekten-Vereinigung „Der Ring“, Verband Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine, Deutscher Werk-

bund E. V., Vereinigung der Technischen Oberbeamten Deutscher Städte, Verein deutscher Ingenieure, Deutsche Gesellschaft für Bauingenieurwesen, Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen, Freie Deutsche Akademie für Städtebau, Arbeitsgemeinschaft der Landesplanungsverbände Deutschlands, Auslandsvertretung des Deutschen Städtebaues, Reichsverband für Deutsche Werkkunst, Reichsverband bildender Künstler Deutschlands.

Der Beirat nahm den Bericht des Verwaltungsratsvorsitzenden, Baurat Dr. Riepert, über die Beschlüsse der Bauwirtschaft vom vorhergegangenen Tage und die Vorträge der Sachbearbeiter über die von ihnen bisher ausgearbeiteten Programmentwürfe entgegen. Der Vorsitzende stellte als Ergebnis der anschließenden Aussprache die übereinstimmende Ansicht des Beirates fest, daß auch die im Beirat vertretenen wissenschaftlichen und künstlerischen Organisationen sich ausnahmslos zur Mitarbeit und zur Unterstützung der Ausstellung bereiterklären und davon überzeugt sind, daß die Ausstellung notwendig und ihre Verwirklichung im Jahre 1931 geboten ist.

Nach Klärung der Befugnisse des Beirats wurde ein geschäftsführender Ausschuß des Beirats gebildet, dem Baurat Dr.-Ing. Riepert, Vorsitzender des Verwaltungsrats der Bauausstellung, Prof. Wilh. Kreis, Präsident des Bundes Deutscher Architekten, Geheimrat Prof. de Thierry, Vorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Bauingenieurwesen und 2. Vorsitzender des Vereins deutscher Ingenieure, Stadtbaurat Dr.-Ing. Leske, Dresden, Vorsitzender des Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine und der Vereinigung Technischer Oberbeamten Deutscher Städte, Prof. Tessenow, Berlin, Vorsitzender des B. D. A., Landesbez. Brandenburg, angehören. —

RECHTSAUSKÜNFTTE

Maurermeister B. in H. (Umfang der Leistungen des Unternehmers bei Übernahme eines Baues zu einer Pauschsumme.)

Tatbestand und Frage. Unternehmer hat einen Bau „entsprechend seiner Zeichnung zum Preise von 25 000 RM“ übernommen mit der Zusicherung, „den Bau in entsprechender Weise zur vollsten Zufriedenheit des Bauherrn“ auszuführen. Der Bauherr will die stadtsseitig ausgeführten Anschlüsse an Kanalisation, Gas und Wasser, die der Unternehmer in seiner Kalkulation nicht berücksichtigt hat, nicht bezahlen, da diese zur „schlüsselfertigen“ Ausführung mit gehören. In der Zeichnung sind diese Anschlüsse nicht enthalten. Ebenso will der Bauherr die Umwehrung mit in die schlüsselfertige Herstellung einreihen, trotzdem er für diese vorher noch eine Preisberechnung verlangt hat. Er lehnt allerdings diese Bezahlung nicht ab. Wie ist die Rechtslage?

Antwort. Wenn Sie für den Pauschalpreis lediglich die Bauausführung „entsprechend Ihrer Zeichnung“ übernommen hätten, so würden Einrichtungen, die in der Zeichnung nicht vorgesehen sind, nicht in den Pauschalpreis fallen, sondern besonders zu vergüten sein. Nun haben Sie aber in Ihrem Bestätigungsschreiben zugesagt, den Bau „in versprochener Weise“ auszuführen, und ich entnehme der Sachschilderung in Ihrer Anfrage, daß Sie für den Preis von 25 000 RM sich zur „schlüsselfertigen“ Herstellung des Neubaus verpflichtet haben. In diesem Falle beschränkt sich die Leistung, auch wenn auf eine Zeichnung Bezug genommen ist, nicht auf die Ausführung der aus der Zeichnung ersichtlichen Anlagen und Einrichtungen, vielmehr muß dann der Bau alle zur Benutzung durch den Bauherrn erforderlichen Teile und Eigenschaften besitzen. Hierzu gehören ohne jeden Zweifel die Anschlüsse an Kanalisation, Gas und Wasser, da ohne deren Herstellung der Bau nicht benutzbar ist. Die hierdurch entstehenden Kosten wären doch auch, selbst wenn die Herstellung nicht durch Sie, sondern durch die Stadt erfolgte, einigermassen vorher zu übersehen oder bei der Stadt zu ermitteln gewesen und hätten von Ihnen einkalkuliert werden müssen.

Bezüglich der Umwehrung kann es zweifelhaft sein, ob sie mit zur schlüsselfertigen Herstellung gehört, da das Haus als solches auch ohne die Umwehrung benutzbar ist. Da aber eine Umwehrung ortspolizeilich vorgeschrieben zu sein pflegt, könnte auch deren Ausführung in der üblichen Form noch mit zur schlüsselfertigen Herstellung des Hauses gehören, und der Bauherr wäre nur dann zu einer entspr. Mehrzahlung über den Pauschalpreis hinaus verpflichtet, wenn er etwa für die Einfriedigung eine besondere Ausstattung verlangt hätte.

Jedenfalls ist daraus, daß der Bauherr sich zur Sonderbezahlung der Umwehrung bereit erklärt hat, nicht zu schließen, daß er auch die Kosten für die städt. Anschlüsse tragen müßte. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.



