



WOCHENSCHRIFT DES ARCHITEKTEN-VEREINS ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN VOM VEREINE

Erscheint Sonnabends. — Bezugspreis halbjährlich 4 Mark, postfrei 5,30 Mark, einzelne Nummern von gewöhnlichem Umfange 30 Pf., stärkere entsprechend teurer. Der Anzeigenpreis für die 4gespaltene Petitzelle beträgt 50 Pf., für Behörden-Anzeigen und für Familien-Anzeigen 30 Pf. — Nachlaß auf Wiederholungen

Nummer 25

Berlin den 19. Juni 1909

IV. Jahrgang

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen, Postämter und die Geschäftsstelle Carl Heymanns Verlag in Berlin W. 8, Mauerstr. 43.44

Alle Rechte vorbehalten

Die Entwicklung der genossenschaftlichen Bautätigkeit in Deutschland

Vortrag vom Regierungsrat Koska

Schluß aus Nr. 24 Seite 124

III. Finanzgrundlage und Geldbeschaffung

Die Mittel für ihre Geschäftstätigkeit fließen den Baugenossenschaften aus verschiedenen Quellen zu. In erster Reihe werden in der Form der Geschäftsguthaben aus eigenen Mitteln Gelder aufgebracht. Dies ist zum Teil in hohem Maße der Fall gewesen. So hat z. B. der Beamten-Wohnungsverein zu Berlin aus dem Kreise seiner Mitglieder mehr als $3\frac{1}{2}$ Millionen Mark, der Spar- und Bauverein Dortmund rund 685 000 Mark und der Berliner Spar- und Bauverein rund 385 000 Mark an Geschäftseinlagen erhalten. Daneben fließt in der Form von Spareinlagen beständig Geld zu. Der Spar- und Bauverein zu Berlin hat deren 1 383 000 Mark von den Mitgliedern anvertraut erhalten. Im allgemeinen kann man aber wohl diese Spareinlagen mehr als ein erzieherisches Mittel, denn als eine besonders günstige Geldquelle betrachten, weil man die dadurch einkommenden Mittel zu einem nicht unwesentlichen Teil nicht für die Bauten verwenden darf, sondern so anlegen muß, daß man sie im Falle von Rückforderungen leicht flüssig machen kann. Eine günstigere Geldquelle ist deshalb die Ausgabe von Schuldverschreibungen bei vielen Baugenossenschaften gewesen. Diese Schuldverschreibungen sind den Baugenossenschaften besonders dann vorzüglich zunutze gekommen, wenn sie seitens des Gläubigers unkündbar sind und nur nach einem bestimmten Plane im Wege der Auslosung zur Tilgung gelangen. Der Beamten-Wohnungsverein in Berlin hat von derartigen Schuldverschreibungen für 5 275 000 M. abgesetzt, was eigentlich um so bedeutungsvoller ist, als diese Schuldverschreibungen nur 4 % erfordern und nicht nur unkündbar, sondern sogar unfundiert sind. Baugenossenschaften in der Provinz haben mit mehr oder weniger Erfolg ähnliche Schuldverschreibungen, zum Teil auch in nennenswerten Posten abgesetzt.

Die hauptsächlichste Geldquelle aber sind die Hypotheken, die die Baugenossenschaften teils von Privaten oder auf dem offenen Markte, teils von besonderen Förderern aufnehmen. Auf dem offenen Markte werden meist die ersten Hypotheken beschafft. Für sie wird in der Regel ein mäßiger, durch die Güte der Hypothek beeinflusster Zinssatz gezahlt. Die Förderer geben teils erste, teils aber zweite Hypotheken. Unter den Förderern der Baugenossenschaften treten besonders die Landesversicherungsanstalten in die Erscheinung, dann die Gemeinden, die Arbeitgeber und schließlich das Reich und die Bundesstaaten. Die Landes-Versicherungsanstalten haben ein Interesse an der Förderung der Baugenossenschaften dadurch, daß sie die Versicherten in der Gesundheit und Arbeitskraft erhalten, wenn sie dafür sorgen helfen, daß diese in guten und gesunden Wohnungen untergebracht werden. Die Gemeinden gelten all-

gemein als Träger der Wohnungsfürsorge, insbesondere für die minderbemittelten Kreise und erkennen die hieraus sich für sie ergebenden Verpflichtungen besonders im Westen der Monarchie auch zahlreich an. Arbeitgeber sind teils aus dem Gefühl ihrer sozialen Verpflichtung heraus, teils aber auch aus Erwägungen wohlverstandenen Geschäftsinteresses als Förderer eingetreten. Ich brauche nur den Namen Krupp zu nennen, um Ihnen eins der hervorragendsten Beispiele ins Gedächtnis zu rufen. Das Eintreten der Arbeitgeber hat für die Arbeitnehmer unter Umständen aber Nachteile, weil die Arbeiter dadurch leicht der Betätigung ihres Streikrechts beraubt werden, da die Arbeitgeber im Streikfalle die Wohnungen kündigen können und die Arbeitnehmer binnen kurzer Frist auf die Straße zu setzen vermögen.

Reich und Bundesstaaten sind als Förderer von Baugenossenschaften in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber im Interesse ihrer Bediensteten (Arbeiter in Staatsbetrieben oder Staatsbeamte) eingetreten. Sie machen ihre Hilfe von der Erfüllung einer Reihe von Bedingungen abhängig. Besonders ist zunächst das Bedürfnis für die Errichtung der Wohnungen durch baugenossenschaftliche Tätigkeit nachzuweisen. Dann aber hat die Satzung bestimmte Einschränkungen der Verfügungsfähigkeit der Genossenschaft in bezug auf Höhe der Dividende (4 %) und dergleichen zu enthalten. Ferner sind die Baupläne zur Prüfung vorzulegen, eine ausreichende Rentabilität (in der Regel 6 %) nachzuweisen. Was die Baupläne betrifft, so wird staatsseitig darauf gehalten, daß die baugenossenschaftlich hergestellten Wohnungen möglichst mustergültig sind. Die staatsseitig zu beleihenden Häuser sollen in der Hauptsache Kleinwohnungen enthalten. Jedenfalls werden sie nur in dem Umfange staatsseitig beliehen, als sie von Kleinwohnungen eingenommen werden. Unter Kleinwohnung ist hierbei eine Wohnung von höchstens 4 Zimmern mit dem üblichen Zubehör zu verstehen. Von diesen Kleinwohnungen ist ein Teil, der dem Verhältnisse des Staatsdarlehns zum gesamten Baukapital entspricht, an Staatsbedienstete zu vermieten. Wird diese Bedingung nicht erfüllt, so tritt eine Erhöhung des sonst 3 % betragenden Zinssatzes auf 4 % ein. Bisher haben die Staatsbehörden Hypotheken nur Miethäusern gewährt. Erst seit kurzer Zeit beleiht die Eisenbahnverwaltung auch kleine Eigenhäuser, und nächstens sollen in der allgemeinen Verwaltung größere Einfamilienhäuser und Zwergrentengüter staatslicherseits beliehen werden.

Die Formen in der Förderung sind mannigfach. Zunächst erfolgt oft eine Hergabe von Land, sei es durch die Gemeinde, sei es durch den Staat oder das Reich. Die käufliche Ueberlassung zu freiem Eigentum findet hierbei nur selten statt, weil

man ohne allzu lästige Bedingungen nicht gut die Gefahr ausschließen kann, daß der Käufer mit dem Lande in einiger Zeit zu spekulieren beginnt. Es ist deshalb in einigen Gemeinden und auch als Beispiel vom Staate die Vergabe von Land zu Erbbaurecht angewendet worden. Ein näheres Eingehen hierauf muß ich mir an diesem Orte versagen, ich will nur hervorheben, daß das Erbbaurecht bisher noch ziemlich ungeklärte Rechtsverhältnisse hat, und daß seine Beleihung meist recht schwierig ist, soweit nicht im einzelnen Falle von dem Grundbesitzer, der das Erbbaurecht bestellt, zugleich die Hypotheken gewährt werden. Eine Rechtsform für die Ueberlassung von Hauseigentum, die sich größter Beachtung erfreut, ist das sogenannte Ulmer System des Wiederkaufsrechts, das man richtiger allerdings Stuttgarter Muster nennen müßte, da es dort zuerst von Pfeiffer empfohlen wurde. Es besteht darin, daß dem Kaufliebhaber das Eigentum am Grundstück zwar übertragen wird, dabei aber zugleich eine Reihe von Verpflichtungen bestellt werden, die den Eigentümer in seiner Verfügungsbefugnis wesentlich einschränken. Die wichtigste Bedingung darunter ist, daß der Verkäufer sich das Recht vorbehält, das Haus unter bestimmten Voraussetzungen zu dem ursprünglichen Verkaufspreise abzüglich der Abnutzung zurückzuerwerben. Es wird hierdurch jede Möglichkeit genommen, daß der Käufer mit dem Hause spekulativ Mißbrauch treibt. Ein Wertzuwachs steht nicht dem Käufer, sondern der verkaufenden Stadtgemeinde, dem Staate oder dergl. zu. Die jüngste Art der Förderung durch Hergabe von Land ist die durch Errichtung eines sogenannten Zwergrentengutes. Es wird hierbei eine Landfläche von mindestens $\frac{1}{2}$ Morgen mit daraufstehendem Gebäude als Rentengut übertragen, wobei es möglich ist, einerseits eine günstige Beleihung aus Mitteln der Landesrentenbanken herbeizuführen, andererseits durch die Bestellung dinglicher Verpflichtungen, insbesondere eines Wiederkaufsrechts die künftige Spekulation mit dem Rentengute auszuschließen.

Die Hauptförderung aller baugenossenschaftlicher Bestrebungen erfolgt aber durch die Gewährung von Geld.

Die Gemeinden übernehmen vereinzelt Geschäftsanteile der Baugenossenschaften oder die von ihnen ausgegebenen Schuldverschreibungen. Besonders aber gewähren sie Hypothekendarlehen, und zwar entweder unmittelbar aus städtischen Mitteln oder in der Art, daß sie sich Mittel von den Landes-Versicherungsanstalten leihen, die sie dann an die Baugenossenschaften zum gleichen oder nur mäßig erhöhten Zinssatze weiter ausleihen. In vielen Fällen übernehmen sie auch für die Hypotheken, die den Baugenossenschaften von den Landes-Versicherungsanstalten oder besonderen Bankinstituten gewährt werden, die Gewähr.

Seitens der Arbeitgeber werden besondere Hypotheken gewährt, zuweilen auch Zulagen zu den Spargeldern der bauenden Arbeiter gegeben. Die Landes-Versicherungsanstalten unterstützen das Baugenossenschaftswesen in der Hauptsache durch die unmittelbare Gewährung von Hypotheken. Sie geben meist innerhalb der sogenannten Mündelsicherheit, das heißt bis zu 50% der Taxe, die Gelder her und verlangen hierfür in der Regel 3% an Zins. Zuweilen, besonders in Hannover, Hessen-Nassau und der Rheinprovinz geben sie Hypotheken über die Mündelsicherheit hinaus bis zu 75% der Taxe, was häufig einem Betrage von 100% der Selbstkosten entspricht. Für den die Mündelsicherheit übersteigenden Teil des Darlehns muß in der Regel ein um $\frac{1}{2}$ % höherer Zinssatz gezahlt werden. Innerhalb der Mündelsicherheit werden neben den Zinsen meist 1% für den die Mündelsicherheit übersteigenden Betrag $\frac{1}{2}$ % als Tilgung verlangt.

Eine zweite Form, unter der die Landes-Versicherungsanstalten das Baugenossenschaftswesen fördern, ist die, daß sie öffentlichen Korporationen und Sparkassen gegen einfache Schuldscheine Mittel zur Verfügung stellen, aus denen diese dann den Baugenossenschaften Darlehen auf Hypotheken gewähren.

Insgesamt waren am Schlusse des Jahres 1908 von den Landes-Versicherungsanstalten und den ihnen gleichstehenden Kasseneinrichtungen

innerhalb der Mündelsicherheit rund 163 330 000 M.
und über die Mündelsicherheit hinaus 32 420 000 „

zusammen also rund 195 750 000 M.

dargeliehen.

Das Reich und Preußen bleiben etwas hinter dieser Summe mit ihren Darlehen und Aufwendungen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zurück. Indessen ist der Unterschied

nicht allzu beträchtlich. Das Reich hat bisher 37 Millionen bereitgestellt und der Staat Preußen 104 Millionen, zu denen jetzt durch ein neues Gesetz weitere 16 Millionen hinzutreten. Das Reich hat seine 37 Millionen in der Hauptsache dazu verwendet, Darlehen an Baugenossenschaften zu gewähren oder Land anzukaufen, das es den Baugenossenschaften zu Erbbaurecht überläßt. Am Jahresschlusse 1908 waren hierfür rund 30 Millionen Mark verwendet worden, von denen 5 474 000 M. dazu benutzt worden sind, an 12 Orten 210 ha 62 a 45 qm für das Reich zu erwerben. An Baugenossenschaften sind hiervon schon 55 ha 64 a 8 qm zu Erbbaurecht ausgetan. Den Baugenossenschaften sind am Jahresschlusse 1908 bereits 24 620 000 M. an Darlehen gezahlt worden, womit sie Häuser im Werte von 114 800 000 M. hergestellt hatten. Von den in Deutschland am Schlusse 1907 bestehenden 747 Baugenossenschaften sind 72 = 9,6% vom Reich beliehen worden. Im ganzen waren hierdurch 1619 Gebäude mit 7856 Wohnungen hergestellt worden, zu denen als im Bau befindlich noch 164 Häuser mit 917 Wohnungen treten werden. 4481 gering besoldete Reichsbedienstete waren auf diese Weise in den Besitz einer Wohnung gelangt.

Preußen verwendet die Mittel zur Herstellung von Häusern, die im Eigentum des Staates bleiben und an Staatsbedienstete vermietet werden, ferner zur Gewährung von Darlehen an Baugenossenschaften und zur Beleihung von Häusern, die in das Eigentum einzelner übergehen. Staatseigene Wohnungen waren am 1. Oktober 1907 12 359 mit rund 54 Millionen Kapital hergestellt, während an Baugenossenschaften rund 37 Millionen geliehen waren, wofür 13 684 Wohnungen erstellt werden konnten.

In gewisser Beziehung tritt der Staat hierbei als Konkurrent gegenüber den Baugenossenschaften auf. Für die staatseigenen Wohnungen verlangt er nur eine Rentabilität von 4%, wobei 3% auf Verzinsung, $\frac{1}{2}$ % auf Tilgung und nur $\frac{1}{2}$ % auf Lasten, Abgaben und Unterhaltung gerechnet werden. Hinzu kommt, daß der Staat nicht verhindert ist, den in seinem Besitze vorhandenen Boden gering einzuschätzen und die Bauleitung durch die königlichen Baubeamten billig anzurechnen, auch auf Zuschreiben von Bauzinsen zu verzichten. Anders liegt es bei den Baugenossenschaften. Diese müssen in der Regel eine Rentabilität von etwa 6% herauswirtschaften, um allen Verpflichtungen an Verzinsung, Tilgung, Bewirtschaftung und Unterhaltung gerecht werden zu können. Sie müssen auch den Boden zum Verkehrswerte kaufen und leiden oft unter hohen Steuern, Bau- und Zwischenkreditzinsen. Trotzdem brauchen sich im allgemeinen die Baugenossenschaftshäuser nicht vor den staatseigenen Miethäusern zu verstecken und sie werden häufig diesen vorgezogen, besonders wohl, weil in Genossenschaftshäusern Mitglieder verschiedener Berufszweige und Bevölkerungsklassen durcheinander wohnen, während in den staatseigenen Miethäusern doch mehr oder weniger eine Art Kasernierung unvermeidlich ist.

Eine besondere Förderung haben die Baugenossenschaften dadurch gefunden, daß die leitenden Persönlichkeiten im Reich, Staat und in den Gemeinden vielfach ihnen beigetreten sind. So hat z. B. der Beamten-Wohnungsverein in Berlin die Ehre, den Herrn Reichskanzler und eine große Zahl der Herren Staatsminister als Genossen im Mitgliederverzeichnis führen zu dürfen. In Städten, besonders des Westens, sind oft die Bürgermeister die Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Eine weitere Förderung erfahren die Baugenossenschaften durch Steuerermäßigungen. Wenn die Satzung dem durch § 5, 1 g des Stempelsteuergesetzes vorgeschriebenen Wortlaut entspricht, haben die Genossenschaften Freiheit von Stempelsteuer und Gerichtsgebühren. Meist ist ihnen in diesem Falle auch von den Gemeinden Freiheit von der Umsatzsteuer, in vereinzelten Fällen sogar eine Ermäßigung der Grundwertsteuer zugestanden worden. Soweit der Staat Baupolizeigebühren erhebt, hat er sich bereit erklärt, diese für die Bauten der gemeinnützigen Baugenossenschaften nicht in Ansatz zu bringen. Schließlich wirken sowohl die staatlichen wie die städtischen Baubeamten vielfach ehrenamtlich in den Baugenossenschaften mit.

IV. Maß des Erreichbaren

Durch die baugenossenschaftliche Tätigkeit kann natürlich eine unmittelbare Beeinflussung des Wohnungsmarktes nicht stattfinden. Selbst dort, wo die Verhältnisse am günstigsten

für die Baugenossenschaften liegen — im Rheinlande —, sind höchstens 12% der vorhandenen Wohnungen durch die gemeinnützige Bautätigkeit erstellt worden. An anderen Orten und in allen anderen Gegenden ist der Prozentsatz nahezu verschwindend gering. Dort bilden die Baugenossenschaften nur eine Anregung der privaten Bautätigkeit. Sie bieten Muster und Anregung dafür, gesunde und auch künstlerisch durchgebildete Wohnungen herzustellen, die mit allen modernen Einrichtungen versehen und geeignet sind, das Behagen der Bewohner hervorzurufen. Im allgemeinen also ist die Konkurrenz der Baugenossenschaften für die Privatunternehmer nicht materiell, sondern nur ideell fühlbar geworden. Es kommt hinzu, daß die Baugenossenschaften fast nie in der Lage sind, ihre Wohnungen wesentlich billiger zu vermieten, als die privaten Hauswirte. Dies rührt daher, daß beim Bauen auf die äußerste Ausnutzung des Geländes im Interesse der Zuführung von Licht und Luft in alle Räume verzichtet werden muß; daß ferner meist gediegener gebaut und ausgestattet wird, daß die Wohnungen in bezug auf die Beigabe von Bädern, Kammern und dergl. meist den Wohnungen, an die die Benutzer bisher gewöhnt waren, weit voraus sind, und schließlich, daß gerade in Genossenschaftshäusern die Unterhaltung teurer als in Privathäusern sich stellt. Man sollte dies zwar nicht ohne weiteres erwarten, da ja die Genossen als Mieteigentümer an einer guten Unterhaltung interessiert sind, es hat sich aber überall gezeigt, daß der Mieter einer Genossenschaftswohnung Anforderungen an die Ausstattung und Unterhaltung stellt, wie er sich bei einem privaten Hauswirte dies nie herausnehmen würde.

V. Die innere Organisation

Die innere Organisation der Verwaltung von Häusern der Baugenossenschaften ist meist derartig geregelt, daß die Häuser im Ehrenamte durch Mitglieder verwaltet werden, die als Wirte, als Hausverwalter oder als Obmänner tätig sind. Die Wohnungen werden meist sämtlichen Mitgliedern zur Verfügung gestellt und, wenn sich mehrere Bewerber um eine Wohnung finden, unter den Mietlustigen verlost. Hierbei erhalten in der Regel die Mitglieder für jedes Jahr der Mitgliedschaft ein Los, so daß also die Gewinnmöglichkeit für die älteren Mitglieder steigt.

Innerhalb der großen Hausgemeinschaften finden sich, obwohl allen Genossen geraten wird, den Verkehr innerhalb des Hauses im allgemeinen auf den Gruß auf der Treppe zu beschränken, doch viele Berührungspunkte. Soweit diese wirtschaftlicher Art sind, ist auf ihre Einschränkung nach Kräften überall Bedacht genommen worden. Gemeinschaftliche Flure und Aborte kommen fast nirgends vor. Waschküchen und Trockenböden müssen dagegen von mehreren Mietern benutzt werden. Hier wird meist durch eine strenge Innehaltung der

Nutzungsordnung dafür gesorgt, daß Reibungen vermieden werden.

Überhaupt kann man — vielleicht gegen das Erwarten vieler — freudigerweise feststellen, daß in den Gruppen im großen und ganzen Verträglichkeit herrscht. Kommen Streitigkeiten vor, und kann man die Parteien nicht einfach an den Kadi verweisen, so entscheidet häufig ein Hausschiedsgericht, wer Unrecht hat und erforderlichenfalls weichen muß. Die Wohnungen werden von den meisten Baugenossenschaften von seiten der Genossenschaft unkündbar vermietet, wobei natürlich vorgesehen ist, daß im Falle der Nichtzahlung der Mieten, wiederholter Verletzung der Hausordnung und bei Unverträglichkeit eine Aufhebung des Vertrages erfolgen kann. Die Mieter können dagegen in kürzerer Frist kündigen.

Im Interesse der Kinder und Hausfrauen finden sich bei vielen Baugenossenschaften noch besondere Einrichtungen. Es werden Kindergärten unterhalten, Frauenpflegekassen ins Leben gerufen, Frauen und Kinder in Ferienkolonien entsendet, Vorträge gehalten und dergl.

VI. Beispiel des Beamten-Wohnungsvereins zu Berlin

An der Hand von Tafeln, Grundrissen, Hausansichten und Bildern erläuterte ich zum Schluß eingehender das Entstehen, die Ziele, das Aufblühen und die Ergebnisse des Beamten-Wohnungsvereins zu Berlin. Ich kann hier die Ausführungen mangels der Pläne nicht im einzelnen bringen, sondern möchte nur folgendes hervorheben. Der Verein ist im September 1900 gegründet worden und hat rund 10 000 Mitglieder mit rund 3 1/2 Millionen Mark Geschäftsguthaben. An Spareinlagen weist der Verein rund 460 000 M., an Schuldverschreibungen 5 275 000 M. nach. Der Grundbesitz in Berlin und den einzelnen Vororten beträgt einschließlich des zu Erbbaurecht übernommenen Geländes 385 665 qm; Wohnungen sind insgesamt 2 386 erstellt worden.

Der Grundgedanke bei der Aufstellung der Bauprojekte ist der, daß jede Wohnung einen eigenen Vorflur, eigenen Abort, eigenes Bad und möglichst auch entweder einen Balkon oder eine Hauslaube (Loggia) erhält. Jede Wohnung soll auch möglichst nach zwei Seiten Fenster haben und dadurch gut durchlüftbar sein. Die Rücksicht auf Billigkeit steht erst in zweiter Reihe; behagliche Ausstattung und das Vorhandensein aller billigerweise zu fordernden Errungenschaften der Neuzeit werden besonders erstrebt. Die Häuser heben sich unter der Nachbarschaft gewöhnlich stark hervor und wenn auch nicht alle Bauten künstlerisch völlig gelungen sind, so hat der Verein doch die Freude, daß seine Bestrebungen auch in dieser Richtung in weiten Kreisen, darunter besonders bei namhaften Mitgliedern des Berliner Architekten-Vereins anerkannt und lobend erwähnt werden.

Meliorationsbauämter

(Aus den stenographischen Berichten des Hauses der Abgeordneten. 84. Sitzung, Dienstag, den 11. Mai 1909. Landwirtschaftliche Verwaltung)

v. Flottwell, Abgeordneter (freikons.): Meine Herren, wenn ich in diesem späten Stadium der Etatsverhandlungen noch zu diesem Punkte das Wort erbeten habe, so geschieht es lediglich im Interesse unserer Landeskultur, und zwar besonders für unsere östlichen Provinzen. Daß diese Ausführungen noch Einfluß auf den gegenwärtig behandelten Etat haben können, ist ja ausgeschlossen; ich halte es aber für angezeigt, die Königliche Staatsregierung noch jetzt auf offenkundig bestehende Uebelstände hinzuweisen und sie in die Lage zu versetzen, im nächsten Etat diesen Uebelständen nach Möglichkeit abzuwehren.

Meine Herren, je weiter die Erkenntnis vom Nutzen der Bodenmelioration, besonders der Drainage und Moorkultur, nicht bloß bei den Großgrundbesitzern, sondern sehr erfreulicherweise auch jetzt in überwiegender Maße bei den bäuerlichen Besitzern Platz greift, um so mehr häufen sich auch selbstverständlich die Bildung von Wassergenossenschaften und die Aufstellung neuer Projekte. Viel ist ja hierin bereits durch die Tätigkeit der Meliorationsbauämter erreicht, viel, soweit die positive Arbeitsleistung dieser Behörden und der Erfolg ihrer Arbeiten in Frage kommt, aber leider noch viel zu wenig im Vergleich zu den berechtigten, unabweislichen Forderungen, die bereits jetzt in weiten landwirtschaftlichen Kreisen erhoben werden. Dieses Mißverhältnis wird noch wachsen, je mehr das Meliorationsbedürfnis wächst, und dieses wird in um so schnellerem Tempo und in um so größerem Maße wachsen, je mehr die Segnungen dieser Meliorationen in die Erscheinung treten.

Meine Herren, der Grund dieses Mißverhältnisses liegt meiner Ansicht nach in der nicht genügenden Anzahl der Meliorationsbauämter und in ihrer nicht genügenden Ausstattung mit

Hilfskräften. Diese Klage ist nicht neu; sie ist, soviel mir bekannt, auch in diesem Hohen Hause schon in früheren Jahren erhoben worden. Leider habe ich aber aus dem diesjährigen Etat obensowenig wie aus dem vorjährigen entnehmen können, daß eine Vermehrung dieser Stellen erfolgt ist. Die bestehenden Bauämter sind in ihrer jetzigen Zahl und Organisation überhaupt nicht mehr in der Lage, die ihnen übertragenen Aufgaben in angemessener Zeit zu erledigen; sie sind mit Arbeiten in einer Weise überlastet, daß man sagen kann, daß sie, anstatt die Bodenkultur zu fördern, sehr gegen ihren Willen gezwungen sind, viele nötige und auch einträgliche Projekte liegen zu lassen, und, da ihre Mitarbeit dabei unbedingt notwendig ist, dadurch in gewissem Sinne passiv verzögernd wirken.

Meine Herren, von dem Tage an, wo die Interessenten sich zusammentun und die Bildung einer Genossenschaft beschließen, bis zu dem Tage, wo diese Genossenschaft tatsächlich gebildet wird, vergehen oft viele Jahre. So sind in meinem Heimatskreise zwei Genossenschaften beschlossen im Jahre 1899, gebildet ist die eine 1909, nach 10 Jahren, die zweite auch heute noch nicht. Beide Projekte waren vom Meliorationsbauamt meines Wissens aufzustellen; wie weit es mit dem zweiten Projekt ist, weiß ich nicht. Natürlich wenden sich die Interessenten, wenn ihnen die Sache zu lange dauert, mit Anfragen und Mahnungen an das Bauamt. Da kommt dann aber meistens die Antwort zurück: das Bauamt ist derart mit Aufträgen überhäuft, daß die betreffenden Entwürfe noch nicht haben ausgearbeitet werden können — oder: der Entwurf ist fertiggestellt, aber der Baubeamte ist durch andere Arbeiten derartig in Anspruch genommen, daß er ihn noch nicht hat prüfen können. Meine Herren, da möchte ich nun erklärend sagen, daß diese besonderen Arbeiten

sich wahrscheinlich darauf beziehen, daß angeblich der Domänenfiskus auf seinen Domänen sehr viele Arbeiten ausführen läßt, die die Tätigkeit der Meliorationsbauämter in Anspruch nehmen. Auf diese Weise werden sehr nutzbringende Projekte auf viele Jahre verzögert, große Bodenschätze bleiben ungenutzt liegen, die dem Nationalwohlstand zugute kommen sollten, und es erwachsen den Interessenten aus dieser Verzögerung oft große Kosten, die sie aufwenden müssen, um das Terrain, das sie meliorieren wollen, überhaupt erst vor gänzlicher Versumpfung zu schützen, und diese Kosten sind unter Umständen vergeblich aufgebracht, wenn nachher die dadurch geschaffenen Anlagen sich in das Projekt nicht einfügen lassen.

Nun kommt es natürlich auch vielfach vor, daß die Genossenschaften, gewitzigt durch die Erfahrungen anderer Genossenschaften, nicht erst das Meliorationsbauamt ersuchen, ein Projekt aufzustellen, sondern selbst ein solches aufstellen und einreichen. Das hilft ihnen aber meistens auch nicht so sehr viel, denn es kommt entweder der Bescheid: das Meliorationsbauamt hat keine Zeit, es ist überlastet; oder es heißt: das Projekt ist unbrauchbar — was ja in vielen Fällen richtig ist — und muß umgearbeitet werden, aber es fehlt dazu an Zeit und Kräften. Es sind auch Beschwerden bis an den Herrn Minister gegangen; einen Erfolg haben sie im großen und ganzen aus dem einfachen Grunde nicht haben können, weil die Einwirkung des Ministers selbstverständlich an der tatsächlichen Überlastung der Bauämter und an dem Mangel an Personal scheitern muß. Außerdem ist eine ganze Menge von beabsichtigten Beschwerden nicht abgegangen, weil die Betroffenen sich haben abtrüsten lassen.

Es gibt selbstverständlich auch Fälle, wo es sehr viel schneller geht. Ich kenne einen solchen, wo die Sache binnen drei Jahren unter Dach und Fach war. Ich will die Verzögerungen nicht durchaus verallgemeinern, aber jedenfalls ist in diesem einen Falle, wo es schnell ging, wohl der Grund darin zu suchen, daß erstens das eingereichte Projekt gleich brauchbar war, und daß die Interessenten sehr hartnäckig in ihren Anfragen und Mahnungen waren und von ihrem Landrat in der nachdrücklichsten Weise unterstützt wurden. Natürlich wird der hartnäckigere Mahner viel schneller Erfolg haben als der geduldige Mann, der im Vertrauen auf die Fürsorge der Staatsbehörden diesen die Angelegenheit überläßt. Der hartnäckigste Mahner kann und muß der Domänenfiskus sein, und er muß es sein, weil er sonst seine Pflicht nicht täte. Nun aber begegnet man in landwirtschaftlichen Kreisen infolgedessen vielfach Stimmen, die der Meinung Ausdruck geben, daß Meliorationen auf Domänen, die der Fiskus mit dem Domänenpächter macht, viel größere Aussicht haben, schneller erledigt zu werden, als die Projekte, die von Genossenschaften schon sehr viel früher eingereicht sind. Wieweit diese Klagen berechtigt sind, will ich nicht untersuchen und entscheiden.

Nun sollen aber auch die Bauämter die Instandhaltung der unter ihrer Mitwirkung zustandekommenen Anlagen beaufsichtigen und dauernd kontrollieren. Ich glaube, daß ihnen das unter den obwaltenden Umständen ganz unmöglich ist, denn ich wüßte nicht, wo die betreffenden Beamten herkommen sollen.

Wenn nun die Arbeitslast auf den Bauämtern so groß ist, daß viele Projekte nur auf dem Bureau geprüft werden können und hinausgehen, ohne an Ort und Stelle geprüft zu sein, weil es dazu an Zeit und Kräften fehlt — wenn Bauinspektoren die Sonntage zu ihrer Arbeit opfern, um vorwärts zu kommen, eine Leistung, die ihrer Auffassung von Beamtenpflicht ja zur Ehre gereicht, die aber andererseits zu bedauern ist, denn sie brauchen diese Ruhetage doch durchaus zur Erhaltung ihrer Gesundheit und Arbeitsfreudigkeit —, wenn die Sache so liegt, dann meine ich, drängt sich doch die Überzeugung auf, daß hier nachdrücklich und bald Wandel geschaffen werden muß. Die Zahl der Meliorationsbauämter muß nach Lage der vorhandenen Staatsmittel schleunigst vermehrt werden, sollen die großen landeskulturellen Aufgaben, denen sie dienen sollen, nicht ad calendae graecas verschoben werden. Wir haben hier immer und immer Sparsamkeit gepredigt, und es ist im Laufe der Verhandlungen auch das Bestreben der Staatsverwaltung, zu sparen, anerkannt worden; aber es gibt eine Art der Sparsamkeit, die man, ohne zu übertreiben, als das Gegenteil davon bezeichnen kann. Dazu gehören die Ersparnisse an solchen Anlagen, die einen unmittelbar werbenden Wert haben, und zu solchen Anlagen rechne ich nicht in letzter Linie die Aufgaben der Landeskultur, welche unserem durch die verschiedensten Verhältnisse ohnehin schwer benachteiligten Osten ertragsfähige Nutzflächen in vielen Fällen in angemessener Weise erst schaffen sollen. Die Kosten, die hier nicht erspart werden, werden in kürzester Zeit durch größeren Ertrag und größere Steuerkraft dem Staate wieder zugute kommen. Daß aber, wie es in einem Falle geschehen sein soll, ein bestehendes Bauamt seit Jahr und Tag kommissarisch durch einen Regierungsbaumeister verwaltet worden ist, ist, wenn es lediglich aus Ersparnisrücksichten geschehen sein sollte, was ich nicht beurteilen kann, mir nicht ganz verständlich. Die Vermehrung der Bauämter an sich allein genügt daher nicht, wenn sie nicht gleichzeitig besser mit Hilfsarbeitern aller Kategorien ausgestattet werden. Es darf nicht vorkommen, daß ein Projekt das Bauamt verläßt, ohne an Ort und Stelle sorgfältig nachgeprüft zu sein; es darf nicht vorkommen, daß Genossenschaften einen Meliorationsbauamt als Meliorationstechniker nicht bekommen können, oder, wenn

sie ihn bekommen haben, daß ihm dann so viele Projekte übertragen werden, daß er für das einzelne Projekt die nötige Sorgfalt nicht aufwenden kann. Solche Sachen können den Genossenschaften die schwersten Schädigungen, Nachteile und Kosten verursachen, die sich unter allen Umständen vermeiden lassen müssen.

Es muß ferner der Wechsel in der Person der akademisch gebildeten Baubeamten, sowohl der Bauinspektoren als auch der Regierungsbaumeister, so viel wie möglich vermieden werden. Denn wie soll ein Bauamt prompt und sicher arbeiten, wenn, wie es in zwei Fällen vorgekommen ist, der als Hilfsarbeiter beschäftigte Regierungsbaumeister bei diesen Ämtern in fünf Vierteljahren dreimal wechselt? In dieser Zeit kann keiner von diesen Herren sich einigermaßen in seine Aufgaben eingearbeitet haben. Bei anderen Bauämtern sind Hilfskräfte zwar angestellt, aber sie haben zum Teil noch Nebenaufgaben, Deichinspektorstellen oder ähnliches, durch die sie ihrer eigentlichen Tätigkeit bei den Bauämtern entzogen werden. Ob sich dieser Zustand auf die Dauer halten läßt, möchte ich zur Erwägung stellen.

Liegt nun ein Mangel an technischen oberen Beamten vor? Fehlt es an Bewerbern zu dieser Karriere? Das kann ich nicht entscheiden; es würde mich aber nicht wundern, wenn es der Fall wäre, denn die Anstellungsverhältnisse sind nicht sonderlich günstig. Mit der Schaffung neuer Bauämter wird zurückgehalten. Die Notwendigkeit, die bestehenden Bauämter mit Hilfskräften auszustatten, hat die Verwaltung anerkannt, wenn sie auch damit nur vorsichtig vorgegangen ist. Die ganze Institution der Meliorationsbauämter ist noch eine so junge, daß noch keiner der ältesten Bauinspektoren zur Pensionierung in Frage kommen kann; es ist also an ein Aufrücken in frei werdende Stellen, wie in allen älteren Verwaltungen, anscheinend in absehbarer Zeit nicht zu denken. Soweit ich mich habe unterrichten können, liegen die Beförderungsverhältnisse zurzeit etwa folgendermaßen. Von den etatsmäßig angestellten Beamten ist der älteste angestellt im Jahre 1874, der jüngste im Jahre 1901. Seit 8 Jahren scheint demnach kein Beamter etatsmäßig angestellt zu sein; aber hier mag vielleicht irgend ein Irrtum vorliegen. Trotzdem wird, wie ich vorhin erwähnt habe, ein westpreussisches Bauamt seit Jahr und Tag kommissarisch verwaltet. Von den 66 als Hilfsarbeiter beschäftigten Regierungsbaumeistern, die noch nicht etatsmäßig angestellt sind, haben die Baumeisterprüfung bestanden: im Jahre 1901 10, 1902 9, 1903 4, 1904 7, 1905 13, 1906 4, 1907 und später 19. Die ältesten 10 warten bereits 8 Jahre, müssen aber nach menschlicher Berechnung, wenn die Sache nicht anders wird, frühestens bis 1915, spätestens bis 1926, also im ganzen 14 bis 25 Jahre warten, bis sie angestellt werden, die jüngsten unter Umständen aber 34 Jahre und mehr. Wenn diese Berechnung stimmt, so muß man doch sagen, daß bei solchen Aussichten der Andrang zu dieser Karriere unbedingt aufhören muß. Wie muß aber einem Regierungsbaumeister zumute sein, wenn er Referendare, mit denen er zusammen war, als er bereits Baumeister war, nach zehn bis zwölf Jahren als wohlbestallte Amtsrichter und Ehemänner mit eigenem Heim wieder sieht, während er selbst noch immer als müßig bezahlter Hilfsarbeiter alle Träume von fester Lebensstellung, Ehestand und eigenem Heim als ganz unzeitgemäß zurückstellen muß! Diese Beamtenkategorie, die Pflanzschule unserer künftigen Bauamtsleiter, muß unter solchen Verhältnissen verdorren, und was bleibt, wird gerade nicht mit übertriebener Freudigkeit an seine Arbeit gehen. Vielfach sind auch bereits Baumeister aus der landwirtschaftlichen in die allgemeine Bauverwaltung übergetreten und sind dort früher angestellt worden, obgleich man der allgemeinen Bauverwaltung doch auch nicht nachsagen kann, daß sie besonders günstige Anstellungsverhältnisse hat. Also auch im Interesse der Erhaltung einer leistungsfähigen und leistungsfreudigen Beamenschaft liegt ein stetiger Ausbau dieser Institution. Sonst könnte doch der Fall eintreten, daß es plötzlich an den nötigen und vor allem an rüstigen, arbeitsfähigen Leitern der Bauämter fehlt.

Ich möchte der königlichen Staatsregierung fernerhin zur wohlwollenden Erwägung einen Vorschlag empfehlen, der ihr ja jedenfalls schon bekannt ist. Das ist — analog einer Einrichtung der allgemeinen Bauverwaltung — die Schaffung sogenannter fliegender Bauinspektoren. Dann hätte sie stets Beamte verfügbar, um da, wo ein großes Bedürfnis vorliegt, sofort im Interesse der prompten Arbeitsleistung die nötigen erfahrenen Kräfte zur Hand zu haben.

Auf die Besoldungsverhältnisse der landwirtschaftlichen Baubeamten einzugehen, will ich mir versagen, einem Beschluß des Hohen Hauses folgend, muß aber bemerken, daß auch in dieser Beziehung manche Wünsche geäußert sind, die ich nicht ohne weiteres als unberechtigt ansehen möchte. Aus meinen Ausführungen spricht wohl eine hohe Wertschätzung der landwirtschaftlichen Baubeamten; aber, angesichts der unerhörten Agitation gewisser Beamtenklassen und -organisationen halte ich es auch ohne die vom Hause getübte Praxis im heutigen Augenblick nicht für angezeigt, die Besoldungsverhältnisse einer besonderen Beamtenkategorie hier zur Erörterung zu bringen, und ich bin überzeugt, daß die landwirtschaftlichen Baubeamten, deren Interessen ich heute vertreten habe, diese Erwägungen verstehen werden. (Schluß folgt)