# ZENTRALBLATT DER BAUVERWALTUNG

VEREINICT MIT

# ZEITSCHRIFT FÜR BAUWESEN

MIT NACHRICHTEN DER REICHS- U. STAATSBEHÖRDEN · HERAUSGEGEBEN IM PR. FINANZMINISTERIUM SCHRIFTLEITER: DR.-ING. NONN UND DR.-ING. c, h, GUSTAV MEYER

BERLIN, DEN 26, SEPTEMBER 1934

54. JAHRGANG, HEFT 39

Alle Rechte vorbehalten.

# DIE ALTSTADT-SANIERUNG

VORBEMERKUNG DER SCHRIFTLEITUNG.

Die Sanierung des städtischen Hausbesitzes ist neben der Siedlungsfrage eine der wichtigsten volkswirtschaftlichen Aufgaben geworden. Namentlich in den Elendsvierteln der Großstädte bestehen nach wie vor Zustände, die immer wieder dem Wohle des Volkes verderblich werden, so daß alle Maßnahmen der Neuansiedlung, auch wenn sie noch so tatkräftig durchgeführt werden, jene Quellen nicht zum Versiegen bringen, aus denen immer wieder von neuem die asozialen Elemente hervordrüngen, die eine Gefahr für die Volksgesundheit und die Staatssicherheit sind. — In dem nachstehenden Aufsatz von Dr. Wölz werden Vorschläge für die rechtliche und finanzielle Behandlung der Altstadtsanierung gemacht. Der folgende Aufsatz von Dr. Frank ist das Endergebnis einer Vorarbeit, die der Verfasser zusammen mit Ingenieur Sudau und Professor Kuhlmann auf Anregung des Nationalsozialistischen Bundes deutscher Technik mit Unterstützung der Stadt Berlin durchgeführt hat. In monatelanger ehrenamtlicher Tätigkeit wurde von ihnen ein Baublock im Norden Berlins eingehend untersucht und bis ins Einzelne bearbeitet, ausgehend von den persönlichen Verhältnissen der Bewohner, ihren Arbeitswegen, ihrer Beschäftigungsart usw. bis zur finanziellen Belastung der Häuser und zur technisch-wirtschaftlichen Lösung durch Umbauvorschläge. Das Ergebnis ist die erfreuliche Feststellung, daß selbst in den sanierungsbedürftigsten Stadtteilen mit verhältnismäßig bescheidenen Geldbeträgen ein schnelles Ergebnis erzielt werden kann, wenn ehrlich und restlos, aber unter scharfer Kontrolle der öffentlichen Hand, die Gesundung nach dem Grundsatz "Gemeinnutz geht vor Eigennutz" betrieben wird. Es besteht durchaus die Möglichkeit, aus Elendswohnungen menschenwürdige Quartiere und aus überbelasteten Häusern tragbare Wirtschaftsobjekte zu schaffen.

## EIN VORSCHLAG ZUR RECHTLICHEN REGELUNG DER ALTHAUS- UND ALTSTADT-ERNEUERUNG

Von Ministerialrat i. R. Dr. jur. Wölz, Berlin.

Die Prüfung von Gebäuden auf Bewohnbarkeit und gewerbliche Benützung erfolgte vor dem Krieg durch die Wohnungsaufsicht nach verschiedenartigen Landesgesetzen und Bestimmungen der Gewerbeaufsicht. Noch zersplitterter war die Anwendung der Bestimmungen in der Nachkriegszeit. Sie ist mehr und mehr unterblieben, und der Ausbau von Keller- und Dachwohnungen widersprach geradezu ihren Anregungen. Aber auch bei aller Kenntnis der vorhandenen Zustände in den Elendsvierteln fehlte zur Schaffung einwandfreier Wohnungen vor allem dem notleidenden Hausbesitz die Möglichkeit der Finanzierung

Für die künftige planmäßige Erneuerung überalterter Altwohnungen können diese Bestimmungen der Wohnungsaufsicht nur insoweit helfen, als beim Einzelhaus oder bei mehreren gleichartigen Einzelhäusern gleichartige technische Abhilfen mit gleich-

artigen Kosten durchgesetzt werden sollen. Wird eine einheitliche Erneuerung bei mehreren Gebäuden mit verschiedenen Eigentümern notwendig, auch nur wenn die technische Gestaltung eines Gebäudes unerträglich störend im Sinne einer geordneten Wohnpolitik auf die Nachbargebäude wirkt, so fehlt bisher eine zweckentsprechende Rechtsregelung. Man half sich mit den verschiedenartigen landesrechtlichen Zwangsenteignungsgesetzen ebenso wie mit den für Stadterneuerungen unzulänglichen Bestimmungen der landesrechtlichen Baugesetze. Ein fremder Zweck im Sinne der Zwangsenteignungsgesetze liegt hier im Grunde nur ausnahmsweise bei Straßendurchbrüchen, Freilegungen und dergl. vor. In der Regel handelt es sich um einen Gemeinschaftszweck, der gleichzeitig für eine Reihe benachbarter Gebäude und Grundstücke zutrifft. Wohl mag dieser Zweck keineswegs von allen Einzeleigentümern jeweils erkannt und gebilligt sein.

Immerhin beruht er auf einer Erkenntnis einer einheitlichen sachlichen Notwendigkeit für die Gesamtheit der Gebäude und Grundstücke seitens einer übergeordneten Stelle. Zur Durchführung eines derartigen gemeinschaftlichen Zweckes bedarf es aber keiner Zwangsenteignung mit Ausschaltung der Eigentümer, sondern nur einer Zusammenfassung zum Zwecke der gemeinschaftlichen Durchführung der Abänderungsnotwendigkeiten. Da dieser gemeinsame Zweck auf rein sachlich aus dem Zustand der Gebäude sich ergebenden Gründen beruht, soll die Zusammenfassung in erster Linie auf dieser sachlichen Grundlage erfolgen. Jede künstliche Organisation einer gemeinschaftlichen Willensbildung muß hier ausgeschlossen sein. Wir brauchen keine Genossenschaft, sondern eine organisierte Kasse, ein organisiertes Zweckvermögen. Ein gesetzgeberischer Vorgang hierfür ist bereits in der ländlichen Grundstücksumlegung und Feldbereinigung, in der Zusammenfassung von Ödland zum Zwecke der Melioration und Besiedlung, endlich auf städtischem Gebiet bei der Grundstückszusammenlegung, die ja auch auf Altgebäude angewendet werden kann, vorhanden. Wir haben hier überall "die einheitliche Masse", allerdings ist die bisherige Art der Regelung bei der Zusammenlegung für Gebäude mit ihren verwickelten Rechts-und Hypothekenverhältnissen völlig ungenügend. Ebensowenig brauchbar ist die hier in der bisherigen Gesetzgebung vorgesehene künstliche Willensbildung unter gleichberechtigter Mitwirkung der Beteiligten im Abstimmungswege. Gerade auf diesem Gebiet muß für die umfassenden Aufgaben einer Altstadterneuerung der Führungsgedanke durch eine überpersönliche Organisation des Gemeinschaftswillens und Einheitszweckes restlos durchgeführt werden. Ebensowenig genügen für die hier erforderlichen Aufgaben die bisherigen Bestimmungen der Baugesetze und Bauordnungen, die sich grundsätzlich im wesentlichen auf die Neubebauung von Grundstücken und nur ausnahmsweise auf Ersatz von Gebäuden im Einzelfall beziehen.

Eine planmäßige Erhaltung und Erneuerung des Altwohnungsraumes in Stadt und Land erfordert eine gleichzeitige Neuregelung der Wohnungsaufsicht auf reichsrechtlicher Grundlage zusammen mit einer reichsrechtlichen Sonderregelung der organisatorischen, zivilrechtlichen und baurechtlichen Bestimmungen. Die Wohnungsaufsicht ist im Gegensatz zu Preußen und im Anschluß an die süddeutsche Regelung grundsätzlich der staatlichen Mittelinstanz (Land, Provinz. in Zukunft Gau) zu übertragen. Diese kann sie insbesondere den städtischen Gemeinden mehr oder weniger allgemein zur Durchführung als Auftrags-angelegenheit überlassen. Wohlfahrtspolitische, ge-werbepolitische, gesundheitspolitische und baupoli-tische Aufgaben spielen hier ineinander und sind gleichzeitig organisatorisch zu regeln. Dabei ist neben den städtischen und staatlichen Behörden der organisierte Hausbesitz mit seinen sachverständigen Erfahrungen beratend zu beteiligen. Dafür wird er systematisch vom Zeitpunkt der Herabminderung und Beseitigung der Hauszinssteuer an zur Beschaffung der erforderlichen Geldmittel heranzuziehen sein. Hierbei kommt als Zuschuß im äußersten Falle ein ganz geringer Betrag (1 bis 3 RM im Jahr je nach Wohnungsgröße) in Betracht. Dabei muß die hypothekarische Belastung für die Kosten des Aufbaues im wesentlichen getilgt sein oder hätte müssen getilgt werden können. Der Betrag der von der Steuerbehörde zugelassenen Abschreibung wäre jährlich als

Darlehen an die Organisation abzuführen. Über Höchstbetrag, Zahlung im Raten, Verzinsung, gegebenenfalls vorläufige Sicherstellung durch Grundschuld an bereitester Stelle ließe sich im einzelnen reden. Das Gesamtaufkommen ist, abgesehen von einer liquiden Sicherheitsreserve, für größere Instandsetzungsarbeiten, Umbauten usw. in Form von mäßig verzinslichen mittelfristigen Darlehen zu verwenden. Für überalterte Häuser könnten erhöhte Abschreibungsbeträge gefordert werden. Aus den letzteren erhöhten Beiträgen sind umfassende Erneuerungen zu decken. Hier werden die Beträge von dem Eigentümer für die Durchführung der Erneuerung abgerufen, der damit erstellte Neuwert wird sein freies Eigentum. Die Verwaltung dieser Sammelvermögen steht der Organisation des Hausbesitzes unter Aufsicht der öffentlichen Hand zu.

In Verbindung mit dieser finanziellen Sicherung der Erhaltung und Erneuerung der Altgebäude kann für besonders ungünstige Verhältnisse die gesetzliche Maßnahme der "Bausperre und Verfügungssperre" als Ergänzung vorgeschen werden. Eine zeitliche Begrenzung ist dabei ausgeschlossen. Anderseits darf die Sperre in der Regel nur dazu führen, daß bauliche Neuerungen, neue Belastungen der Gebäude sowie Mietverträge mit erhöhten Einnahmen nur mit Zustimmung der Behörde abgeschlossen werden dürfen. Erhöhte Einnahmen dürfen in einem solchen Falle nicht zu einer höheren Bewertung des Hauses führen. Schafft man diese finanziellen Voraussetzungen sowie die genannten rechtlichen Sperrmaßnahmen, so kann die Wiederherstellung und Erneuerung in weitem Umfange nach den Bestimmungen der Wohnungsaufsicht gegenüber dem Einzeleigentümer und bei gleichartigen Maßnahmen gegenüber einer Mehrheit von Einzeleigentümern durchgeführt werden. Kommt es dabei zur dauernden Veränderung des Gebäudes und namentlich zu dauernder Wertverminderung, so ist der Kostenbetrag aus dem Guthaben des Eigentümers an die Sammelkasse bei der Hausbesitzerorganisation zu erheben. Bei laufenden oder größeren Herstellungsarbeiten wird ein Darlehen gewährt. Die Bestimmungen über Wohnungsaufsicht bilden dabei die gesetzliche Unterlage für die Zuschuß- und Darlehensverpflichtungen des Eigentümers, für die Abschreibungspflicht und für Sachauflagen, endlich für eine umfassendere Änderung und Erneuerung. Dabei ist je nach dem Zustand der Gebäude planmäßig die Benutzung dieser Gebäude allmählich zu beschränken, insbesondere die Vermietung an Untermieter zu versagen. Gegebenenfalls muß die gänzliche Freihaltung solcher Räume zwangsweise durchgeführt werden. Daneben besteht die Möglichkeit der größeren Ände-rungen und Erneuerungen. Hier scheidet in der Regel der Eigentümer als Träger der Ausführung aus. Immerhin kann auch neben einem Sonderträger für die Gesamterneuerung der Einzeleigentümer namentlich von Gebäuden, die nur teilweise betroffen werden (Abbruch von Giebeln, überhöhten Dachstockwerken, Veränderung von Seitenwänden usw.) als Nebenträger herangezogen werden.

Während bei der Wohnungsaufsicht die Staatsbehörde in weitem Umfange die Durchführung an die Gemeindebehörde abgeben wird und selbst weitgehend nur als Beschwerdeinstanz in Frage kommt, müssen für die Gesamterneuerung die Zuständigkeiten zwischen Gemeinde und Staatsbehörde systematisch und ein für allemal getrennt werden. Dabei muß bei der Staatsbehörde noch zwischen Verwaltungsund richterlichen Funktionen geschieden werden.

Selbstverständlich muß sowohl zwischen Gemeindeund Staatsbehörden wie beim Staat zwischen Verwaltungs- und richterlicher Behörde ein notwendiges Zusammenwirken unbedingt sichergestellt sein. Ebenso soll Zuständigkeit und Verfahren sowohl für Wohnungsaufsicht wie für Althauserneuerungen bei Gemeinde und Staat ganz aufeinander abgestellt werden. Bei der Althaus- bzw. Altstadterneuerung bereitet die Gemeinde den Gesundungs- und Ortsbauplan vor. Gleichzeitig beantragt die Gemeinde, entweder ihr das Zwangsenteignungsrecht zu verleihen oder die in Frage kommenden Gebäude und Grundstücke zu einem Zweckvermögen zusammenzufassen. Hierbei kommt es vor allem auf den Umfang des Unternehmens an sowie darauf, ob nach der Erneuerung eine größere Zahl der bisherigen Eigentümer Eigentum an dem neuen Gebäude behalten sollen oder ob ein vollständig grundsätzlicher Wechsel der bisherigen Benützungsart erfolgen soll. Die Pläne sind vor Einreichung auszulegen, damit die Eigentümer ihre gegensätzlichen Interessen vorbringen und begründen können. Schriftliche Geltendmachung der Beschwerde sowie schriftliche Stellungnahme der Gemeinde ist hierbei vorzuschreiben. Die Staatsbehörde, und zwar bei städtischen Behörden eine höhere Instanz, entscheidet über die Vordringlichkeit des Vorhabens im Vergleich zu anderen Vorhaben. Dabei hat sie abzuwägen das Maß der Unbenützbarkeit, den Umfang der technischen Abhilfemaßnahmen sowie die Höhe der finanziellen Kosten. Die Entscheidung wird ein bestimmtes Gebiet zum Gesundungsgebiet zu erklären haben, sie erteilt der Gemeinde das Zwangsenteignungsrecht oder beschließt die Zusammenfassung zum Zweckvermögen. Außerdem wird Gesundungs- und Ortsbauplan endgültig festgesetzt. Die Staatsbehörde muß hierbei einmal die öffentlichen Interessen der Gesamtheit insbesondere im Vergleich zu den Verhältnissen bei Nachbargemeinden oder Gemeinden ähnlicher Größe im Auge behalten. Gleichzeitig muß sie aber auch bei Widerstreit von Gemeinde- und Eigentümerinteressen objektive Entscheidungsinstanz sein. Der heutige Staat steht grundlegend auf dem Stand-punkt, daß der einzelne Bürger, also auch der Grundund Hausbesitzer, seine wirtschaftlichen Kräfte, also auch seinen Besitz, möglichst wertvoll ausnützt. Diese Ausnützung findet ihre Grenze an den Notwendigkeiten des Gemeinwohls. Eine Änderung, Beschränkung oder Aufhebung der bisherigen Art der Eigentumsausnützung mit Rücksicht auf das Gemeinwohl soll aber keineswegs eine endgültige Schädigung des zufällig betroffenen Einzeleigentümers zur Folge haben. Dieser Einzeleigentümer soll auch nicht endgültig die Kosten, welche bei den Maßnahmen zur Durchführung des Gemeinwohles entstehen, auf sich nehmen müssen. Es wäre eine rein marxistische Auffassung, wenn vielfach die Gemeinden notwendige Maßnahmen unter direkter Schädigung berechtigter Privatinteressen durchzuführen versuchten. Die Entschädigungspflicht muß deshalb von einer höheren staatlichen Stelle festgestellt werden. Das gleiche gilt für die Feststellung der Voraussetzung, ob und inwieweit das Einzeleigentum dem Gesamtinteresse weichen muß oder ihm angepaßt werden kann.

Die Verwaltungsbehörde entscheidet deshalb über den Umfang der künftigen Eigentumsbeschränkung in dem besonderen Ortsbauplan für das Gesundungsgebiet. Sie setzt vordere, seitliche und hintere Baulinien fest, bestimmt die Freiflächen und erteilt Bauvorschriften namentlich über Gebäudehöhe, Belüftung, Belichtung sowie die Verhältnisse zwischen den

Nachbargrundstücken. Soweit erforderlich, sind die gegenseitigen Beziehungen der Grundstücke als öffentlich-rechtliche Verbindlichkeiten in der Form von Baulasten festzulegen. Zu derartigen Maßnahmen muß das neue Reichsrecht einheitlich die Staatsbehörde ermächtigen. Ob weitere baugesetzliche Bestimmungen notwendig sind, mag einer Nachprüfung namentlich unserer neuesten staatlichen Baugesetze (Sachsen, Bayern, Württemberg, Baden) im Vergleich mit dem preußischen Wohnungsgesetz und den wichtigsten preußischen Einzelbauordnungen vorbehalten werden.

Notwendig ist, für die Festsetzung der Höhe von Entschädigungen und Anteilen eine gerichtliche Regelung vorzusehen. Diese Regelung soll aber im Gegensatz zu bisher die schwer zu ertragende Benachteiligung durch den langwierigen Instanzenzug vermeiden. Außerdem soll die notwendige Unterstützung des Gerichtes durch Sachverständige im Gegensatz zu bisher durch den Zusammenschluß von richterlichen und technischen Sachverständigen in einer Schätzungskammer, die bei Landgerichten bzw. Oberlandesgerichten anzugliedern sind, durchgeführt werden. Diese Schätzungskammer soll endgültig ohne Berufung und Beschwerde in einem Rechtszug entscheiden. Die bisherige Möglichkeit des Instanzenzuges soll dabei dadurch ersetzt werden, daß von Amts wegen oder auf Antrag der Parteien unter bestimmten Voraussetzungen Höchstrichter und Sachverständige zugezogen werden können. Sie treten in diesem Fall als Mitglieder in die Schätzungskammer ein.

Das Verfahren ist bei beiden Gesetzen möglichst aufeinander abzustellen. Für Wohnungsaufsicht wie Altstadterneuerung empfehlen sich gleiche Behörden, gleiche Art der Bekanntmachung, der Zustellung, Pflicht zur sofortigen Erklärung unter Angabe von Beweismitteln, gegen Gemeindebehörde nur eine einzige Beschwerdeinstanz. Staatsbehörde und Schätzungskammer entscheiden endgültig. Bei der Zwangsenteignung erscheint es fraglich, inwieweit die Verschiedenartigkeiten und Umständlichkeiten der Landesgesetze sowie die bisherige Art der Mitwirkung der Gerichte sich in ergänzender Weise reichsrechtlich verbessern läßt. Beim Zweckvermögen dagegen besteht volle Freiheit für eine neuartige Regelung in sachlicher Art wie bezüglich des Verfahrens. Selbst die schweren Nachteile der bisherigen Art der Anrufung einer gerichtlichen Entscheidung lassen sich wie ausgeführt ganz wesentlich einschränken.

Mit dem Beschluß über die Zusammenfassung aller Gebäude und Grundstücke zu einem Zweckvermögen gehen im Augenblick der Zustellung alle Gebäude und Grundstücke auf die einheitliche Vermögensmasse über. Jede Verfügung in rechtlicher wie sachlicher Art ist damit dem Eigentümer genommen und steht nur noch der Verwaltung des Zweckvermögens zu. Irgendwelche Sonderbestimmungen, wie sie anderwärts vorgeschlagen werden, sind überflüssig. Dingliche Lasten und Rechte gehen grundsätzlich unter. sie können aber dem neuen Zustand angepaßt und neu bestellt werden. Dabei soll streng zwischen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, Baulasten und privaten Grunddienstbarkeiten geschieden werden. Hypotheken, Grundschulden usw. dagegen bleiben bestehen. Soweit besondere Kündigungsrechte für den Fall des Eigentumüberganges vorgesehen sind, sind diese ausgeschlossen. Ein eigentlicher Eigentumsübergang liegt überhaupt nicht vor, sondern nur eine Zusammenfassung des Eigentums verschiedener Eigentümer. Forderungsrechte und -verpflichtungen.

die sich auf die Grundstücke beziehen, insbesondere Miete und Pacht, können von der Verwaltung des Sondervermögens nach Bedarf gekündigt werden.

Den bisherigen Eigentümern steht an Stelle des Eigentumsrechtes ein Anteilsrecht an dem Sonder-vermögen zu. Dieses Anteilsrecht gewährt keinen Anspruch auf Mitverwaltung, sondern nur die Möglichkeit, etwaige Sonderinteressen gegenüber der Verwaltung durch einen Vertreter geltend zu machen. Nach unten wird der Wert des Anteils entgültig festgesetzt. Nach oben kann er sich je nach der Entwicklung des Wertes der neuen Grundstücke ändern. Die Höhe des Anteils und der an dem Anteil fortbestehenden Rechte (Hypotheken usw.), die Entschädigungsansprüche für aufgehobene Rechte jeder Art sowie die Reihenfolge ihrer Befriedigung setzt die Schätzungskammer fest. Sie kann auch im Streitfalle über den Inhalt von Grunddienstbarkeiten entscheiden. Übersteigt die Höhe der Hypotheken und der sonstigen Rechte und Entschädigungsforderungen den festgesetzten Wert des Anteils, so gilt die Reihenfolge nach den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes ins unbewegliche Vermögen (§ 10). Überschießende Beträge berühren das Zweckvermögen nicht. Wohl aber haftet der Anteil, soweit er künftig über den ursprünglich festgelegten Wert hinausgeht.

Das Anteilsrecht sowie die Rechte am Anteil gewähren an sich keine Rechte auf sofortige Auszahlung. Soweit es sich um bisher verzinsliche Rechte am

Grundstück handelt, bleibt der Anspruch auf Verzinsung bestehen. Das gleiche gilt für die vertragsmäßige Verpflichtung zur allmählichen Tilgung. Die Schätzungskammer kann aber hier Änderungen festsetzen. Sie kann insbesondere für den Anteil eine teilweise oder völlige Verzinsung festlegen. Diese Verzinsung ist dann ebenso wie sonstige Bauzinsen aus den laufenden Mitteln des Zweckvermögens zu bestreiten. Die Schätzungskammer kann insbesondere den Zeitpunkt der Auszahlung des Anteils festlegen, namentlich bestimmen, daß er zusammen mit den Zinsen in jährlichen Beträgen abzuzahlen ist. Endlich kann festgesetzt werden, daß der Anteil zu einem bestimmten Zeitpunkt wieder in Eigentum an dem neuen Gebäude umgewandelt wird. Hierzu wird man allerdings die Zustimmung des Eigentümers bzw. Anteilinhabers verlangen müssen. Für Hypotheken und sonstige Entschädigungsansprüche hat die Schätzungskammer ebenfalls den Zeitpunkt der Fälligkeit sowie die Höhe der Zinsen und Tilgungsbeträge festzulegen. Bei allmählicher Tilgung sollte hier keineswegs ein Zeitraum von 30 Jahren überschritten werden.

Weitere Einzelbestimmungen im Reichsgesetz selbst erscheinen nicht angebracht. Die im vorstehenden geforderten Bestimmungen genügen den berechtigten Wünschen, wie sie in einer Reihe von Aufsätzen, namentlich von Stadtrat Niemeyer, Frankfurt a. Main, erhoben worden sind. Über Einzelheiten wird selbstverständlich noch eingehend zu verhandeln sein.

#### WEGE ZUR ALTSTADTSANIERUNG

Von Dr.-Ing. Erich Frank, Berlin.

Bei der Behandlung der Altstadtsanierung ist das Hauptaugenmerk in erster Linie auf die wirtschaftlichen Fragen dieses Problemes zu richten. Die städtebaulichen Gesichtspunkte müssen bewußt zurücktreten. Wo Straßendurchbrüche, Straßenverbreiterungen, öffentliche Neubauten größeren Umfanges erforderlich werden, kann die Altstadtsanierung praktisch wirksam in Angriff genommen werden. Möglichkeiten sind aber im Verhältnis zum Umfang der notwendigen Maßnahmen so gering, daß sie für die allgemeine Behandlung nicht bestimmend seinkönnen. Die Frage bleibt, wie können die bautechnischen, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zur Schaffung gesunder Wohnungen günstiger gestaltet werden und unter welchen wirtschaftlichen Bedingungen kann eine solche Umgestaltung vor sich gehen. Ehe man nicht die Hemmungen, die die Hauswirtschaft ganz allgemein gesehen hindern, abbaut oder gänzlich beseitigt, ist an eine wahrhafte Sanierung nicht zu denken. Es gilt in erster Linie die Ursachen, die die Schäden hervorgerufen haben, zu beseitigen, ehe man an die Behandlung der Krankheit selbst geht.

Die Hauptursachen der heutigen baulichen Zustände liegen in einer falschen Ausnutzung des jetzigen Grundbuch- und Grundkreditwesens sowie in einer ungerechten und unsachgemäßen Ausnutzung des Baurechtes. Die erste Maßnahme einer Sanierungsaktion müßte die Schließung der Grundbücher für die Eintragung von neuen dinglichen Lasten sein, sofern nicht durch Erweiterung neue Bauwerte auf dem Grundstück entstehen. Es muß ferner durch Gesetz geregelt werden, daß das Recht an einem aufgeführten Bau zeitlich begrenzt ist, und ein Eigentümer aus

einem alten Bau, der den heutigen Anschauungen nicht mehr entspricht, nicht ungerechtfertigte Entschädigungsforderungen bei erforderlichem Abreißen herleiten kann. Des weiteren muß jeder Besitzer verpflichtet sein, seine Schulden nach und nach zu tilgen, um nach einigen Jahrzehnten einen entschuldeten Grundbesitz zu erhalten.

Welche Folgerungen werden aus den oben angedeuteten Maßnahmen entstehen? — Die Banken werden in der Beleihung vorsichtiger als bisher sein und Kredite nur dem geben, der durch seine persönlichen Fähigkeiten die Gewähr für die Sicherheit des Kredites bietet; solange er Besitzer eines Grundstückes ist, haftet dieses als sein Eigentum ebenfalls, und dieser Besitz wird als Pfand immer wertvoller, je weiter die Entschuldung fortschreitet. Bei dem Verkauf eines solchen Pfandgrundstückes wird der Kreditgeber darauf dringen, daß der Kredit beim Verkauf entsprechend abgedeckt wird, da eine Übernahme des nur persönlich gegebenen Kredites von dem neuen Erwerber des Grundstückes ausgeschlossen ist. Auch in der Hand des neuen Erwerbers schreitet die Entschuldung automatisch fort bis zur restlosen Entschuldung. Nach der Verringerung oder gänzlichen Abschaffung der Hauszinssteuer ist die Tilgung für den Althausbesitz ohne weiteres möglich, so daß es keiner besonderen Erleichterung noch von Staats wegen bedarf. Die Entschuldung wird unbedingt in den allermeisten Fällen zu einer Senkung der Grundstückpreise führen, da solche Summen, wie sie noch heute bei hoher hypothekarischer Belastung gefordert und bezahlt werden, in Zukunft nur bei besonders günstigen Objekten vorkommen werden. Niedrige



Freigegeben durch RLM v. 5. 9. 1934.

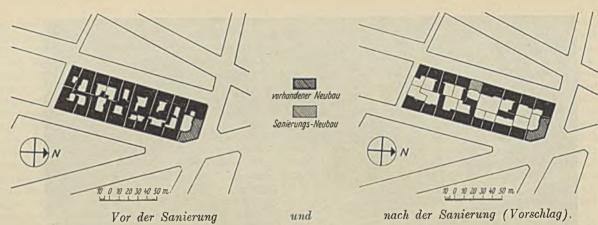
Horst-Wessel-Platz mit Umgebung in Berlin. Die weißen Linien kennzeichnen den im Text behandelten Wohnblock.

Kaufsummen ermöglichen aber auch ein Ziel, das seit vielen Jahren angestrebt und nie erreicht worden ist: Ermäßigung der Mieten. Darum ist die Tilgung das Primäre, nicht der Zins!

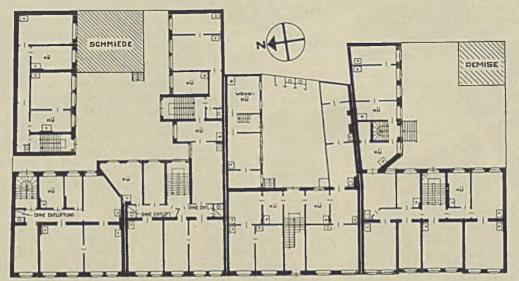
Daß ein wenig belasteter oder gänzlich entschuldeter Hausbesitz eher in der Lage ist, für eine angemessene Unterhaltung der Gebäude zu sorgen, und damit dem kleinen und mittleren Handwerk wieder ein Quell lohnender Beschäftigung sein wird, braucht nicht weiter betont zu werden. Eine gänzliche Umgestaltung der heutigen Wohnungsaufsicht und -pflege durch die Gemeinden ist jedoch dringend erforderlich, um auch die heutigen Verhältnisse richtig zu steuern. Bei einem entschuldeten Hausbesitz kann eine zeitliche Beschränkung des Baurechtes kein Hindernis für eine durchgreifende Sanierung sein, vor allem dann nicht, wenn es gelingt, den gesamten entschuldeten Hausbesitz pflichtmäßig "bausparen" zu lassen, um so

nach und nach einen entsprechenden Fonds für eine etwaige spätere Neubebauung anzusammeln.

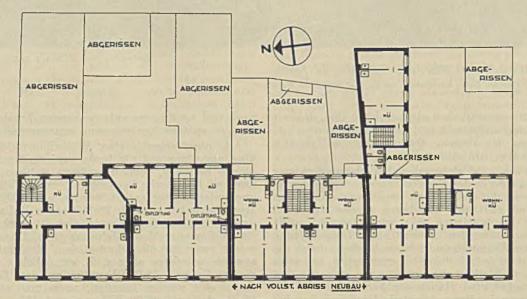
Alle oben angedeuteten Maßnahmen dürfen sich aber nicht nur auf die heute sanierungsreifen Baublöcke beziehen, sondern müssen sich auf den gesamten Hausbesitz erstrecken, wenn ein durchgreifender Erfolg erzielt werden soll. Die heutige Hypothekenlast von rd. 28 Milliarden RM würde bei nur 1 vH jährlicher Tilgung eine Rückzahlung von 280 Millionen RM im Jahr ergeben. Diese Summe reicht zwar für die erforderlichen Neubauten nicht aus, sie würde es aber z. B. ermöglichen, daß mit diesem Geld rd. 56 000 Familien auf dem Lande neu angesiedelt werden könnten, wenn man einmal die Siedlerstelle mit 5000 RM annimmt. Man wird nun allerdings nicht abwarten können, bis sich die oben angedeuteten Maßnahmen voll ausgewirkt haben, sondern muß gewissermaßen eine Zwischenlösung



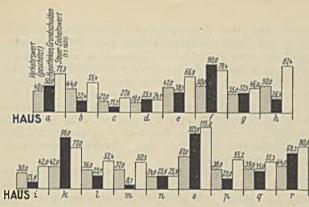
M. 1:4000.



Grundstücke vor der Sanierung. M. 1:400.



Grundstücke nach der Sanierung. M. 1:400.



Absolute Werte in 1000 RM für Verkehrswerte, Grundbuchschulden und Steuereinheitswerte.

schaffen, die es in der Übergangszeit ermöglicht, mit der Sanierung zu beginnen. Man hat dabei zwischen abbruchreifen und aufzulockernden Blöcken zu unterscheiden. Bei den ersteren wird es meist ohne erhebliche verlorene Zuschüsse nicht abgehen, bei den letzteren kann eine "Lüftung" der Blöcke mit verhältnismäßig geringen Mitteln durchgeführt werden. Während es bei völligem Abreißen und bei Wiederbebauung gewissermaßen auf die Größe des Geldbeutels ankommt, ist man bei der Lüftung in bezug auf den Geldaufwand beweglicher, indem man es in der Hand hat, zunächst nur einen Teil der notwendigen Arbeiten auszuführen. Man kann sich z. B. auf die Ausräumung der licht- und luftversperrenden Gebäudeteile beschränken, man kann aber auch weitergehen und hygienische Verbesserungen wie Einbau einer genügenden Zahl von Aborten u. dergl. vornehmen, oder schließlich auch zu einer gänzlichen Instandsetzung schreiten, um so eine annähernd neuwertige Lösung zu schaffen.

Welchen Weg man gehen muß, hängt vom Einzelobjekt ab. Jeder Block hat entsprechend seiner Entstehungsgeschichte und der Art der Benutzung seine eigene Struktur in bevölkerungspolitischer, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht. Auch die Größe der Gemeinde spielt für den Maßstab der notwendigen Auflockerung eine entscheidende Rolle. Immer wird man davon ausgehen müssen, das Privateigentum zu pflegen, aber es auch anderseits anzuhalten, die Gebäude für die jeweilige Benutzung in angemessenem Zustand zu erhalten und die Aufwendungen dafür selbst zu tragen. Lediglich für den Abbruch kann der Eigentümer, aber auch nur für die Übergangszeit, eine angemessene Entschädigung verlangen, die sich nach dem normalen Nutzungswert (Miete) und dem

Alter des Gebäudes richtet.

Von der Fachgruppe "Altstadtsanierung" im NSBDT wurde u. a. ein Häuserblock in der Gegend des Horst-Wessel-Platzes in Berlin eingehend untersucht, der hier näher beschrieben werden soll. Bei dem Alter der Gebäude von durchschnittlich 80 Jahren — einige Hintergebäude sind sogar 200 Jahre alt — hat man bei der ersten flüchtigen Besichtigung den Eindruck, daß hier nur ein Abreißen in Frage kommen kann. Der Block wurde lediglich als Studienobjekt angesehen, wofür durch die Stadtverwaltung eine Reihe von Unterlagen kostenlos beschafft wurden. Es handelt sich hier um einen ausgesprochenen Grenzfall, der aber vor allem in sozialer und hygienischer Hinsicht besonders bemerkenswert ist.

Das Scheunenviertel Berlins bildet ein Gebiet für sich, und auch das Statistische Amt der Stadt Berlin

hat diesem eine besondere Abhandlung gewidmet. Verbrecher, Dirnen, Juden, vor allem Zugewanderte, bilden hier mit wenigen ehrsamen Bürgern ein seltsames Bevölkerungsgemisch. Es ist für diesen Block bemerkenswert, daß rund 30 vH aller Bewohner "ohne Erwerb" sind und trotzdem mitunter ihr eigenes Motorrad usw. besitzen, keine Steuern bezahlen und mit ihrem Milieu ein Elend vortäuschen, das gewissermaßen die Grundlage für ihre Existenz ist. In diesem Block liegt bekanntlich auch die Kaschemme, in der der Mordplan gegen Horst Wessel beraten wurde.

Das in solchen Häusern anzutreffende Wohnungselend ist nicht allein auf die Wohnung selbst zurückzuführen, sondern zum erheblichen Teil auch auf die Zusammensetzung der Bewohner. Für die bei Sanierungen notwendig werdenden Aus- und Umsiedlungen ist deshalb eine genaue Kenntnis der von der Sanierung betroffenen Bewohner unbedingt erforderlich, damit nicht die asozialen Teile der Bevölkerung lediglich in benachbarte Stadtviertel gedrängt werden, um nach und nach wieder zurückzukommen und die Bewohner sanierter Viertel von neuem zu infizieren. In dem untersuchten Block waren insgesamt 382 Haushaltungen mit einer Gesamtbewohnerzahl von 1027 Köpfen, wovon 307 sich als erwerbslos ausgaben. 42 waren unheilbar krank und gebrechlich. 757 aller Bewohner, also nur 73 vH, waren Reichsdeutsche, 229 Ausländer und 31 staatenlos. Die Bebauung des Blocks ist außerordentlich eng, viele Wohnzimmer haben überhaupt kein direktes Licht, die sanitären Verhältnisse sind katastrophal. Sechs bis sieben Familien mit etwa 25 Kopfen für die Benutzung eines Abortes sind keine Seltenheit. Die Aborte liegen oft sehr weit von der Wohnung entfernt oder sind un-brauchbar, so daß sich die Bewohner in anderer Weise, teils aus Zwang, teils aus Bequemlichkeit, helfen. Die gesamte Sanierungsfläche beträgt 6659 qm, die bebaute Fläche 5088 qm, also 75,2 vH. Bei rund 18000 qm Nutzfläche ergibt sich bei einer Jahressollmiete von rund 158000 RM im Mittel ein Mietsatz von 8.80 RM je gm. Nach der Sanierung würde der Block noch eine bebaute Fläche von 3890 gm besitzen, d. h. 76,5 vH der alten Bebauung und rund 14600 qm Nutzfläche, also 81 vH der alten Nutzfläche. Wo erforderlich, sind in den Brandmauern Fenster zur Erzielung genügender Querlüftung vorgesehen, so daß jede Wohnung besonnt und durchlüftet werden kann. Jede Wohnung soll durch die Sanierung ihren eigenen Abort erhalten und im übrigen gründlich instandgesetzt werden. Nur ein kleines Hausgrundstück ist bereits so verfallen, daß lediglich eine völlige Neubebauung in Frage kommt. Ein Eckgrundstück ist vor einigen Jahren bereits neu bebaut, es ist deshalb in die Untersuchung nicht einbezogen.

Über die wirtschaftliche Struktur des alten Zustandes gibt die graphische Darstellung der hypothekarischen Belastungen, der Steuer- und Verkehrswerte ein Bild. Von der Hauszinssteuer gehen nur noch 36 vH ein, da die meisten Bewohner Erwerbslosigkeit oder Mittellosigkeit nachweisen können. Die gesamte hypothekarische Belastung beträgt ungefähr 70 vH des Steuerwertes. Würde man die Verhältnisse so lassen wie sie sind, müßte sich in absehbarer Zeit herausstellen, daß die Hypotheken nur noch zu einem Bruchteil zu retten sind, soweit sie durch den reinen Baustellenpreis gesichert sind, da die Häuser mehr

und mehr verfallen.

Bei der wirtschaftlichen Durchrechnung der Sanierung wurde davon ausgegangen, die alten Hypotheken zu retten, den Gläubigern aber nur

einen Zinsfuß von 5 vH und 1 vH für Tilgung im Jahre zu gewähren. Für die Umbau- und Instandsetzungskosten sind Kredite zu 3 vH Zins und 3 vH Tilgung angenommen. Die Kosten für den Umbau betragen 144000 RM, für die Instandsetzung 214000 RM, so daß einschl. der alten Hypotheken ein Kapital von rund 1056000 RM zu verzinsen und zu amortisieren ist. Die Rückzahlung der neuen Kredite wäre in 22 Jahren und 9 Monaten beendet, die der alten Schulden in 35 Jahren und 4 Monaten. Für die Bewirtschaftung einschl. der öffentlichen Abgaben und Grundsteuern wurden 3,5 RM je qm angenommen, wobei allerdings vorausgesetzt wurde, daß die Hauszinssteuer, die heute nur zu einem kleinen Teil eingeht und in nächster Zeit ohnehin fallen soll, nicht mehr erhoben wird. Unter der Annahme, daß für den instandgesetzten Block keine höheren Mieten als vor der Sanierung verlangt werden, ergibt sich noch ein Jahresüberschuß von insgesamt rund 14 500 RM. Von siebzehn Grundstücken schließen elf mit einem guten Überschuß ab, fünf mit Verlust und bei dem Neubau heben sich Einnahmen und Ausgaben gegenseitig auf. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß eine Reihe von Hypotheken nur als Unterlage für Kontokorrentkredite dienen oder in ihrem Nennwert durch Aufkauf oder gütliche Vereinbarung reduziert werden könnte. Außerdem können bei eigener Bewirtschaftung noch Ersparnisse in den Bewirtschaftungskosten entstehen, so daß sich in allen Fällen gegebenenfalls auch durch wenig erhöhte Miete gegenüber dem alten Zustand eine Rentabilität erreichen ließe und dabei die Rückzahlung aller Schulden während der voraussichtlichen Lebensdauer der Gebäude erfolgen würde. Als verlorenen Zuschuß würde der Eigentümer eine Jahressollmiete für den verlorenen Nutzraum erhalten. Dies macht insgesamt einen Betrag von 30 400 RM aus. Nimmt man für die Bauleitung noch rund 20 000 RM an, so wäre mit etwa 50 000 RM verlorenem Zuschuß und einem 3% igen Tilgungsdarlehen in Höhe von 360 000 RM die Sanierung durchführbar.

Die architektonische Lösung, soweit es sich um die Innenhöfe handelt, würde nicht gerade erfreuen, da sich das spätere Bild aus dem früheren unorganischen Wachstum ergibt. Bei Sanierungen kommt es aber in erster Linie auf die gesunde Wohnung und nicht auf die Formenschönheit an. Die heutigen Straßenfronten bleiben mit Ausnahme der abgebrochenen Teile un-

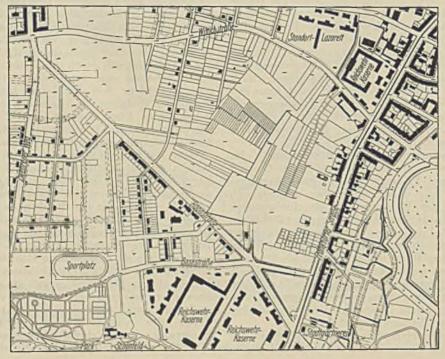
berührt.

An diesem Beispiele sollte gezeigt werden, unter welchen Umständen Sanierungen in schwierigen Fällen möglich sind, ohne daß Staat und Gemeinden mit größeren verlorenen Geldmitteln helfend beispringen. Der Hausbesitz soll seine Schulden allein tragen, aber der Staat muß ihm die Möglichkeit dazu geben, damit er in der Hoffnung auf eine Rettung seines Besitzes auch den Mut zur tätigen Mitarbeit wiederfindet und so über einen gesunden Hausbesitz die endgültige Sanierung durchgeführt werden kann.

### PLANMÄSSIG WACHSENDE BEBAUUNG

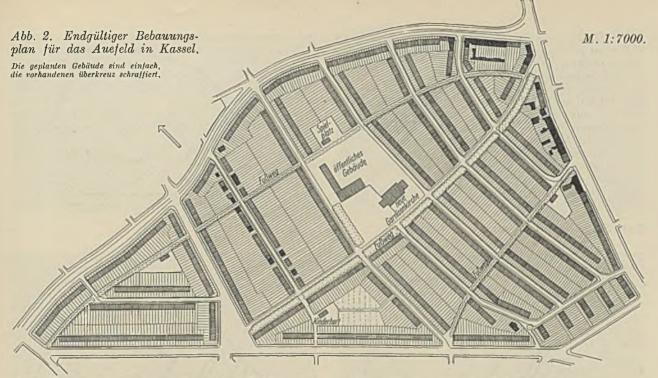
Von Stadtoberbaurat Gerhard Jobst, Kassel.

Man spricht von "werdendem" Bauland und meint damit Grundstücke, die noch nicht als Bauland erschlossen sind, die noch landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden oder gar brach liegen, die aber so gelegen sind, daß sie sich mit bebauten Ortsteilen gut durch Straßen und Versorgungsleitungen verbinden und dann bei Bedarf bebauen lassen. Der Begriff "werdend" gibt treffend an, daß es sich um eine Entwicklung handelt. Zu jeder Entwicklung gehört Zeit. Städtebaulich ist es wichtig, ob eine Entwicklung in



Das Auefeld in Kassel. Jetziger Zustand.

Abb. 1. Lageplan. M. 1: 12000.



einem kurzen oder in einem langen, vielleicht sogar endlosen Zeitabschnitt verläuft.

Oft wird landwirtschaftliches Rohland durch Teilung zunächst in Gartenland verwandelt und erst später das Gartenland durch Ausbau von Straßen und Leitungen zu Bauland gemacht. In einer Übergangsform läßt sich Boden weniger gut verwerten als in einer Dauerform. Darum sollte man besorgt sein, die Umwandlung von Rohland in Gartenland und die Umwandlung von Gartenland in Bauland möglichst schnell zu entwickeln.

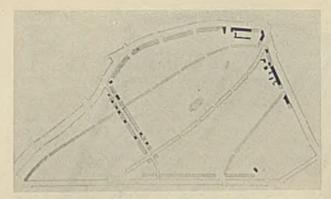
Die städtebaulichen Kräfte, welche die Entwicklung treiben, sind vom vorhandenen Bedarf abhängig. Man kann sie nicht beliebig verstärken, aber man kann sie auf engem Raum zusammenfassen und dadurch schneller wirken lassen. Wenn ein Wirtschaftsplan für eine wachsende Stadt das Wachsen nach der Nutzung der Flächen ordnet, so wird gewöhnlich ein bestimmter Endzustand angegeben. Nur in beson-deren Fällen wird dieser Zustand in kurzer Zeit erreicht werden, wenn ein klar übersehbarer Bedarf vorliegt, z. B. beim Bau von Siedlungen, die im Zusammenhang mit neubegründeten Betrieben und Einrichtungen stehen. Gewöhnlich ist nicht zu übersehen, in wie kurzer Zeit ein Abschnitt eines Stadterweiterungsplanes durchgeführt wird. Oft läßt sich im umgekehrten Sinne berechnen, daß mindestens Jahrzehnte verstreichen werden, ehe der Bedarf die im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Flächen füllt.

Dann darf man sich nicht mit der Ordnung des Endzustandes begnügen, sondern muß auch den Verlauf der Entwicklung bis zu diesem Endzustand von Stufe zu Stufe ordnen. Die geforderte Beweglichkeit von Bebauungsplänen ist nur dann gegeben, wenn nicht mehr als die nächst erreichbare, in ihrer Entwicklung übersehbare Stufe eines Bebauungsplanes festgelegt wird. Immer bildet nur diese Stufe die Grundlage für die praktische Arbeit. Dieses Vorgehen entbindet aber nicht von der Pflicht, auch die folgenden zu erwartenden Stufen zu berücksichtigen, wenn man zu einer planmäßig wachsenden Bebauung kommen will.

Einen Plan wachsender Bebauung könnte man sich als lebendes Bild vorstellen. Für die Praxis ist es aber nicht nötig, die Einzelbilder wie im Lichtspielhaus in großer Anzahl dicht aufeinander folgen zu lassen. Es genügt, die Entwicklung in einige wenige abwandlungsfähige Stufen zu zerlegen. Diese Art des Planens mag an einem Beispiel näher erläutert werden:

Im Süden Kassels liegt in unmittelbarer Nähe der Stadt zwischen drei größeren Straßen eine noch fast unbebaute Fläche von etwa 45 ha Größe, das sogenannte Auefeld. Die Bebauung wächst von allen Seiten an das Auefeld heran. Meinungsverschiedenheiten über den Bebauungsplan haben bisher die Aufschließung verzögert. Wie aus dem Lageplan (Abb. 1) hervorgeht, ist das Gelände in viele Einzelgrundstücko geteilt, die im Gemenge durcheinander liegen. Einige Teile werden noch feldmäßig bestellt, einige sind willkürlich in Kleingärten aufgeteilt, andere werden als Baumschulen und Gärtnereien genutzt. Nur ein kleiner Abschnitt ist bereits in Baugrundstücke umgelegt. Dort ist eine Straße behelfsmäßig ausgebaut, an ihr wird brockenweise gebaut.

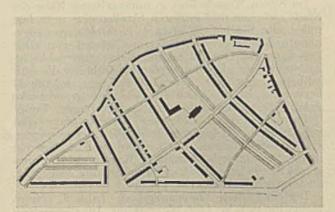
Der endgültige Bebauungsplan (Abb. 2) bietet Raum für 1200 bis 1400 Wohnungen. Im allgemeinen sollen zweigeschossige Reihenhäuser gebaut werden, nur zum Anschluß an vorhandene fünfgeschossige Bauten sind drei bis vier Stockwerke zulässig. Der jährliche Wohnungsbedarf in Kassel hat vor dem Kriege 300 bis 500 Wohnungen betragen. Da heute der Wohnungsbedarf auch in größerer Entfernung von der Stadt befriedigt werden kann und ein Wachsen der Stadt wie früher nicht erwartet wird, dürfte der künftige Bedarf nicht mehr als 300 Wohnungen im Jahr ausmachen, von denen nicht mehr als ein Sechstel auf das Auefeld entfallen dürften. Danach vergeht eine Zeit von mindestens 25 Jahren, bis das Auefeld bebaut sein wird. Wollte man jetzt die ganze Fläche zur Bebauung freigeben, dann würde willkürlich hier oder dort gebaut werden, wo ein Besitzer gerade Lust und Geld zum Bauen hat. Einzeln stehende Baubrocken und später übrig bleibende Baulücken würden unschöne Zeugen einer schlecht und unwirtschaftlich wachsenden Bebauung sein.



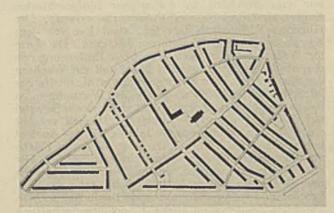
Erste Stufe, jetziger Zustand.



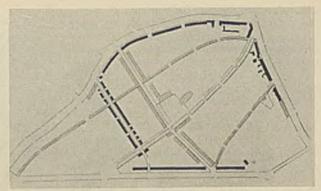
Dritte Stufe.



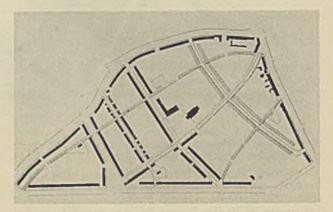
Fünfte Stufe.



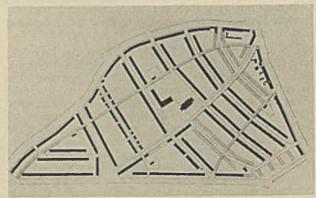
Siebente Stufe.



Zweite Stufe.



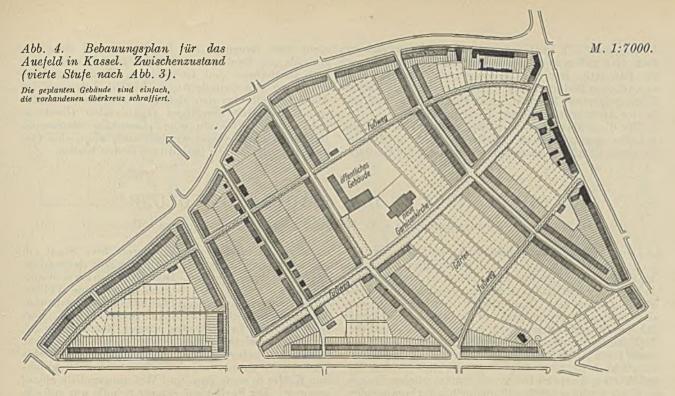
Vierte Stufe.



Sechste Stufe.

Abb. 3. Reihenfolgeplan für das Wachsen der Bebauung auf dem Auefeld in Kassel. M. 1:14000.

Bebaute Flächen sind schwarz, bebaubare schraffiert gekennzeichnet.



Um dies zu verhüten, sollen nur Teile des Geländes nach und nach zur Bebauung freigegeben werden. Die Reihenfolge darf aber nicht dem Zufall überlassen werden, vom mehr oder weniger starken Drängen einzelner Besitzer abhängig sein. Sie muß nach wirtschaftlicher Zweckmäßigkeit und nach den Belangen der Allgemeinheit geschehen. Hierfür ist in Abb. 3 ein Reihenfolgeplan aufgestellt.

Nach der ersten Entwicklungsstufe werden nur die an den jetzt schon ausgebauten Straßen liegenden Grundstücke bebaut. Hier finden bereits mehr als 500 Wohnungen Platz. Bei dieser weiten Möglichkeit, die vielleicht für zehn Jahre ausreichen könnte, ist selbst an diesen Straßen die Bebauung zunächst auf bestimmte Teile zusammenzuhalten, um Baulücken zu vermeiden. Erst wenn die Grundstücke an den fertigen Straßen zum größten Teil in Anspruch genommen sind, sind neue Querstraßen anzulegen und die Grundstücke an ihnen zur Bebauung bereit zu stellen. Die Reihenfolge der Anlage der Querstraßen ist im vorliegenden Falle so gedacht, daß zunächst ein sehr weitmaschiges Straßennetz die Gesamtfläche einigermaßen gleichmäßig überspannt. Zwischen den Baugrundstücken von üblicher Tiefe bleiben dann vorerst Streifen von Gartengrundstücken übrig. Auf ihnen können Mietgärten in naher und geordneter Verbindung zu den Wohnungen angelegt werden. Das gibt einen besseren Zusammenhang, als wenn an der einen Seite Baublock eng auf Baublock folgt, und auf der anderen Seite des Geländes alles frei bleibt.

Die vierte Stufe der Bebauung nach Abb. 3 ist in Abb. 4 genauer durchgearbeitet. Etwa zwei Drittel der nach dem endgültigen Plan möglichen Wohnungen sind dann gebaut. Wenn das erreicht ist, wäre zu prüfen, ob dann die Nachfrage nach Bauland in diesem Stadtteil wichtiger sein wird als die Nachfrage nach Gartenland. Bei fortschreitender Bebauung wird das Bedürfnis nach Gartenland zunehmen. Nicht nur Eigenheime, auch Mietwohnungen werden gebaut werden, deren Mieter nicht selten Mietgärten in der Nähe ihrer Wohnungen wünschen. Vielleicht wird es später für erwünschter gehalten, eine Wohnung nahe

zu einem Garten als nahe zur Stadt zu haben. In Rücksicht hierauf wird man diesen Zwischenzustand der Bebauung vielleicht in unabsehbarer Dauer bestehen lassen. Erst, wenn eine dichtere Bebauung sich als notwendig erweist, werden die Zwischenstraßen eingelegt. Im Baufluchtlinienplan bleiben nur die Anschlüsse für sie offen.

Das planmäßige Wachsen der Bebauung ließe sich leicht durchführen, wenn die Gemeinde Eigentümerin des Grund und Bodens ist. Schwierig ist es aber. wenn das Gelände in Privatgrundstücke geteilt ist, die im Gemenge liegen. Dann ist zunächst eine Umlegung nötig. Nach der lex Adickes ist ein Umlegungsverfahren umständlich und zeitraubend. Dieses Gesetz ist auch deswegen wenig geeignet, weil es von der Voraussetzung ausgeht, daß ein endgültiger Bebauungsplan vorliegt, dessen Straßen in bestimmter Zeit zur Ausführung kommen. Eine planmäßig wachsende Bebauung soll aber gerade nicht nach einem Endzustand, sondern nach den jeweiligen Zwischenstufen festgelegt werden. Der Ausbau der Straßen soll demzufolge in einer bestimmten Reihenfolge, aber nicht in einer bestimmten Zeit geschehen. Im Umlegungsverfahren müßte erreicht werden, daß die Gemeinde die Reihenfolge und die Fristen für den Straßenausbau nach dem jeweils vorliegenden Bedarf festsetzt und solange vom Bauverbot Gebrauch machen darf, bis eine Straße fertig ist. Eine Umlegung müßte auch dadurch erleichtert werden, daß auch, wenn nicht die Mehrheit der Grundbesitzer zur Umlegung bereit ist, sie von der Gemeinde ohne erschwerende Bedingungen durchgeführt werden darf. Ein gesetzlich vereinfachtes und verbessertes Umlegungsverfahren wäre die erste Vorbedingung für eine planmäßig wachsende Bebauung. Aber noch weitere gesetzliche Handhaben wären erforderlich. Die heute vorliegenden Gesetze lassen nur im negativen Sinne für planmäßige Bebauung sorgen. Das Gesetz zur Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten und das Recht des Bau-verbots an unfertigen Straßen hindern Fehlschläge, ermöglichen aber kein positiv förderndes Handeln.

Man muß sich heute noch damit abfinden, daß an fertigen Straßen weite Baulücken klaffen und trotzdem für Baulustige immer neue Baugrundstücke über den eigentlichen Bedarf hinaus erschlossen werden. Schöne Bebauungspläne kommen nicht zur Geltung, weil sie in der Ausführung ewig ein Torso bleiben.

Um diese Mängel zu verhüten, muß ein Gesetz geschaffen werden, das die Möglichkeit gibt, unbebaute Baugrundstücke dann zu enteignen, wenn die Besitzer

nicht zum Bauen in der Lage sind, und zwar zugunsten von Baulustigen, die sich zum Bauen innerhalb bestimmter Zeit verpflichten. Die rechtzeitige Bebauung von Grundstücken liegt im Interesse der Allgemeinheit, das den Belangen einzelner voranzustellen ist. Mit derartigen ergänzenden Gesetzesbestimmungen könnte eine planmäßig wachsende Bebauung durchgesetzt werden, auch wenn eine Gemeinde selber keinen Grund und Boden besitzt.

#### DIE PLANUNG IN DER STADTRANDSIEDLUNG

Von Regierungsbaumeister a. D. Wilhelm Schlemm, Königsberg i. Pr.

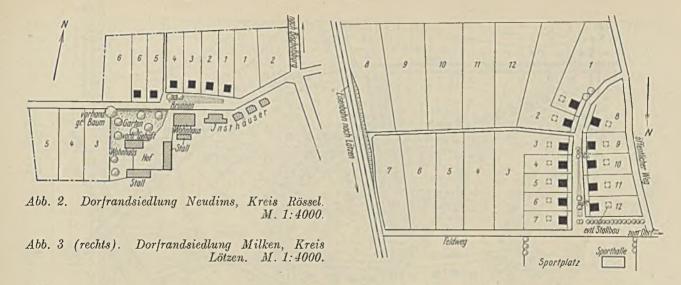
Der Stadt- und Dorfrandsiedlung wird man nur gerecht werden können, wenn man sie als eine Übergangsmaßnahme, bedingt durch die Wirrnisse der Arbeitslosigkeit der letzten Jahre, ansieht. In dieser Aufgabenstellung liegen alle Unzulänglichkeiten begründet, die der Randsiedlung anhaften und die bewirken, daß man ihr wenig nachtrauern wird, wenn sie als staatliche Maßnahme wenigstens in der bisherigen Form nunmehr ihren Abschluß erreicht. Aber gerade ihre Unzulänglichkeit hat unser Auge für das wirklich Notwendige geschärft und hat eine Reihe von grundsätzlichen Fragen zur Erörterung gebracht, die uns auch in der kommenden Zeit noch stark beschäftigen werden. An einer der ersten Stellen steht hier die Frage der Plangestaltung derartiger, besonderen Gesetzen unterliegenden Siedlungen.

Umreißen wir kurz die Aufgabenstellung: Infolge des Versagens unserer Auslandsmärkte war unsere Wirtschaft nicht mehr in der Lage, das vorhandene Angebot an Arbeitskräften zu befriedigen. Die Arbeitslosenziffer wuchs in die Millionen. Mit Unterstützungsmaßnahmen war kein Dauererfolg zu erreichen. Viele der auf diese Weise aus dem Arbeitsprozeß geworfenen erkannten dies selbst. Die wertvollsten unter ihnen

suchten und fanden vor den Toren ihrer Stadt ein Stückchen Land, das ihnen half, die Zeit der schlimmen Krise durchzuhalten. Dort richteten sie sich notdürftig ein. Und bald begann eine kleine Völkerwanderung aus den großen Städten an den Stadtrand, die zwar ein höchst erfreulicher Ausdruck des unerschütterlichen Lebensmutes unserer Bevölkerung ist, die aber planwirtschaftlich gesehen höchst bedenkliche Wirkungen haben mußte. Der Staat glaubte nichts besseres tun zu können, als die hier wirkenden gesunden Kräfte in seine Bau- und Wohnungspolitik einzuspannen. Der Siedler auf eigener Scholle war auf alle Fälle krisensicherer als der in der Mietkaserne untergebrachte Arbeiter. Der Boden des eigenen Gartens zog Arbeitskräfte auf sich und mußte ganz von selbst ein allmähliches Nachlassen des Angebots auf dem Arbeitsmarkt im Gefolge haben. Wenn man also den ohnehin dringend notwendigen Wohnungsbau mit der Arbeitslosenfrage in diesem Sinne verband, diente man dem Volke und der Wirtschaft, ja, man war außerdem imstande, den aus den Städten hinausdrängenden Strom der Siedlungslustigen in plan- und bauwirtschaftlich gesündere Bahnen zu leiten.



Abb. 1. Siedlung Annahof bei Gumbinnen.



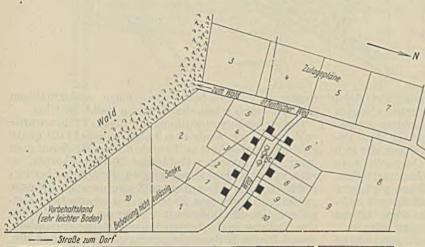
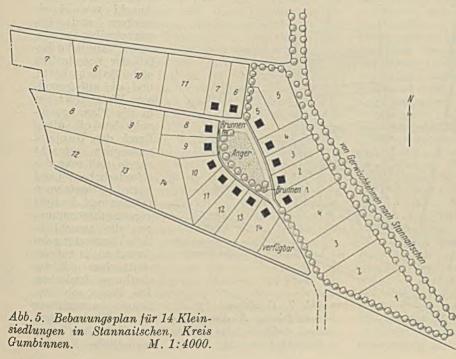
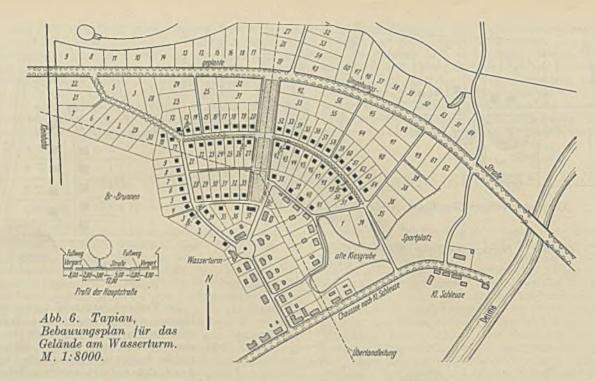


Abb. 4. Dorfrandsiedlung Rudczanny, Kreis Sensburg. M. 1:4000.



Die Verbindung von Wohnung und Garten, wozu in den mehr landwirtschaftlichen Gebieten noch ein Stückchen Ackerland von ½ bis 1½ Morgen Größe kam, ließ den Gedanken der Gartenstadt wieder aufleben. Doch zeigte es sich sehrbald, daß mit dem Gartenstadtgedanken allein den Verhältnissen noch nicht entsprochen werden konnte. Was sollte man auch mit einem Siedlungsvorhaben anfangen, bei dem nur die Mittelbeschaffung für den eigentlichen Hausbau ernsthaft sichergestellt war, alles übrige aber auf das höchst unsichere Gebiet der Finanzierung durch Selbstsiedlerarbeit geschoben wurde oder auf das der Leistung der noch zu deckenden Straßenbau- und sonstigen Aufschließungskosten aus Mitteln der Gemeinde. Die Straße mußte unter solchen Umständen nur eine Dorfstraße werden, der Platz ein sich selbst überlassener Wiesenplan. Auf Wasserleitung, Kanalisation und Gasversorgung mußte verzichtet werden. Rein ländliche Verhältnisse traten an die Stelle dessen, was man bisher bei der städtischen Siedlung gewöhnt war. Alles dies war gewiß kein Nachteil. Die Gartenwirtschaft verlangte sowieso eine andere Bewirtschaftung der Abfälle, und die sonstigen Unbequemlichkeiten wurden durch die entsprechend geringere Rente beieiner nur einigermaßen vernünftigen Einstellung zu den Gegebenheiten vollauf aufgehoben.

Dieser mehr ländliche Zug, den die Stadtrandsiedlung erhielt, verlangte, planwirtschaftlich gesehen, zunächst eine grundsätzliche Entscheidung. Sollte man diese mit ihrem ganzen gedanklichen Inhalt schon außerhalb der Städte liegenden Siedlungen als regelrechte Stadterweiterungen entwickeln, also etwa im Sinne der Schaffungeineslangsamen Übergangs

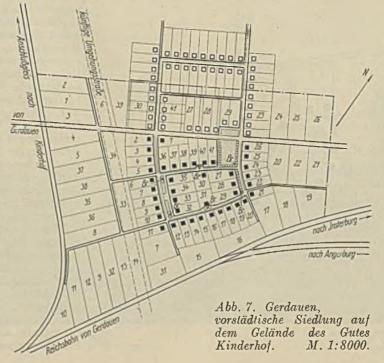


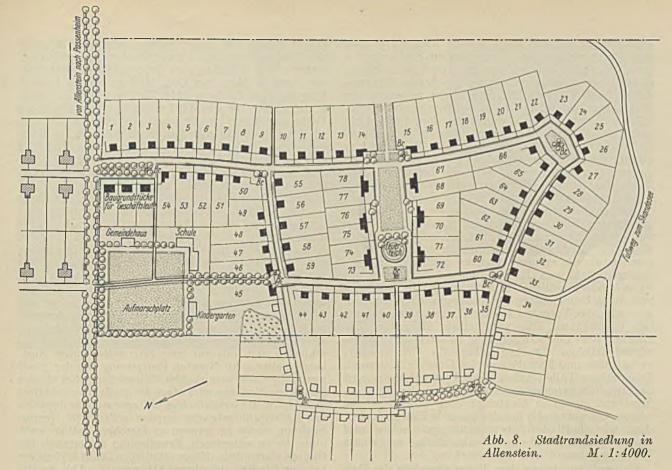
von der Stadt auf das Land? Man mußte sich dann klar sein, daß man damit Stadtgebilde schuf, die sich eigentlich grenzenlos in die weitere Umgebung hinausdehnen konnten und daß man damit in den Bewohnern selbst alle jene Ansprüche groß zog, die sich aus der Stadtzugehörigkeit ergeben. — Oder sollte man unter bewußter Hervorkehrung der Andersartigkeit des Falles von den alten Stadtweichbildern abrücken, soweit es die Verkehrslage immer zuließ, und selbständige Siedlungskörper schaffen, die sogar bis zu einem gewissen Grade ein Eigenleben zu führen in der Lage waren? Im Osten entschied man sich im Einklang mit dem allgemeinen Bestreben, das Wachstum unserer Städte nicht unnötig zu beschleunigen,

im letzteren Sinne. Baute man trotzdem unmittelbar am Stadtrand, so strebte danach. man Stadtbild abzurunden, d. h. Lücken auszufüllen, die die bisherige, sich selbst überlasseneStadtentwicklunghinterlassen hatte, wie es z. B. bei dem Städtchen Tapiau geschehen ist (Abb. 6). Im allgemeinen aber wurde bewußt vom Stadtkern abgerückt. Es wurden selbständige Siedlungskörper geschaffen, für die die Stadt zwar der wich-Wirtschaftstige mittelpunkt blieb, denenaberderGedanke des Anschlusses das städtische Straßen- und Leitungsnetz, abgesehen von einer zweckmäßigen Klärung der Verkehrsfrage, schon recht fern lag.

Gerade im Zusammenhang mit diesen Fragen wurde es deutlich, wie wenig dem Leben angepaßt die ganze Siedlungsmaßnahme im Grunde doch war. Schuf man mehr oder minder selbständige Siedlungskörper, so waren von vornherein bestimmte Umstände zu berücksichtigen, die sich aus dem Zusammenrücken einer größeren Anzahl von Familien notwendigerweise ergaben. Um den Boden von vornherein für die Zwecke der Siedlung in der besten Weise nutzbar zu machen, waren häufig Bodenverbesserungsarbeiten notwendig, für die im Finanzierungsplan nichts vorgesehen war. Von einer gewissen Siedlungsgröße an stellte sich der

Bedarf nach einer Anzahl von Handwerkern und werbetreibenden ein, an die man beim Erlaß der Vorschriften nicht gedacht hatte, und die auf irgendeine Weise trotzdem in die Planung einzubinden oft allein durch den Umstand unmöglich gemacht wurde, daß man das erforderliche Land enteignen hatte müssen und die Enteignungsbestimmungen die ausschließliche Verwendung des Grundstücks zu vor-Kleinstädtischen siedlungen forderten. Die Frage, ob eine Schule zu errichten sei, ein Kindergarten, ein Gebäude für gemeindliche Zwecke,





ein Spritzenhaus mit den notwendigen Feuerlöscheinrichtungen, wie die Kirchenfrage zu lösen sei usw., wurde am besten erst gar nicht angeschnitten. Trotzdem mußte von einer bestimmten Siedlungsgröße an der Planungsfachmann auf sie Bedacht nehmen.

Ein neuer Umstand kam hinzu durch die Notwendigkeit, für jede Siedlung eine Anzahl von Brunnen zu erstellen. Die Brunnen mußten Gemeindebrunnen werden, da die Mittel, für jede Stelle oder auch nur für zwei Stellen gemeinsam einen Brunnen zu errichten, nicht ausreichten. Die Brunnen gehörten also auf die Straße. Der Platz mußte sorgfältig ausgewählt werden entsprechend dem Vorhandensein von Wasseradern oder Quellen. Ihre Aufstellung mußte so erfolgen, daß sie bequem für die Benutzer lagen und trotzdem den Verkehr der Straße nicht störten. Man mußte also auf all die Möglichkeiten zurückgreifen, die vergangene Zeiten für die Wahl und Anlage von Brunnenplätzen entwickelt hatten und erkannte bald, welchen willkommenen Schmuckwert für die Siedlung selbst der einfachste Brunnen darstellte.

Eine Verschwendung von Straßenland war nicht am Platze. Die zweispurig zu befahrende Straße mit einseitigem schmalem Bürgersteig, mit dessen Herstellung für den Anfang alles getan war, was man sich als Straßenbau leisten konnte, stellte die Durchschnittstraße dar, während für Nebenstraßen auf noch bescheidenere Abmessungen heruntergegangen wurde. Trotzdem sollte die Siedlung geräumig erscheinen, was meist dadurch erreicht wurde, daß als Kern oder als Ausklang der Siedlung ein Platz mit etwas größeren Abmessungen offen gehalten wurde, der als Brunnenstelle, als Kinderspielplatz, bei genügender Größe auch als Aufmarschplatz für die örtlichen politischen Verbände eine Rolle spielen konnte. Wir leben heute ja mehr auf der Straße als bisher.

Um an Straßenland, insbesondere aber bei dem künftigen Ausbau an Kosten der Straße zu sparen, war ein enges Zusammenrücken der einzelnen benachbarten Siedlerstellen das Gegebene. Dies bewirkte eine grundsätzliche Trennung des Ackerlandes vom Gartenland, die aber auch sonst willkommen war, weil sie die Siedler in die Lage versetzte, ihre kleinen Ackerstücke gemeinsam zu pflügen, mit Dünger- und Erntefuhren bequemer heranzukommen, an Zäunen zu sparen usw. Die Zulagestücke mußten selbstverständlich so nahe wie möglich an die einzelnen Gartenstellen heranrücken. Sie bildeten im Regelfalle also den natürlichen Umring der Siedlungen, der diesen gleichzeitig den notwendigen Abstand von allem verschaffte, was mit ihnen unmittelbar nichts zu tun hatte, insbesondere von den großen Verkehrstraßen, von denen zum beiderseitigen Vorteil bewußt abgerückt wurde, soweit es die Verhältnisse nur irgend zuließen.

Als zweckmäßige Größe für die einzelnen Gartengrundstücke wurde den östlichen Verhältnissen mit ihrer kurzen Vegetationsperiode entsprechend im allgemeinen eine Fläche von rd. 1200 qm gewählt, die genügend Gelegenheit für Obst- und Gemüsebau, für Hühner- und Kleintierhaltung sowie für die Anlage von Haus, Hof und Vorgarten bot. Um bezüglich der letzteren keine unnötige schwendung aufkommen zu lassen, wurden die Grundstücke rechteckig mit etwa 18 bis 20 m Straßenfront geschnitten, wobei die Häuser möglichst so gestellt wurden, daß der Hof auf ihrer Schattenseite entwickelt werden konnte, also alle Die gewählte Sonne dem Garten zugute kam. Frontbreite der Grundstücke reichte für eine vielleicht in der Zukunft notwendig werdende Haus-

erweiterung aus.

Gehorchte man all den hiermit ausgesprochenen Anforderungen, so ergab sich für den Siedlungsplan ganz von selbst eine geschlossene, nach allen Seiten einen abgerundeten Eindruck machende Gesamtanlage (Abb. 1), deren Kernstück eine angerähnliche Platzanlage bildete, und die es im einzelnen nur liebevoll auszugestalten galt, damit aus dem Ganzen ein wohnliches Gebilde, ein freundliches Stück Erde erstehen konnte. Dafür, daß bei aller Gleichheit der grundlegenden Gesichtspunkte keine Einförmigkeit eintrat, sorgten in jedem Falle die besonderen örtlichen Bedingungen des Siedlungsgeländes. Es war selbstverständlich, daß man für die Siedlungsbauten diejenigen Flächen wählte, die für den Hausbau die günstigsten Voraussetzungen boten, also die Flächen mit gutem Baugrund, wobei sich häufig ergab, daß diese sich gleichzeitig, land- und gartenwirtschaftlich gesehen, als die minderwertigeren erwiesen. In einer größeren Zahl von Fällen konnten dankenswerterweise bodenkundliche Untersuchungen, ausgeführt von einem Beauftragten der Geologischen Landesanstalt, das Vorgehen bei der Planung ganz wesentlich unterstützen. Sie verschafften die notwendige Klarheit über die Bodeneignung zu land- und gartenwirtschaftlichen Zwecken, über die Grundwasserverhältnisse und über die sonstige Güte als Baugrund. In einzelnen Fällen haben diese Feststellungen noch nachträglich zu einschneidenden Planänderungen geführt und, wenn es überhaupt noch nötig war, bewiesen, wie notwendig für eine gesunde Planung neben dem wirtschaftlichen, bevölkerungspolitischen und topographischen Bild die bodenkundliche, von einem Fachmann ausgeführte Untersuchung ist.

Einige Beispiele aus dem Tätigkeitsgebiet der Ostpreußischen Heimstätte in Königsberg i. Pr. mögen die vorstehenden Ausführungen ergänzen. Die Maßnahmen der Stadtrandsiedlung wirken sich in Ostpreußen bis in die kleineren Dörfer aus, wo oft nur ein bis zwei Stellen zu beschaffen waren. Kleinere Siedlungsgruppen sind infolgedessen nicht selten. Wie man sie mit dem vorhandenen Gebäudebestand zu einer Einheit zu verschmelzen bemüht war, zeigt die Siedlung Neudims, Kreis Rössel (Abb. 2), bei der durch sechs neue Siedlerstellen unter Schaffung eines Brunnenplatzes die bisher einseitig an einem Weg angeordneten Gebäude eines Gehöfts zu einer

geschlossenen Siedlung vereinigt wurden. Erhöhte sich die Stellenzahl auf zwölf Stellen oder mehr, so waren schon selbständigere Ortgestaltungen möglich, wie etwa bei der dem Dorf Milken, Kreis Lötzen, vorgelagerten Siedlung (Abb. 3), die wegen des Baugrundes ganz in die Nordwestecke des verfügbaren Geländes rücken mußte und hier die Beziehungen zu einer Sporthalle mit Sportplatz aufnahm. — Ganz auf sich selbst gestellt und beinahe als Regelfall wirkend könnte die Siedlung Rudczanny, Kreis Sensburg (Abb. 4), genannt werden. Der an der Südseite angrenzende Wald zwang sowieso zum Abrücken. Entsprechend der Kleinheit der Siedlung — zehn Stellen — ist nur ein Brunnenplatz vorgesehen. Zu einem Anger erweitert sich dieser Brunnenplatz bei der Siedlung Stannaitschen, Kreis Gumbinnen (Abb. 5), deren 14 Stellen schon die Aufstellung zweier Gemeindebrunnen nötig machten.

In der Nähe der Städte wurde die Siedlungsaufgabe wesentlich umfangreicher. Wir verwiesen schon auf die Siedlung Tapiau (Abb. 6), der die Aufgabe gestellt war, eine aus der Inflationszeit stammende ältere Siedlung im Anschluß an die Stadt abzuschließen und aufzurunden. Eine selbständige Siedlung in etwa zehn Minuten Entfernung von der Stadt wurde in Gerdauen (Abb. 7) errichtet, bei der es galt, eine Siedlung von etwa 40 Stellen zu schaffen, die aber im Bedarfsfall ohne weiteres auf das doppelte an Stellenzahl gebracht werden sollte. Die jetzige Siedlung mußte im ganzen so dastehen, daß sie auch ohne die zu erwartende Erweiterung ein erträgliches Ganzes darstellte. Einen ähnlichen Fall finden wir bei der Stadtrandsiedlung Allenstein (Abb. 8), die in sehr schöner Lage auf einer etwa 10 m über ihre Umgebung hinausragenden Geländezunge entwickelt werden konnte, wobei die Eigentümlichkeiten des Geländes, ein vorhandener Wassertümpel und das bewegte Gelände, möglichst ausgenutzt wurden. Bei dieser Siedlung, an die sich eine ältere nördlich der Allensteiner Chaussee anschließt, war es bereits notwendig, den Platz für eine Anzahl von Gemeinschaftsanlagen vorzusehen, der in dem land-wirtschaftlich geringwertigsten Teil des Geländes zwischen den beiden Siedlungen in Aussicht genommen wurde.

## GARTENGLAS UND KLEINHAUS

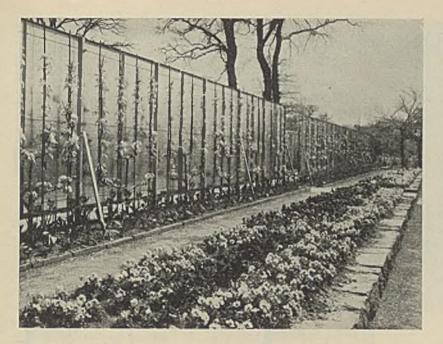
Von Leberecht Migge, Siedlerschule Worpswede-Berlin.

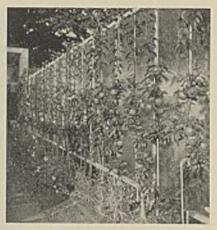
Der Bau von Glashäusern in unserem Klima geht zurück auf den Wunsch, zarteren und südlicheren Pflanzen notwendigen Schutz und Förderung angedeihen zu lassen. Neben diesem Schutz vor Wind und Regen kommt auch die wärmefördernde Eigenschaft des Glases infolge Strahlenbrechung für seine Anwendung bei der Pflanzenzucht in Betracht. Neuerdings wird diese Wirkung durch Verwendung von Ultraviolett-Glas noch besonders variiert und verstärkt. Soweit es sich dabei nicht um Blumen und Luxusvegetation, sondern um Nutzpflanzen handelt, sind Gewächshäuser auch für Kleinhäuser und Siedlungen ein Bedürfnis. Die hier gezeigten eigenen Lösungen des Verfassers sollen zur Klärung dieses Problems beitragen.

Die Glaswand.

Das einfachste Gewächshaus ist die Glaswand, die entweder eingebaut oder freistehend (Abb. 1) verwendet werden kann. Die in Veranden oder Wintergärten eingebaute Glaswand dient neben der Pflege von Pflanzen auch der der Menschen, da sie für die in unseren Zonen wichtigen kalten und unbeständigen, aber oft sonnenreichen Übergangszeiten vom März bis Mai und vom Oktober bis November bevorzugte Aufenthaltsräume für die Familie schafft. Die Erstellung von freistehenden Glaswänden für Zwergobstkultur ist erst in neuerer Zeit versucht worden und zwar mit großem Erfolg. Nicht zu verachten ist dabei die Nebenwirkung solcher Glasfruchtwände, wenn sie richtig aufgestellt werden, als schattenlose Windschutzvorrichtungen für den ganzen Garten oder Gartenteile.

Dem Gewächshaus als reine Pflanzenzuchtstätte am nächsten kommt das sogenannte Frühbeetfenster, das ja nur eine auf ein Beet gelegte bewegliche Glaswand darstellt (Abb. 2). Es muß hier auf die





Erfolgreiche Ernte bereits nach dem ersten Jahr.

Abb. 1. Freistehende Glaswand für Zwergobstkultur in voller Blüte nach der Pflanzung.

Verwendung des handlichen und vielseitigen Kleinfensters für Siedlerzwecke besonders hingewiesen werden. Für solche einseitige Zwecke ist der wirtschaftliche Erfolg dieser Glasverwendung denn auch am höchsten.

Eingebaute und angebaute Gewächshäuser.

Das Vorhergesagte gilt nur, soweit nicht ein vorhandenes Bauwerk den Ein- oder Anbau von Gewächshäusern erleichtert. Hier muß eingeschaltet werden, daß zwischen dem echten Gewächshaus und der eingebauten Wand ein grundsätzlicher Unterschied besteht, indem nur bei jenem die für einwandfreie Kultur der meisten und edelsten Gewächse unentbehrliche Oberbelichtung anzubringen möglich ist. Ein weiterer Vorzug des sachgerecht konstruierten Gewächshausbaues besteht in der in den meisten Fällen möglichen sparsamen gleichzeitigen Verwendung der Hausheizung für Pflanzenkultur.

Am einfachsten ist wohl ein eingebautes Gewächshaus zu erstellen. Wir brauchen zu diesem Zwecke nur eine Süd- oder Ostwand bei der Planung unseres Hauses zurückzusetzen und eine Glashaut darüber zu ziehen. Lage, Größe und Form dieses Glasraumes hängen natürlich wesentlich davon ab, was für Pflanzen darin gezogen werden sollen. So genügt z. B. für das in Abbildung 3 gezeigte Einbauhaus eine S. O.-Wand eben noch für halbschattenliebende oder vertragende Gurken; für Tomatenkultur oder Anzuchten z. B. wäre dieses Haus ungeeignet. Sehr zu

empfehlen ist, den baukostensparenden Einbau noch durch Vorlagern eines Frühbeetkastens weiterhin auszunutzen.

Das angebaute Treibhaus hat gegenüber dem eingebauten zwar den Nachteil, daß eine Wand freisteht, dafür aber hat es den Vorzug einer besseren Belichtung. Wenn hierfür die S. O.- oder nötigenfalls die S. W.-Lage bereitgestellt wird, können hiermit fast alle Bedürfnisse gehobener Pflanzenkultur befriedigt werden. Eine wichtige Forderung hierbei ist die zweckmäßige Ausnutzung der festen, aber sonnenbeschienenen Rückwände. Dies kann geschehen durch Anpflanzung von edlem Wein, während die Glasfläche selbst vorzugsweise der Anzucht von Gartenpflänzlingen und Frühkulturen wie Salat, Radieschen, Kohlrabi u. a. dient. So benutzt, ist ein solcher Glasraum durchaus wirtschaftlich und auch für Kleinsiedlungen in größerem Maßstabe empfehlenswert.

Ein Muster-Kleintreibhaus für Selbstversorger.

Aus diesen Ausführungen erhellt schon die entscheidende Bedeutung der Inneneinrichtung derartiger Kleingewächshäuser. Wir verfügen zwar über eine alte und gefestigte Erfahrung für den Bau von Spezialgewächshäusern für die Berufsgärtnerei aller Zweige<sup>1</sup>), aber wie denn eigentlich so ein kleines Glashaus für den Siedler aussehen muß, dafür gibt es kaum schon brauchbare Vorbilder. Wir zeigen hier

Torthasten Resterbasien Halzbetonkasten

Abb. 2. Kleines Siedlerfenster, Größe 80×100 cm, in verschiedenen Ausführungen.

Abb. 3 (rechts). Eingebautes Gewächshaus mit Vorbeet für Gurkenkultur.

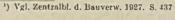
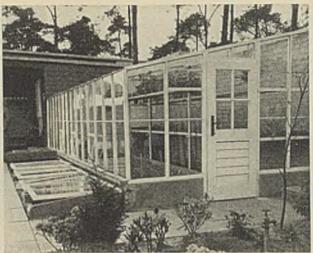
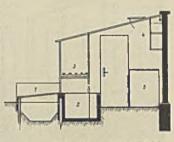




Abb. 4. Muster-Glashaus für Selbstversorger.

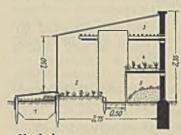
Tupenhaus für Stufenbau der Siedlerschule Worpswede G. m. b. H., Berlin.





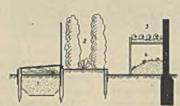
Schnitt. M. 1:100.

1 Düngerbeet und Becken für Regenuasser. 2 Vorgeu ürmtes Wasser. 3 Vermehrung. 4 Samenschränke unter dem Heizboiler. 5 Koksraum ror der Heizung.



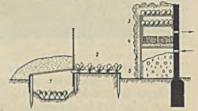
Vorkultur.

- Salat und junge Gurken
- Kohlrabi und Salat Pikierkästen
- Salat und Radies oder Rettich
- Champignon



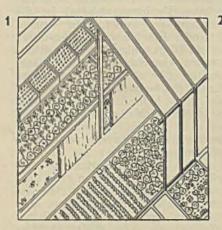
Hauptkultur.

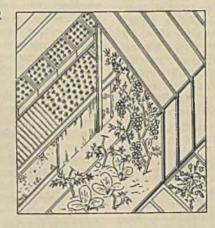
- Gurken
- Tomaten und Kohlrabi Salate usw.
- 4 Champignon

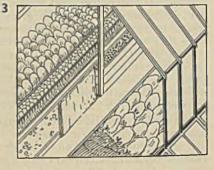


Nachkultur.

- Kohleinschlag
- 2 Blumenkohl zum Nachreifen 3 Kohl- und Obstlager
- Bleichsellerie und Endivie Wurzelgemüselager und Kartoffeln







- Vorkultur
- Hauptkultur
- 3 Nachkultur

deshalb in Abbildung 4 ein angebautes Kleingewächshaus, das der Verfasser erstmalig für die Ausstellung "Sonne, Luft und Haus für Alle"2) in Verbindung mit einer Selbstversorgersiedlung, Werk- oder Neben-erwerbsiedlung von ½ bis 1 Morgen erstellt hat. Der entscheidende Vorzug dieses Anbauhauses ist, daß es mit der "wachsenden Siedlung"³) in Stufen gebaut werden kann. Der Anfangsbau von etwa 3 m Länge (beliebig) und 2,70 m Breite (fest) enthält mit Heizung, Arbeitsraum, Vermehrungs- und Kulturraum, Wasserbehälter und Vorkasten alle erforderlichen Einrichtungen für die Kultur der verschiedensten Pflanzen. Er enthält aber auch, was wichtig ist, Vorkehrungen, die es erlauben, das Glashaus nicht nur im Frühjahr und Sommer, sondern

\*) Vergl. Zentralbl. d. Bauverw. 1932, S. 373 ff. — \*) "Die wachsende Siedlung" von Leberecht Migge, Franckh'sche Verlagshandlung, Stuttgart 1932.

auch im Herbst und Winter für Nachkultur der Spätkulturen sowie für Erhaltung der Ernten zu benutzen. Wir dürfen ja nicht vergessen, daß die Bedürfnisse des marktbeliefernden Gärtners von dem des selbstversorgenden Siedlers und damit die Anforderungen an Art und Raum der Glasbauten grundlegend verschieden sind. In der Nichtbeachtung dieser Tatsache liegt die Ursache der meisten schlechten Erfahrungen, die in letzter Zeit mit der Verwendung des Nutzglases bei Einfamilienhäusern und Siedlungen gemacht wurden. Und hier hat auch die Aufklärung und Schulung in erster Linie einzusetzen. Freistehende Gewächshäuser.

In den Fällen, in denen ein Ein- oder Anbau eines kleinen Treibhauses nicht möglich ist, kommt nun die freie Stellung von Gewächshäusern in Frage. Man unterscheidet hier das ortsfeste Haus und das

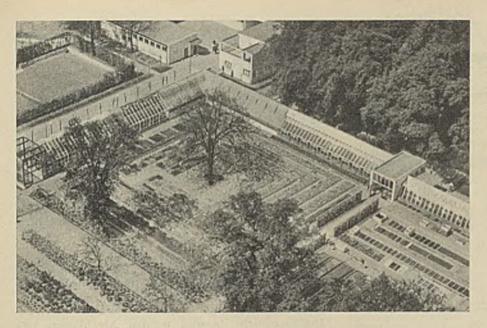


Abb. 5. Glashäuser im Park R. in Altona-Kl. Flottbeck.

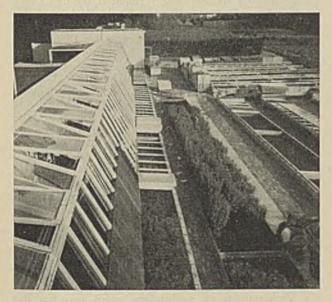


Abb. 6. Glashaus im Park R. in Altona-Kl. Flottbeck.

sogenannte "fliegende Gewächshaus". Das letztere interessiert hier mehr, weil es mit weitaus billigeren Mitteln zu erstellen ist. Wenn es möglich ist, für den Bau des Glashauses übliche Frühbeetfenster mit behelfsmäßiger Konstruktion zu verwenden, so kostet ein fliegendes Gewächshaus noch weniger als ein eingebautes.

Eine Vergrößerung dieses Typs weist aber schon in das Bereich der reinen Gärtnerei, die das ortsfeste Gewächshaus bevorzugt. Dieses ebenso vielseitige wie auch lehrreiche Gebiet soll hier nicht behandelt werden. Es soll lediglich auf einen Gärtnereityphingewiesen werden, dessen beispielgebende Eigenart in der zielbewußten Aus-

bildung und Ausnutzung einer kilometerlangen Südlage besteht (Abb. 5 und 6). Hygienische und volkswirtschaftliche Bedeutung des Gartenglases.

Der Laie wie auch viele Architekten kennen und gebrauchen das Glas im wesentlichen als Belichtungsund Wohnglas. Diese seine ursprüngliche Bedeutung wird in kommender Zeit erweitert und zum Teil abgelöst werden durch das Gartenglas. Das Gartenglas in seiner doppelten Funktion als gesundheitlicher Förderer der Menschen und gleichzeitig auch des Gedeihens von Pflanzen und Tieren. Solcherart ist das Glas ein Mittel für die engere Naturverbundenheit besonders auch des Städters.

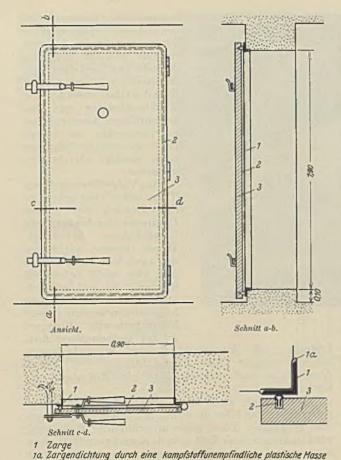
Wenn wir erwägen, daß unsere Siedlungen aus Bodenknappheit, Verkehrsrücksichten und vielen anderen Gründen räumlich nur sehr beschränkt ausgedehnt werden können, und wenn wir anderseits wissen, daß die Ernten unter Glas die auf dem Gartenbeet um das Vielfache übertreffen, so ist der Wert vieler kleiner Gewächshäuser für den nationalen Aufbau nicht hoch genug zu veranschlagen. Denn je mehr wir uns, freiwillig oder gezwungen, auf unsere eigene Scholle zurückziehen, um so mehr wächst für uns die Bedeutung dieses für die Bodenausnutzung wichtigen Baustoffes.

### WELCHE ANFORDERUNGEN SIND AN RAUMABSCHLÜSSE IN SCHUTZRÄUMEN DES ZIVILEN LUFTSCHUTZES ZU STELLEN?

Unter Beachtung der amtlichen Richtlinien des Reichsluftfahrtministeriums zusammengestellt von Regierungsbaurat Fleischmann, Reichsluftfahrtministerium.

Der Schutzraum dient der Bevölkerung während eines Luftangriffes als Aufenthaltsraum und soll gegen Bombensplitter, Verschüttung und chemische Kampfstoffe schützen. Diesen Anforderungen müssen auch alle Raumabschlüsse der Schutzräume genügen. Es ist dabei selbstverständlich, daß bei allen Konstruktionen erreicht werden muß, die Kosten für die Herstellung derartiger Abschlüsse in wirtschaftlich tragbaren Grenzen zu halten.

Der zunehmende Bedarf an Türen, Fensterläden und sonstigen Abschlüssen für Schutzräume und die häufiger auftretenden, irreführenden Anpreisungen verstärkten das Verlangen nach amtlich geprüften Erzeugnissen. Diese Umstände gaben Veranlassung, ein Prüfungsverfahren durch Erlaß von "Richtlinien für die Prüfung von gassicheren Abschlüssen für Schutzräume" einheitlich festzulegen und zu regeln. Die Untersuchung kann in Zukunft auf Grund



2 Dichtung 3 kampfstoffdichte Abschlußplatte Abb. 1. Schematische Darstellung eines gassicheren Türabschlusses, M. 1:30.

besonderer Prüfungsbedingungen bei einem Materialprüfungsamt erfolgen (Berlin-Dahlem, Darmstadt, Dresden, Karlsruhe, München, Nürnberg, Stuttgart).

Die Prüfungsbedingungen fordern im wesentlichen die Feststellung folgender Eigenschaften:

A. Abdichtung gegen chemische Kampfstoffe (Dichtigkeitsprüfung);

B. Verhalten gegen mechanische Beanspruchungen;
C. Brauchbarkeit der Verschlüsse und Dichtungsstoffe.

Die Abdichtung eines Raumabschlusses gegen chemische Kampfstoffe (Prüfung A) wird in der Dichtigkeitsprüfung untersucht, die in einer praktisch luft- und gasdichten Prüfkammer erfolgt. Diese Prüfung zerfällt in eine Druckprüfung sowie mehrere Nebel- und Gasprüfungen. Die Druckprüfung durch Preßluft dient als Vorprüfung für die folgenden Untersuchungen, in denen durch verschiedene Verfahren festgestellt wird, ob Nebel- oder Ammoniakgasdurchtritte durch die einem einseitigen Überdruck von i. M. 25 mm Wassersäule ausgesetzte Abschlußkonstruktion zu beobachten sind. Für die verwendeten Dichtungsstoffe ist eine Festsetzung der Lebensdauer der für die Gasdichtigkeit wesentlichen Eigenschaften erforderlich, um festzustellen, innerhalb welcher Zeitabschnitte bei normaler Benutzung notwendigerweise ein Ersatz zu beschaffen ist. Die Anbringung oder Auswechslung der Dichtungen muß so einfach sein, daß die Herstellung der ordnungsgemäßen Dichtung von nicht besonders geschulten

Kräften in kürzester Frist (höchstens 10 Minuten) bewerkstelligt werden kann. Ferner müssen die Dichtungsstoffe nach ihrer Beschaffenheit und ihrem Einbau gegen unwillkürliche Beschädigungen (Abtreten, Mottenfraß usw.) gesichert sein.

Die Abdichtung der Abschlüsse kann auf verschiedene Weise erfolgen. Es liegen hierfür eine große Anzahl Lösungen vor, die sich in der Regel nur durch die Art der Anbringung des Dichtungsstoffes und dessen Befestigung voneinander unterscheiden. Vorzugsweise werden bisher endlose Filz- oder Gummiprofilstreifen verwandt, die an der Abschlußplatte oder Zarge zwecks leichter Auswechselbarkeit meist ohne besondere Befestigung in den dort angebrachten Falz eingelegt werden (vgl. Abb. 1). Filz besitzt den Nachteil des Brüchigwerdens und ist der Zerstörung durch Mottenfraß oder durch andere Schädlinge ausgesetzt. Er erfordert scharfe Anpressung, um genügende Dichtigkeit zu sichern. Gummi als Dichtungsstoff benötigt infolge seiner größeren Elastizität keine so starke Anpressung. Seine Haltbarkeit ist aber gleichfalls begrenzt. Die Nachteile beider Dichtungsarten machen sich um so früher bemerkbar, sofern die Dichtungsstoffe dauernd in den Abschlüssen verbleiben und bei Verschluß ständig belastet werden. Durch konstruktive Maßnahmen lassen sich die letztgenannten Mängel zwar vermeiden, die den Dichtungsstoffen selbst anhaftenden Nachteile können jedoch nicht beseitigt werden, so daß nach Ablauf bestimmter Zeiträume eine Erneuerung der Dichtungen erforderlich ist. Andere bisher bekannte Dichtungsstoffe, wie Ton mit Glyzerin versetzt, Starrfett, Wasserschotts u. a. m., besitzen Nachteile im Gebrauch infolge der notwendigen, nach jedesmaligem Öffnen und Schließen erforderlichen Nachdichtung oder komplizierter, die Herstellung verteuernder Vorrichtungen, so daß sie praktisch für die Verwendung ausscheiden. Besondere Sorgfalt ist auch dem gassicheren Einbau der vielfach angeordneten Türzargen zu widmen, da hier leicht Undichtigkeiten auftreten.

Des weiteren ist der baulichen Durchbildung und Widerstandsfähigkeit des Abschlusses gegen mechanische Beanspruchungen (Prüfung B) besondere Aufmerksamkeit zu widmen. In der Prüfung wird die Verklemmungsfreiheit untersucht und insbesondere geprüft, ob das Schließen schon bei geringer Formänderung durch Aufsetzen, Anpressen, Ver-klemmen oder Verwinden eines Abschlußgliedes erheblich behindert oder unmöglich gemacht wird. Um ein Verklemmen zu verhindern, wird man zu der Lösung neigen können, die Abschlußplatte zweckmäßig nicht in einen Falz hineinschlagen zu lassen. Hierdurch kann auch erreicht werden, daß Schutzraumtüren — die immer nach außen aufschlagen müssen -, wenn sie durch Schuttmassen infolge Einsturz der Vorraumdecke versperrt sind, durch Herausheben des Türblatts aus den Angeln leichter geöffnet werden können als in den Falz schlagende Türen. Das Anbringen eines kräftigen Winkels oder einer Rast am unteren Teil der Innenseite der Tür für das Ansetzen einer Brechstange oder einer Winde ist deshalb besonders zu empfehlen.

Fenster, Türen und alle sonstigen Öffnungen nach außen, also Öffnungen, die unmittelbar ins Freie führen, müssen durch geeignete Schutzmaßnahmen gegen Durchschlagen von Sprengstücken gesichert sein. Durch Einbau "splittersicherer" Abschlüsse, Anlage besonderer Schutzblenden, verankerte Sandsackpackungen (diese aber nur als Notbehelf) u. a. kann hier der erforderliche Splitterschutz erreicht

werden. Da Öffnungen im Innern der Gebäude durch vorhandene Wände gegen Splitterwirkung meist hinreichend geschützt sind, erübrigen sich dort besondere Splitterschutzmaßnahmen, jedoch muß der Abschluß eine ausreichende Festigkeit besitzen. Als untere Grenze für die Stoß- und Schlagfestigkeit eines Abschlusses im Innern wird gefordert, daß der Stoßwiderstand und die Steifigkeit des Abschlusses mindestens der einer 40 mm starken Holzplatte ent-

sprechen.

Der Nachweis der Splittersicherheit ist durch Versuche nach besonderer von Fall zu Fall zu gebender Anweisung zu erbringen. Abschlüsse aus Stahlblech gelten bisher als splittersicher, wenn die Blechdicke der Abschlußplatte mindestens 20 mm beträgt. Bei Verwendung von hochwertigen Stahlblechen genügt eine Dicke von 15 mm. Der Einbau derartiger schwerer splittersicherer Türen wird sich in fast allen Fällen, sofern besondere Vorkehrungen getroffen sind, vermeiden lassen. Fenster, die nicht zugleich als Notausstiege dienen, werden zweckmäßig mit einem fest eingemauerten Rost aus Profil- oder gegenseitig versetzten Flacheisen als Splitterschutz versehen. Diese Vorrichtung besitzt den Vorzug, die Durchlüftungsmöglichkeit zu erhalten und meist auch noch etwas Lichtdurchtritt zu gestatten (vgl. Abb. 2 und 3). Hierbei ist aber noch eine besondere Abschlußkonstruktion für die Abdichtung gegen das Durchtreten chemischer Kampfstoffe erforderlich.

Auf die beste Durchlüftbarkeit der Schutzräume ist beim Ausbau stets besondere Sorgfalt zu verwenden. Es muß erreicht werden, daß nach einer Benutzung des Raumes dieser sofort durch eine starke Durchlüftung wieder mit gesunder Luft erfüllt wird, um den Raum gegebenenfalls sofort wieder benutzen zu können. Auch ist die gute ständige Durchlüftbarkeit für die Erhaltung der im Schutzraum aufbewahrten

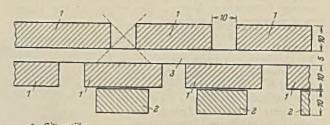
Gegenstände erforderlich.

Die Verschlüsse für die Raumabschlüsse müssen ein Öffnen und Schließen von beiden Seiten des Abschlusses ermöglichen und so ausgebildet sein, daß sie auch von schwächlichen Personen betätigt werden können. Von den Verschlüssen wird einfacher Aufbau und einfache Gliederung sowie gassicherer Einbau gefordert (Prüfung C). Bei Hebelverschlüssen soll die zum Schließen und Öffnen erforderliche, senkrecht zum Hebelende wirkende Kraft nicht größer als 20 kg sein. Drehverschlüsse müssen sich mit einer am Handrad tangential nach unten wirkenden Kraft von gleichfalls 20kg betätigen lassen. Über die Prüfung einer Abschlußkonstruktion wird von der Prüfungsanstalt ein Zeugnis ausgestellt, in dem die Ergebnisse der Einzelprüfungen in einer Schlußwertung zusammengefaßt sind. Sind während der Prüfung, insbesondere infolge von Versuchsergebnissen, Änderungen oder Ergänzungen an dem zur Prüfung eingereichten Raumabschluß vorgenommen worden, so wird hierauf im Zeugnis besonders hingewiesen.

Erzeugnisse, die den gestellten Anforderungen entsprechen, können als "amtlich geprüfte" Raumabschlüsse bezeichnet und in den Handel gebracht werden. Hierdurch wird erreicht, daß bei vorliegendem Bedarf für den Bauherren die Möglichkeit besteht, brauchbare Erzeugnisse zu erhalten. Da sich die Richtlinien allein auf die Feststellung bestimmter Eigenschaften beschränken, ohne Vorschriften über die Art und Bauweise der Abschlußkonstruktionen zu machen, sind der Entwicklung neuer Konstruktionsgedanken keine Schranken gesetzt.

1 Splitterschutz
2 Fensterabschluß
3-5 Kampfstoffschutz
3 Zarge
4 Dichtung
5 kampfstoffdichte Abschlußplatte

Abb. 2. Schematische Darstellung einer Schutzraumtenstersicherung.



1 Gitterstäbe

2 Verstärkungsstäbe 3 Abstandeisen(nur oben und unten erforderlich)

Abb. 3. Splitterschutz (Querschnitt). M. 1:1,5.

Neben der vorgenannten Ausführungsart, die auf eine endgültige Bauweise deutet, muß auch jede Art der Behelfsmäßigkeit für den Notfall anwendbar sein. Es wird immer der Fall eintreten können, und es ist damit zu rechnen, daß für einen Ernstfall nicht genügend Schutzräume vorbereitet sind. In einem derartigen Falle müssen vorhandene Räume so schnell wie möglich zu Schutzräumen hergerichtet werden können. Die Abdichtung der behelfsmäßig errichteten Abschlußflächen aus Holz kann durch Papierbeklebung (z. B. mit Kalt- oder Tischlerleim) erfolgen. Als Abdichtungsstoffe können Gummistreifen, Gummischläuche, ölgetränkte breite Filzstreifen, Teerstricke oder ähnliche Stoffe verwendet werden. Scharfes Anpressen der an den Rändern befestigten Dichtungsstreifen gegen die Anschlagflächen durch mehrere, starke Keilwirkung ausübende Hebelverschlüsse oder Riegel kann dichten Abschluß ergeben. Filzstreifen, die nicht stark gepreßt sind, dichten nur unvollkommen. Auf hohe Türschwellen ist besonders zu achten. Bei fehlender Schwelle muß eine neue abgedichtete eingesetzt werden. Dichtungsstreifen auf den Schwellen werden leicht abgetreten und unbrauch-Auch die behelfsmäßig hergerichteten Türverschlüsse sollen sich möglichst von beiden Seiten öffnen lassen, wobei die durchgehenden Drehachsen der Verschlüsse gasdicht sein müssen. Die ins Freie führenden, wie vorstehend angegebenen behelfsmäßig hergerichteten Abschlüsse müssen auch selbstverständlich durch geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Durchschlagen von Sprengstücken mit einem besonderen Splitterschutz versehen werden.

Sofern als Raumabschluß keine Türen vorhanden sind und diese auch nicht angebracht werden können oder nicht zu beschaffen sind, können als äußerste Notmaßnahme auch ausnahmsweise behelfsmäßige "Vorhangabschlüsse" Anwendung finden, jedoch niemals in Außenmauern selbst. Derartige Vorhangabschlüsse müssen immer auf der Eingangseite der Türöffnung angebracht werden, damit der Luftstoß den Vorhang gegen die Dichtung drückt und abschließt. Decken mit Rissen, Mottenlöchern und sonstigen Undichtigkeiten sind zwecklos. Die Verwendung einer Tür an dem einen Ausgang und eines Vorhangabschlusses an dem anderen Ausgang einer Gasschleuse ist nicht durchführbar, da der Vorhang sich durch den Luftzug beim Öffnen und Schließen der Tür stets hebt und so nicht mehr abdichtet. Der

Raumabschluß durch Vorhang muß aber immer nur als behelfsmäßige Form angesehen werden.

Diese kurze Abhandlung mag erkennen lassen, daß den Raumabschlüssen für Schutzräume größte Beachtung zu schenken ist. Es handelt sich hier um die Sicherstellung und Erhaltung von Gut und Leben der Bevölkerung. Da es nicht auf schon vollendete und formgerechte Abschlüsse ankommt, so wird hier nur der am besten durchdachte, einfach zu handhabende, billigste Abschluß gerade das richtige sein und der Konstrukteur und die Industrie mögen sich hier immer vor Augen halten, daß auf diesem Gebiet etwas geschaffen werden muß, das der Allgemeinheit in breitestem Ausmaß dienen muß.

#### MAX HASAK +

Am 14. September d. J. schloß Regierungs- und Baurat a. D. Dr.-Ing. e. h. Max Hasak im 79. Jahre seines Lebens die Augen. Ein arbeitsreiches Dasein

von seltener Fülle hat sich vollendet. Reich begabt und von emsigstem Fleiße beseelt hat der Verstorbene ein Lebenswerk von bedeutendem Umfange und seltenem Werte hinterlassen, wie es nur wenigen deutschen Männern vergönnt war. Sein Lebensgang war von zahllosen Hemmnissen ständig begleitet, so daß nur ein Charakter von besonderer Größe und Stärke sich trotzdem so reich auswirken konnte. Alle, die ihn näher kannten, verehrten in ihm einen Mann von reinstem Wollen. Geist und Herz waren frisch bis in die letzten Wochen. Am 19. August beteiligte er sich noch mit Begeisterung und tiefster Überzeugung an den Wahlen, weil auch seine Stimme für ein starkes wiedererwachtes Deutschland unter der Lenkung des von ihm heiß verehrten Führers Adolf Hitler nicht fehlen sollte. Danach setzte plötzlich

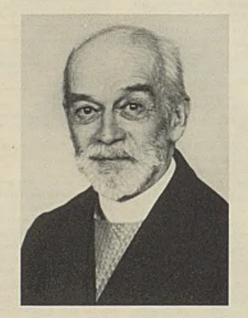
eine zunehmende Ermattung ein, die zu einem leichten und friedvollen Ende führte. — Seine Lebensarbeit zu beschreiben ist eine verantwortungsvolle Aufgabe, weil er uns nicht nur zahlreiche Bauten von bleibendem Wert, sondern in seinen Schriften auch ein tiefes Wissen über die Geschichte und das Wesen der deutschen Baukunst hinterlassen hat, das

Gegenwart und Zukunft nicht entbehren können. Im Staats-dienst war er als bauleitender Architekt beim Neubau des alten Pergamon-Museums tätig, wobei er vornehmlich seine überragenden technischen Erfahrungen an schwierigen Aufgaben anwenden konnte. Künstlerische Aufgaben stellte ihm die katholische Kirche bei der Errichtung zahlreicher Kirchen und Krankenhäuser sowie die Reichsbank. Bedeutend bleibt er durch seine ausgebreitete baugeschichtliche Tätigkeit, die ihn an die Seite von Violet le Duc, Karl Schäfer und anderen stellte. Er hinterläßt uns aus diesem Arbeitsgebiet die urkundliche Geschichte von etwa 15 deutschen Domen, die noch unveröffentlicht in seinem Nachlaß ruhen. Die Technische Hochschule Danzig verlieh ihm zu seinem 70. Geburtstage\*) in Anerkennung seiner Verdienste um

die Erforschung der Baukunst des Mittelalters die Würde eines Doktor-Ingenieurs ehrenhalber.

Dr.-Ing. Nonn.

\*) Vgl. a. Zentralbl. d. Bauverw. 1926, S. 67.



#### MITTEILUNGEN

Lehrgänge, Tagungen.

Baumeister - Vorbereitungskursus.

Der Vorbereitungskursus zur Baumeisterprüfung in Berlin beginnt Anfang November 1934. Anmeldungen bis spätestens 20. Oktober an die Geschäftsstelle des Reichsverbandes Deutscher Baumeister, Berlin W 9, Schellingstraße 3.

Tagung des Vereins zur Wahrung der Elbeschiffahrtinteressen.

Am 28. August d. J. hat in der Stadthalle in Magdeburg eine Tagung des Vereins zur Wahrung der Elbeschiffahrtinteressen stattgefunden, die in großer Zahl Männer der Schiffahrt und der Technik vereinigte. Im Mittelpunkt der Tagung stand die Frage der Niedrigwasserregelung der Elbe, die in bedeutsamen Reden der Ministerialdirektoren Dr.-Ing. e. h. Gährs, Dr. Sorger, des Elbstrombaudirektors Dr.-Ing. Petzel und des Vorsitzenden der Industrie- und Handelskammer in Magdeburg Fahrenholtz behandelt wurde. Mit einem wichtigen Sonderthema, dem Einfluß ungünstiger Strombrückenpfeiler auf die Leistung und Wirtschaftlichkeit der Schiffahrt, befaßte sich der Leiter der Hamburgischen Schiffbau-Versuchsanstalt Dr. Kempf.

Die Sorge um einen sicheren Schiffahrtweg auch bei kleinen Wasserständen beschäftigt die an der Elbe-

Zahlen zur Bauwirtschaft 1934.

schiffahrt beteiligten Kreise schon seit Jahren. Unser
Führer ist von den Plänen des Elbeausbaues unter-
richtet worden und hat die Notwendigkeit eines bal-
digen großzügigen Ausbaues anerkannt. Das Erforder-
nis einer grundlegenden Verbesserung der Schiff-
fahrtverhältnisse zeigt besonders das Jahr 1934, in dem
die Wasserstände auf das niedrigste bisher beobach-
tete Maß gesunken und auf einigen Strecken sogar
unterschritten sind. Nach den Plänen der Reichs-
wasserstraßenverwaltung soll ein Niedrigwasserausbau
der Elbe erfolgen, der bei dem Regelungswasserstande
1929 oberhalb der Saalemündung eine geringste Tiefe
von 1,10 m sicherstellt. An der Saalemündung soll
die Mindesttiefe 1,25 m betragen und bis zur Flut-
grenze allmählich auf 1,40 m zunehmen. Durch Ab-
gabe von Zuschußwasser aus der Bleilochtalsperre und
der geplanten Talsperre bei Hohenwarthe (Thüringen)
soll unterhalb der Saalemündung eine Mindesttiefe
von 1,70 m erreicht werden. Um den vom Mittelland-
kanal kommenden Schiffen die Befahrung der im
Zuge des Südflügels liegenden Strecke mit voller
Ladung zu ermöglichen, ist ein verschärfter Ausbau
der Elbestrecke zwischen Saalemündung und Niegripp
vorgesehen.
T FF 1. 1 . 1 . 22 . 12

In neuerer Zeit ist man auch der Frage näher getreten, ob es möglich sein wird, die Wasserstände auch oberhalb der Saalemündung durch Zuschußwasser aus Speicherbecken aufzuhöhen. Entwürfe dafür befinden sich in Bearbeitung. Auch die Frage der Kana-

lisierung wird eingehend geprüft.
Die Ausbauarbeiten am Strom bestehen im wesentlichen in der Berichtigung der Streichlinien und in der Einschränkung der Regelbreiten. Durch die ersteren Maßnahmen sollen vor allen Dingen die den Schiffsverkehr erschwerenden falschen Übergänge in der Fahrrinne beseitigt werden, während die geplante Einschränkung der Regelbreiten der Vertiefung des Strombettes dienen soll. Von Coswig (km 233) bis zur Muldemündung beträgt die Einschränkung 10 m und erreicht bis zur Flutgrenze das Maß von 60 m.

Als Bauzeit für die Niedrigwasserregelung sind acht Jahre vorgesehen, von denen vier Jahre auf die Verbesserung der schlechtesten Stellen entfallen, während die restlichen vier Jahre der Anlage von Zwischenbuhnen, Kopfschwellen usw., dem sogenannten Feinausbau, vorbehalten bleiben. Einen wichtigen Bestandteil der Bauausführungen des ersten Abschnittes bildet die Umgestaltung der Schiffahrtverhältnisse bei Magdeburg. Die Untersuchung dieser ungewöhnlich schwierigen Frage nähert sich ihrem Ende. Noch im Herbst d. J. soll die Entscheidung über die zu wählende Lösung fallen, um im nächsten Jahre mit den Arbeiten beginnen zu können.

Die Niedrigwasserregelung der Elbe einschließlich der Ausbauarbeiten bei Magdeburg erfordert einen Betrag von rd. 130 Millionen RM. Der Reichsfinanzminister hat zugesagt, vom Rechnungsjahre 1935 ab jährlich 25 Millionen RM für den Ausbau der Elbe und die Errichtung der Saaletalsperre bei Hohenwarthe in den Haushalt einzustellen. Die Arbeiten sollen dann nicht mehr unterbrochen, sondern so schnell durchgeführt werden, als es die Rücksichtnahme auf die Aufrechterhaltung des Schiffsverkehrs

Der Zementabsatz im August 1934

belief sich nach Mitteilung des Deutschen Zementbundes auf 594 000 Tonnen gegenüber 540 000 Tonnen im Juli 1934.

	Einheit	1933		1934	
		Juli	August	Juli	August
Indexziffern der		8	1-11		
Baukosten 1) Baustoffpreise 2)	1928/30 100 1913—100	71,8 104.3	71,9 104,7	75,5 111,8	75,6 111,4
Preise In RM: Mauersteine, Bin. 4)	1000 St.	21,70	24.00	21,50°)	20,903)
Dachziegel, Bln.4).	1000 St.	44,00	44,00	42,00	42,00
Stückkalk, Bln.4) Zement, Bln	10 t 10 t	215,30 367,00	215,30 367,00	215,30 349,00	215,30 349,00
Zement, Essen Trägerab Oberhaus,	10 t	378,00 107,50	378,00 107,50	368,00 107,50	368,00 107,50
Schmledeelserne	100 m	81,00	81,00	77,76	77,76
Röhren 4)			III.	11.0	
Süddeutschid. 1)	1 cbm 1 cbm	27,00 36,00	27,00 36,00	35,50 49,50	36,00 49,50
Fensterglas, Ban- glas 114)	1 gm	1,35	1,35	1,28	1,28
Tariflöhne:	r qiii	1,00	1,00	1,20	1,20
gel. Bauarbeiter ungel. Bauarbeiter.	Rpf. je Std. Rpf. je Std.	108,00 90,00	108,00	108,00 90,00	108,00
Arbeltslose ?)	In 1000	544	486	28710)	292
Baumarkt: s)					
Bauerlaubnisse") Wohngebäude	Stück	330619)	2150	3907	-
Wohnungen gewerbl, Gebäude .	Stück 1000 cbm	5348 <sup>10</sup> ) 323,7	4902 760.4	7283 529.9	E
öffentl. Gebäude	1000 cbm	41,4	202,4	175,3	-
Bauheginne*) Wohngebäude	Stück	22601°)	2790	3211	
Wohnungen gewerbl. Gebäude	Stück 1000 cbm	3844¹°) 350,9	4474 278.9	5869 367.6	
öffentl. Gebäude Bauvollendungen	1000 ebm	24,5	117,1	138,3	
Wohngebäude	Stück	152710)	1791	2566	-
Wohnungen darunter Umbau.	Stück Stück	5816 <sup>to</sup> ) 2629 <sup>to</sup> )	5411 2580	10688 5848	
gewerbl. Gebäude	1000 cbm 1000 cbm	186,214) 53,6	164,2 100,9	249,5 50,2	

) Für städt, Wohnhäuser, -2) Für Baustoffe insgesamt (Hoch- und ') Für stadt. Wohnhauser. — ') Für Baustoffe Insgesamt (Hoch- und Tiefbau). — ') Durchschnittlicher Marktpreis; die vom 'Treuhänder der Arbeit festgesetzten Richtpreise sind auch in den vorhergehenden Monaten teilweise unterschritten worden. — ') Ab Werk. — ') Sägefallende Ware, Werkverkaufs-preise ab Oberbayern. — ') Nach Aufgabe. — ') Gelernte, angelernte und ungelernte Arbeiter. — ') In Groß- und Mittelstädten (über 50000 Elnw.), — ') Ohne An-, Um- und Aufbauten. — ') Berichtigt.

### Baupolizei.

Heimatschutz im Bauwesen.

Das sächsische Ministerium des Innern hat im sächsischen Verwaltungsblatt eine Verordnung veröffentlicht, die sehr dazu beitragen wird, die Bestrebungen zur Hebung der deutschen Baukultur und die Bemühungen zur Ausschaltung ungeeigneter Planverfertiger zu unterstützen. Die Verordnung wird hier

im Wortlaut wiedergegeben:

"Das Land Sachsen ist darin vorangegangen, durch Erlaß eines Heimatschutzgesetzes seine Denkmale, insbesondere seine Bauwerke, vor Verfall und Verunstaltung zu bewahren. Der Schutz der Heimat bleibt indes einseitig und unvollkommen, wenn er sein Augenmerk nicht auch auf die unmittelbare Gegenwart richtet und die Entstehung von unerfreulichen Bauwerken und Ortsbildern verhütet. Der Nachwelt soll nicht bezeugt werden, daß der verbildete oder verwilderte Geschmack des einzelnen Volksgenossen sich auch im neuen Deutschland ungehindert austoben durfte. Der Anblick der Heimat ist Allgemeingut, und wenn schon die bisherigen Bausünden nicht ohne weiteres getilgt werden können, so sind wenigstens neue Einbrüche in die noch vorhandene Schönheit und Ausgeglichenheit des Ortsbildes im öffentlichen Interesse zu verhindern. Der neue deutsche Volksgeist soll sich in klaren Bauformen, in zweckmäßiger Raumgestaltung und schlichtem Schmuck widerspiegeln. Die seelenlose "moderne Sachlichkeit" ("die Wohnmaschine") ist nicht minder zu verwerfen wie eine verwinkelte falsche Romantik im kitschigen Zierat.

Die Baupolizeibehörden werden angewiesen, den § 90 des Baugesetzes in diesem Sinne strenger als bisher anzuwenden und unschöne oder unzweckmäßige Entwürfe unter Umständen ohne weiteres zurückzuweisen. Die zeitraubende Bearbeitung solcher Entwürfe kann nicht Sache der Baupolizeibehörden sein; sie ist berufenen Architekten zu überlassen. Dringlichkeit der Arbeitsbeschaffung darf es nicht mehr rechtfertigen, daß unschöne oder unzweckmäßige Bauwerke entstehen, die dann auf unabsehbare Zeiten verunstaltend und störend wirken. Die Verordnung über Bauberatung vom 31. Januar 1933 (VBl. S. 65) wird in Erinnerung gebracht; auf ein in Kürze erscheinendes Flugblatt des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz (im Reichsbund Volkstum und Heimat) in Dresden-A. 1, Schießgasse 24, "Zehn Merksätze für das Bauen in Stadt und Land" wird hingewiesen".

Wettbewerbe.

Evangelische Kirche in Kassel

(vgl. S. 522 d. Bl.). Die auf den 29. September festgesetzte Einlieferfrist ist bis zum 15. November d. J. verlängert worden.

Gauführerschule in Berlin

(vgl. S. 462 u. 522 d. Bl.). Auf Wunsch der Reichskammer der bildenden Künste werden die Wettbewerbbestimmungen dahingehend abgeändert, daß nur Architekten zugelassen sind, die im Gaubereich Groß-Berlin der NSDAP ansässig sind, Mitglieder der Reichskammer der bildenden Künste sind oder sich dort als Mitglieder angemeldet haben. Zum Preisgericht treten hinzu die Architekten Prof. Frick, Königsberg, i. Pr., Prof. Grund, Dortmund, und Regierungsbaumeister a. D. Werner March, Berlin.

#### AMTLICHE NACHRICHTEN

#### Preußen.

RdErl. d. MdI. vom 30. 8. 1934, betreffend Auslegung des § 67 Abs. 2 der Sicherheitsvorschriften für Lichtspielvorführungen — I Th. Allg. 110 — (MBl i V. S. 1109).

Der § 67 Abs. 2 der Vorschriften über die Anlage und Einrichtung von Lichtspieltheatern sowie für die Sicherheit bei Lichtspielvorführungen vom 19. Januar 1926 — II 9 Nr. 709 —¹) verlangt eine Schutzvorrichtung, die jedesmal dann einen selbsttätigen Abschluß bewirkt, sobald die Laufgeschwindigkeit des Films so gering wird, daß seine Entzündung im oder am Bildfenster möglich ist. Das Wesentliche dieser Vorschrift ist, die Gefahr einer Entzündung zu verhüten. Daß diese Gefahr beim Reißen des Films mindestens ebenso groß ist wie beim Langsamlaufen oder Stillstand, liegt auf der Hand. Es ist somit auch das Reißen des Filmbandes ein Fall einer brandgefährlichen Verringerung der Laufgeschwindigkeit, so daß auch für den Fall des Reißens des Filmbandes die in § 67 Abs. 2 der genannten Vorschriften verlangte Schutzvorrichtung vorhanden sein und in Tätigkeit treten muß.

An die Reg.Präs., den Pol.Präs. in Berlin, den VerbandsPräs. in Essen, die Landräte, Pol.Verwaltungen der Stadtkreise.

#### Bayern.

Dem wegen Erreichung der gesetzlichen Altersgrenze mit Wirkung vom 1. September 1934 in den dauernden Ruhestand tretenden, mit dem Titel und Rang eines Oberregierungsrates ausgestatteten Regierungsbaurat I. Kl. bei der Regierung der Pfalz, K. d. I., Theodor Römer, wurde für seine treuen Dienste der Dank ausgesprochen.

Kraft allgemeiner Ermächtigung durch den Reichsstatthalter in Bayern wird mit Wirkung vom 1. September 1934 der Regierungsbaurat I. Kl. am Straßenund Flußbauamt München Heinrich Puchner auf die Stelle eines Regierungsbaurates I. Kl. an der

Regierung der Pfalz, K. d. I., der Regierungsbaurat I. Kl. am Straßen- und Flußbauamt Simbach, Außenstelle Passau, Oskar Falkner von Sonnenburg auf die Stelle eines Regierungsbaurats I. Kl. an der Regierung von Niederbayern und der Oberpfalz, K. d. I., der Regierungsbaurat I. Kl. am Kulturbauamt München Paul Schmidt auf die Stelle eines Regierungsbaurates I. Kl. an der Regierung von Oberbayern, K. d. I., der Regierungsbaurat am Landbauamt Amberg Julius Schneider auf die Stelle eines Regierungsbaurates im Staatsministerium des Innern (Min. Bauabteilung), der Regierungsbaurat am Straßen- und Flußbauamt Würzburg Robert Langguth in gleicher Diensteseigenschaft an die Sektion für Wildbachverbauungen in Kempten, der Regierungsbaurat am Straßen- und Flußbauamt Regensburg Adolf Bullmann in gleicher Diensteseigenschaft an das Straßen- und Flußbauamt Simbach, Außenstelle Passau, in etatmäßiger Weise berufen.

Der Reichsstatthalter in Bayern hat auf Vorschlag der bayer. Landesregierung mit Wirkung vom 1. September 1934 den mit Titel und Rang eines Oberregierungsrates ausgestatteten Regierungsbaurat I.Kl. im Staatsministerium des Innern Herbert Hoffmann zum Bauamtsdirektor und Vorstand des Landbauamtes Landshut, den Regierungsbaurat I. Kl. am Landbauamt Traunstein Gerhard Duncker zum Bauamtsdirektor und Vorstand des Landbauamtes Hof, den Regierungsbaurat I. Kl. bei der Regierung von Niederbayern und der Oberpfalz, K. d. I., Karl Deninger zum Bauamtsdirektor und Vorstand des Straßen- und Flußbauamtes Neu-Ulm, den Regierungsbaurat I. Kl. im Staatsministerium des Innern Eugen Zehrer zum Bauamtsdirektor und Vorstand des Straßen- und Flußbauamtes Simbach, den Regierungsbaurat I. Kl. an der Regierung von Oberbayern. K. d. I., Karl Popp zum Bauamtsdirektor und Vorstand des Kulturbauamtes München in etatmäßiger Weise ernannt; den mit Titel und Rang eines Regierungsbaurates ausgestatteten Bauassessor am Straßenund Flußbauamt Regensburg Bernh. Gsundbrunn zum Regierungsbaurat an diesem Amt unter Berufung in das Beamtenverhältnis in etatmäßiger Eigenschaft

<sup>1)</sup> Als Beil, zu den Reg,-Amtsblättern veröffentlicht.