

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen, Postämter und die Geschäftsstelle Carl Heymanns Verlag in Berlin W8, Mauerstr. 43/44

Alle Rechte vorbehalten

Die Reformbedürftigkeit des Verunstaltungsgesetzes und Vorschläge zu seiner Abänderung*)

Bericht des Baurats Ochs, als Vorsitzenden des für den obengenannten Zweck vom A.V. B. gewählten Ausschusses

(Fortsetzung aus Nr. 6, Seite 56)

Ganz ähnlich liegen die Verhältnisse bei der Beurteilung der Bauentwürfe, die ja den Ortspolizeibehörden obliegt. Letzteren fällt damit die Entscheidung darüber zu, ob ein im Entwurfe vorliegender Neubau nach seiner Errichtung geeignet sein wird, sich in die Eigenart der geschützten Orts- oder Straßenbilder harmonisch einzufügen. Es handelt sich also hier um eine rein ästhetische und zwar baukünstlerische Aufgabe, die nur auf Grund eingehender Kenntnis des örtlichen und künstlerischen Milieus und an der Hand gewisser fachmännischer Erfahrung, keinesfalls aber durch den gewöhnlichen gesunden Menschenverstand zu lösen ist. Die Frage, ob zu ihrer Lösung nicht die fast überall in den Händen der Gemeinden liegende Ortspolizei an sich die geeignete, genügend vorgebildete und befähigte Behörde sei, hat, wie vorher schon erwähnt, bereits das Oberverwaltungsgericht in seiner angezogenen Entscheidung verneint. Wir Architekten werden kaum gewillt sein, dem zu widersprechen.

Auch hier wird zwischen den Verhältnissen von Stadt und Land zu unterscheiden sein. Während die größeren Städte wohl ziemlich durchgängig über ein baulich geschultes, vielfach auch akademisch vorgebildetes Personal in der Baupolizei verfügen, liegt auf dem platten Lande die Ausübung der Baupolizei in den Händen der Amtsvorsteher oder Bürgermeister, stellenweise auch in der Hand des Landrats, lauter Personen, denen keinerlei bautechnische, geschweige denn ästhetische Vorbildung geworden, und denen auch in der Regel kein bautechnisches Personal zur Seite steht, so daß unser Kollege Regierungsbaumeister G. Hinz in seinem vortrefflichen kleinen Werke: „Der Einfluß der Bauordnungen auf das Bild unserer Bauerndörfer“ wohl nicht mit Unrecht sagen konnte, daß 90% aller Bauten auf dem platten Lande in Preußen ohne irgendwelche Prüfung durch einen Sachverständigen zur Ausführung kommen. Wenn man ferner aus Erfahrung weiß, daß die Abnahme der ländlichen Bauten vielfach, wenn nicht gar in den meisten Fällen durch den Amtsdienst vorgenommen zu werden pflegt, so sagt man nicht zuviel, wenn man diese Zustände als eines Kulturvolks, wie es das preußische ist, unwürdig bezeichnet. Unter diesen Verhältnissen kann es nicht zweifelhaft sein, daß die Polizeibehörden des platten Landes den ihnen durch das Gesetz gestellten neuen ästhetischen Aufgaben in keiner Weise gewachsen sind.

Aber auch in den größeren Städten ist die Baupolizei dafür nicht ohne weiteres geeignet. Bedenkt man, daß die ersteren ihre mit Wahrnehmung der Baupolizei betrauten Beamten nicht nach künstlerischer Qualifikation, sondern nach ihrer praktischen und formalen Bewährung auszuwählen pflegen, so kann auch hier der Polizeibeamte nicht wohl Anspruch auf ein Kunstrichteramt erheben. Es gilt also auch hier für die Baupolizei allgemein dasselbe, was vorher schon bei den Gemeinden betont war, daß sie ohne Sachverständigenbeistand nicht in der Lage ist, den Anforderungen des Gesetzes zu genügen. Und zwar darf auch hier die Tätigkeit des Sachverständigen sich nicht auf eine Beratung zu beschränken, sondern sie muß Anspruch auf Berücksichtigung haben, wenn anders die Prüfung der Entwürfe zu einem sachgemäßen Ergebnisse führen soll. In keiner Weise wird daher die Bestimmung des Gesetzes, daß die Sachverständigen nur beratende Stimme haben, und daß die Gemeinden in den Ortsstatuten die Mitwirkung Sachverständiger bei der Prüfung der Entwürfe untersagen können, als mit einer einwandfreien Wirksamkeit des Gesetzes vereinbart bezeichnet werden können.

Noch weniger ist dies der Fall bei den diesbezüglichen Richtlinien der ministeriellen Ausführungsanweisung, in der es geradezu in das freie Ermessen der Baupolizeibehörde gestellt wird, ob und wo sie einen Sachverständigen hören will. Denn

diese Anweisung hält es für angezeigt, die Polizei darauf aufmerksam zu machen, daß auch dann, wenn die Gemeinden nicht ausdrücklich die Hö rung Sachverständiger ausgeschlossen haben, „manche Fälle so einfach liegen werden, daß ein Grund zur Anhörung von Sachverständigen nicht gegeben“ sei, und daß ferner die Baupolizeibehörde dann nicht zur Anhörung Sachverständiger verpflichtet sei, „wenn die Besonderheit des Falles sie nicht erfordert“, und daß schließlich ein „Bedürfnis zur Anhörung von ‚außerhalb stehenden‘ Sachverständigen in denjenigen Gemeinden in geringerem Grade vorhanden sei, in welchen der Gemeindeverwaltung selbst auf diesem Gebiet erfahrene Personen angehören“.

Im Sinne einer sachgemäßen Handhabung des Gesetzes war diese Anweisung sicher nicht, und ebensowenig im Sinne der vorhin erwähnten Resolution des Abgeordnetenhauses, durch die ja die Staatsregierung ersucht war, den zur Ausführung des Gesetzes berufenen Behörden bei der Durchführung des Gesetzes eine enge Fühlung mit Sachverständigen zur Pflicht zu machen. Denn damit wurde polizeilicher Selbstherrlichkeit Tür und Tür geöffnet; damit war es in das Ermessen der Polizeiorgane gestellt, ob ein Grund zur Anhörung von Sachverständigen gegeben sei, ob die Besonderheit des Falles sie erfordere, und ob und welche Personen der eignen Verwaltung sie als erfahren ansehen und an Stelle von Sachverständigen allenfalls hören wolle. Wer könnte es hiernach dem Polizeibeamten verargen, geschweige denn ihn daran hindern wollen, sich selbst als genügend qualifiziert zu betrachten, da ja noch dazu das Gesetz dem Sachverständigen nicht einmal einen Anspruch auf Berücksichtigung seines Gutachtens zugesteht und damit ja doch die Entscheidung der in Betracht kommenden ästhetischen Fragen letzten Endes der Polizei überläßt. Das alles heißt doch nichts anderes, als die letztere auf einem ihr fremden Gebiete gänzlich unabhängig von jeder sachkundigen Beeinflussung machen.

Hier wird unbedingt Wandel geschaffen werden müssen, wenn das Gesetz seinen Zweck in befriedigender Weise erfüllen soll.

Ganz das gleiche ist dann über die Bezirksausschüsse zu sagen. Auch diese Behörden, die die Ortsstatuten zu genehmigen haben, entbehren der sachverständigen Mitglieder, so daß sie sich für technische oder ästhetische Fragen erst durch Hinzuziehung von technischen Sachverständigen beraten lassen müssen. Daß das häufig genug unterbleibt, daß die Bezirksausschüsse sich vielfach an einer kritiklosen Genehmigung alles dessen genügen lassen, was die Gemeinden ihnen als ihre ortstatutarischen Wünsche unterbreiten, erhellt am besten aus der vielfach befremdlichen, stellenweise sogar gesetzwidrigen Fassung einer Reihe von Ortsstatuten.

Ist aber eine ausschlaggebende Mitwirkung Sachverständiger die unabweisliche Vorbedingung für die einwandfreie Anwendung des Gesetzes, dann ist es die richtige Auswahl der Sachverständigen nicht minder. Bezüglich dieses Punktes schweigt sich das Gesetz völlig aus. Erst die ministerielle Anweisung holt das Versäumte nach. Nach ihr kommen als Sachverständige in Frage: Staatliche wie Privatarchitekten, Personen, die ohne fachliche Vorbildung sich ein besonderes Verständnis für die Beurteilung der in Betracht kommenden Fragen erworben haben, Provinzialkonservatoren, Vertreter der Künsterschaft, Vorstände oder werktätige Mitglieder von Vereinen, der Verband Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine und besonders erfahrene Angehörige des Heimatschutzbundes. Weiter heißt es daselbst: „Die Gemeinden (und nach 5. daselbst auch die Baupolizeibehörden) sind jedenfalls frei in der Entschliebung darüber, wessen Gutachten sie hören wollen. Nur müssen solche Personen beteiligt werden, deren Urteil tatsächlich als ein sachverständiges anzu-

*) Vgl. auch die Nummern 9, 9a, 13a, 14, 20, 20a, 21, 22 und 23 des Jahrgangs 1911 der Wochenschrift.

erkennen ist.“ — Diese Vorschlagsliste kann aus mehrfachen Gründen als eine glückliche nicht bezeichnet werden. Jemanden auf seine Frage, wen er als Sachverständigen anzusehen habe, zu antworten: Du kannst dir wählen, wen du willst, nur muß er Sachverständiger sein, heißt auf gut Deutsch, sich im Kreise herumdrehen. Der Fragende dürfte durch diese Antwort schwerlich viel klüger geworden sein als zuvor. — Schwerer aber noch ist ein anderes Bedenken, das jene Vorschlagsliste speziell bei uns Architekten wachzurufen geeignet ist. Berücksichtigt man, daß es sich in dieser ganzen Angelegenheit so gut wie ausschließlich um baukünstlerische Fragen handelt und daß die Behandlung der letzteren nach lokalen Ortsstatuten überall nicht nur eine genaue Kenntnis des örtlichen architektonischen und landschaftlichen Milieus, sondern auch die, auch bei einem Fachmanne nicht selbstverständliche, nur durch jahrelange Übung zu erwerbende Fähigkeit zur Voraussetzung hat, die ästhetische Erscheinung von Bauwerken und ihre Wirkung auf und innerhalb einer bestimmten Umgebung aus den geometrischen Entwurfszeichnungen zu beurteilen, so kann es gar nicht zweifelhaft sein, daß hierzu eine bautechnische und baukünstlerische Vorbildung unumgänglich nötig ist, und daß ferner in Fragen, die so innig mit der örtlichen Eigenart, also mit den lokalen Verhältnissen verquickt sind und sogar ganz davon abhängen, die innige Fühlung mit der Oertlichkeit eine *conditio sine qua non* sein muß. Was hätte da näherliegen sollen, als die Wahl eines den Verhältnissen möglichst nahestehenden akademisch gebildeten Architekten den Polizeibehörden zur selbstverständlichen Vorbedingung zu machen? Mochten neben diesem dann immerhin Privatarchitekten und Vertreter anderer Künste oder interessierte Laien zur Beratung hinzugezogen werden, es war doch dann die sichere Gewähr geboten, daß wenigstens eine Person beteiligt war, deren Urteil tatsächlich als ein sachverständiges anzuerkennen ist. — Wenn die ministerielle Liste hierbei das Laienurteil dem fachmännischen ersichtlich gleich bewertet, so hat sie sich damit bei der Architektenschaft und ganz besonders bei den staatlichen, baukünstlerisch vorgebildeten Beamten keinen Anspruch auf Dank erworben und, was schlimmer ist, der Sache selbst keinen guten Dienst erwiesen. Die ganze Angelegenheit ist damit von ihrer natürlichen baukünstlerischen Höhe auf ein gewisses schöngestig-dilettantenhaftes Niveau herabgedrückt. Gemeinde- und Baupolizeibehörden sind dadurch verleitet worden, Anlehnung in den Kreisen des Heimatschutzbundes mit seiner ganz unkontrollierbaren Leitung und Zusammensetzung, anstatt bei den ihnen räumlich und amtlich so nahestehenden baukünstlerischen Staatsbeamten, den Vorstehern der über das ganze Land verteilten staatlichen Hochbauämter, zu suchen. So und nicht anders kann der öffentliche Aufruf des Landrats v. Reumont (Erkelenz), der vor zwei Jahren zu der Konferenz zur Schaffung von Bauberatungsstellen einlud, zu erklären sein. Er ist der Ausfluß des Bedürfnisses der Baupolizei nach Beratung auf dem ihr fernliegenden Gebiete der ästhetischen Beurteilung der Bauentwürfe, und zwar das Bestreben, diese Information nicht vor dem spezifisch baukünstlerischen, sondern vor einem öffentlichen, im besten Falle dilettantenhaft wohlmeinenden, vom Heimatschutzbunde inspirierten Forum zu suchen: ein Weg, auf den die Polizeibehörden erst durch die ministerielle Anweisung gedrängt sind. Hier liegt der Ursprung der jetzt die Öffentlichkeit beschäftigenden Bauberatungsfrage, die meines Erachtens nichts ist als das Anerkenntnis, daß die mit der Handhabung des Verunstaltungsgesetzes betrauten behördlichen Instanzen, die vorerwähnten Ortsgemeinden und Ortspolizeibehörden, ohne eine geordnete sachverständige, also baukünstlerische Beratung ihre Aufgabe nicht zu lösen vermögen. Denn als eine solche geordnete Beratung kann die von einem Vereine, wie der Heimatschutzbund es ist, bewirkte unmöglich gelten. Auch hier wird gründlich Wandel zu schaffen sein. Nicht der Dilettant, und mag er noch so wohlmeinend und mit dem besten Willen erfüllt sein, darf Ausführer des Gesetzes sein, wenn nicht dem ästhetischen Subjektivismus und einseitiger Liebhaberei Tür und Tor geöffnet werden soll, sondern der Beamte, der Baukünstler, der in der Verwaltung zu strenger Selbstdisziplin erzogen ist und gelernt hat, ästhetische Wünsche mit den realen Verhältnissen in Einklang zu bringen, persönliche Neigungen aber den allgemeinen Interessen unterzuordnen. Diesem aber muß, wenn er erfolgreich wirken soll, bei der ästhetischen Beurteilung die Entscheidung überlassen bleiben. Wir werden als Bautechniker uns der Pflicht nicht entziehen können, der Erkenntnis zum Durchbruch zu verhelfen, daß die

Wahrnehmung der Baupolizeigeschäfte, besonders nach Einführung des Verunstaltungsgesetzes, keine Verwaltungs-, sondern eine bautechnische bzw. baukünstlerische Angelegenheit ist, daß sie daher auf dem platten Lande nicht dem Landrat oder den Amtsvorstehern usw., sondern den Vorstehern der Hochbauämter korrekterweise zu unterstellen sein wird.

Nach dem Gesagten erblicke ich in der nicht genügenden Heranziehung von wirklich geeigneten Sachverständigen die hauptsächlichste Schwäche des Verunstaltungsgesetzes. Auf sie sind meines Erachtens die lautgewordenen Klagen in erster Linie zurückzuführen. Die letzteren richten sich zunächst gegen Mißgriffe in der Formulierung der Ortsstatuten. Sowohl der Umfang der zu schützenden Objekte, als auch die Feststellung desjenigen, was zum Schutze derselben zu verbieten ist, wie auch schließlich die von ihnen ausgesprochene Nominierung der Sachverständigen haben vielfach zur Kritik herausgefordert. In der Vereinssitzung vom 27. März v. J. hat Herr Kollege Habicht hier an dieser Stelle schon auf ein in letzterer Beziehung recht bedenkliches und zugleich lehrreiches Beispiel einer kleinen schlesischen Stadt aufmerksam gemacht. Um Ihnen ein Bild zu geben, in welcher Weise die Ortsgemeinden unter Zustimmung der Bezirksausschüsse vielfach ihre Ortsstatuten abgefaßt haben, erlaube ich mir, hier Ihnen einige Beispiele anzuführen.

So schützt eine ganze Anzahl von Städten ihr gesamtes, innerhalb der Ringmauern gelegenes Areal. — Wernigerode, das erst im vorigen Jahrhundert zur Hälfte einer verheerenden Feuersbrunst zum Opfer gefallen und dann in trostloser Nüchternheit wieder aufgebaut ist, schützt alle Straßen und Plätze im Bezirke seines gesamten Bebauungsplans. — Aschersleben, eine der nüchternsten und reizlosesten unter den preußischen Städten, schützt nicht weniger als sechs seiner Straßen, als ob die Nüchternheit beileibe nicht aussterben solle! — Andere suchen ihr Heimatsbild durch kleine Niedlichkeiten zu retten. So Merseburg, das hölzerne Gartenfriedhöfe mit weißem Oelfarbenanstrich vorschreibt. Der forstliche Gutsbezirk Elend im Harz macht sich die Sache besonders leicht, indem er einfach gebietet: „Jede Verunstaltung“ — nicht nur die gräßliche — „ist verboten!“ Daß dieses Ortsstatut mit diesem direkt gesetzwidrigen Inhalte hat Gesetzeskraft erhalten können, dürfte ein Beweis dafür sein, daß weder der Kreis Ausschuß als Verfasser, noch auch der Bezirks Ausschuß als genehmigende Instanz in ihrer Zusammensetzung genügende Kautelen gegen eine unsachgemäße und mißbräuchliche Anwendung des Gesetzes bieten, wie man seinerzeit bei den parlamentarischen Beratungen etwas optimistisch angenommen hat.

Fast alle Ortsstatuten aber folgen der ministeriellen Anweisung darin getreulich, daß sie meist ganze Serien von Baustoffen aus ihrem Weichbilde verbannen. Solcherweise auf den Index gesetzte Objekte sind hauptsächlich das Pappdach, das Blechdach, glasierte Dachziegel, Zementdachsteine, Backsteinverblendungen und Ziegelrohbauten. Vielfach sind bestimmte Ausführungsarten direkt vorgeschrieben. So z. B. die Ausführung der Gebäude in Putztechnik oder rote Ziegeldächer und, wie schon vorhin erwähnt, weiß angestrichene Holzzäune. Das sind Ueberreibungen und Einseitigkeiten, die da beweisen, daß unsere Gemeinden den Sinn des Gesetzes nicht so sehr im pietätvollen Erhalten des Vorhandenen, als vielmehr in einer rein äußerlichen, schematischen Beeinflussung des Werdenden suchen, daß sie aber auch vor allen Dingen nicht verstehen, mit ihren Neigungen auf dem Boden des Gesetzes zu bleiben. Gestattet doch dies den Erlaß von Ortsstatuten nicht etwa zum Schutze jedes eigenartigen Straßenbildes, sondern nur derjenigen Eigenart, die durch geschichtliche oder künstlerische Bedeutung gekennzeichnet ist. Sollten die Gemeinden und die betreffenden Bezirksausschüsse sich bei Abfassung und Genehmigung der Ortsstatuten wirklich dem Glauben hingegen haben, daß jene, ihr ganzes Stadtgebiet schützende Städte auch, wie vielleicht Rothenburg ob der Tauber, in allen ihren Teilen einen solchen eigenartigen Geschichts- oder Kunstwert haben? Schwerlich. Alles Sonstige, noch so Eigenartige, steht nach dem Gesetz ausschließlich unter dem Schutze des § 1 gegen gräßliche Verunstaltungen und gestattet nicht die Einbeziehung in ein Ortsstatut.

So lange diese Beschränkung in der Wahl der Baustoffe bzw. diese direkten Verbote gewisser Materialien sich auf besonders charakteristische Straßenzüge oder Plätze beschränkten und somit zu den verschwindenden Ausnahmen gehörten, mochten sie auf die Absatzgebiete der Industrie einen nicht sehr belangreichen Einfluß ausüben. Anders aber hat sich die Sachlage ge-

staltet, seitdem die ministerielle Anweisung auch neue Straßen und Plätze und demgemäß auch neue Gebäude durch ihre künstlerische Bedeutsamkeit als schutzberechtigt anerkannt wissen will. Bei dieser Auffassung ist nicht einzusehen, welche Grenzen dem Ermessen der Gemeinden bezüglich des räumlichen Umfangs der Ortsstatuten überhaupt noch gezogen sind, da sie jetzt nicht nur jedes Rathaus, jede Kirche, sondern auch jede Gemeindeschule oder jedes moderne Privathaus zu schützen berechtigt sind.

Nach meinem Dafürhalten steht diese Auslegung des Gesetzes nicht im Einklange mit dessen ganzer Tendenz und dürfte auch in den Verhandlungen des Landtags keine genügende Stütze finden. Sollte das doch der Fall sein, so würde meines Erachtens auf eine präzisere und engere Fassung des Gesetzes nach dieser Richtung gedrungen werden müssen.

Besonders drückend aber sind die Verbote gewisser Baustoffe dadurch geworden, daß die Baupolizeibehörden, wie schon vorher betont, sich verpflichtet glauben, die in den ministeriellen Maßnahmen außerhalb des Gesetzes zum Ausdruck gebrachte und ersichtlich durch die Tendenzen des Heimatschutzbunde inspirierte Forderung nach Pflege einer bodenständigen Bauweise in Stadt und Land allgemein zur Bedingung bei der Genehmigung von Bauentwürfen zu machen. Dieses Verfahren ist ungesetzlich, da solche Forderungen nur zulässig sind beim Vorhandensein von Ortsstatuten. In der Praxis gestaltet sich die Sache so, daß die Organe der Baupolizei im Interesse der ihres Erachtens guten Sache dem Bauherrn oder Bauunternehmer durch Ueberredung oder, sobald diese fruchtlos verläuft, durch Bereitung gewisser Schwierigkeiten oder Verzögerung der Erlaubniserteilung zur Ausscheidung der beanstandeten Baustoffe zu veranlassen suchen. Zwar steht dem Bauherrn gegen dieses ungesetzliche Verfahren der Beschwerdeweg respektive der Klageweg im Verwaltungsstreitverfahren offen. Da die Erfahrung aber gelehrt hat, daß ein solches Verfahren zu seiner Austragung einen Zeitraum von wenigstens zwei Jahren in Anspruch nimmt, kein Bauherr seinen Bauplatz aber so lange ungenützt wird liegen lassen können, so liegen in Wahrheit die Verhältnisse so, daß der einzelne sich dem Ansinnen der Baupolizeibehörde fügen muß, wenn er nicht in seinen Vermögensverhältnissen einen nicht wiedereinzubringenden Schaden erfahren will.

Dazu kommt die naturgemäße Scheu des einfachen Mannes, es mit der Behörde, auf deren Wohlwollen er auch in Zukunft angewiesen bleibt, zu verderben, so daß die hier verursachten Mißstände selten an die Öffentlichkeit gelangen. Aber um so mehr werden sie den Unwillen und die Unzufriedenheit der Landbevölkerung über solch einen, ihrer Meinung nach weder durch das Gesetz, noch durch die tatsächlichen Verhältnisse begründeten Zwang erregen und zu Verstimmungen Veranlassung geben, die unmöglich im staatlichen Interesse gelegen sein können.

Ueberhaupt ist die Bewertung des Baustoffes für die ästhetische Erscheinung und Wirkung eines Bauwerkes oder eines Ortsbildes, wie sie in den ministeriellen Maßnahmen und besonders auch in der vom Verbands Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine herausgegebenen Schrift des Oberbauers Schmid: „Zur Aesthetik der Baustoffe“ zum Ausdruck kommt, eine übertriebene. Es wird nicht in Abrede gestellt werden können, daß da, wo es sich um die Eigenart altersgrauer Stadtbilder handelt, die Wahl lebhaft getönter, oder sonst wie auffallender, fremdartiger Baustoffe von unmittelbar schädigender Wirkung für den Gesamteindruck sein wird. Anders aber bei den schlichten Bildern unserer Bauerndörfer oder unserer kleinen Landstädte, geschweige denn unserer modernen Stadtviertel. Hier ist oft die Wahl eines abweichenden Baustoffes eine Unterbrechung der Eintönigkeit und kann so direkt zu einer Belebung und Verschönerung des Gesamteindrucks beitragen. Den Baustoffen an sich ist eben weder eine verschönernde, noch eine verunstaltende Wirkung, allgemein betrachtet, beizumessen. Immer wird es sich darum handeln, in welcher Massenverteilung er Verwendung findet, und ob er an einem schönen oder häßlichen Gebäude zur Anwendung gelangt. Uebertrieben ist ferner die in jener Broschüre mit Bezug auf das Pappdach geäußerte Meinung, daß an einer entstellten Heimat das Herz nicht mehr hänge und die Leute sich hierdurch zur Landflucht bestimmen lassen würden. In Wahrheit wird sich schwerlich ein Bauer dadurch zur Auswanderung veranlaßt fühlen, daß sein Nachbar sich seinen Stall oder seine Scheune mit einem Pappdach ver-

sehen läßt; wohl aber ist der Fall denkbar, daß er sich durch übertriebene Polizeiwirtschaft und die damit verbundenen Scherereien und Beschränkungen in der freien Verfügung über sein Eigentum zum Verlassen der Heimat bewegen läßt. Mit Rücksicht hierauf kann das Bestreben der Gemeinden, den Schutz ihrer örtlichen Eigenart hauptsächlich in dem Verbote gewisser Baustoffe zu erblicken, nur als ein ganz äußerliches, das eigentliche Wesen der Sache gar nicht treffendes bezeichnet werden, das dadurch so verhängnisvoll wirkt, daß es gewisse Industrien in hohem Maße schädigt oder vernichtet. Wenn beispielsweise die Anwendung von Pappdächern, wie es die Ministerialmaßnahmen und der Heimatschutzbund zur Bedingung machen möchten, nur da gestattet werden soll, wo dieses Dach bodenständig ist oder die Eigenart des Ortsbildes charakterisiert, so leuchtet ein, daß das Pappdach damit überhaupt von jeder Verwendung in Stadt und Land ausgeschlossen und die Pappindustrie damit so gut wie vernichtet wird. Dasselbe ist der Fall beim Ziegelrohbau, der ebenfalls wohl nur an wenigen Stellen unseres Vaterlandes das charakteristische Merkmal eines Stadt- und Straßenbildes bilden dürfte. Auch diese echt niederdeutsche Bauweise würde daher bei Anerkennung jenes Prinzips so gut wie allgemein ausgeschlossen werden, und damit die entsprechende Industrie schwerer Schädigung ausgesetzt sein. Die deutsche Verblenderindustrie, die in der Vorzüglichkeit ihrer Fabrikate schwerlich irgendwo im Ausland ihresgleichen gehabt hat, ist tatsächlich auf diese Weise schon vernichtet. Wenn nun auch zuzugeben ist, daß hierbei der Wechsel der Mode seinen beklagenswerten Einfluß ausgeübt hat, der Mode, die uns heutzutage die rustikale Kunst des Handstrichsteins schöner erscheinen läßt als die glatte Fläche des Verblenders, so darf doch nicht verschwiegen werden, daß die verhängnisvollen Folgen dieses Modewechsels noch begünstigt worden sind durch das Vorgehen der Behörden. Nunmehr aber auf Grund der sogenannten Maßnahmen den Verblendstein überhaupt als ungeeignet zur Erzielung künstlerischer und malerischer Wirkungen hinzustellen, heißt nichts anderes, als dem für die Industrie so verhängnisvollen Modewechsel durch behördlichen Einfluß zur allgemeinen Durchführung zu verhelfen. Das ist meines Erachtens unzulässig. Ist einmal der Modewechsel, wie es scheint, eine von dem menschlichen Geschmack nicht zu trennende Erscheinung, so wird die Industrie sich selbstverständlich damit abzufinden haben. Wogegen sie aber mit Recht ihre Stimme erhebt, ist, daß von behördlicher Seite der Bevölkerung der Modewechsel geradezu aufgezwungen werden soll. Denn nichts anderes bedeutet es, wenn heutzutage die Polizeibehörden auf dem platten Lande der Verwendung des Verblendsteins und sogar dem gewöhnlichen Ziegelrohbau Schwierigkeiten der vorhin schon geschilderten Art in den Weg legen. Würde es sich um Industrien handeln, die erst neu im Entstehen begriffen sind, um Industrien, für deren Erzeugnisse an den Orten ihrer Niederlassung kein Bedarf vorliegt, so würde kein Wort darüber zu verlieren sein und der betreffende Industrielle würde es sich selbst zuzuschreiben haben, wenn sein Unternehmen fehlschlägt. Anders aber liegt die Sache bei den gewöhnlichen Baustoffindustrien, die schon längst ansässig sind und Anspruch auf Bodenständigkeit haben, deren Erzeugnisse jetzt durch die vorübergehende Laune der Mode auf behördliche Weisung außer Kurs gesetzt werden sollen. Das entspricht nicht der Tendenz des Gesetzes, ästhetische Forderungen nur da uneingeschränkt gelten zu lassen, wo keine schweren pekuniären Schädigungen der Betroffenen zu erwarten sind. Wenn dieser Grundsatz sich auch im Gesetze mehr auf die Bauherren und die Baukosten bezieht, so wird er doch sinngemäß auch für die in Betracht kommenden Baustoffindustrien zu gelten haben.

Dazu kommt, daß es, wie gesagt, der weitgehenden Achtung bestimmter Baustoffe auch keineswegs bedarf, um, abgesehen von besonders wichtigen altertümlichen Stadtbildern, die örtliche Eigenart durchaus genügend zu schützen. Um in dieser Beziehung in Zukunft den Gemeinden den Mißbrauch solcher Bestimmungen unmöglich zu machen und gleichzeitig die mißbräuchlichen Ausdehnungen solcher Baustoffverbote über den Rahmen der Ortsstatuten hinaus zu verhüten, müßten einerseits die betreffenden Behörden mit entsprechender ministerieller Weisung versehen werden, und andererseits müßte die Möglichkeit einer Beschleunigung des Beschwerdeganges oder Klagewegs gegeben werden. Nach diesen Richtungen hin bewegen sich die von mir schon verlesenen Vorschläge.

(Fortsetzung folgt)

Können die in den heutigen großstädtischen Wohnverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden?

Wettbewerb um den Strauchpreis 1911 des A.V.B. vom Baurat Albert Weiß in Charlottenburg

(Fortsetzung aus Nr. 5, Seite 40)

3. Größere Wohnungen

[5 Zimmer] (Abb. 148 bis 153).

Für Abb. 148 bis 150*) ist eine bebaute Fläche von 109 qm und für Abb. 151 bis 153**) eine solche von 106 qm angegeben. Nutzbare Wohnfläche rund 2 · 8,00 · 11,00 + 15,00 Mädchenkammer im Bodenraum = 191 qm.

	Uebertrag 371 M
2 · 4,00 + 9,00 = 17 m des Vorgartens einschl. Pforte	
ganze Kosten zu 30 M. =	510 "
	881 M.
	rund 880 M.
c) Straßenbaukosten.	
9 · 120 =	1 080 M.
Hierzu b Nebenanlagen	880 "
a Gebäude	16 000 "
	zusammen 17 960 M.

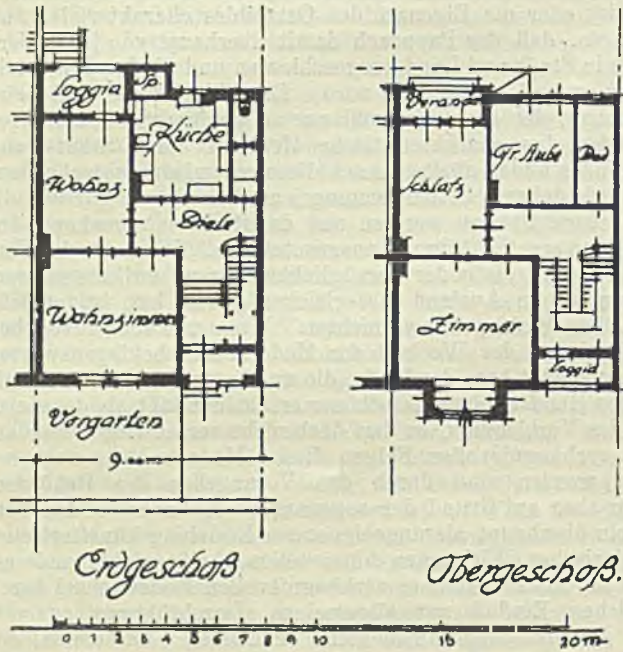


Abb. 148 und 149. Reihenhaus für Erfurt

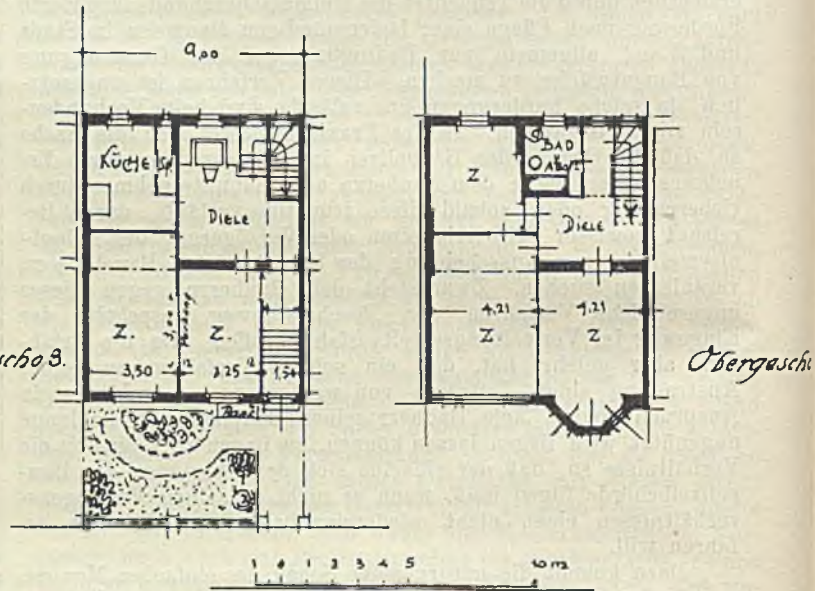


Abb. 151 und 152. Reihenhaus für Erfurt



Abb. 150. Reihenhäuser für Erfurt. Architekt Schad, Frankfurt a. M.

a) Gebäudekosten.

Umbauter Raum bei zweigeschossigem Ausbau
 $\frac{106 + 109}{2} \cdot (2,50 + 3,50 + 3,30) = 999,75 \text{ cbm.}$

1000 cbm zu 16 M. = 16000 M.

(Die Planverfasser geben die Kosten mit 16350 bzw. 15800 M. an.)

b) Nebenanlagen.

(Hier bei den größeren Wohnungen ist eine Grundstückstiefe von 25 m angenommen.)

Gesamtfläche 9,00 · 25,00 = 225,00 qm

ab Gebäude = $\frac{106 + 109}{2} = 107,50$ "

bleiben 117,50 qm

118 qm Garten usw. mit besseren Wegen zu 2 M. = 236 M.

2 · 9,00 + 9,00 = 27 m Umwehrung in besserer Ausführung wie bei 1 u. 2, halbe Kosten zu 5 M. = 135 "

371 M.

*) Nach den Plänen des Architekten Schad, Kgl. Baugewerkschuloberlehrer Frankfurt a. M.

**) Nach den Plänen des Architekten W. Ratz, Berlin.

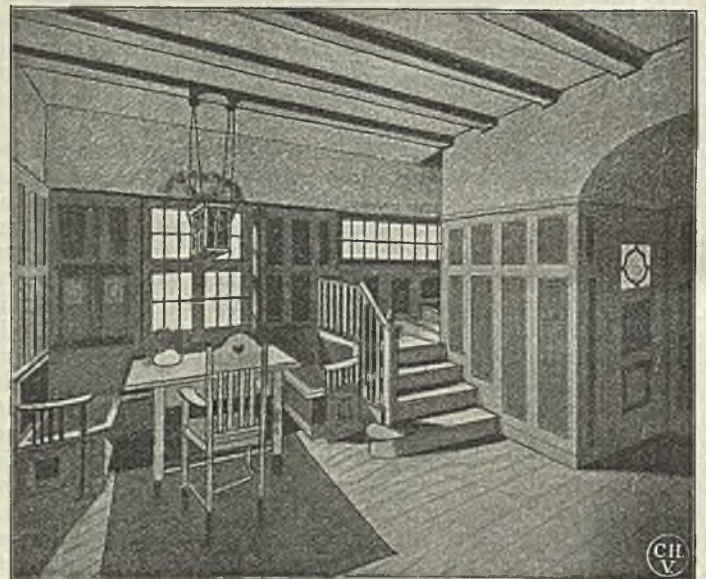


Abb. 153. Diele in einem Reihenhaus für Erfurt. Architekt W. Ratz, Berlin

In Ulm sind Doppelhäuser mit je zwei Sechszimmerwohnungen gebaut worden mit ungefähr der gleichen bebauten und Nutzungsfläche wie die durchgerechneten Beispiele, vgl. die Abb. 154 und 155.*) Die Kosten sind dabei unter den von uns berechneten Summen geblieben.

*) Die Abbildungen sind vom Oberbürgermeister v. Wagner und Stadtbaurat Holch zur Verfertigung gestellt worden.

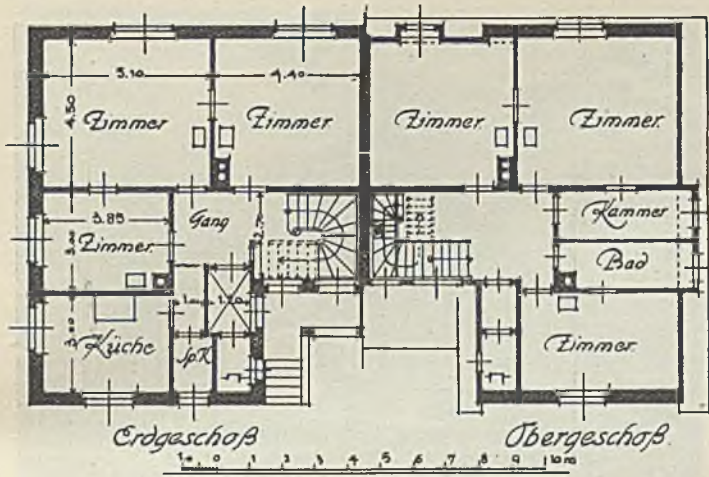


Abb. 154. Doppelhäuser in Ulm

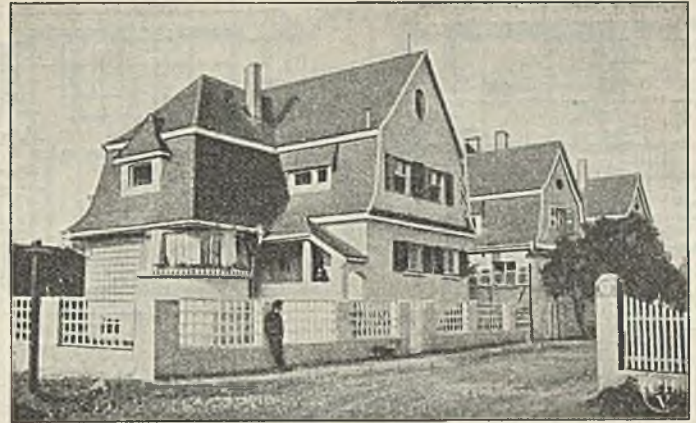


Abb. 155. Doppelhäuser in Ulm. Architekt Ulmer Baugesellschaft A.-G.

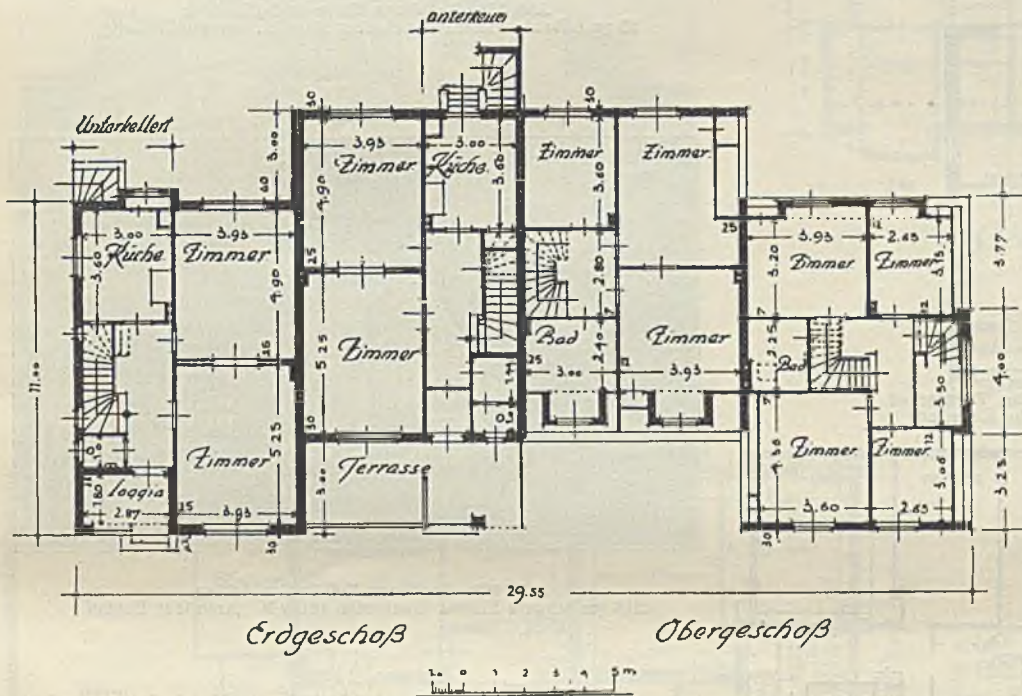


Abb. 156. Beamtenhaus für Delmenhorst

Bei den für die Linoleumfabrik Schlüssel zu Delmenhorst im Bau begriffenen Beamtenwohnhäusern vom Architekt D. Bollmann-Bremen, die in ihrer Nutzfläche ungefähr den Fünfstückwohnungen der Mietkasernen entsprechen, vgl. Abb. 156 und 157*), beträgt die bebaute Fläche der Mittelwohnungen $11,00 \cdot 7,125 = 78,18$ qm, die der Eckwohnungen $7,65 \cdot 11,00 = 84,15$ qm. Die Kosten dieser Gebäude sind mit 8400 bzw. 8800 M. ermittelt worden.

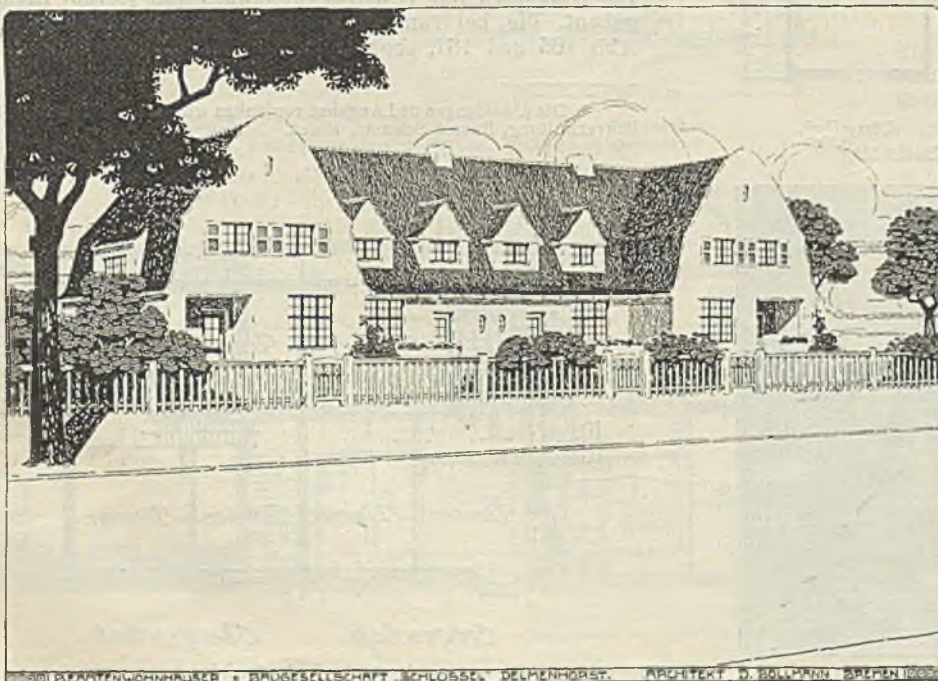
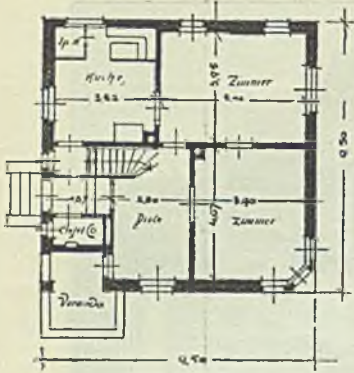


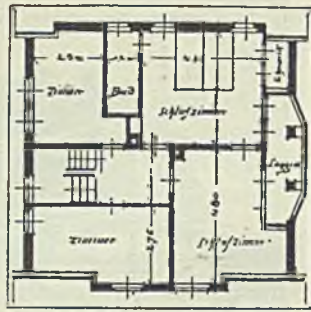
Abb. 157. Beamtenhaus für Delmenhorst. Architekt D. Bollmann, Bremen

In Buchschlag bei Frankfurt a. M. sind verschiedene baulich auf das beste ausgeführte Einzelhäuser erbaut worden, die bei ungefähr gleicher bebauter und Nutzfläche wie die durchgerechneten Beispiele und sogar mit 6 bis 7 Zimmern nur 15 000 bis 19 000 M. gekostet haben, vgl. die Abb. 158 bis 165.**)

*) Die Abbildungen sind vom Architekten zur Verfügung gestellt worden.
 **) Der Schrift „Die Villenkolonie Buchschlag“ bei Frankfurt a. M. vom Geheimen Oberfinanzrat Dr. Fuchs entnommen.



Erdgeschoß



Obergeschoß

Abb. 158 und 159. Landhaus Knipp in Buchschlag



Abb. 160 Landhaus Knipp in Buchschlag
95 qm bebaute Fläche. Baukosten 15 000 M. Architekt Knipp

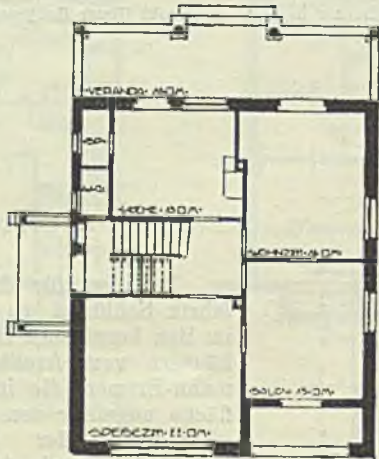
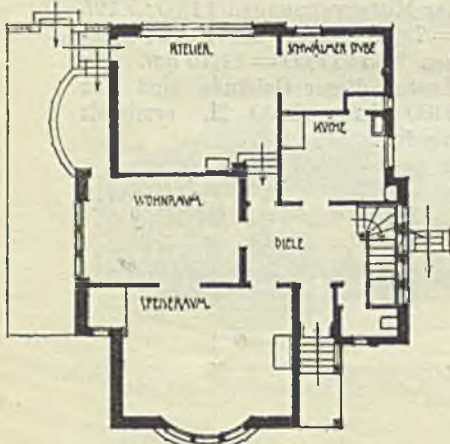


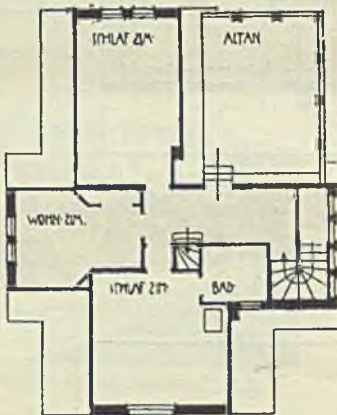
Abb. 161. Landhaus Krill in Buchschlag, Erdgeschoß
Das Obergeschoß hat nahezu dieselbe Einteilung



Abb. 162. Landhaus Keil in Buchschlag
121,5 qm bebaute Fläche. Baukosten 18 050 M. Architekt Kobian



Erdgeschoß.



Obergeschoß.

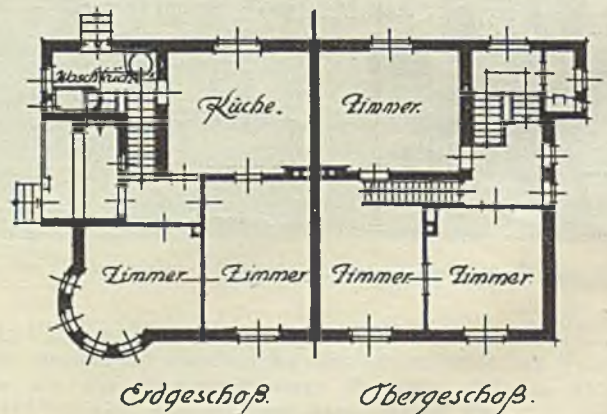
Abb. 163 und 164. Landhaus Belthan in Buchschlag

Auch die Firma Fr. Krupp in Essen hat eine Reihe von Doppelhäusern mit Beamtenwohnungen von je fünf Zimmern gebaut, die bei rund 85 qm bebauter Grundfläche, vgl. die Abb. 166 und 167, sogar nur 9 170 M. gekostet haben.*)

*) Die Abbildungen und Angaben verdanken wir dem Chef der Kruppschen Bauverwaltung, Baurat Schmohl, Essen.



Abb. 165. Landhaus Belthan in Buchschlag
149,90 qm bebaute Fläche. Baukosten 19 000 M. Architekt Leonhardt, Frankfurt a. M.



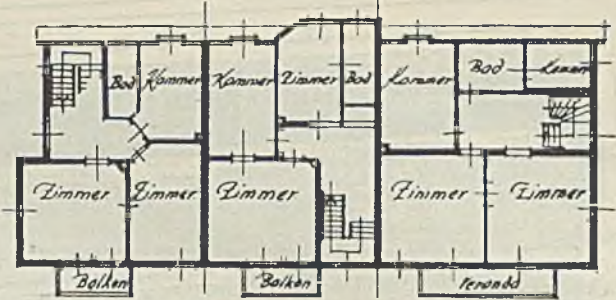
Erdgeschoß. Obergeschoß.

1 0 1 2 3 4 5 m

Abb. 166. Beamtenhaus der Zeche Hannibal I



Abb. 167. Beamtenhaus der Zeche Hannibal I
Architekt Baurat Schmolh



Obergeschoß.

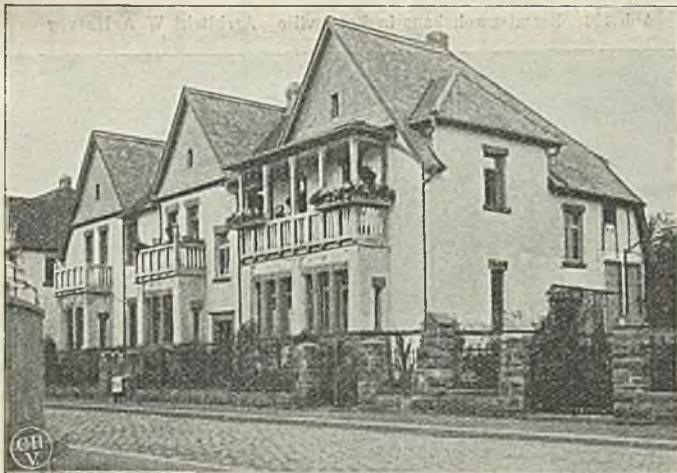
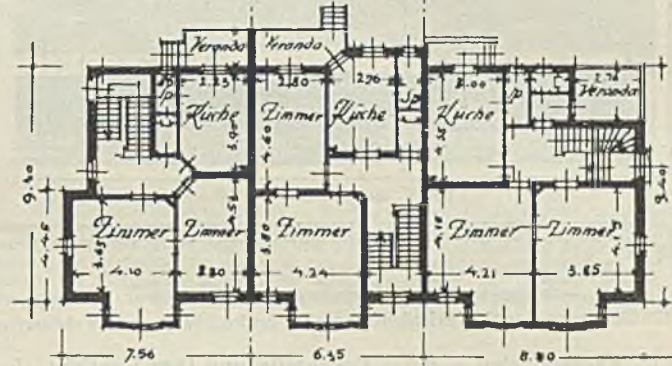


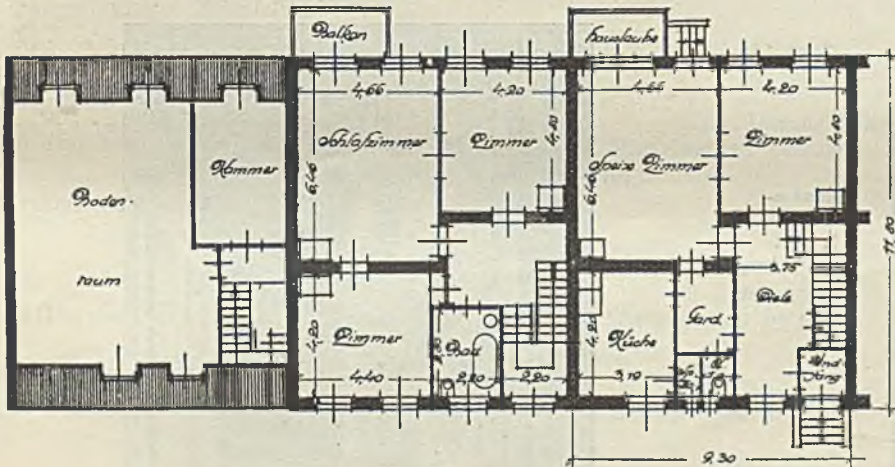
Abb. 168. Reihenhäuser der Beamten Baugenossenschaft zu Worms. Architekt Neiß



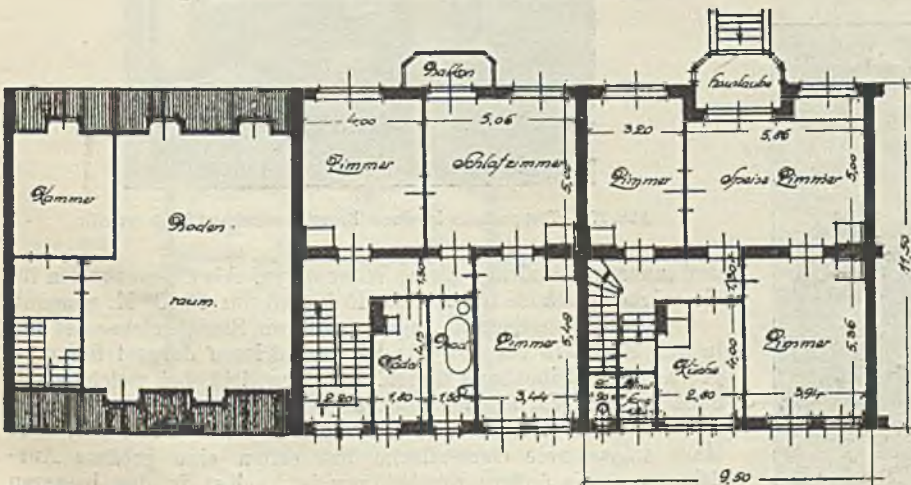
Erdgeschoß.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

Abb. 169 und 170. Reihenhäuser, der Beamten Baugenossenschaft zu Worms



Dachgeschoß Obergeschoß Erdgeschoß
Abb. 171. Reihnhaus für den Berliner Beamtenwohnverein



Dachgeschoß Obergeschoß Erdgeschoß
Abb. 172. Reihnhaus für den Berliner Beamtenwohnverein

In Worms hat die Beamten-Baugenossenschaft Reihenhäuser geschaffen, die, bei 5 bis 6 Räumen und einer Nutzfläche in der Größe der Fünfzimmerwohnungen der Mietkaserne, vergl. die Abb. 168 bis 170, einschließlich Kanalisaton, Einfriedigung, Gas- und Wasserleitung, höchstens 10 500 M. kosten.*)

Weiter zeigen die neuerdings vom Berliner Beamten-Wohnverein, Architekt Regierungsbaumeister Mebes, geplanten größeren Reihenhäuser Abb. 171 und 172, ungefähr dieselben Größen wie die durchgerechneten Beispiele, $9,30 \cdot 11,80 = 109,74$ qm bzw. $9,50 \cdot 11,50 = 109,25$ qm bebaute Fläche. Im letzteren Fall sind dabei wieder 6 Zimmer gewonnen worden. Der Umstand, daß für solche Einzelwohnungen einschließlich eines rund 350 qm großen Gartens, vergl. den Lageplan Abb. 173, im Berliner Vorortgelände ein Mietpreis von 1400 bis 1500 M. gefordert wird,**) zeigt, daß die diesseits für Berlin ermittelten Baukosten reichlich bemessen sind.

*) Das Schaubild verdanken wir dem Architekten der Anlage, die übrigen Angaben sind den Schriften des Ernst-Ludwig-Vereins entnommen.

***) Nach den Flugschriften des genannten Vereins.



Abb. 176 Beamtenwohnhaus in Bournville. Architekt W. A. Harvey



Abb. 177. Wohnraum in einem Beamtenwohnhaus in Bournville

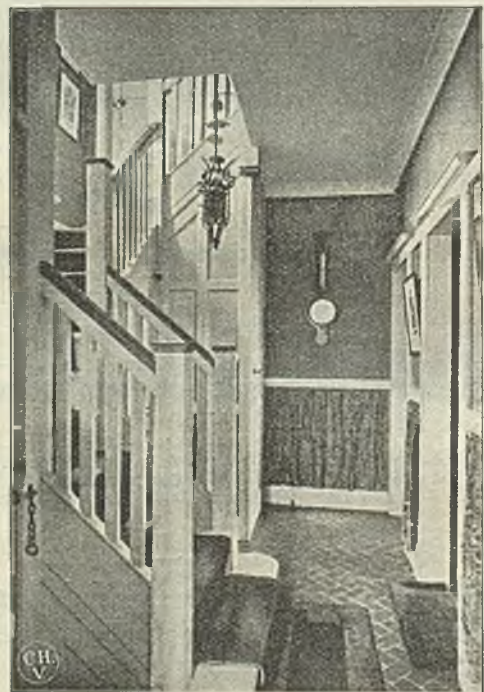


Abb. 178. Treppenhaus in einem Beamtenwohnhaus in Bournville

und inneren Gestaltung dieser Wohnungen. Als Gesamtkosten für ein solches Gebäude werden im Höchstfall nur 13000 M. genannt.

Bei den englischen enger bebauten Stadtbezirken ist das in den Abb. 179 bis 181 in den Grundrissen dargestellte dreigeschossige Reihenhaus üblich. Der Grundriß, bei welchem nur ganz geringe Variationen vorkommen, zeigt zumeist 8 Zimmer mit mehr oder minder reichlichem Nebengeläb. Die hinter dem Haus angeordnete Gartenfläche hat selten eine größere Ausdehnung. Die äußere Erscheinung ist, selbst in den besseren Londoner Vierteln, ziemlich reizlos, sie nähert sich meist den in den Abb. 15 und 16 für das Kleinhaus gegebenen Beispielen.

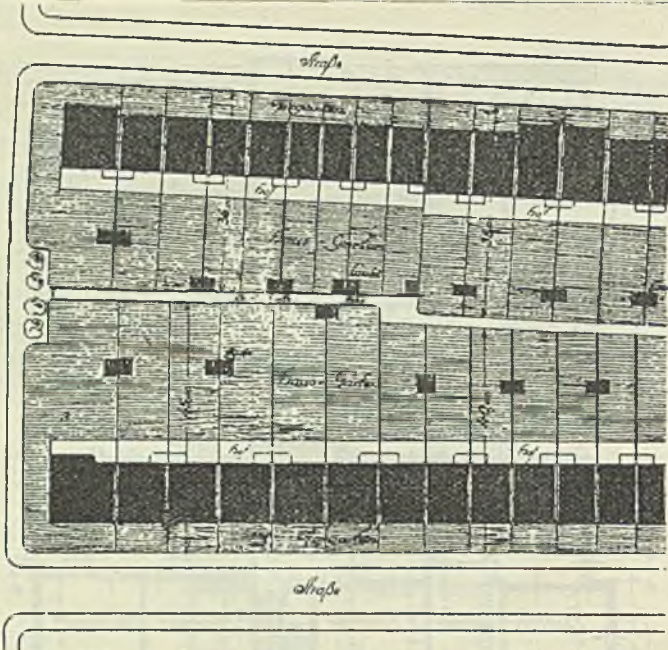


Abb. 173. Bebauungsplan für eine Reihenhausanlage des Berliner Beamtenwohnvereins

In England sind u. a. in Bournville und Port Sunlight eine große Reihe von solchen Wohngrößen zur Ausführung gelangt. Die Abbildung 174 zeigt die dabei übliche Grundrißlösung und die Abb. 175 bis 178*) geben ein ungefähres Bild der äußeren

*) Die Abbildungen von Port Sunlight sind von den Schöpfern der Ansiedlung, Gebrüder Lever, zur Verfügung gestellt, die von Bournville verdanken wir der Deutschen Botschaft in London.

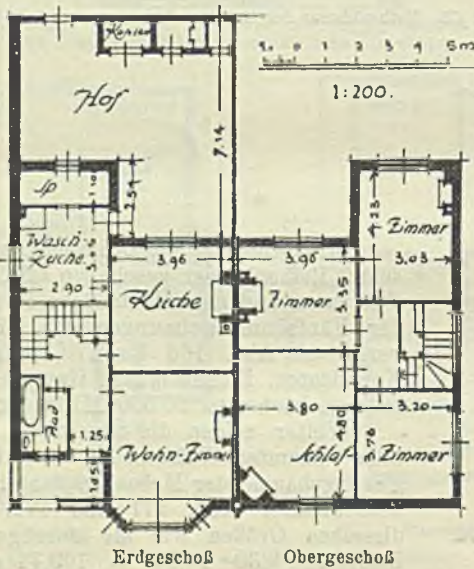


Abb. 174

Beamtenwohnhaus in Port Sunlight



Abb. 175. Beamtenwohnhaus in Port Sunlight. Architekt William Owen

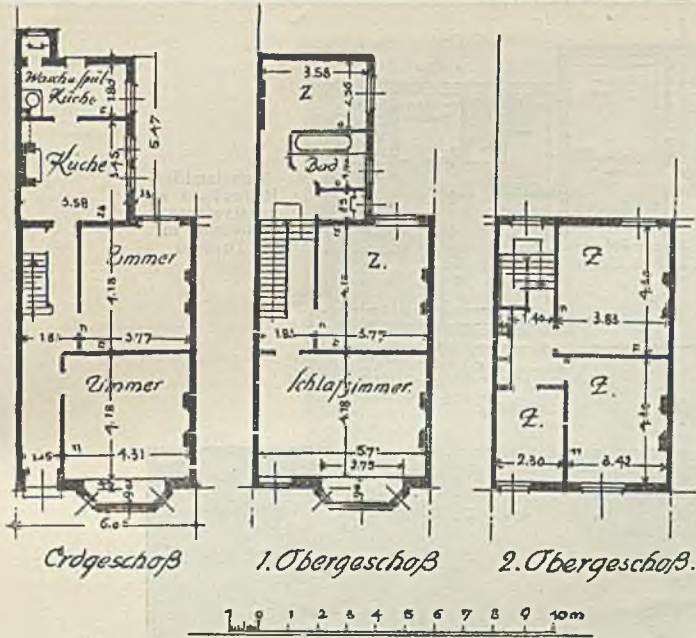


Abb. 179 bis 181. Englischs großstädtisches Reihenhaus

Die Kosten eines solchen Hauses betragen, nach den Ermittlungen von Oskar Delisle*), die uns an Ort und Stelle vielfach bestätigt wurden, nur rund 11 500 M.

Unter Berücksichtigung der bei den jetzigen Wohnungen der Berliner Mietkasernen üblichen Raumgrößen und der dort hinsichtlich der Aborte, Bäder und dergleichen als Bequemlichkeiten angesehenen Maßnahmen wird man nach all den erörterten Beispielen für die Einzelhäuser im Durchschnitt mit folgenden Kosten zu rechnen haben:**)

*) Zentralblatt der Bauverwaltung 1900, Nr. 91.

**) Ein in allerneuester Zeit — Herbst 1911 — von der Gartenstadt Hellerau herausgegebener Bericht über den Zweck, die Organisation, die Ansiedlungsbedingungen, die bisherigen Ziele und die Erfolge von Hellerau zeigt eine große Reihe ganz vortrefflicher Beispiele von den namhaftesten Baukünstlern auf dem Gebiet des Einzelwohnhauses; die dabei genannten Zahlen usw. bleiben fast durchweg noch recht erheblich unter den von uns ermittelten Durchschnittszahlen.

Zusammenstellung

	Durchschnittliche		
	nutzbare Fläche der Wohnung qm	Kosten M.	Kosten der Nutzeinheit M.
1. Kleinwohnungen.			
durchgerechnetes Beispiel A	35,7	3 810	106,72
" " B	50,8	4 510	88,78
" " C	61,0	5 190	85,08
" " D	75,5	6 200	82,12
im Durchschnitt	55,8	4 930	90,68
Der Durchschnitt bei den Zweizimmerwohnungen der Mietkasernen betrug	56,1	4 835	86,17
2. Mittelwohnungen.			
durchgerechnetes Beispiel A	75,5	7 670	101,59
" " B	98,6	9 160	92,90
" " C	92,2	8 050	87,31
im Durchschnitt	88,8	8 290	93,93
Der Durchschnitt bei den Dreizimmerwohnungen der Mietkasernen betrug	92,0	7 950	86,82
3. Größere Wohnungen.			
nach den beiden durchgerechneten Beispielen	191,0	17 960	94,00
Der Durchschnitt bei den Fünzimmerwohnungen der Mietkasernen betrug	164,2	14 405	87,78

Die Zusammenstellung ergibt, daß auch beim Einzelhaus, trotz der erheblich höheren anteiligen Kosten für die Nebenanlagen und Straßen, die Kosten der Nutzeinheit nicht wesentlich höher sind, als bei der Mietkaserne. Bei entsprechenden Einsparungen an den unnötig starken Konstruktionsteilen, worüber im Abschnitt V das weitere gesagt werden soll, werden sich wohl Grundrisse und Aufbauten entwickeln lassen, deren Kosten die der jetzigen Mietkaserne nicht überschreiten werden.

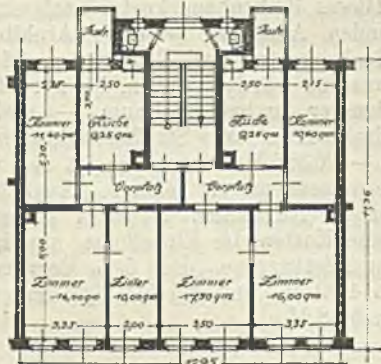


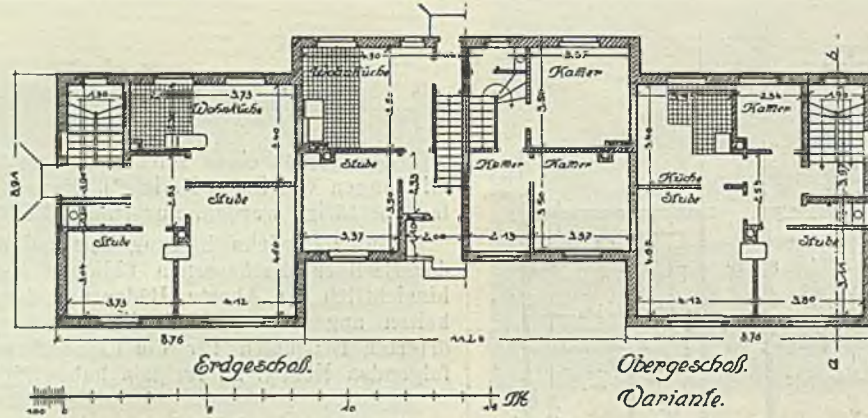
Abb. 182. Typisches dreigeschossiges Sechsfamilienhaus in Sachsen (freistehend oder eingebaut)

Seitens des Sächsischen Heimatschutzes, Landesverein zur Pflege heimatlicher Natur, Kunst und Bauweise, sind in kleinerem Umfang ähnliche Ermittlungen angestellt worden.

Es sind dort die Kosten eines typischen Sechsfamilienhauses, Abb. 182*), mit dem auf der internationalen Hygieneausstellung zu Dresden vorgeführten Sechsfamilienreihenhaus, Abb. 183 und 184*), gegenübergestellt. Die Abb. 185 bis 187*) zeigen einige Innenräume dieses Hauses.

*) Die Klischees sind vom Sächsischen Heimatschutz unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden.

Abb. 183.



Sechsfamilien-Reihenhaus auf der Hygieneausstellung in Dresden



Abb. 184. Sechsfamilien-Reihenhaus (Hauptansicht). Architekten G. Hänichen und Professor Tscharmann, Dresden

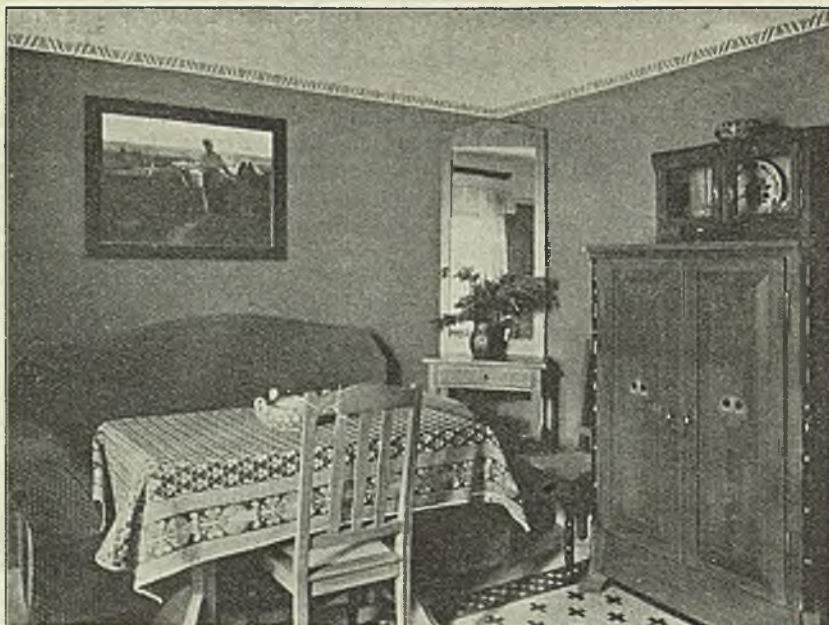


Abb. 185. Gute Stube in der Erdgeschoßwohnung des Eckbaus Entwurf und Ausführung: Rother & Kuntze, Chemnitz

Dieses Reihenhaus kostet nach einem für 1911 bindenden Anschlag — ohne Architektenhonorar, Straßenbaukosten und Bauplatz — 24 730 M. Die Mietkaserne würde dagegen, bei nur 14 M. für einen Kubikmeter umbauten Raum — gleichfalls ohne Architektenhonorar, Straßenbaukosten und Bauplatz — 26366 M. kosten, sie ist also nicht billiger, sondern nennenswert teurer. Auch bei den Mietkosten der Nutzinheit ist dabei festgestellt worden, daß die Kosten im Einzelhaus niedriger sind als in der Mietkaserne. Bei 5% Verzinsung 4,50 M. gegen 4,90 M. und bei 5 1/2% Verzinsung 4,90 M. gegen 5,38 M.

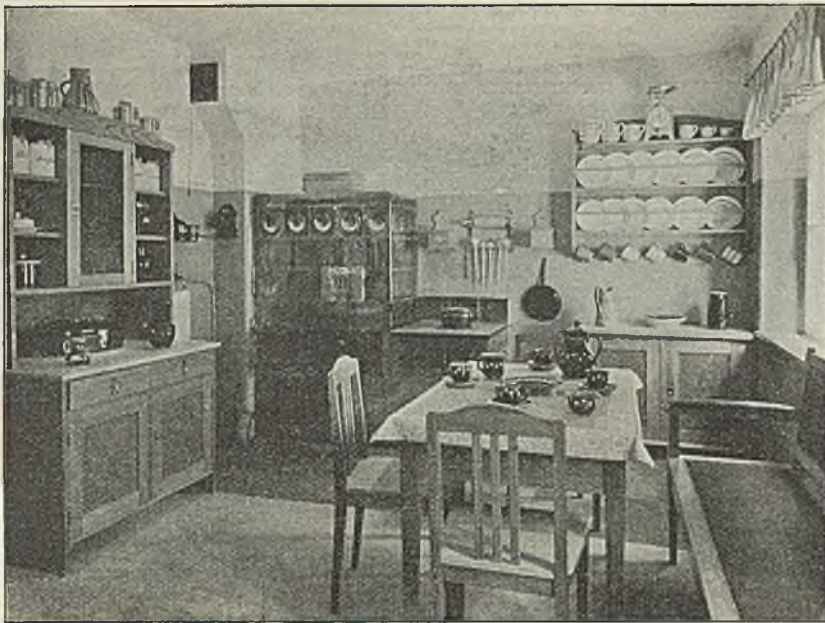


Abb. 186. Wohnküche im Einfamilienwohnhaus
Entwurf und Ausführung: Werkstätten für deutschen Hausrat (Theophil Müller, Dresden-A.)

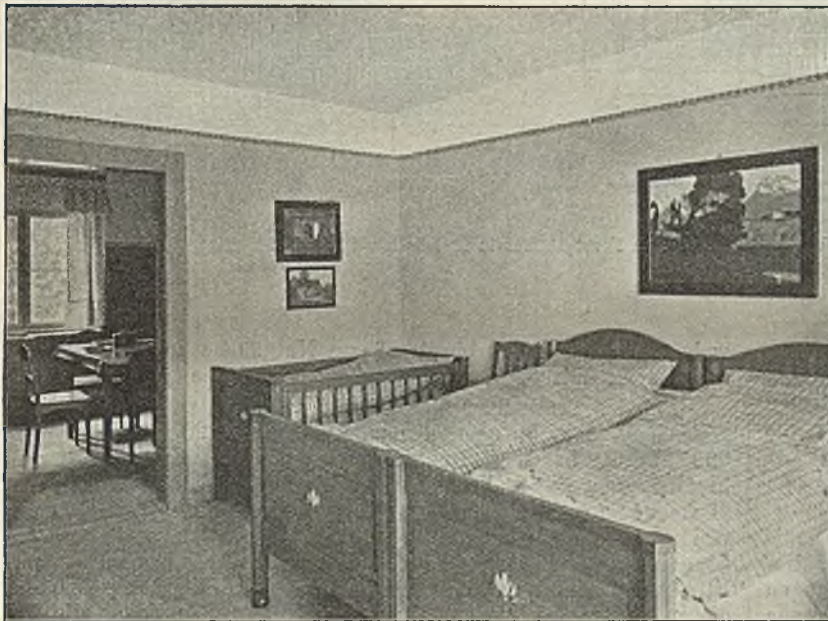


Abb. 187. Schlafzimmer in der Obergeschoßwohnung des Eckbaus
Entwurf und Ausführung: Rother & Kuntze, Chemnitz

Architekt H. Wagner, Bremen, hat soeben, angeregt durch die Ermittlungen des Sächsischen Heimatschutzes, gleichfalls genauere Untersuchungen bei den von ihm in Delmenhorst erbauten Einzelhäusern angestellt. Hierbei hat er ermittelt, daß für die Nutzfläche einer Wohnung von 2 Stuben — darunter eine Wohnküche —, 2 Kammern, Spülküche, kleinem Keller und Boden im Einzelhaus 3600 M. Baukosten, im mehrgeschossigen Miethaus dagegen 4250 M. erforderlich waren.*)

Zu noch viel günstigeren Ergebnissen hat eine vom Oberbaurat Schmidt-Dresden durchgeführte Kostengegenüberstellung beim Bau eines Forstdienstgebäudes für zwei Waldwärter und einen Forstgehilfen geführt.**) Abb. 188 bis 193 zeigen die bei solchen Bauten früher üblich gewesene Ausführung. Die Kosten für dieses Gebäude sind einschl. Nebenanlagen mit 32 325 M. ermittelt worden.

Der Abänderungsvorschlag Abb. 194 bis 197 hat bei gleichen Raumgrößen und gleichen Geschosshöhen sowie gleichen Einheitspreisen nur 18 170 M. und nach dem Verding sogar nur 17 019,03 M. Kosten verursacht.**)

*) Vergl. die Architektonische Rundschau 1912, Heft 8, dort werden auch Einwendungen, die gegen diese Ermittlungen erhoben worden sind, treffend widerlegt.

**) Zeitschrift für Wohnungswesen V. Jahrgang Nr. 4, der auch die Abbildungen entnommen sind.

Die Kosten der früheren Bauweise würden durch eine Einschränkung der Kellerräume, namentlich des Gebäudesockels, zwar noch nennenswert herabgemindert werden können und die Kosten des Abänderungsentwurfs würden bei der Annahme gleich starker Außenwände gleichfalls nennenswert steigen, diese Kostenverschiebung würde aber auf keinen Fall so groß werden, daß sie die errechneten bedeutenden Minderkosten des Kleinbaus auch nur annähernd erreichen könnten.

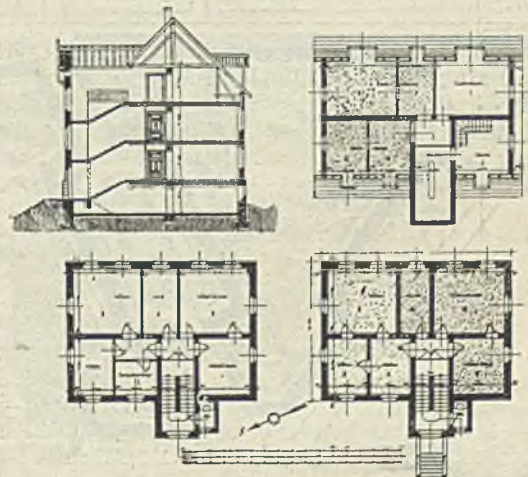


Abb. 188 bis 193. Schematische Darstellung eines mehrgeschossigen (massiven) Miethauses für drei Familien.
(Frühere Ausführungsweise)

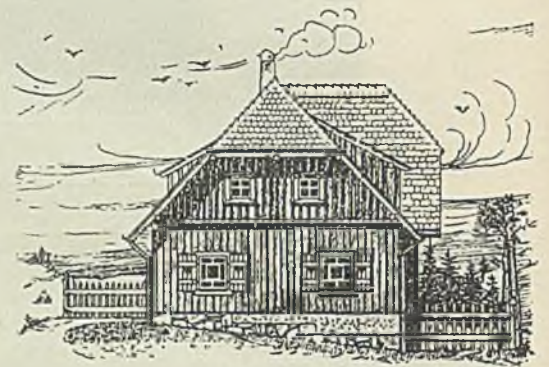
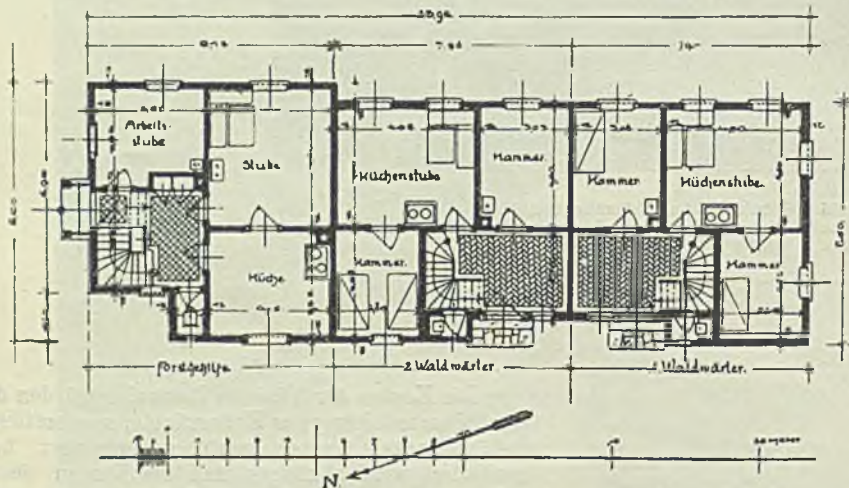
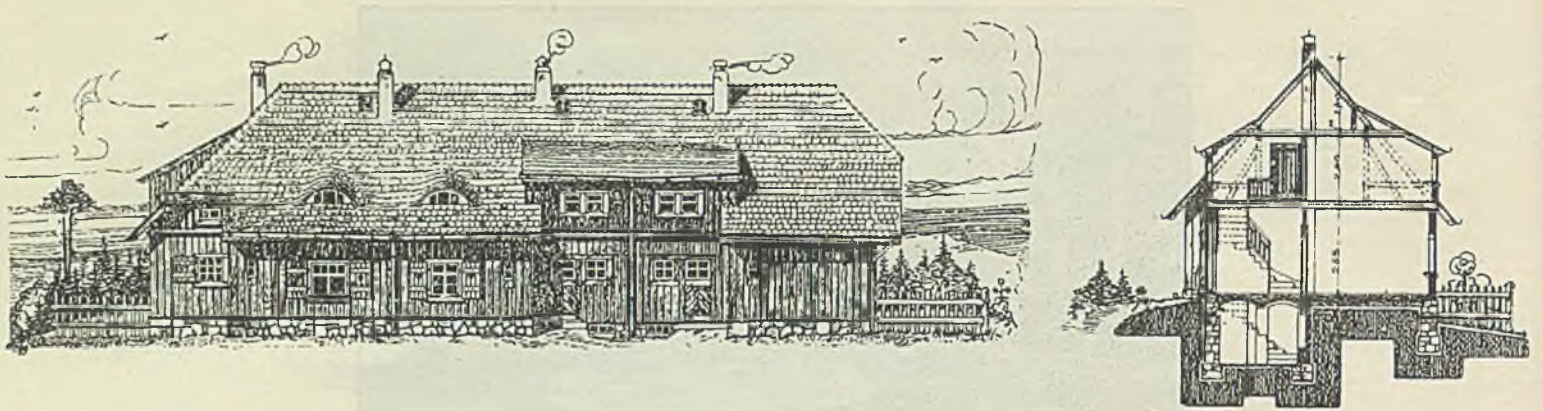


Abb. 194 bis 197. Wohnhausgruppe für zwei Waldwärter und einen Forstgehilfen in Steinbach bei Jöhstadt

Baurat M. Pommer-Leipzig hat für ein 179 100 qm großes 5,5 km von Leipzig entfernt liegendes Gelände eine Berechnung aufgestellt,*) durch welche die Richtigkeit der vorerörterten Ermittlungen angezweifelt werden könnte, dies umso mehr, als der Verfasser in den seinen Berechnungen beigegebenen Erörterungen die sonst für Einzelhäuser usw. namentlich bei den Wettbewerben ermittelten Kosten als nicht exakt bezeichnet.

Nach Abb. 198 sind 136 viergeschossige Gebäude mit 1448 Wohnungen und nach Abb. 199 90 dreigeschossige Gebäude und 385 Einzelhäuser mit zusammen 1015 Wohnungen geplant. Grundrisse, die eine genaue Nachprüfung zulassen würden, sind nicht beigegeben, es ist nur gesagt, daß 3-Zimmer-

wohnungen mit 40,20 bis 48,83 qm Nutzfläche und 2-Zimmerwohnungen mit 39,20 bis 43,69 qm Nutzfläche geplant seien.

Bei der Ermittlung der Mieten wird ein zweigeschossiges Einzelhaus mit 50 qm Grundfläche und 10,20 m Höhe und 6630 bzw. 5430 M. Baukosten vorgeführt. Unsre früheren Ermittlungen zeigen klar, daß der Verfasser hierbei die Grundfläche und auch die Höhe zu Ungunsten des Einzelhauses viel zu hoch angenommen hat. Eine bebaute Grundfläche von 50 qm würde in 2 ausgebauten Geschossen mindestens 70 qm Nutzfläche, also rund die Hälfte mehr als gefordert, ergeben — diesen Fehler trifft man fast bei allen Berechnungen, die in den verschiedenen Schriften zugunsten der Mietkasernen vorgeführt werden — und selbst bei vollem Ausbau der Geschosse und voller Unterkellerung würden sich nach den vom Verfasser selbst angegebenen Geschoßmaßen nur $2 \cdot 3,10 + 2,35 = 8,55$ m und nicht 10,20 m Höhe errechnen.

Bei dem vom Verfasser angenommenen Einheitssatz von 13 M. würden nach unsrem Beispiel 1. B. höchstens Kosten in Frage kommen

235 · 13 =	3055 M.
Einfriedigung nach Pommer	270 „
Bauland	1600 „
	<hr/>
	zusammen 4925 M.

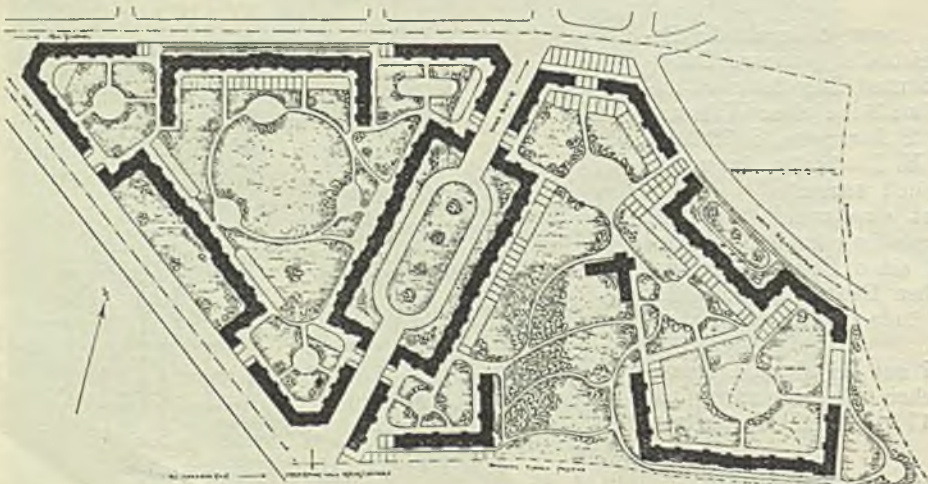
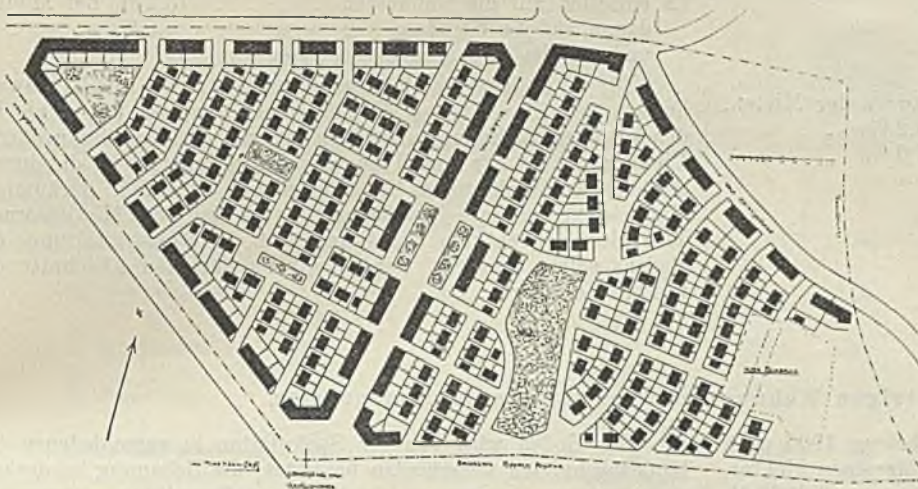


Abb. 198. Stiftung für die Erbauung billiger Wohnungen in Leipzig, Kolonie Leipzig-Kleinzschocher Bebauung mit viergeschossigen Häusern

*) Hinaus aufs Land Eigenes Heim? Kleinwohnhaus? Mietkasernen? Zeitschrift für Wohnungswesen V. Jahrgang Nr. 11, der auch die Abbildungen entnommen sind.



und an Mieten würden sich ergeben, gleichfalls nach den Zahlen des Verfassers, $(4 + 1) \%$, von $4925 = 246,25$ M. Berücksichtigt man noch den Umstand, daß für die geplanten Kleinhäuser in der Hauptsache Reihenhäuser gewählt und dabei die Bauplatzkosten um rund 600 M. eingeschränkt werden können, dann ergibt sich ganz das Gegenteil von dem was Baurat Pommer beweisen wollte, die Mieten in den Einzelhäusern werden nicht höher, sondern im Durchschnitt 8% niedriger als die vom Verfasser für die Mietkasernen errechneten Sätze.

Abb. 199. Stiftung für Erbauung billiger Wohnungen in Leipzig, Kolonie Leipzig-Kleinzschocher Bebauung mit Einfamilienhäusern

Die Straßenbaukosten betragen nach den durchgerechneten Beispielen:

Bei den	Klein-Wohnungen			Mittel-Wohnungen			Größeren Wohnungen		
	Gesamt-kosten	Straßen-kosten	%	Gesamt-kosten	Straßen-kosten	%	Gesamt-kosten	Straßen-kosten	%
	M.	M.		M.	M.		M.	M.	
bei 1. A	3810	600	15,7						
B	4510	600	13,3						
C	5190	540	10,4						
D	6200	780	12,6						
2. A				7670	780	10,2			
B				9160	990	10,8			
C				8050	700	8,7			
3. beide durchgerechnete Beispiele							17960	1080	6,1
im Durchschnitt			13,0			9,9			6,1
Bei den Mietkasernen betragen die anteiligen Straßenbaukosten			3,0			3,6			3,9

Die anteiligen Straßenbaukosten sind hiernach beim Einzelhaus gegenüber den Mietkasernen schon sehr hoch, deshalb darf bei den Straßenanlagen, wenn Einzelhäuser überhaupt möglich sein sollen, nicht über das unbedingt nötige Maß hinausgegangen werden.

Hinsichtlich der Verwaltungskosten kann man bei den Einzelhäusern annehmen,

1. daß die bauliche Unterhaltung weniger kostspielig ist, als die der Mietkaserne; kleine Mängel werden sofort vom Besitzer selbst behoben werden, das eigene Grundstück wird zweifelsohne auch besser behandelt als ein Mietobjekt. — Es sollen im Durchschnitt $\frac{3}{5}$ der Gesamtkosten auch hier als Baukosten angenommen, für die Unterhaltung aber nur $0,4 \%$ — bei der Mietkaserne $0,5 \%$ — in Rechnung gestellt werden;
2. daß dementsprechend auch die Lebensdauer eine größere und die erforderliche Amortisation eine geringere sein wird — $0,75 \%$ anstatt 1% —;
3. daß von den Abgaben und Unkosten die gesonderten Kosten für die Reinigungsutensilien $0,12 \%$, den Portier $1,11 + 1,35 = 2,46 \%$, die Verwaltungskosten $1,56 \%$, den allgemeinen Gasverbrauch $0,90 \%$ und das Telephon und den Weckapparat $0,30 \%$, zusammen $5,34 \%$ oder rund 5% der Mieten in Wegfall kommen, es verbleiben also an Unkosten somit $15,5 - 5 =$ rund $10,5 \%$ der Mieten;

4. daß die Mietausfälle und noch besondere Kosten für die Wohnungswiederherrichtung bei Umzügen über den unter 1 genannten Satz hinaus, die bei der Mietkaserne zusammen mit 2% angenommen wurden, nicht auftreten;

5. daß für das Einzelhaus, sowohl für den Bau als das Grundstück, ein billigerer Hypothekenkredit wird erreicht werden können, durchschnittlich $4,4 \%$.*)

Dann ergibt sich ein Gesamtzinsfuß von $K \cdot x = K \cdot 4,4 + K \cdot \frac{3}{5} (0,75 + 0,4) + K \cdot x \cdot 0,105 = \text{rd. } 5,70 \%$.

Bei gleichen Mieten wie bei der Mietkaserne errechnen sich nach diesem Zinsfuß folgende Mietanteile.

1. Kleinwohnungen.

485 M. Miete und 4930 M. Baukosten, davon 13% für die Straßen.

Es entfallen auf die Baukosten $57,9 \%$ der Mieten, davon auf die Straßen $7,5 \%$ " " und für die Bodenrente verbleiben . . . $42,1 \%$ " "

*) Es wird angenommen, daß in Anbetracht der sozialen Fortschritte, die im Einzelhaus liegen, $\frac{2}{3}$ der Gesamtkosten von öffentlichen Kassen u. dergl. zu höchstens 4% gewährt werden. Für das übrige Drittel wird dagegen, wie bei den Mietkasernen, eine Verzinsung von durchschnittlich 5% in Rechnung gestellt.

$\frac{2}{3} \cdot 4$	= $2,67 \%$
$\frac{1}{3} \cdot 5$	= $1,67 \%$
für sonstige Kosten	$0,06 \%$
zusammen	$4,4 \%$

2. Mittelwohnungen.

750 M. Miete und 8290 M. Baukosten,
davon 9,9 % für die Straßen.

Es entfallen auf die Baukosten 63,0 % der Mieten,
davon auf die Straßen 6,2 % " "
und für die Bodenrente verbleiben . . 37,0 % " "

3. Größere Wohnungen.

1400 M. Miete, 17 960 M. Baukosten,
davon 6,1 % für die Straßen.

Es entfallen auf die Baukosten 73,1 % der Mieten,
davon auf die Straßen 4,5 % " "
und für die Bodenrente verbleiben . . 26,9 % " "

Für die Bodenrente bleibt somit bei den Klein- und Mittelwoh-
nungen des Einzelhauses ein höherer Prozentsatz übrig, als bei
den gleichen Wohnungen der Mietkasernen, und bei den größeren
Wohnungen ist der Anteil nur deshalb geringer, weil die durch-
gerechneten Wohnungen im Einzelhaus erheblich geräumiger
sind — 1/6 größere Nutzfläche — als in den Mietkasernen.
Wie diese prozentuale Verteilung auf die Preisgestaltung des
Bodens selbst einwirkt, werden wir im nächsten Abschnitt des
weiteren erörtern.

e) Die bei den jetzigen Wohnungsmieten verzinnten Bodenpreise.

Die höchste Domänenpacht in Preußen betrug 1900 nach
Angaben von Prof. Dr. v. Schmoller 316 M. für einen Hektar,
das entspricht bei 3% Verzinsung einem Wert von rund 1060 M.
für einen Hektar oder 11 Pf. für einen Quadratmeter. Das beste
Ackerland am Rhein wird von Schmoller auf 4000 M. für einen
Hektar oder 40 Pf. für einen Quadratmeter, und das beste Marsch-
hofland in Oldenburg auf 1,23 M. für einen Quadratmeter ge-
schätzt. Der landwirtschaftliche Nutzungswert des Bodens vor
seiner Bebauung ist in der Nähe der Städte selten höher als
500 bis 1000 M. für einen Morgen, das sind 20 bis 40 Pf. für
einen Quadratmeter.

Bei Grundstücken, die in hoher intensiver Kultur stehen —
das ist bei Kleingärtnerereien der Fall — wird ein höchster Er-
tragswert von 2 M. für einen Quadratmeter anzunehmen sein;
ungefähr der gleiche Ertragswert ergibt sich bei der Verpachtung
des Geländes zu sogenannten Laubenkolonien oder bei der Be-
nutzung zu Lagerplätzen. Der durch bevorzugte Lagen und
dergl. z. T. auch vorkommende größere, sogenannte Liebhaber-
wert kann bei unsrer Durchschnittsberechnung unberücksichtigt
bleiben.

Die Höhe des Bodenpreises bei der Bebauung wird durch den
Grad der Ausnutzungsmöglichkeit bestimmt. Das heißt, der von
den Mieten für die Bodenrente verbleibende Betrag ist die Ver-
zinsung des durch die Bebauung entstandenen Bodenwerts. —

Der Boden wird von der Spekulation in verschiedenen Ge-
ländeabschnitten verschieden bewertet; die Bebauung ist deshalb
notgedrungen gezwungen, sich dieser Bewertung anzupassen.
Das zu errichtende Gebäude ist durch diese Forderungen der
Spekulation zumeist in seinem Grundriß und seinem Aufbau,
ja sogar in seinen kleineren Konstruktionseinheiten von vorn-
herein festgelegt; dem entwerfenden Architekten werden bei
seiner Betätigung durch diese Forderungen des Bodens somit
überall feste Richtlinien vorgezeichnet. Gelingt es durch neuere
Konstruktionen oder durch eine andre Ausnutzung des Ganzen
mit geringeren Baukosten für die Nutzbarkeit auszukommen,
dann kommt diese Einsparung nicht dem Mieter zugute, sondern
sie fällt sofort wieder dem Bodenwert zu. Da die Spekulation
von den folgenden Bauten den gleichen Ertrag verlangt, so muß
sich die Ausführung notgedrungen überall diesen für die Speku-
lation besonders günstigen Ausführungen erneuert anpassen. Wir
haben es somit bei den Bauten unsrer heutigen Mietkasernen,
von ganz geringen Ausnahmen abgesehen, nur mit ganz schema-
tisierten Bauanlagen zu tun, die fast jede individualisierte
Leistung ausschließen.

Für unsre ferneren Betrachtungen ist es erforderlich, den
nach den oben skizzierten Gesichtspunkten sich entwickelnden
Bodenwert an der Hand der im Abschnitt Id gegebenen Bei-
spiele genauer festzulegen,

I. Mietkaserne.

Die Verzinsung, Unterhaltung und Amortisation ist bei der
Ermittlung des Baukostenanteils auf die Gesamtmiete verteilt

worden. Es muß deshalb auch hier mit dem dort errechneten
Zinsfuß von 6,75% gerechnet werden.

	Die für die Bodenrente verbleibende Miete	Boden- wert	Ermittlung der anteiligen Flächen	Quadratmeter	Bodenwert proquadrat- meter, der durch die Miete ver- zinst wird	Durch Heiz- gedeckt	Durch bess. Ausst. ged.	Zusammen durch Mieten gedeckt	Bodenwert nach den G. Müller- schen Karten	Bemerkungen
	M.	M.			rund M.	M.	M.	M.	M.	
1. Kleinwohnungen.										
a) Einzimmerwohnungen:										
Beispiel A. Berlin-Norden			$\frac{553 \cdot 0,116}{5} =$	12,8	110	—	—	110	108	
B. "	300 · 0,318 =		$\frac{966 \cdot 0,055}{5} =$	10,6	130	—	—	130	119—142	
I. Genossenschaftshaus		1 410	$\frac{3255 \cdot 0,03}{5} =$	19,5	70	8	—	73	81	
Im Durchschnitt				14,3	103					
b) Zweizimmerwohnungen:										
Beispiel A. Berlin-Norden			$\frac{553 \cdot 0,21}{5} =$	29,2	100	—	—	100	108	
B. "	485 · 0,327 =		$\frac{966 \cdot 0,07}{5} =$	13,5	170	—	—	170 ¹⁾	119—142	1) Die Mieten werden wegen der kleinen Nutzflächen billiger als der Durchschnitt sein.
C. "			$\frac{948 \cdot 0,144}{5} =$	27,3	85	3	—	88	73—89	
D. Charlottenburg			$\frac{1032 \cdot 0,11}{5} =$	22,7	100	3	12	115 ³⁾	130	
I. Genossenschaftshaus			$\frac{3255 \cdot 0,039}{5} =$	25,4	90	9	—	93	81	
II. Goethepark	158,6	2 350	$\frac{7910 \cdot 0,018}{5} =$	28,5	80	3	—	83	98 ²⁾	
Im Durchschnitt				23,4	104					2) Die Schätzung von Müller erscheint für den Durchschnitt zu hoch.

	Die für die Bodenrente verbleibende Miets	Bodenwert	Ermittlung der anteiligen Flächen	Quadratmeter	Bodenwert pro Quadratmeter, der durch die Miets verzinzt wird	Durch Heiz. gedeckt	Durch bess. Ausst. ged.	Zusammen durch Miets gedeckt	Bodenwert nach den G. Müllerschen Karten	Bemerkungen
	M.	M.			rund M.	M.	M.	M.	M.	
2. Mittelwohnungen (Dreizimmerwohnungen)										
Beispiel A. Berlin-Norden			$\frac{948 \cdot 0,28}{5} =$	53,1	60	10	—	70	73—89	
B. Wilmersdorf	750 · 0,284		$\frac{489 \cdot 0,36}{5} =$	35,2	90	15	10	115 ³⁾	126	*) Die Miets werden höher als der Durchschnitt sein.
C. Charlottenburg			$\frac{652 \cdot 0,21}{5} =$	27,4	115	20	15	150	154	
D. Heerstraße			$\frac{1286 \cdot 0,123}{5} =$	31,6	100	20	10	130	130	
I. Genossenschaftshaus			$\frac{3255 \cdot 0,054}{5} =$	35,2	90	15	—	105	81	
II. Goethepark	213,0	8 150	$\frac{7910 \cdot 0,03}{5} =$	47,5	65	10	—	75	98 ²⁾	
Im Durchschnitt				38,3	87					
3. Größere Wohnungen (Fünfzimmerwohnungen.)										
Beispiel A. Charlottenburg			$\frac{1032 \cdot 0,37}{5} =$	76,4	80	10	40	130	130	
BI. Wilmersdorf	1400 · 0,305		$\frac{489 \cdot 0,64}{5} =$	62,6	100	15	50	165	126	*) Es sind dort nur vier Geschoß hohe Gebäude zulässig. Auch die Miets sind daselbst rund 10% niedriger als der Durchschnitt.
BII. Charlottenburg			$\frac{652 \cdot 0,395}{5} =$	51,5	120	15	60	195	154	
C. Heerstraße			$\frac{1286 \cdot 0,27}{5} =$	69,4	90	10	40	140	130	
D. Berlin-Wilmersdorf			$\frac{852 \cdot 0,46}{5} =$	78,4	80	10	40	130	87 ⁴⁾	
II. Goethepark	427,0	6 320	$\frac{7910 \cdot 0,05}{5} =$	79,1	80	10	—	90	98 ²⁾	
Im Durchschnitt				69,5	92					
Gesamtdurchschnitt				—	97					

Die Gegenüberstellung dieser nach den Miets errechneten Bodenwerte mit den Bodenwerten der G. Müllerschen Karten ergibt:

- daß die Kleinwohnungen der großen Mietkasernen die größte Bodenrente abwerfen und daß die Rente mit der Größe der Wohnung abnimmt;
- daß der Bauunternehmer oder der Bauherr bei den größeren Wohnungen gezwungen wird, Zentralheizungen einzurichten, um die geforderte Bodenrente zu ermöglichen;
- daß weiter in den besseren Vierteln die Bodenrente die jetzt bei Neubauten gewählte in die Augen stechende Ausstattung direkt fordert. Ohne diese Herrichtungen, die eine weitere Steigerung der Miets und eine

weitere erhebliche Abgabe an den Spekulanten ermöglichen, wäre die Realisierung der jetzigen Bodenwerte unmöglich. Z. T. fordern diese Bodenwerte sogar schon Miets, die den Durchschnitt übersteigen.

d) beim Goethepark handelt es sich um ein sehr tiefes, deshalb im Einheitspreis erheblich billigeres Grundstück. Die Gestalt der Baustelle zwang zu der Anlegung dieser Innenstraße und das billige Hinterland ermöglichte diese Ausführung. Nur rein wirtschaftliche und keineswegs soziale Gesichtspunkte sind bei dieser Anlage maßgebend gewesen. Die jetzigen Schätzungen von G. Müller sind hierbei anscheinend zu hoch.

II. Einzelhäuser.

Nach den bei den Miethäusern entwickelten Gesichtspunkten müssen auch hier die bei dem Baukostenanteil in Ansatz gekommenen 5,7% beibehalten werden.

Bei dem für den Boden verbleibenden Mietanteil muß hier außerdem der Ertrag des kleinen Gartens Berücksichtigung finden. K. Siebold*) hat den Ertrag einer 800—1275 qm großen Fläche mit 40 M. für ein Jahr in Ansatz gebracht. Wir wollen, mit Rücksicht auf die höheren Gemüsepreise der Großstädte, für die bei uns in Frage kommenden kleineren Flächen bei den Klein- und Mittelwohnungen die Hälfte dieser Summe = 20 M. und bei den großen Wohnungen 30 M. unsren Berechnungen zu Grunde legen.

	Die für den Bodenwert verbleibende Miets	Ertrag des Gartens	Bodenwert	Erforderliche Fläche	Bodenwert für 1 qm, der durch die Bodenrente und den Bodenwert verzinst wird
	M.	M.	M.	qm	M.
1. Kleinwohnungen					
Beispiel A . . .	485 · 0,421 =			100	39,3
B . . .				100	39,3
C . . .				90	43,7
D . . .	204,2	20	3930	130	30,2
Im Durchschnitt				105	38,1

	Die für den Bodenwert verbleibende Miets	Ertrag des Gartens	Bodenwert	Erforderliche Fläche	Bodenwert für 1 qm, der durch die Bodenrente und den Bodenwert verzinst wird
	M.	M.	M.	qm	M.
2. Mittelwohnungen					
Beispiel A . . .	750 · 0,37 =			130	40,2
B . . .				164,6	31,7
C . . .	277,5	20	5220	117	44,6
Im Durchschnitt				137,2	38,8
3. Größere Wohnungen					
Beide Beispiele	1400 · 0,269 =			225	31,8
	376,6	30	7160		
Gesamtdurchschnitt . . .					36,2

Würde sich unsre Annahme, daß für die Einzelhäuser, in Anbetracht der sozialen Fortschritte ein billigerer Kredit als wie für die Mietkasernen erreicht werden muß, als irrig er-

*) „Viventi satis 1906“.

weisen, dann würde bei den um 0,25 % höheren Zinsfuß für die Bodenrente verbleiben:

- 1. bei den Kleinwohnungen $100 - \frac{4930 \cdot 5,95 \cdot 100}{485} = 39,4 \%$
- 2. bei den Mittelwohnungen $100 - \frac{8290 \cdot 5,95 \cdot 100}{750} = 34,2 \%$
- 3. bei den größeren Wohnungen $100 - \frac{17950 \cdot 5,95 \cdot 100}{1400} = 23,7 \%$

Und ein zulässiger Durchschnittsbodenpreis würde sich ergeben:

- 1. bei den Kleinwohnungen von $\frac{485 \cdot 0,394 + 20}{0,0595 \cdot 105} = 33,7 \text{ M.}$
- 2. bei den Mittelwohnungen von $\frac{750 \cdot 0,342 + 20}{0,0595 \cdot 137,2} = 33,9 \text{ „}$
- 3. bei den größeren Wohnungen von $\frac{1400 \cdot 0,237 + 30}{0,0595 \cdot 225} = 27,0 \text{ „}$
oder Durchschnitt . . . = 31,5 M.

Diese Ermittlungen zeigen, daß unter Beibehaltung unsrer jetzigen Mieten der Bau von Einzelhäusern noch eine ganz erhebliche Grundrente abwirft. Daß also die vielfach aufgestellte Behauptung, daß der Bau von Kleinhäusern auf Boden, der über 2 M. pro Quadratmeter kostet, wegen der dann zu hohen Mieten nicht mehr möglich sei, völlig irrig ist. Berücksichtigt man den Umstand, daß die größeren Wohnungen in Einzelhäusern wohl alle mit Zentralheizung versehen werden, dann lassen die jetzigen Berliner Durchschnittsmieten für die Einzelhäuser noch einen Bodenpreis von etwa 40 M. für einen Quadratmeter zu. —

Die Differenz gegenüber dem verzinsten Bodenwert bei der Mietkaserne, die wir mit durchschnittlich 97 M. ermittelten, ist nur scheinbar eine so sehr erhebliche. Bei den von uns behandelten Beispielen der Mietkaserne beträgt bei der Annahme einer 22 m breiten Straße der Straßenanteil:

	Grundstücks- tiefe	Straßen- anteil
1. Kleinwohnungen.		
Beispiel A	31,40	35 %
„ B	54,00	20 %
„ C	55,00	20 %
„ D	55,00	20 %
2. Mittelwohnungen.		
Beispiel A	55,00	20 %
„ B	23,60	47 %
„ C	32,80	34 %
„ D	64,00	17 %
3. Größere Wohnungen.		
Beispiel A	55,00	20 %
„ BI	23,60	47 %
„ BII	32,80	34 %
„ C	64,00	17 %
„ D	36,50	30 %
(Das Genossenschaftshaus und der Goethepark sind hier als außernormale Beispiele unberücksichtigt gelassen.)		
Die weiteren Straßenflächen bei den querschneidenden Straßen sollen vernachlässigt werden, dafür kommen bei den Einzelhäusern, dem Flachbau, diese Querstraßen und die sonst nötigen größeren Freiflächen auch nicht in Ansatz.		
Im Durchschnitt rund		28 %

Der oben ermittelte Durchschnittseinheitspreis von 97 M. reduziert sich durch diese Straßenflächen auf $\frac{97 \cdot 72}{100} = \text{rd. } 70 \text{ M.}$

Beim Flachbau entfallen dagegen, unter Annahme von rd. 66 $\frac{2}{3}$ % Klein- und Mittelwohnungen und 33 $\frac{1}{3}$ % größeren Wohnungen, nach der Fläche gerechnet — vgl. die Beispiele im Abschnitt

I d — nur $\frac{2 \cdot 20 + 16}{3} = \text{rd. } 19 \%$ auf die Straßen. Der er-

mittelte Durchschnitts-Einheitspreis von 36,2 M. reduziert sich somit nur auf $\frac{36,2 \cdot 81}{100} = \text{rd. } 30 \text{ M.}$ oder bei gleichem Zinsfuß

wie bei der Mietkaserne auf $\frac{31,5 : 81}{100} = 25,5 \text{ M.}$

Die für die Mittelwohnungen gewählten Beispiele, namentlich die durchgerechneten Anlagen 2B und C lassen sich überdies ohne nennenswerte Mehrkosten in ein Gebäude mit zwei Wohnungen, die in der Größe dann noch erheblich größer als die jetzigen Einzimmerwohnungen der Mietkaserne sind, umwandeln, d. h. der Besitzer könnte — wie u. a. bei den vorgeführten Beispielen von Ulm und Völklingen — die obere Wohnung unter Umständen vermieten. Bei den jetzigen Berliner Mieten würde dabei mindestens ein Mehrertrag von $2 \cdot 300 - 485 = 115 \text{ M.}$ zu erzielen sein. Nimmt man auch an, daß davon ein Viertel für die stärkere Abnutzung und den vermehrten Wasserverbrauch usw. verloren geht, so würde dabei doch noch eine Steigerung des oben errechneten reduzierten Bodenpreises auf rund 40 M. zu erreichen sein.

Vergleichen wir die bei den Mietkasernen durch die Mieten realisierten Bodenwerte mit dem landwirtschaftlichen Nutzungswert dieser Flächen, dann kommen wir zu dem Ergebnis, daß bei normalen Wohnungen im Durchschnitt ein Drittel der Mieterträge in die Taschen der Spekulanten fließt.

Würde diese Belastung nicht vorhanden sein, dann würde sich das Wohnen in einwandfreien Einzelhäusern, auch in Berlin, gleichfalls noch mit ein Drittel geringeren Mieten, als sie jetzt für die in jeder Hinsicht zu beanstandenden Mietkasernen gefordert werden, durchführen lassen.

Berücksichtigt man weiter die Mietteile, die nach unsren Ausführungen unter Ib auf dem sonstigen Lebensunterhalt liegen, dann ergibt sich bei normalen Einkommen und Wohnungen insgesamt ein Spekulationstribut von durchschnittlich mindestens $\frac{1}{8}$ des Gesamteinkommens. Nimmt man an, daß diese Schätzungen auch nur bei $\frac{1}{3}$ der am Schluß des Abschnitts Ia gegebenen Schichtung der Bevölkerung erreicht werden — diese Zahl wird wohl mindestens erreicht —, dann ergibt sich immerhin noch ein jährlicher Gesamttribut, der an die Spekulation entrichtet werden muß, von mindestens 600 Millionen Mark, das sind für den Kopf der in Frage kommenden Bevölkerung über 35 M.

Die ganze Lebens- und Wohnungsteuerung und auch die sonst in jeder Hinsicht unbefriedigenden, ja direkt unhaltbaren Wohnungsverhältnisse, sind somit nicht auf eine unabänderliche Entwicklung der Baukosten und der sonstigen wirtschaftlichen Verhältnisse, sondern lediglich auf die ausbeutende Machtentfaltung der Bodenspekulation, die, wie wir weiter sehen werden, sehr wohl gehemmt, ja unschädlich gemacht werden kann, zurückzuführen. —

(Es folgt Abschnitt II: Die Entwicklung der jetzigen Wohnverhältnisse)

Berichtigung. In der Berichterstattung über den Monatswettbewerb, Entwurf zu einem Eingang zu einer Fabrikanlage, ist in Nr. 5 der Wochenschrift S. 27, 29 und 30 versehentlich bei dem Entwurf mit dem Kennwort „Vulkan I“ als Verfasser Herr Regierungsbauführer Dipl.-Ing. Ernst Morneweg in Darmstadt und bei dem Entwurf mit dem Kennwort „Vulkan II“ Herr Regierungsbaumeister Martin Lenthe in Hamburg als Verfasser genannt worden. Wie sich jetzt herausgestellt hat, hat der Entwurf „Vulkan I“ Herrn Regierungsbaumeister Lenthe und der Entwurf „Vulkan II“ Herrn Regierungsbauführer Dipl.-Ing. Ernst Morneweg zum Verfasser.