

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTE

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 77-78

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

65. JAHR 1931

23. SEPTEMBER

B 39

BERLIN SW 48

LÄNDLICHE SIEDLUNG TUT NOT

VON REG.-BAURAT WEDOW, BERLIN

Das Problem der ländlichen Siedlung nimmt aus den verschiedensten Gründen heraus für unsere gesamte Volkswirtschaft ständig an Bedeutung zu. Die ländliche Siedlung ist ohne besondere Förderung nicht möglich. Die zur Verfügung stehenden Mittel sind beschränkt. Dies zwingt um so mehr, planvolle Siedlungstätigkeit zu betreiben.

Bei dem Rentengutsverfahren, das für Förderung der ländlichen Siedlung in erster Linie zu nennen ist, sind außer den provinziellen Siedlungsgesellschaften in den verschiedenen Provinzen zahlreiche andere private Siedlungsträger tätig. Durch Einschaltung der Kulturämter und Landeskulturamtspräsidenten ist angestrebt, die sachgemäße Durchführung im einzelnen zu gewährleisten. Die Wahl der Stellengröße, Bestimmung der Anzahl der Stellen usw. ist jedoch mehr oder weniger Sache des Siedlungsträgers, der nach seiner Einstellung zu den allgemeinen Fragen der Wirtschaft und der Landwirtschaft im besonderen sowie auch nach der Finanzierungsmöglichkeit (Aufbringung der öffentlich-rechtlichen Lasten usw.) vorgeht und auch das Risiko des Absatzes trägt. Das Risiko für die Wirtschaftlichkeit und den Bestand der einzelnen Stellen wird im allgemeinen dem Siedler überlassen, von bewährten Ausnahmefällen abgesehen, in denen der Verfahrensträger für genossenschaftlichen Zusammenschluß u. dgl. sorgt.

Weiterhin stehen Mittel aus der wertschaffenden Erwerbslosenfürsorge für die Ansetzung von Landarbeitern zur Verfügung. Verfahrensträger sind im allgemeinen die provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften. Durch Einschaltung der Arbeitsämter sucht man im heute möglichen Umfang Sicherheit für Verdienstmöglichkeiten der angesetzten Landarbeiter zu schaffen.

Ferner stehen zur Verfügung, allerdings in sehr geringem Umfange Hauszinssteuerhypotheken, die auf dem platten Lande und den kleinen Städten mehr dazu dienen, die dringendste Wohnungsnot im einzelnen zu beheben.

Bei der Ansetzung von Landarbeitern besteht durch Aufteilung benachbarter Güter die Gefahr, daß die Stelleninhaber trotz vorheriger genauester Prüfung der vorhandenen Verdienstmöglichkeiten für die Dauer doch nicht genügend Erwerbsmöglichkeiten haben und daß sich so die Förderung als Fehlleitung von Kapital herausstellt. Dies führt zur Frage, wie die ländliche Siedlung überhaupt planvoller gestaltet werden kann. Hierzu wäre zweifelsohne notwendig, Richtlinien im größeren Rahmen aufzustellen, die zwar infolge der unübersehbaren Bedingtheit im einzelnen für jetzt und später keinen starren Rahmen ergeben dürfen, ohne deren Vorhandensein aber keine Gewähr für eine wirklich planvolle Siedlungstätigkeit und Bodenbewirtschaftung gegeben ist.

Es wäre zunächst zu klären, wo die Aufteilung von Gütern zu Rentengütern zweckmäßig ist und in erster Linie zu fördern sein wird. Hierzu bedarf es einer

landwirtschaftlichen Landesplanung,

welche Aufschluß gibt über die Bodenverhältnisse, Klima, Grundwasserströme u. dgl. und nach der die für die Besiedlungszwecke ausscheidenden oder bevorzugt zu besiedelnden Ländereien festzulegen sind, auch diejenigen, die evtl. für völlig durdrationalisierte Großbetriebe in Betracht kommen. (Es gibt solche Möglichkeiten, die trotz der augenblicklichen Arbeitslosigkeit im Interesse des Freimachens der landwirtschaftlichen Produktion vom Weltmarkt zu verfolgen sein werden.) Für Auswahl der einzelnen, sich dem allgemeinen Rahmen der landwirtschaftlichen Landesplanung einpassenden Siedlungsvorhaben sind sodann von ausschlaggebender Bedeutung: Verkehrslage, Absatzmöglichkeit für die Erzeugnisse, Erweiterungsmöglichkeit der ausgelegten Stellen usw. Mit Rücksicht auf die unübersichtliche Entwicklung (Zollmaßnahmen, Auslandsproduktion) werden diejenigen Siedlungsvorhaben, die in der Nähe von Ortschaften liegen, in erster Linie zu berücksichtigen und zu fördern sein.

Solange ein überschaubarer Landesplan im oben angedeuteten Sinne nicht besteht, kann von wirtschaftlicher, planmäßiger Siedlungstätigkeit nicht die Rede sein.

Die Aufstellung einer landwirtschaftlichen Landesplanung ist daher dringendstes Gebot.

Vorarbeiten für einen solchen Plan sind u. W. für einige Provinzen im Gange und verdienen weitestgehende Unterstützung.

Bei Durchführung der Siedlungsvorhaben im einzelnen tritt bisher eine Verschiedenartigkeit in Erscheinung, die nicht nur durch die örtlichen Verhältnisse bedingt ist, sondern vor allem auch durch die höchst unterschiedliche Einstellung der zahlreichen Siedlungsträger zu den landwirtschaftlichen Grundproblemen, die mit den allgemeinen Problemen der Volkswirtschaft unlösbar verknüpft sind. Es bedarf Aufstellung zielbewusster Richtlinien, deren einheitliche Beachtung zu fördern ist. Hierzu sei nur erwähnt, daß die zur Zeit überaus starke Arbeitslosigkeit und die große Anzahl derjenigen, die voraussichtlich dauernd aus dem Produktionsprozeß ausscheiden werden, besondere Probleme für die ländliche Siedlung aufzeigt: Schaffung möglichst vieler kleiner intensiv bearbeiteter und genossenschaftlich zusammengefaßter Stellen (Feldgemüsebau, gärtnerische Produktion, die Einfuhr-Einschränkung!) bevorzugte Berücksichtigung verdienen.

Zur Durchführung einer sachlichen und zweckmäßigen Besiedlung ist Beschränkung der Siedlungsträger auf die vorhandenen und entsprechend auszubauenden halböffentlichen Träger: Wohnungsfürsorgegesellschaften und Landgesellschaften, deren Zusammenlegung zweckmäßig ist, notwendig. Diese Beschränkung läge auch im Interesse der Arbeitsrationalisierung (Vermeidung unproduktiver Geschäftsapparate für eine Vielheit von Gesellschaften) und gewährleistet durch den Einfluß, den der Staat auf diese Gesellschaften hat und ausüben in der Lage

ist, daß die von ihm gestellten Ziele auch im einzelnen verfolgt werden.

Notwendig ist ferner eine Vereinfachung der Siedlungsgesetzgebung, die einen unendlich mühevollen und schwerfälligen Geschäftsgang bei Durchführung der Rentengutssiedlungen und Ansetzung von Landarbeitern bedingt. Dabei ist dringend erforderlich, daß die Gesetzgebung den veränderten wirtschaftlichen Grundlagen der ländlichen Siedlung Rechnung trägt — es sei nur an die Fragen der Finanzierung von Reservatland erinnert.

Die Abänderung der augenblicklichen behördlichen Organisation liegt im Interesse einer gesunden Verwaltungsreform. Die Mittelverteilung

wäre evtl. wie bei der Verteilung der Hauszinssteuermittel dem Regierungspräsidenten zu übertragen, dem auch die Kulturämter anzugliedern sein werden.

Daß die ländliche Siedlung wichtigste Zukunftsaufgabe staatlicher Wohnungs- und Siedlungspolitik ist, wird allgemein anerkannt. In Anbetracht der Bedeutung dieses Problems ist es notwendig, baldigst Grundlagen zu schaffen, die eine Fehlleitung von öffentlichen Geldern ausschließen und sicherstellen, daß sich jede Neusiedlung dem allgemeinen Landesplan einfügt und den Richtlinien der staatlichen Siedlungs- und Wirtschaftspolitik entspricht. —

GRUNDSÄTZLICHE FRAGEN FÜR DIE BEBAUUNG DES SCHÖNEBERGER SÜDGELÄNDES

VON STADTRAT DR. JUR. GRAFF, BERLIN • 1 ABBILDUNG

Das Problem des Schöneberger Südgeländes beschäftigt die Bauwirtschaft wie die Stadtgemeinde Berlin seit Jahren. Bevor man an die Frage einer Bebauung herantritt, muß man erst zu großen grundsätzlichen Fragen der Gegenwart Stellung nehmen. Vor allem ist die Frage zu stellen, ob es noch angesichts der allgemeinen Finanzlage zu verantworten ist, die bisher der Bauwirtschaft gegenüber ausgeübte Subventionspolitik fortzusetzen. Bis zum Vorjahre wurden bekanntlich jährlich rd. 800 Millionen Reichsmark Hauszinssteuermittel — zur Zeit noch rund 400 Millionen — zur Belebung der Bautätigkeit als letztstellige Hypotheken ausgeliehen. Da diese Milliardensubventionen zur schärfsten Überteuerung der Baukosten geführt haben, sind die bisher ausgeliehenen Hauszinssteuerhypotheken zum größten Teil als wertlos zu betrachten. Man bedenke, daß die voraussichtliche Entwicklung der Preisbildung von Wohnhäusern bei sinkenden Baustoffpreisen und sinkendem Zinsfuß die Bonität der letztstellig ausgeliehenen Hauszinssteuerhypotheken gefährden muß.

Erkannt sind diese Tatsachen schon längst. Der vorläufige Reichswirtschaftsrat hat bereits in seiner Sitzung vom 5. Juli 1950 eine Überteuerung der Baukosten feststellen müssen. Anstatt daß nun die Ursache dieser Überteuerung, nämlich die staatlichen Milliardensubventionen, beseitigt würde, hat man sich bisher nicht zu dieser unbedingt notwendigen Maßnahme entschlossen. Wie lange glaubt man auf Grund der Kosten der Gesamtwirtschaft, die ja schließlich durch Steuern die Subventionen aufbringen muß, weiterhin einen einzelnen Gewerbezweig subventionieren zu können? Dies kann wirklich nicht der Sinn und Zweck staatlicher Wirtschaftspolitik sein. Wenn wenigstens noch ein Bedürfnis für Wohnraum vorhanden wäre, könnte man diese Politik noch verstehen, ohne sie zu billigen. Aber die Sachlage liegt doch folgendermaßen:

An und für sich werden die größeren Wohnungen in Berlin immer mehr frei. Auch Vier- und Fünfzimmerwohnungen sind schon ohne Abstand, zum Teil unter der Friedensmiete, zu haben. Auf der anderen Seite ist aber das Bedürfnis nach kleineren Wohnungen dadurch gesteigert worden, weil die früheren Besitzer der größeren Wohnungen infolge ihres wirtschaftlichen Verfalls gezwungen sind, Kleinwohnungen zu beziehen. Derartige Kleinwohnungen bei einem Neubauprojekt müssen aber wirtschaftlich tragbar sein. Von vornherein ist das Bauprojekt unrentabel, wenn die Mieten für den Mittelstand unerschwinglich sind; denn was nützt der schönste Bebauungsplan, wenn sich nachher nicht Mieter für die Wohnungen finden.

Es sind in letzter Zeit mehrfach in der Presse Anregungen erschienen, daß es möglich sei, durch Teilung leerstehender Großwohnungen Kleinwohnungen zu schaffen. Es ist darauf hingewiesen worden, daß diese Teilungen von Wohnungen sich vielfach mit erheblich geringeren Mitteln als Neubauten durchführen lassen,

und daß bei Durchführung dieser Pläne der Staat wenigstens zum gewissen Teil aus diesen Wohnungen Hauszinssteuererträge erhalten kann, die er augenblicklich nicht bekommt. Bevor nicht der nicht ausgenutzte Raum dem Wohnbedürfnis zugänglich gemacht ist, kann m. E. unter keinen Umständen eine staatliche Subventionierung von Neubauten vorgenommen werden. Meines Erachtens muß sich die staatliche Baupolitik in Zukunft darauf beschränken, die leerstehenden Altwohnungen dem Wohnungsmarkt für die veränderten Wohnzwecke zugänglich zu machen. Ist diese Aufgabe erfüllt, so haben sich Staat und Gemeinde aus der Beeinflussung der Bauwirtschaft vollständig zurückzuziehen.

Zu erwägen bleibt auch der gesetzgeberische Gedanke, die Hauszinssteuer wesentlich bei derartigen Altwohnungen zu senken, um es dem Mittelstand möglich zu machen, auch größere Wohnungen wieder zu beziehen.

Doch nun zum Südgelände:

Die Bebauungsfrage des Südgeländes ist vielfach daran gescheitert, daß die verschiedenen beteiligten Stellen der Stadtgemeinde Sonderwünsche aus den verschiedenartigsten Gründen zur Geltung gebracht haben, wodurch das Projekt und namentlich die späteren Mieten derartig verteuert wurden, daß sie wegen Unrentabilität aufgegeben werden mußten. Eine grundsätzliche Frage ist es, ob man einen großen Park innerhalb der gesamten Besiedlung schaffen oder statt dessen das Baugelände auflockern soll. Vom Standpunkt des modernen Städtebauers aus empfiehlt sich mehr die Auflockerung, weil sie allen Bewohnern gleichmäßigen Anteil an Licht, Luft, Sonne und Grün gibt. Auf der anderen Seite ist auch der Gedanke eines Volksparks von vornherein nicht von der Hand zu weisen. Entscheidend aber für alle diese Fragen darf nur sein: Welches Projekt gewährt die billigsten Mieten? Jede andere Stellungnahme ist angesichts der heutigen Finanzlage geradezu verantwortungslos, und da kann es leider keinem Zweifel unterliegen, daß ein großer Park mieterverteuernd wirken muß, weil die Anlage und die Unterhaltungskosten der Parkflächen von dem bebauten Grundstücksteil aufgebracht werden müssen, es sei denn, daß die Stadt Berlin die Kosten für die Anlage und Unterhaltung dieses großen Parks zur Verfügung stellen würde, was nach der heutigen Finanzlage ausgeschlossen erscheint.

Läßt man den Gedanken des Volksparks aus den erwähnten wirtschaftlichen Gründen fallen, dann wird es für den Städtebauer ein leichtes sein, auch bei der oben angedeuteten aufgelockerten Bauweise noch genügend Grünflächen zu schaffen, die den Bewohnern und anderen Erholungsuchenden genügend Erholung gewähren. Wie eine solche aufgelockerte Bebauung gedacht ist, zeigt abgebildete Skizze des Oberbaurats ten Hoppel.

Von seiten der auf dem Südgelände vorhandenen etwa 4000 Kleingärtner wird gegen das Bauprogramm Sturm gelaufen. Über derartige Gefühle muß hin-

weggegangen werden, wenn es sich als notwendig erweisen sollte, nach Aufteilung der Altwohnungen bzw. Erleichterung ihrer Vermietbarkeit durch Neubauten der Wohnungsnot weiterhin abzuwehren. Es ist aber zu bedenken, daß im Falle einer Räumung der Kleingärtner diesen nach den neuesten Entscheidungen des Reichsgerichts eine billige Entschädigung gewährt werden muß. Angesichts der großen Anzahl der Kleingärtner dürfte diese Entschädigungssumme einschneidend für die Finanzierung des gesamten Programms sein.

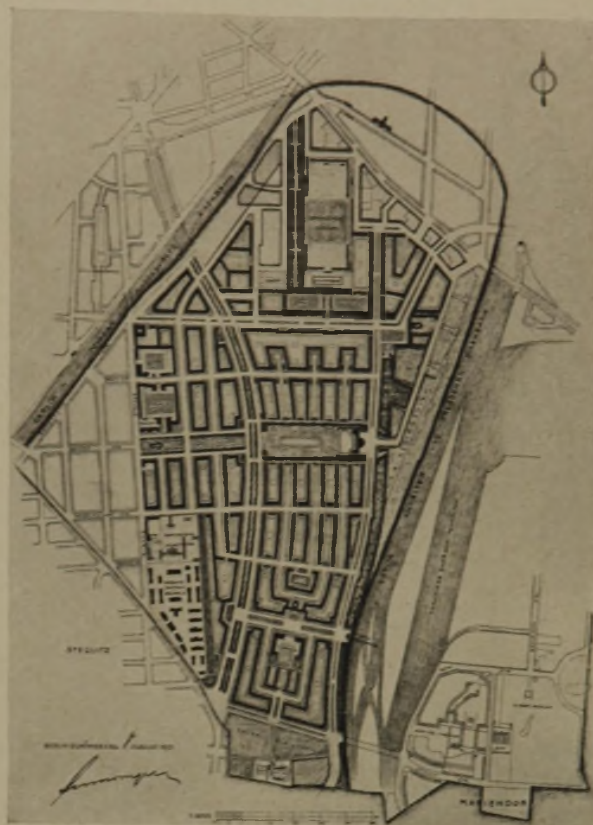
Auch ist es schwer vertretbar, in einer Gegend, die vom Zentrum der Stadt verhältnismäßig günstig zu erreichen ist, große Flächen als Kleingärtnerpachtflächen liegen zu lassen und stattdessen weit an der Peripherie der Großstadt neue Siedlungen zu bauen. Es wäre zweckmäßiger, die Kleingärtnerpachtflächen an die Peripherie der Großstadt zu verlegen und die an sich für eine Bebauung geeigneten Baugenden im Innern der Stadt für die Bebauung in der vorgeschlagenen Weise zu verwenden.

Alle diese Fragen sind zu bedenken, bevor man sich zu einer Bebauung entschließt. Nach Möglichkeit muß die unglückliche Subventionspolitik auch bei der Bebauung des Schöneberger Südgeländes ausgeschaltet werden. Daraus folgt, daß eine Möglichkeit der Bebauung aller Voraussicht nach sich erst dann ergeben wird, wenn die Subventionspolitik gegenüber der Bauwirtschaft endgültig liquidiert ist. Dann wird man sich der Tatsache erinnern, daß das Schöneberger Südgelände, welches nur 5 km vom Potsdamer Platz entfernt ist, das wertvollste Baugelände darstellt, welches Berlin überhaupt noch besitzt. Vielleicht wird sich dann auch die Möglichkeit bieten, nicht nur Klein- und Kleinstwohnungen auszuführen, wie es heute eine Folge der öffentlichen Unterstützung ist, sondern man wird auch in der Lage sein, genügend große und ausgebildete Wohnungen für den Mittelstand schaffen zu können. Daß die Privatwirtschaft bei freier Wirtschaft in der Lage ist, diese Aufgabe zu lösen, erscheint sicher. —

Anmerkung der Schriftleitung: Die Bebauung des Schöneberger Südgeländes ist vorläufig auf unbestimmte Zeit vertagt worden, da keine ausreichenden Finanzierungsgrundlagen geschaffen werden konnten. Wir haben trotzdem die vorstehenden Ausführungen zum Abdruck gebracht, da hier positive Vorschläge

für eine Bebauung mit entsprechenden Freiflächen und Grünstreifen gemacht werden.

Gegen jede Bebauung des Geländes spricht sich jedoch der



Arch.- und Ing.-Verein zu Berlin in einer Eingabe an den preuß. Wohlfahrtsminister und den Oberbürgermeister von Berlin aus, in dem er darauf hinweist, daß derartige Freiflächen in der Nähe von Berlin erhalten bleiben müßten und schließlich der Stadt Berlin an anderen Stellen genügend Bauland zur Verfügung steht.

LÄSST SICH DIE ARBEITSZEITERMITTLUNG DES REFA AUCH IM BAUWESEN VERWENDEN?

VON BAULEITER RICHARD OSTWALD, GOTHA

Bevor zu der obigen Frage Stellung genommen werden kann, ist es notwendig, kurz die Ziele dieser Bewegung zu erörtern. Der Refa, oder sein voller Name, der Reichsausschuß für Arbeitszeitermittlung mit seinem Sitz in Berlin, ist von den Betrieben und Verbänden der Eisenindustrie ins Leben gerufen worden. Er will die in der Praxis gemachten Erfahrungen sammeln, sichten und dann dieses Material im Sinne des Refagedankens wiederum der Praxis zuführen. Dies geschieht durch die Herausgabe der Refamappen für die einzelnen Spezialgebiete, dann aber auch durch Kurse, die von eigens dazu ausgebildeten Lehrern in ganz Deutschland abgehalten werden. So sind schon seit dem Bestehen dieser Bewegung mehrere Tausend Arbeitszeitrechner ausgebildet worden, die mit großem Erfolge in den einzelnen Betrieben der Industrie und Wirtschaft arbeiten. Aber nicht allein in der Eisenindustrie und ihren Spezialgebieten erfreut sich die Refaarbeit größter Wertschätzung, sondern auch andere Fachgebiete haben die Refamethode angewandt und gute Resultate damit erzielt. Zu nennen wären u. a. Forst- und Landwirtschaft, Keramische und Textilindustrie.

Was bezweckt nun die Refa-Arbeit?

Sie will einmal den Arbeitsvorgang auf die Zweckmäßigkeit der Ausführung prüfen, zum an-

deren, die für eine Arbeit verbrauchten Zeiten genau messen, was einerseits die Rentabilität eines Unternehmens steigert, und andererseits eine genaue Vorkalkulation sowie gerechte Akkordfestsetzung ermöglicht.

Im nachstehenden soll nun versucht werden, in die einzelnen Abschnitte der Refaarbeit einzudringen und gleichzeitig auf das Gebiet des Bauwesens, und zwar des Tiefbaues, zu übertragen. Wir wollen den Ausführungen ein Beispiel aus dem Kanalisationsbau, den Bau einer 600 mm Durchm. Zementbetonrohrleitung zugrunde legen.

Gehen wir planmäßig vor und betrachten zunächst die Vorbereitung der Baustelle. Hier kommt es vor, daß unzuweckmäßige Materialien und Werkzeuge angefahren werden und geeignete auf dem Lagerplatz unbenutzt liegen bleiben, weil beim vorherigen Disponieren die nötige Zeit und Sorgfalt gefehlt hat. Man müßte z. B. in unserem Falle feststellen, ist es rentabel zum Transport der Materialien auf der Baustelle ein Feldbahngleis und einige Loren zu verwenden, oder lohnt es sich, Patentspreizen anzuschaffen.

Alle derartigen Fragen treten bei den verschiedenartigsten Ausführungen im Tiefbau ständig auf. Sie bleiben als Erfahrungswerte lediglich in dem mehr oder minder guten Gedächtnis des Ausführenden haften, wobei es dem Nachwuchs überlassen bleibt,

durch gemachte Fehler, die dem jeweiligen Unternehmen immer neue Kosten aufbürden, ihre eigenen Erfahrungen zu sammeln. Hier setzt die Arbeit des mit dem Refagedanken vertrauten Betriebsmannes ein. Er sammelt die gemachten Erfahrungen, untersucht die Ausführungen auf ihre Zweckmäßigkeit und legt für zukünftige Fälle die Art der Ausführung fest, welche unter Vermeidung jeglichen Leerlaufes und unter Ausnutzung aller vorhandenen Hilfsmittel den für ein Unternehmen nutzbringenden Arbeitsverlauf gewährleistet. Durch weitgehendste Unterteilung von Arbeit und Arbeitszeit schafft er die Möglichkeit einer gründlichen Untersuchung aller Vorgänge in puncto Ausführung. Die Systematik dieser Untersuchung wird ihn beispielsweise feststellen lassen, daß durch Verwendung von ungeeignetem Werkzeug, zu schweren Hacken, stark abgenutzten Schaufeln, nicht sorgfältig behandelten und dementsprechend nicht in Ordnung befindlichen Maschinen und Geräten, eine wesentlich verminderte Leistung am Arbeitsplatz eintreten wird. Man wird hier anführen, daß für einen tüchtigen Bauleiter die Beseitigung derartiger Mißstände selbstverständlich ist. Die Praxis zeigt hier jedoch, daß die überwiegende Zahl der Praktiker mangels der erforderlichen Zeit oder Neigung dieser Kleinarbeit heute nicht die genügende Aufmerksamkeit zuwendet. Der gewissenhafte Refemann wird jedoch hier ganz besonders mit seiner Arbeit einsetzen und nach dem Grundsatz viel Wenig macht ein Viel imstande sein, den Arbeitsverlauf in puncto Wirtschaftlichkeit wesentlich zu beeinflussen.

Was nützen die größten Investitionen durch Neuanschaffung von zeitsparenden Maschinen und Geräten, wenn beim späteren Gebrauch die restlose Ausnutzung derselben nicht gewährleistet ist. Wie schon vorher gesagt, unterteilt der nach Refa ausgebildete Techniker, um diese Kleinarbeit durchführen zu können, zunächst Arbeit und Arbeitszeit. Nehmen wir erst einmal die Zergliederung der Arbeit.

Hier unterteilen wir zunächst den Gesamtfertigungsauftrag in Fertigungspläne, einen Fertigungsplan in Arbeitsgänge, einen Arbeitsgang in Arbeitsstufen, eine Arbeitsstufe in Griffe, einen Griff in Griffelemente, und haben auf diese Weise die Möglichkeit, uns die Arbeitskomplexe, für die uns eine Untersuchung notwendig erscheint, herauszugreifen. Wir werden hierbei finden, daß auch im Tiefbau gewisse Komplexe bei den verschiedenen Arbeitsausführungen immer wieder vorkommen. Ferner besteht die Möglichkeit, für dieselben ein für alle Male die günstigste Ausführungsart festzulegen. Unter Zuhilfenahme von Stoppuhren oder modernen Zeitmeßgeräten erhalten wir endgültige Zeitwerte, die für die Zukunft als festliegende Richtzeiten maßgebend sein können. Es bleibt hier nur notwendig, die betreffenden, auf Grund der Untersuchungen erhaltenen Werte auf eine Einheit, z. B. 1 cbm, 1 lfm, 1 stgm, umzuwerten.

Zergliedern wir den angenommenen Auftrag auf Grund des obigen Schemas, so erhalten wir folgende Zusammenstellung:

1. Fertigungsauftrag: Bau einer 600 m/m Durchm. Zementbetonrohrleitung.
2. Fertigungsplan: Vorrichten der Baustelle, Bau der Leitung, Bau der Schächte, Räumen der Baustelle.
3. Arbeitsgang: Bodenaushub, Einsteifen, Rohrverlegung, Aussteifen, Verfüllen, Abfuhr der verdrängten Massen.
4. Arbeitsstufen: Bodenaushub bis 1,20 m Tiefe, 2,40 m Tiefe, Sohle.
5. Griffe: Lösen des Bodens, Auswerfen des Bodens.
6. Griffelemente: Ergreifen der Hacke, Hacken, Weglegen der Hacke, Ergreifen der Schaufel, Schaufeln, Weglegen der Schaufel.

Je nach dem Wert der Genauigkeit, den wir jetzt verlangen, werden wir uns mit einer der sechs Unterteilungen befassen müssen. Welche genommen wird, bleibt selbstverständlich dem Ermessen der Leitung überlassen, doch wird gelegentlich auch eine Untersuchung, die sich auf die Griffelemente bezieht, erforderlich sein. Haben wir aber einmal Werte für die

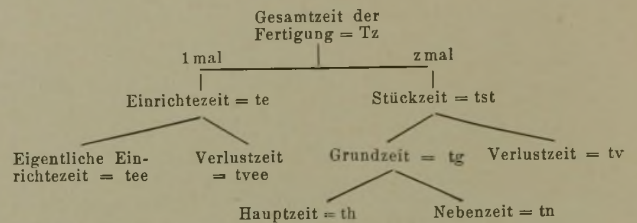
Arbeitsstufen festgestellt, so dürften diese, gleiche Verhältnisse und gleichen Boden vorausgesetzt, für sämtliche Arbeiten der einzelnen Kolonnen festgelegt sein.

Auf Grund der so gewonnenen Festlegungen dürfte nun die genaue Vorherbestimmung von Ausführungszeit, Akkordzeit und auszuzahlende Löhne über 5 und 2 zum Fertigungsauftrag keine Schwierigkeiten mehr bieten. Es soll hier gleich bemerkt werden,

daß der Praktiker, wie auf anderen Gebieten festgestellt, diesen Untersuchungen zunächst durchweg ablehnend gegenübersteht.

Es ist daher eine Schulung dieser betreffenden Stellen, wobei der Bauleiter nicht ausgeschlossen ist, unbedingt notwendig.

Die zweite Unterteilung auf Grund der Arbeitszeit zeigt das nachfolgende Schema:



Hier sehen wir als wichtigstes Merkmal zunächst die dem Tiefbau bisher noch vollständig fremde Entlohnung der Ausführenden nach Zeit bzw. Minuten.

Diese auf anderen Gebieten längst bewährte Akkordvorgabe nach Zeit dürfte auch für den Tiefbau eminente Vorteile bringen.

Befreit sie doch die Bauleitung von dem jeweiligen tariflichen Abmachungen unterliegenden Geldwert und schafft sie ferner stabile, keinerlei Schwankungen unterworfenen Zahlen, die sich leicht, wie wir es früher bei stabilen Geldverhältnissen gewohnt waren, dem Gedächtnis des Arbeiters wie seiner Vorgesetzten einprägen. Hierbei wird allerdings die Umrechnung der erarbeiteten Minuten in den auszuzahlenden Geldbetrag der kaufmännischen Abteilung überwiesen, der aber diese Rechnung durch das Ausnutzen von Rechenmaschinen und anderen Hilfsmitteln absolut keine Schwierigkeiten bereiten dürfte. Auch hier wird sich zeigen, daß eine Verminderung an Lohnverrechnungsarbeiten eintritt.

Durch die Trennung von Vorbereitungszeiten, d. h. Einrichtzeiten, und den übrigen Zeiten wird überhaupt erst die Möglichkeit zur Festsetzung einer einwandfreien Akkordzeit geschaffen. Die folgende Erläuterung möge zeigen, wie sich die verschiedenen Arbeitsgänge in das obige Schema einordnen. Wir zergliedern die Arbeiten einer Schachtkolonne; ihr Arbeitsbereich muß genau festgelegt sein.

Es gehören dann zur:

Eigentlichen Einrichtezeit:

Arbeitsanweisung empfangen, Werkzeug empfangen, Abstecken der Grabenbreite.

Hauptzeit:

Hacken, Schaufeln.

Nebenzeit:

Hacke, Schaufel ergreifen und wegstellen.

Verlustzeit:

Herauslegen des Werkzeuges, säubern desselben, stumpfes Werkzeug umtauschen, Werkzeug weglegen. Getränke einnehmen, persönliche Bedürfnisse, Ruhepausen, Aufmaß der geleisteten Arbeiten, Ausfüllen der Wochenzettel, Lohnempfang. Gespräche mit Vorgesetzten oder anderen Arbeitern, Wege zum Arbeitsplatz nach Pausen, kleinere Reparaturen am Werkzeug.

Ein wesentlicher Faktor, vielleicht der wesentlichste, ist die richtige Erfassung der Verlustzeiten. Da diese bisher ja auch voll bezahlt wurden, als positive Zahlen aber in keiner Kalkulation zu ersehen sind, so dürfte auf Grund der obigen Zusammenstellung die Wichtigkeit der zahlenmäßigen Erfassung ins Auge springen. Hier werden auch allgemein die ersten Arbeiten des Refa einsetzen. Der Erfolg muß hier auch den größten Zweifler überzeugen. Es dürfte

wohl selbstverständlich sein, daß die oben geschilderten Untersuchungen und der sich hierbei anschließende Aufbau eines umfangreichen Kalkulationsmaterials nur von mit der Materie einwandfrei vertrauten Personal durchgeführt werden kann. Der Untersuchende muß imstande sein, dieselben einwandfrei auszuwerten und die Ausführenden im Sinne einer einwandfreien Arbeitsausführung und Leistung sorgfältig zu schulen.

Eine Aufgabe, der bisher, im Gegensatz zu anderen Fabrikationsgebieten, im Tiefbau leider recht wenig Aufmerksamkeit zugewandt worden ist.

BAUSTATISTIK

Trotz Krise erhöhte Bautätigkeit im Juli 1931. Das Ergebnis der Bautätigkeit im Juli 1931 ist folgendes: Bauvollendungen haben gegenüber dem Vormonat zugenommen, Bauerlaubnisse und Baubeginne sind dagegen zurückgegangen.

Insgesamt wurden im Juli d. J., wie wir „Wirtschaft und Statistik“ entnehmen, in den deutschen Groß- und Mittelstädten 15 600 neue Wohnungen fertiggestellt, d. h. gegenüber dem Vormonat eine Mehrleistung von 850 Wohnungen oder 7 v. H. Unter den neu erstellten Wohnungen und Wohngebäuden befanden sich im Juli nur 554, die durch Umbau entstanden waren; insgesamt wurden von Januar bis Juli d. J. in den Groß- und Mittelstädten durch Um-, An- und Aufbau 2182 Wohnungen erstellt. Unter Berücksichtigung des Wohnungsabganges durch Umbau ergab sich in den ersten sieben Monaten ein Reinzugang an Umbauwohnungen von rund 980 Kleinwohnungen mit 1—3 Räumen und von 570 Mittelwohnungen mit 4—6 Wohnräumen. Großwohnungen mit sieben und mehr Räumen wurden 120 durch Umbau gewonnen, denen aber ein Abgang von 200 Wohnungen gegenübersteht.

Im Juli d. J. verringerten sich die Bauanträge gegenüber dem Vormonat um 8 v. H., die Bauerlaubnisse um 14 v. H. und die Baubeginne um 28 v. H.

Über die Bautätigkeit im Juli 1931 gegenüber dem Vormonat unterrichtet folgende Aufstellung:

	Bauerlaubnisse	Baubeginn	Bauvollendung
Wohngebäude	1598 (2099)	1335 (1925)	2630 (2359)
Wohnungen	7580 (8837)	5680 (7857)	13593 (12739)
Öffentliche Gebäude	198,7 (276,9)	210,8 (158,7)	227,1 (239,0)*
Gebäude für gewerblich. und wirtschaftliche Zwecke	635,5 (477,4)	441,5 (567,3)	685,6 (449,9)*

*) cbm umbauten Raumes.

Bei den neu erstellten Nichtwohngebäuden stieg die Größe des umbauten Raumes im Juli auf 915 000 cbm, also gegenüber Juni um 55 v. H. Die Zunahme ist insbesondere auf die Fertigstellung von gewerblichen Bauten zurückzuführen. In sämtlichen Gemeinden mit über 10 000 Einwohnern wurden im Juli 17 200 Wohnungen neu erstellt, d. h. 900 mehr als im Vormonat. In den Städten von 10 000 bis 50 000 Einwohnern hielt sich die Bauleistung fast auf der Höhe des Vormonats. Der Anteil der Groß- und Mittelstädte mit 50 000 Einwohnern an der Gesamtleistung der Gemeinden über 10 000 Einwohner ist auf 79 v. H. zurückgegangen. Die verhältnismäßig größte Bauleistung an neu erstellten Wohnungen erzielte unter den einzelnen Gemeinde-Größenklassen Berlin, wo mit 5500 neuen Wohnungen um 55 v. H. mehr als im Vormonat gebaut wurde. —

HOCHBAU

Nach den Großwohnungen — die Hochhäuser! In einer Zeit des wirtschaftlichen Niederganges ist es ganz erklärlich, daß die für allgemeine Wohnzwecke errichteten Hochhäuser der Reichshauptstadt nahezu völlig leerstehen. Ein Musterbeispiel hierfür liefert das Bürohochhaus „Berolina“ am Alexanderplatz. Nur die Läden und das I. Geschoß für ein Café sowie ganze

Es bleibt zu wünschen, daß auch im Tiefbau die Richtlinien des Refa in breiter Form Eingang finden, zum Wohle eines gesunden Unternehmens.

Es sei an dieser Stelle auf die verschiedenen Veröffentlichungen über die Refarichtlinien, wie das Refa-Buch, Mappen, Aufsätze usw. verwiesen, wie auch die Geschäftsstelle im Verein Deutscher Ingenieure jederzeit mit Rat und Tat zur Verfügung stehen wird. Auch über Schulungskurse, die von diesen Stellen ausgeführt werden, dürfte dort weiteres zu erfahren sein. —

sechs Büros sind bisher in den acht Geschossen dieses langgestreckten, 48 700 cbm umbauten Raum umfassenden Hochhauses vermietet worden. Gegenüber dem Haus „Berolina“ ist ein weiteres, gleichfalls achtgeschossiges Bürohaus „Alexander“ im Entstehen begriffen. Weitere Hochhäuser sind am Potsdamer Platz im Bau. Das neugeschossige Haus „Columbus“ soll im I. Obergeschoß ein durchgehendes Restaurant und vom II. bis VIII. Geschoß nur Büros enthalten. Wenn dazu noch das Josty-Haus mit zwölf Stockwerken kommen sollte, dann muß man sich tatsächlich fragen, woher in absehbarer Zeit die Mieter für die Büroräume in diesen zur Verfügung stehenden Stockwerken kommen sollen.

Wenn das „Europahaus“ in der Stresemannstraße nicht das Glück gehabt hätte, von seinen elf Stockwerken allein sieben an das Stickstoffsyndikat zu vermieten, so würde auch dieses neue Wahrzeichen im Stadtbilde Berlins so gut wie leerstehen. Mit denselben Schwierigkeiten hat das „Salamander-Hochhaus“ in der Königstraße und wird vielleicht auch das vor seiner Vollendung stehende „Rhenania-Ossag-Hochhaus“ am Landwehrkanal zu kämpfen haben.

Nur da, wo große Unternehmungen ausschließlich für eigene Zwecke Hochhäuser errichtet haben, kann heute von einer wirtschaftlichen Verwertung der hineingesteckten Kapitalien gesprochen werden, und auch das nur mit den durch die Wirtschaftsnot gebotenen Einschränkungen. Voll ausgenutzt sind die Hochhäuser der „Kathreiner Malzkaffee-Fabrik“ am Kleistpark und der „Zigarrenfirma Loeser & Wolff A. G.“ an der Potsdamer Brücke.

Die Ära der Bürohochhäuser für Berlin scheint also demnach vorläufig abgeschlossen zu sein. —

BAUHANDWERK

Das Berliner Handwerk gegen die Sparbeschlüsse im städtischen Bauwesen. Die Handwerkskammer zu Berlin hat an den Oberbürgermeister Dr. Sahn eine Eingabe gerichtet, worin zum Ausdruck kommt, daß, wenn der Etat der Tiefbauverwaltung um mehrere Millionen Mark gekürzt werde und der Beginn neuer Hochbauten unterbleiben soll, der Zusammenbruch der wenigen noch tätigen Betriebe des Bau- und Baunebengewerbes in Aussicht stünde. Ferner empfiehlt die Handwerkskammer, unverzüglich ein Berliner Notstandsprogramm über die Errichtung notwendiger Bauten mit dem Ziele aufzustellen, die drohende weitere Verschärfung der Arbeitslosigkeit und den Zusammenbruch mittelständischer Existenzen zu verhüten. —

HANDELSKAMMER-GUTACHTEN

Gutachten der Berliner Handelskammer. Im Grundstückshandel läßt sich ein Brauch, wonach der Vermittler eine Provision vom Käufer zu fordern haben sollte, für den Fall, daß das in Frage stehende Grundstück durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren erworben wird, nicht feststellen. Es kommt vielmehr auf die Umstände des Einzelfalles an. Im allgemeinen ist bei Grundstücksverkäufen, die durch einen Makler vermittelt worden sind, der Verkäufer und nicht der Käufer zur Provisionszahlung verpflichtet; der Fall, daß der Kaufreflektant einen

Makler damit beauftragt, ihm ein geeignetes Kaufobjekt nachzuweisen, bildet eine Ausnahme. Ist aber ausnahmsweise dem Makler ein solcher Auftrag erteilt, also ein Vertragsverhältnis dieser Art zwischen dem Reflektanten und dem Makler zustande gekommen, dann besteht die Verpflichtung des Reflektanten zur Provisionszahlung auch dann, wenn er das Grundstück nicht freihändig, sondern im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt. C 2740/31 (XIV B 1). —

STEUERFRAGEN

Die Realsteuersenkung in den einzelnen Ländern des Deutschen Reiches. Der Reichsminister der Finanzen gibt im „Reichsanzeiger“ in einer Zusammenstellung bekannt, wie sich die Senkung der Realsteuern in den deutschen Ländern auf Grund des Realsteuer-Senkungsgesetzes gestaltet.

Danach beträgt das Ausmaß der Senkungen in den einzelnen Ländern (in v. H.) in

	Grundsteuer	Gewerbsteuer
Preußen	10	20
Bayern	—	—
Sachsen	10	20
Württemberg	—	—
Baden	4	8
Thüringen	5	10
Hessen	6	12
Mecklenburg-Schwerin	10	10
Oldenburg	—	—
Braunschweig	10	20
Anhalt	10	20
Lippe	—	—
Mecklenburg-Strelitz	10	20
Schaumburg-Lippe	—	—
Hamburg	5	10
Bremen	—	—
Lübeck	10	—

VERSCHIEDENES

Die nächsten Aufgaben der Reichsregierung. Reichsarbeitsminister Dr. Stegerwald hat kürzlich auf dem rheinischen Handwerkertag eine bemerkenswerte Rede über die gegenwärtige wirtschafts- und sozialpolitische Lage gehalten. Infolge der Abrüstungsfrage und der damit zusammenhängenden Probleme konnte sich ein gegenseitiges Vertrauensverhältnis in Europa nicht bilden und hat zur Folge, daß langfristiges Kapital dort, wo es fehlt, zu wirtschaftlichen Anlagen nicht erhältlich ist, während es in anderen Ländern brach liegt. In Deutschland stehen wir vor der Aufgabe, so führte Dr. Stegerwald aus, in kurzer Zeit 6 bis 8 Milliarden kurzfristige Auslandsschulden der Privatwirtschaft und 1 bis 1½ Milliarden kurzfristige Schulden der Gemeinden in langfristige umzuwandeln. Vor allem forderte er eine Auflockerung unserer erstarrten Wirtschaft. Eine Auflockerung habe aber nur Sinn, wenn sie allgemein geschieht, d. h. auch Anwendung findet auf Zölle, Kartelle und sonstige Preisfestsetzungs- und Preisbindungsorganisationen.

Auch in der Frage der Hauszinssteuer und Wohnungszwangswirtschaft muß nach Dr. Stegerwald in den nächsten Wochen Klarheit geschaffen werden. Die Wohnungszwangswirtschaft lasse sich sehr rasch beseitigen, wenn für die Inhaber der Kleinwohnungen und für die Kinderreichen ein genereller und sozialer Mieterschutz geschaffen wird. Weiter muß das Chaos in der Zinsfrage beseitigt werden; 10, 12 und mehr Prozent Zinsen könne keine Wirtschaft auf längere Sicht gesehen herauswirtschaften. Unbedingt sind hier organisatorische Maßnahmen größeren Stils zur Senkung der Zinsen erforderlich.

Der sehr stark aufgeblähte Verwaltungsapparat in der öffentlichen und in der Privatwirtschaft läßt sich nicht mehr aufrechterhalten. So betonte Dr. Stegerwald, daß unter allen Umständen eine stärkere organisatorische Zusammenfassung, Vereinfachung und Verbilligung der gesamten Sozialversicherung nötig und möglich wäre. Das Reichsarbeitsministerium wird demnächst entsprechende Vorschläge den gesetzgebenden Körperschaften unterbreiten. —

RECHTSAUSKUNFTE

Arch. J. in B. (Sicherung gegen Ansprüche des Nachbarn aus Gründungsarbeiten.)

Tatbestand und Frage. An dichtbebauter Straße soll auf einem Grundstück eine Kirche erbaut werden, dessen älteres Nachbarhaus trotz ungünstiger Bodenverhältnisse nur etwa 1,5 m unter Straße gegründet ist, was allerdings der damals üblichen Bauweise entsprach. Das Haus steht 1,2 m von der Grenze und erhielt beim Abbruch der alten Baulichkeiten auf dem Kirchengrundstück schon Risse. Die Kirche muß 7 bis 8 m unter Gelände gegründet werden, soll aber etwa 7 m von der Grenze abgerückt werden. Trotzdem ist bei aller Vorsicht nicht ausgeschlossen, daß sich die Risse im Nachbargebäude vergrößern oder daß dieses noch größeren Schaden erleidet. Wie kann man sich gegen Ansprüche des Nachbarn schützen?

Antwort. „Rechtliche Sicherungen“ gegen Ansprüche aus einer Beschädigung des Nachbarbaues bei den Gründungsarbeiten erscheinen nicht möglich. Nach § 909 BGB. darf der neu Bauende durch tiefergehende Fundamente dem alten Bau die Stützen — d. h. also auch die Standfestigkeit — nicht entziehen, es sei denn, daß für genügende anderweite Befestigung gesorgt ist. Andernfalls hat der neu Bauende für den Schaden aufzukommen.

Um den jetzigen Zustand des Nachbargebäudes vor der Inangriffnahme der Arbeiten festzustellen und gegenüber späteren Ansprüchen des Nachbarn diesen Zustand beweisen zu können, empfiehlt es sich, die Sicherung des Beweises durch Augenschein- und Vernehmung eines gerichtlichen Sachverständigen gemäß § 485 ff. ZPO. bei Gericht zu erwirken. Sollte dies abgelehnt werden, so ist jedenfalls die Einholung eines Privatgutachtens anzuraten und auf sonstige Weise, z. B. photographische Aufnahme der Giebelwand, der jetzige Zustand festzulegen.

Ferner sind technische Maßnahmen empfehlenswert, um sich zunächst gegen unberechtigte Ansprüche zu schützen, nämlich: Anbringung von Gipsbändern über den vorhandenen Rissen, um aus deren Reißen rechtzeitig die Vergrößerung zu erkennen, sorgfältige Absteifung der Giebelwand; vorsichtiges, schrittweises Arbeiten unter stetiger Beobachtung des alten Hauses. Wenn sich Rißvergrößerungen zeigen, Einstellung der Arbeit evtl. Einziehen von Ankern im Hause — soweit das zu erzwingen ist; letztes Mittel: Tieferführen der Giebelwand und der Anschlußseite der Front und Hinterwand.

Die hierzu erforderlichen Kosten muß jedoch der neu Bauende tragen, um so mehr, als die Gründung des alten Nachbarhauses früheren ortsüblichen Gepflogenheiten entspricht. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Herrn H. in E. (Anspruch an den Unternehmer bei Nichteinhaltung der Fristen.)

Tatbestand und Frage. 1. Einer Heizungsfirma war die Ausführung mehrerer Anlagen übergeben mit festen Fristen und Vorschrift über die Zahl der einzustellenden Kolonnen. Trotz Mahnung durch den Architekten hat sie aber mit geringeren Kräften gearbeitet, trotzdem sie darauf aufmerksam gemacht wurde, daß sie bei Nichteinhaltung der Fristen für den Schaden (nachträgliches Einputzen der Rohrleitungen, Notwendigkeit der Firma, Hilfskräfte zu stellen, um die Arbeit zu fördern) aufzukommen habe. Sie weigert sich jetzt, die entstandenen Mehrkosten zu bezahlen. Ist sie im Recht? 2. Ähnlich liegt der Fall bei einer elektrotechnischen Firma.

Antwort. 1. Die Heizungsfirma war laut Auftragsbestätigung verpflichtet, mit mindestens vier Kolonnen zu arbeiten sofort nach Aufforderung mit der Ausführung der Anlagen zu beginnen und die letzteren spätestens innerhalb drei Wochen betriebsfertig fertigzustellen. Wenn sie mit der Erfüllung dieser Verpflichtungen in Verzug gekommen ist, da sie erheblich weniger Kräfte beschäftigte und deshalb, trotz Mahnung zur rechtzeitigen Fertigstellung unter Hinweis auf den eintretenden Schaden, 30 Tage bis zur Fertigstellung verstrichen sind, so haftet Ihnen die Firma nach § 286 BGB. für den durch den Verzug entstandenen Schaden. Sind also nachträgliche Putzarbeiten erforderlich geworden, die bei fristgemäßer Fertigstellung der Heizungsanlage erspart worden wären, so hat die Firma die Kosten für das Nachputzen zu erstatten, und Sie sind berechtigt, den entsprechenden Betrag von der Rechnung der Firma abzuziehen (Tilgung durch Aufrechnung).

2. Bei der elektrotechnischen Firma ergibt die Auftragsbestätigung nicht, daß die Arbeiten bis zu einem bestimmten Termin auszuführen waren. Aus den übersandten Unterlagen ist nicht mit Sicherheit festzustellen, daß die Firma mit den ihr obliegenden Leistungen in Verzug geraten ist; denn der Verzug wird, wenn eine Zeit nach dem Kalender nicht bestimmt ist, erst durch eine nach dem Eintritt der Fälligkeit der Forderung des Gläubigers erfolgende Mahnung herbeigeführt. Ob die Leistung am 1. Dezember 1930, als Sie die Fertigstellungsfrist gesetzt haben, bei normalem Fortschreiten der Arbeiten bereits hätte bewirkt sein müssen (also fällig war), ist Tatfrage, die ich nicht beurteilen kann. Liegt Verzug vor, so gilt das oben zu 1. Gesagte. Ist ein Verzug nicht nachweisbar, so können Sie die Firma für die Nachputzarbeiten nicht verantwortlich machen. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.