OSTDEUTSCHE BAU-ZEITUNG
VEREINIGT MIT DEUTSCHE BAUGEWERBE-ZEITUNG-LEIPZIG BRESLAU

30. Jahrgang | Breslau, den 17. März 1932 | Nummer 11

Die vorstädtische Kleinsiedlung in Brandenburg (Havel).

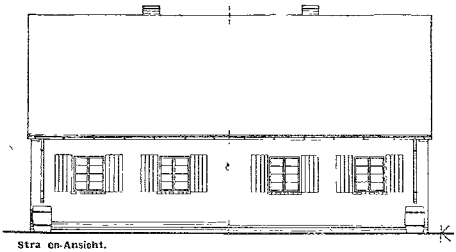
Erfahrungen und Wünsche. Von Stadtbaurat Dr.-Ing. Erbs.

Anmerkung: Auf der Westfälischen Siedlungstagung in Münster wies Reichssiedlungskommissar Dr. Saassen besonders auf die hier veröffentlichten Projekte hin und bezeichnete sie als mustergültig.

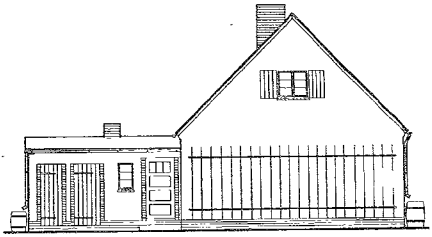
Die Stadtrand- oder vorstädtische Kleinsiedlung nach der Notverordnung der Reichsregierung vom Herbst 1931 hat in der Erwerbslosensiedlung der Stadt Brandenburg einen Vorläufer.

Durch die Wirtschaftslage veranlaßt wurden bereits im Jahre 1930 örtliche Feststellungen eingeleitet, ob und in welchem Ausmaß Kleinsiedlungen in Verbindung mit Kurzarbeit empfehlenswert und durchführbar seien.

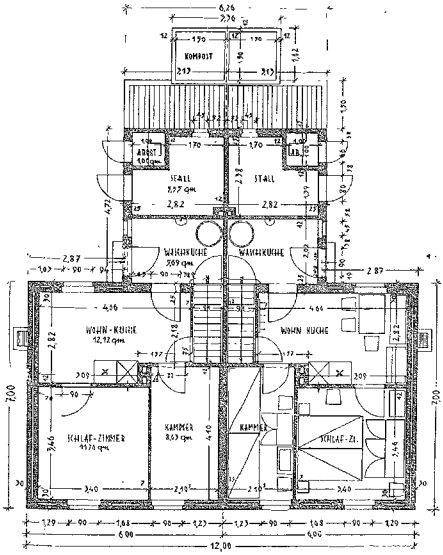
Die sich hieraus ergebenden Vorschläge: „Siedlungsproblem, Arbeitsbeschaffung und Ernährung" wurden von der Lokalpresse veröffentlicht und auch dem Reichsarbeitsministerium im Dezember 1930 vorgelegt.



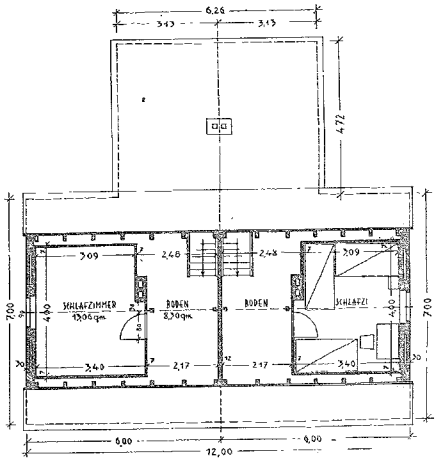
Straßen-Ansicht.



Seiten-Ansicht.



Erdgeschoß-Grundriß.



Dachgeschoß-Grundriß.

Trotzdem man die Vorschläge „als finanziell undurchführbar" bezeichnete, wurde im Frühjahr 1931 mit der Errichtung der 98 Erwerbssiedlerstellen begonnen.

Die Finanzierung der für die damaligen Verhältnisse außerordentlich niedrigen Baukosten von 2 500 RM. je Stelle erfolgte

a) durch Hergabe einer erststelligen Sparkassenhypothek von je 1 000 RM. (zu 8% Zinsen und 2% Amortisation;

b) durch Vergabe einer Hauszinssteuerhypothek von 1 000 RM.;

c) durch Beschaffung privater Mittel seitens der Siedler.

Das Gelände wurde stadtseitig im Wege des Erbbaurechts für 0,02 RM. je qm zur Verfügung gestellt. Erschließungskosten wurden durch besonderen Vertrag mit dem Siedler ausgeschaltet.

Die Grundstücke sind je etwa 700 qm groß, die Häuser als Doppelhäuser errichtet; jedes Haus in massiver Ausführung enthält 2 Zimmer, Küche, Waschküche und Keller.

Die Fakalien werden zur Bodenverbesserung und Kompostierung benutzt; eine Flügelpumpe gibt das für Garten und Haus notwendige Wasser.

Die Ausführung der gesamten Erdarbeiten und der Betonarbeiten in der Erde erfolgt in jedem Fall durch die Siedler.

Bei den Arbeiten des Aufbaues waren die Siedler in der Regel als „Banhilfsarbeiter" tätig; einige Siedler haben sich jedoch die gesamten Bauarbeiten des Aufbaues selbst ausgeführt, obwohl sie nur ungelernte Arbeiter waren.

Die gesamten Tischler-, Schlosser-, Dachdecker-, Glaser- und Ofensetzarbeiten wurden auf Grund besonderer Ausschreibungen vergeben, so daß sich für das Handwerk aus der Bauausführung noch eine Beschäftigung ergab.

Die von den Siedlern einschl. der Amortisation zu zahlende Miete beträgt 17,50 RM. je Monat. Die Häuser sind seit dem 1. Oktober 1931 sämtlich fertiggestellt und bewohnt.

Um die Siedler, und besonders auch die sich in großer Zahl meldenden Siedlungslustigen für die neue Arbeit zu ertüchtigen, wurde von Anfang Oktober bis Ende Dezember des vergangenen Jahres ein am Anfang von 150, später von 170 Teilnehmern besuchter Siedlungsschulungskursus durchgeführt.

Außer dem Siedlungsbau und dem Stallbau und außer den Fragen der Baukosten, der Finanzierung und der Ertragmöglichkeit wurden eingehend behandelt:

a) der Kleingartenbau in all seinen Einzelheiten;

b) die Kleintierhaltung.

Die Teilnehmer waren gehalten, während der Vorträge keinerlei Notizen zu machen und die ganze Aufmerksamkeit den Vortragenden zuzuwenden.

Am Ende des von dem Vertreter des Regierungspräsidenten eröffneten Kursus, den der Herr Wohlfahrtsminister und die Reichsanstalt für Arbeitslosenversicherung durch eine Beihilfe förderten, erhielten die Siedler den Inhalt der Vorträge in Buchform verabfolgt („Der Selbsthilfesiedler am Bau, in Garten und Kleintierzucht" Verlag W. Wallhaum, Berlin SW 11, Dessauer Straße 31).

Weitere praktische Unterweisungen auf der Siedlerstelle selbst werden folgen und so auch dem aus der Stadt kommenden Erwerbslosen mit der „verstädterten Seele" alle Einzelheiten der Siedlungspraxis vermitteln.

Die Schulung der Siedlerfrauen, die unumgänglich notwendig ist, wird vorbereitet.

Aus unseren Erfahrungen und Feststellungen ergeben sich eine ganze Anzahl von Wünschen, die hier nur in großen Zügen angedeutet werden können:

1. Die Landesplanung ist in allen ihren Teilen, wie schon im Dezember 1930 besonders vorgeschlagen und begründet, beschleunigt zu einem vorläufigen Abschluß zu bringen, weil nur so Siedlungsnotwendigkeit und Siedlungsmöglichkeit zu übersehen sind.

Insbesondere ist genau zu überprüfen und zu erwägen, in welchen Gegenden die vorstädtische Kleinsiedlung oder die landwirtschaftliche Vollsiedlung (Aussiedlung) vertretbar erscheint.

Vorstädtische Kleinsiedlungen sind nebenberufliche Siedlungen; es muß also für die Siedler die einigermaßen sichere Möglichkeit dieser Halbschichtbeschäftigung neben der Siedlungsarbeit vorhanden sein.

Dies dürfte dann nicht der Fall sein, wenn Arbeitslosigkeit die Folge struktureller Veränderungen ist, also zum Beispiel wenn große Fabriken nicht nur stillgelegt, sondern verschrottet sind, also aufgehört haben zu bestehen.

In diesem Fall muß vor der vorstädtischen Kleinsiedlung gewarnt werden!

Umfassende wirtschaftliche Feststellungen sind also unerläßliche Voraussetzungen für die nebenberufliche Siedlung.

2. Die Größe der Landfläche für die nebenberufliche Siedlerstelle sollte ein gewisses Mindestmaß nicht unterschreiten, aber auch ein gewisses Höchstmaß nicht übersteigen.

Die Mindestflächen sind in den Verfügungen des Reichskommissars für die vorstädtische Kleinsiedlung mit 800 qm allgemein zutreffend angegeben.

Das Höchstmaß der Landfläche ergibt sich in Berücksichtigung der Arbeitsleistung des Siedlers, der auf den Spaten angewiesen ist und weder Zugtiere noch maschinelle Vorrichtungen zur Hand hat und ferner in Berücksichtigung der Schwierigkeiten der Landbeschaffung; es ist aber auch wichtig, dem Siedler nur soviel Land zu geben, als er für die Eigenernährung (Gemüse, Obst, Frühkartoffeln, Kleintierhaltung — ohne Schweine) benötigt.

Gibt man den Siedlern wesentlich mehr an Landfläche als etwa 1250 qm = ½ Morgen, so wird er bei intensivster Gartenwirtschaft dazu verleitet, wenigstens zeitweise den Markt zu beschicken.

Wird so in der Folge ein Ueberangebot an Obst und Gemüse erzeugt, so werden hierdurch die selbständigen Existenzen aus Gartnerkreisen gefährdet und schließlich auch der Siedler, der bisher nur die Schwierigkeiten des Arbeitsmarktes kennt, auch einer neuen Schwierigkeit, der des Marktabsatzes überantwortet.

Ebenso ist auch vor erheblicher Erweiterung von Glashäusern für Gartenbetrieb und vor weiterer Steigerung der Eigenerzeugung an Butter, Eiern usw. genauestens zu überprüfen, welche wirtschaftlichen Veränderungen sich hinsichtlich Einfuhr und Ausfuhr für die deutsche Allgemeinwirtschaft ergeben.

Handeln wir in diesen Dingen vorschnell, ohne eingehende Untersuchungen angestellt zu haben, so kann sich ergeben, daß wir die Länder (Holland, Dänemark, Schweiz), die zu den Hauptabnehmern unserer Industrieerzeugnisse gehören, verärgern und schließlich kaufschwach machen[1]).

Man muß also auch in Siedlungsdingen mit Würdigung aller Umstände einen Fuß bedächtig vor den anderen setzen und vor übereilter Hast warnen.

Auch hier warnt das Gespenst der „Fehlleitungen!"

3. Nach der Landgröße ist es vor allem die Bodengüte, die für die Entwicklung der Siedlungen von Bedeutung ist.

Wird minderwertiger Boden besiedelt, so soll man unter allen Umständen alle die für die Bodenverbesserung notwendigen Maßnahmen treffen, den Siedler schulen und dauernd fachkundig beraten.

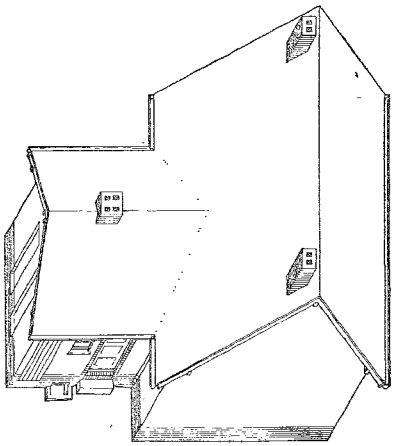
Bei der landwirtschaftlichen Vollsiedlung, insbesondere in Ostpreußen, soll sich die „landwirtschaftliche Beispielwirtschaft" als vielseitiger Anreger und Förderer bestens bewährt haben.

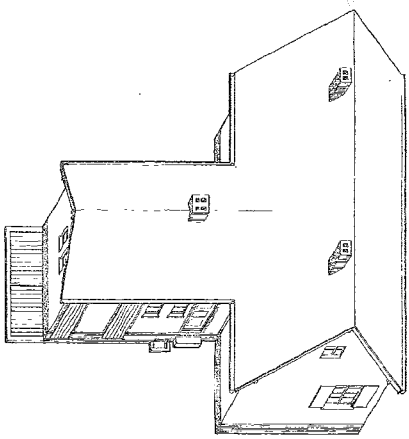
Keinesfalls ist die Siedlungsangelegenheit mit dem Hausbau und der Gartenzuteilung — wie früher so oft angenommen — als erledigt anzusehen. Mehr als bei irgend einem andern Werke gilt hier der Satz:

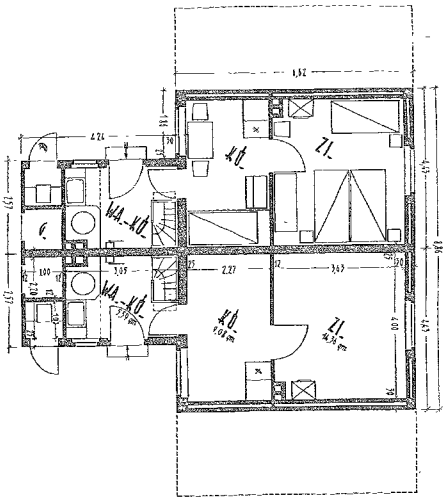
„Nicht das Werk an sich, sondern der wirtschaftliche Wert des Werkes ist das Endziel!"

---

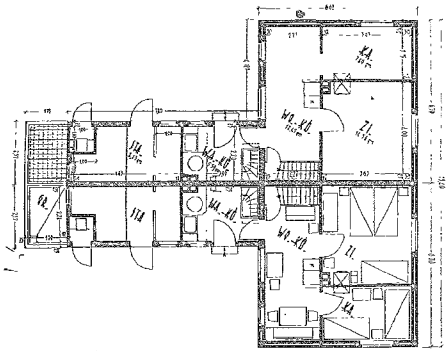
[1]) Holland führte bei uns im Jahre 1930 ein 5,4% unserer Einfuhr und erhielt von uns 10% unserer Ausfuhr;
Dänemark führte bei uns 2,9% ein und erhielt 4%;
die Schweiz führte bei uns 2,5% ein und erhielt 5,2%;
Schweden führte bei uns 2,9% ein und erhielt 4,1%.







Typ 5. 1. Bauabschnitt.



1. u. 2. Bauabschnitt. Typ 5.

Typ 5. 1. Bauabschnitt.

	Wohnhaus (ohne Dachausbau)	Stall
Bebaute Fläche	37,26 qm	2,88 qm
Umbauter Raum	145,5 cbm	5,8 cbm
Wohnfläche	29,03 qm	2,08 qm
Reine Baukosten	1820,— RM.	150,— RM. einschl. Grube
zusammen:	1970,— RM. + 190 für Selbsthilfe	

Selbsthilfe-Bauten.

	Wohnhaus einschl. Dachkammerausbau	Stall
Bebaute Fläche	52,36 qm	12,02 qm
Umbauter Raum	225,10 cbm	28,24 cbm
Wohnfläche	47,59 qm	9,63 qm
Reine Baukosten	2450,— RM.	300,— RM. einschl. Grube
zusammen:	2750,— RM. + 300,— für Selbsthilfe	

Kurze Nachrichten aus dem Baugewerbe.

In England sind 1931 über 700 km Betonstraßen gebaut worden, d. h. 240 km mehr als in irgend einem früheren Jahre.

*

Das Kammergericht billigte es, daß ein baupolizeilicher Dispens gegebenenfalls nur dann erteilt wird, wenn der Grundstückseigentümer bestimmte Verpflichtungen übernimmt und zu ihrer Sicherstellung eine Hypothek eintragen läßt.

*

Im Siedlungsausschuß des Preußischen Landtages wurde ein Antrag angenommen, wegen der Notlage der Siedler die Renten an die Landesrentenbank auf 3 v. H. herabzusetzen.

Abbruch und Mieterschutz. Ein von der Baupolizei zum Abbruch freigegebenes und wieder instand gesetztes Haus untersteht nicht mehr dem Mieterschutz. Der Hauseigentümer kann vertragsgemäß kündigen.

Gemeinnützige Gebührenfreiheit. Auf eine entsprechende Anfrage erklärte der preußische Justizminister, daß sich die Gebührenfreiheit der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften nach dem Preußischen Gerichtskostengesetz auf die freiwillige wie auch auf die streitige Gerichtsbarkeit erstrecke.

Eine Submissionsblüte. Bei der Vergebung von Erd-, Maurer- und Betonarbeiten für eine Wegeunterführung zwischen Niederheimbach und Trechtingshausen durch das Reichsbahnbetriebsamt Bingen gingen 54 Angebote ein, von denen das niedrigste Gebot 5664 RM. und das höchste 17292 RM. betrug. Der Unterschied beträgt damit 11628 RM.

Die Feuerwehr als Konkurrenz. In der Stadt Essen sollte die alte Klosterkirche des BMV.-Lyzeums abgebrochen werden. Zu dem Zwecke holte das Hochbauamt Angebote ein, die auch ordnungsgemäß abgegeben wurden. Aber kein Bieter bekam eine Antwort. — Jetzt führt die Essener Feuerwehr die Abbruchsarbeiten aus. — Das hat dem Baugewerbe noch gefehlt! U

Sowjetsteuer. Der Rat der Volkskommissare hat einen Gesetzentwurf über die Einführung einer Wohnungssteuer unterbreitet. Der Ertrag soll für den Bau neuer Wohnungen verwendet werden. — Das sollte bei uns mit der Hauszinssteuer auch einmal geschehen, wenigstens wurde es behauptet! U

Lehmbauten. Die Stadt Remscheid hat vom Reich die Zuschüsse für 50 Siedlungen erhalten, die je nach den Wünschen der Siedler in verschiedenen Stadtteilen errichtet werden sollen. Die Baukosten sollen für jedes Haus 2500 RM. betragen und die Stadtverwaltung will die Bauausführung dem Verein Heimstätte in Dünne übertragen, der nach dem System von Pastor Bodelschwingh Lehmbauten ausführt. Von dieser Art Lehmhäuser sind bereits in Remscheid in den letzten beiden Jahren zusammen 19 Häuser hergestellt worden. Gegen diesen Plan erhebt aber das Baugewerbe Einspruch. Der Ausschuß des Baugewerbes ist zusammengetreten, der Abwehrmaßnahmen gegen den geplanten Lehmbau in die Wege leiten soll. Wir brachten letztens an dieser Stelle eine Abbildung von im Bau begriffenen Lehmbauten. Die Bauten waren zum Schutze gegen Witterung mit Zeltplanen überspannt. U

Ein Opfer der Steuerschraube. Wir brachten schon vor einiger Zeit an dieser Stelle die Notiz, daß die jetzige Inhaberin der Villa Henschel in Kassel den Abbruch dieses Gebäudes beantragt hatte, weil die steuerlichen Lasten für das Bauwerk, das ein Kunstwerk darstellt und vor dem Kriege mit einem Kostenaufwande von über 4 Millionen Mark errichtet wurde, unerschwinglich sind. — Nun hat der Regierungspräsident den Abbruch dieses Baues, das mit zu den repräsentativsten Kassels gehört, genehmigt. Brutal wird hier kurzerhand ein Kunstwerk vernichtet, ehe der starre Bürokratismus durch Herabsetzung der Lasten von den Paragraphen abgeht. Eine Einnahme erwächst dem Staate dadurch nicht, aber unser Vaterland ist um ein wirklich gedeegenes Bauwerk ärmer.

Stadtrandsiedlung schon vor 2½ tausend Jahren. Wenn man die Geschichte des klassischen Altertums durchforscht, so stellt man fest, daß schon bei den alten Griechen Arbeitslosigkeit herrschte, die man auch damals durch Stadtrandsiedlungen zu bekämpfen suchte. In den Jahren 560—527 vor Christus war bei den Griechen das Mißverhältnis zwischen Arm und Reich und der Streit zwischen den einzelnen Parteien derart groß geworden, daß Peisistratos, der mit weiser Mäßigung das Staatswesen der Athener verwaltete, sich entschloß, den ärmeren Untertanen staatliche Mittel zur Errichtung landwirtschaftlicher Betriebe außerhalb der Stadt zur Verfügung zu stellen, die sie dann bewirtschaften sollten. Hierzu bewogen ihn vor allem politische Gründe. Die Leute sollten sich nicht arbeitslos in der Stadt aufhalten, sondern auf dem Lande vor der Stadt eignen Grund und Boden besitzen, um nach und nach zu einem erträglichen Leben, vielleicht auch zu mäßigem Wohlstand zu kommen, vor allem aber auch um wieder seßhaft zu werden. Dadurch wurde geschickt verhindert, daß sich die Siedler zu sehr um die öffentlichen Angelegenheiten bekümmerten, in der Stadt herumstanden und müßige Reden führten. Von dem Ertrag ihres Bodens sollten sie nach und nach ein Zehntel als Steuer abgeben. Da ihnen von Staats wegen im Anfang ihrer Tätigkeit reichlich Hilfe und Unterstützung gewährt wurde und da die Regierung auch dafür Sorge trug, daß die Siedler in Frieden und Sicherheit ihrer neuen Arbeit nachgehen konnten, schlug die Sache ein und das „goldene Zeitalter" unter Peisistratos wurde später sogar sprichwörtlich anerkannt. Hoffen wir, daß auch uns ein „Peisistratos" ersteht, der uns ein „goldenes Zeitalter" schafft. U

Reichsbank und Kupfer. Die Reichsbank betont stets, daß zum Schutze der Währung man auf jede nur mögliche Weise eine Verwendung ausländischer Materialien und Waren vermeiden müsse, daß überall gespart werden solle, damit wir unsere Währung vor ernsten Erschütterungen bewahren. Kurzum, die Reichsbank gibt sehr gute Ratschläge, wie es gemacht werden soll und gemacht werden **muß**. — Allein, solches ist natürlich für alle anderen zu empfehlen, aber für die Deutsche Reichsbank selbst nicht. Die Reichsbank verwendet für ihren neuen Bau in Frankfurt a. M. eine kostspielige Deckung aus Auslandskupfer. Die Reichsbank weiß scheinbar nicht, daß die Einfuhr von Auslandskupfer die Mansfeld-AG. mit ihren 15 000 Arbeitern ruiniert hat.
Und die deutsche Ziegel- und Schieferindustrie ringt um ihre Existenz! Aber: für die Reichsbank nur Auslandskupfer. U

Die elektrische Siedlung. Von der „Heimat", Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-AG., Zehlendorf, ist im Südwesten Berlins ein umfangreicher Wohnblock errichtet worden. - Interessant bei diesem Projekt ist, daß in dieser Siedlung kein Raum für Kohle und keine Gasleitung existiert. Die Heizung und Warmwasserversorgung liefert das 1,6 km entfernte Kraftwerk Steglitz. Küchen und Waschküchen haben nur elektrische Einrichtung. Die Wohnungen bestehen zumeist aus 2½ Zimmern, Bad und Küche. Jedes Bad und jede Küche hat warmes und kaltes Wasser von der Fernversorgung. Um den Betrieb wirtschaftlich zu gestalten und den Bewohnern das elektrische Kochen überhaupt zu ermöglichen, ist für diesen Häuserblock der Stromprcis auf 7 Pfg. pro Kilowattstunde ermäßigt worden. — Warum kann hier der Strom billiger geliefert werden, während im allgemeinen gerade die Aermsten, also die Kleinverbraucher, die höchsten Preise zahlen müssen? — Der Mietpreis beträgt für eine 2-Zimmerwohnung 79 bis 83 RM. pro Monat, für eine 2½-Zimmerwohnung 96 bis 100 RM. monatlich einschl. Heizung und Warmwasser. — Ob da schon die IV. Notverordnung in Abzug gebracht ist. U

„Deutsche, kauft deutsche Waren!" So liest man an den Auschlagsäulen, auf Werbemarken usw. Umso verwunderlicher klingt es, wenn man erfährt, daß im Preußischen Landtag eine Kleine Anfrage eingebracht wurde, die die Verwendung ausländischer Hölzer von mit öffentlichen Geldern arbeitenden Stellen zum Gegenstande hatte. — Wie wir nun weiter hören, wird bei dem Neubau der Ortskrankenkasse Offenbach die Verwendung deutscher Kiefer für die Herstellung von Fenstern verboten. Ebenso sind in den Lieferbedingungen der „Gemeinnützigen AG. für Wohnungsbau in Köln" deutsche Bretter ausgeschlossen. — — U

Verordnungen.

Erlaß betreffend Polizeiverordnung über den Bau und die Einrichtung von Waren- und Geschäftshäusern.

Unter dem 8. Dezember 1931 habe ich auf Grund der §§ 13, 25 und 33 PVG. eine Polizeiverordnung über den Bau und die Einrichtung von Waren- Geschäftshäusern erlassen, die in Stück Nr. 52 S. 277 der preußischen Gesetzsammlung veröffentlicht worden ist. Der Inhalt der Polizeiverordnung beschränkt sich im wesentlichen auf Vorschriften über den Bau von Waren- und Geschäftshäusern und ihre Einrichtung, soweit diese bis zur Gebrauchsabnahme fertiggestellt sein muß. Nur die §§ 26 und 27, die die Einrichtung einer Hausfeuerwehr und ein Rauchverbot vorschreiben, enthalten erst nach der Gebrauchsabnahme zu kontrollierende Betriebsvorschriften.

Im Einvernehmen mit den Herren Ministern für Handel und Gewerbe und des Innern bemerke ich zu der Verordnung im einzelnen noch folgendes:

Wie auch die Bauvoschriften für andere Gebäude, findet die Verordnung nicht allgemein auf bestehende Gebäude Anwendung, sondern nur unter bestimmten Voraussetzungen (§ 25). Der Erlaß der Verordnung soll nicht Anlaß geben, nunmehr etwa auf Grund des § 25 ohne zwingenden Grund die bestehenden Waren- und Geschäftshäuser mit Auflagen zu belasten, die in der Zeit der Wirtschaftsnot nicht zu verantworten wären.

Hinsichtlich der Vorschriften im § 25b, nach denen bei Erneuerung, Veränderungen oder Umbauten erheblicher Art die Umgestaltung der nicht von dem Bauvorhaben betroffenen Bauteile verlangt werden kann, ist folgendes zu berücksichtigen.

Es genügt nicht, daß ein beabsichtigter Umbau eine günstige Gelegenheit zur Vornahme von Aenderungen bietet, sondern diese Aenderungen müssen zu der Zeit, wo sie verlangt werden — einerlei, ob der Besitzer einen Umbau beabsichtigt oder nicht —, im Sinne des § 14 PVG. notwendig sein um einen polizeilich unhaltbaren Zustand zu beseitigen.

Durch die Polizeiverordnung sind die Bestimmungen der Sonderanforderungen an Warenhäuser vom 2. November 1907 überholt. Auch der Runderlaß vom 26. Juni 1929 — II C 1610 MfV., II D 127 VII M.d.I., III c 1289 M.f.H. — wird damit hinfällig. Ein polizeiliches Einschreiten gegen Mißstände im Betrieb ist nur bei Verstoß gegen strafgesetzliche Vorschriften oder beim Vorliegen des Tatbestandes des § 41 PVG. gegeben.

Hinsichtlich der Ueberwachung der Warenhäuser durch die Ortspolizeibehörden und durch eine für jeden Regierungsbezirk (Stadtbezirk Berlin, Ruhrkohlenbezirk) eingesetzte Ueberwachungskommission verbleibt es bei den Anordnungen des Runderlasses vom 11. März 1929 — II C 656/29 MfV., II D 1235/28 M.d.I., III 1551 M. f. H. u. G. —.

Fahrschächte:

Zu §§ 10 Abs. 1 und 12 Abs. 2 ist hinsichtlich der Fahrschächte von Aufzügen folgendes zu bemerken:

Da nach den Bestimmungen für die Türverschlüsse von Fahrschachttüren stets nur die Tür offen sein kann, vor der sich der Fahrstuhl gerade befindet, so ist die Uebertragung eines Brandes durch einen feuersicher umwehrten Fahrschacht von einem abgeschlossenen Geschoß in das andere ohne weiteres nicht möglich. Nur wenn mehrere Fahrstühle in einem Schacht nebeneinander laufen, ist diese Möglichkeit gegeben. In einem solchen Falle wären feuersichere Trennungswände zwischen den einzelnen Fahrstühlen oder in jedem Geschoß Feuerschleusen oder selbsttätig schließende Fahrschachttüren zu fordern. Auch wenn Fahrstühle von geschlossenem Geschossen nach Geschossen führen, in denen die Fahrstühle nicht in einem feuersicher umwehrten Schacht, sondern offen laufen, ist in den geschlossenen Geschossen eine Feuerschleuse mit selbsttätig zuschlagender Zugangstür oder eine selbsttätig schließende Fahrschachttür zu fordern.

Sicherheitstreppen:

Die im § 15 Abs. 9 gestellten Vorbedingungen für Sicherheitstreppen können unter folgenden Bedingungen als erfüllt betrachtet werden.

a) Sicherheitstreppen aus den Obergeschossen: Die Sicherheitstreppe muß so gestaltet sein, daß das Sicherheitstreppenhaus keine unmittelbare Verbindung mit den einzelnen Stockwerken hat, sondern der Zugang zu ihm erst durch das Freie erfolgt, z. B. über offene Laufgänge, Balkone oder Loggien; diese sollen keine größere Tiefe als 4 m und mindestens 4 m Frontlänge aufweisen.

Ist an ein Sicherheitstreppenhaus nur ein Stockwerk angeschlossen, das über der von der Feuerwehr erreichbaren Höhe liegt, so ist die unmittelbare Verbindung dieses einen Stockwerkes mit dem Sicherheitstreppenhaus zulässig, sofern eine unmittelbare Verbindung mit den darunter liegenden Stockwerken nicht besteht, d. h. das Treppenhaus entweder ohne jede Verbindung mit dem tiefer liegenden Stockwerke durchgeführt wird oder bei Bestehen eines Anschlusses dieser nur über offene Laufgänge, Balkone oder Loggien erfolgt.

Die unterhalt der Laufgänge, Balkone oder Loggien, die den Zugang zu einem Sicherheitstreppenhaus bilden, befindlichen Fenster müssen, um eine Gefährdung durch herausschlagende Flammen zu vermeiden, feuerbeständig ausgeführt sein. Auf die Laufgänge, Balkone oder Loggien mündende Türen müssen ebenfalls feuerbeständig und selbstschließend hergestellt sein. Auch Außentreppen können als Sicherheitstreppen gerechnet werden, sofern sie an Brandgiebeln herabführen oder die Fenster, an denen sie vorbeiführen, gegen Herausschlagen von Flammen feuerbeständig verglast sind. Auch die auf die Außentreppen mündenden Türen sind feuerbeständig und selbstschließend herzustellen.

Allgemein können alle Sicherheitstreppen und die Zugänge zu ihnen nur dann als gesichert angesehen werden, wenn sie von Frontwänden, die mit Fenstern und Türöffnungen versehen sind, mindestens 15 m entfernt liegen. Ein Herabgehen unter diese Entfernung ist nur zulässig, wenn die Sicherheitstreppen selbst in völlig feuerbeständig umschlossenen Treppenhäusern liegen, also auch die Fenster dieser Treppenhäuser feuerbeständig ausgeführt sind.

Alle von Wänden umschlossenen Sicherheitstreppenhäuser müssen an höchster Stelle eine Entlüftungsöffnung von mindestens 0,5 qm besitzen, deren Bedienbarkeit von einer gesicherten Stelle des Erdgeschosses aus gewährleistet ist.

Beim Vorliegen besonders günstiger Verhältnisse kann in Ausnahmefällen davon abgesehen werden, die Sicherheitstreppen bis zum Erdboden herabzuführen, sofern es sich ermöglichen läßt, die die Sicherheitstreppen benutzenden Personen auf Dächer oder Galerien zu leiten, die bereits wieder im Bereich der Feuerwehrleitern liegen und ihrer Lage und Ausführung nach eine Gewähr dafür bieten, daß dorthin geretteten Personen im Brandfalle für längere Zeit als gesichert angesehen werden können.

b) Sicherheitstreppen aus Kellergeschossen: Die Sicherheitstreppen aus Räumen, die unter dem Erdgeschoß liegen, müssen unmittelbar ins Freie geleitet werden. An derartige Treppen darf immer nur ein Geschoß angeschlossen werden. Die Zahl der Sicherheitstreppen richtet sich nach der Ausdehnung des Gebäudes sowie nach der Anordnung und Ausnutzungsart der einzelnen Räume.

Zu § 18: Elektrische Licht- und Kraftanlagen sind, solange nicht besondere amtliche Bestimmungen erlassen sind, nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker auszuführen.

Berlin, den 8. Februar 1932.

Der preußische Minister für Volkswohlfahrt.

In Vertretung: Scheidt.

II 2300/29. 12.

An die Herren Regierungspräsidenten usw.

Bücherschau.

„Die heutigen Erkenntnisse über die Wasserdurchlässigkeit des Mörtels und des Betons“, von Dr.-Ing. Kurt Walz, erschienen im Verlag von Wilhelm Ernst & Sohn, Berlin W 8. — Preis geh. 9,00 RM.

Der Verfasser schreibt hier seine Erfahrungen und Versuchsergebnisse nieder, die er in den Jahren 1929 u. 1930 a. d. T.-H. Stuttgart in der von Herrn Prof. Graf geleiteten Materialprüfungsanstalt gesammelt hat. Es würde den Rahmen dieser Zeilen überschreiten, wenn man alles anführen wollte, was der Autor in diesem Werk zusammengetragen hat. Nur soviel sei gesagt, daß die Gründlichkeit, mit der alle Untersuchungen nachgeprüft und neue angestellt und ausgeführt wurden, allein schon dem Werk einen hohen Wert geben. Der Betonfachmann wird sehr viel gute Anregungen diesem Buche verdanken und Antwort auf manche Frage finden.

Inhalt: Die vorstädtische Kleinsiedlung in Brandenburg (Havel), m. Abb. — Kurze Nachrichten a. d. Baugewerbe. — Verordnungen. — Bücherschau.

Wohnungsbau in der Sanierung.

Von Stadtrechtsrat Dr. Albert Heymann.

Es ist immer so gewesen: Mische sich die öffentliche Hand in Aufgaben, die ihrer Wesensart nach der Privatwirtschaft vorbehalten sind, so entstanden kitschliche Gebilde, die sich eine Zeitlang halten konnten, schließlich aber doch zusammenbrachen, wobei die Verluste fast immer durch Belastung der Steuerzahler „ausgebucht" werden mußten. Unser subventionierter Wohnungsbau zeigt, obschon ihm unsere Architekten eine ansehnliche Fassade heuchlerischer Bankunst geben konnten, im Inneren, nach der Finanzseite hin, die ganze Wurmstichigkeit eines solchen zwangswirtschaftlichen Gebildes.

Die Ueberteuerung des Häuserbaues ist in der Nachkriegszeit durch ein vollkommen falsches Schüren der Baukonjunktur bis zu einem Baumdex von 190 Prozent der Vorkriegsbaukosten hinaufgesteigert worden. Zum Bauen kamen nicht die Baufachleute, die, an peinliches Abwägen der Kosten gegen die erzielbare Durchschnittsrente gewöhnt, vorteilhafte, äußerst kalkulierte Planungen vorwiesen.

Vielmehr werden Millionen-Programme in öffentlichen Sitzungen der Träger des Wohnungsbaues (Gemeinden) beraten, beschlossen und an Fleischer vergeben, die mit der Unbekümmertheit des finanziell Unbeteiligten soziale Höchstleistungen versprachen.

Ein wirkliches kaufmännisches Verhandeln um angemessene Preise wurde überflüssig. Es mußte gebaut werden ohne Rücksicht auf die Kosten und ohne Errechnung des im Durchschnitt zwischen guten und schlechten Zeiten erzielbaren Mietzinses. Die Lieferanten, die Hilfsindustrien und deren Arbeiter machten eine gleichsam vom Himmel gefallene Konjunktur mit.

Aber noch ein Anderes kam hinzu. Die Auftraggeber, die Nutznießer der öffentlichen Subventionen, bedangen sich bei der Bauausführung und der Geländeaufschließung einen Aufwand aus, der im umgekehrten Verhältnis zu ohnehin vorhandenen Ueberteuerung stand. Weitläuige Bauweise (20 bis 50 Wohnungen auf den Hektar Land), willkürliches Aufschneiden der Straßenfronten in „Hausgruppen" und Vermehrung der freistehenden Giebel, weite „Grünflächen" (für deren Erhaltung jetzt jährlich Unsummen aufgewendet werden müssen), ein für die breite Masse unbedingt überhöhter „Wohnungsstandard" (eigenes Bad für jeden Kleinmieter, Zentralheizung, obwohl kleinste Wärmemengen, wie man sie in der Ueberganggzeit braucht, nur mit Oefen erzeugt werden können, vielfach sogar elektrische Geräte), alles das steigerte die Ueberteuerung des Bauaufwandes ins Groteske und mußte naturnotwendig schon in normalen Jahren zur Unrentabilität, in Depressionsjahren aber zur ausgesprochenen Defizitwirtschaft führen. Das Bedrohlichste ist, daß diese Unrentabilität und dieses Defizit so ungeheuer sind, daß sie nicht einmal durch hohe Subventionen (billige Hauszinssteuerhypotheken und Zinszuschüsse) haben ausgeglichen werden können, und daß es daher zum offenen Zusammenbruch kommen muß, sobald die Hauszinssteuerhypotheken nicht mehr verzinst und die Zinszuschüsse der Gemeinden nicht mehr geleistet werden können.

Die vierte Reichsnotverordnung vom 18. Dezember 1931 hat diese Wirrnis wie einen Gordischen Knoten zerhauen wollen mit der sogen. „Zinssenkung". Man hat gemeint, wenn man die Zinsen der ersten Hypothek diktatorisch von 8 auf 6 Proz., die der zweiten Hypothek von 12 auf 9 Proz. senke, erfrische man zumutbare Mieten und stelle die heute schwer gefährdete Rentabilität der Neubauten wieder her. Rechnet man aber das Exempel bautechnikmäßig durch, so ergibt sich:

1. Die Einsparung am Kapitaldienst genügt bei weitem nicht zu einer wirksamen Senkung der Mieten.
2. Die Rentabilität bleibt weiter gefährdet durch den möglichen Wegfall oder Abbau der heute von den Gemeinden geleisteten Zinszuschüsse.

Zum ersten Punkt ist zu sagen: Die Reichsregierung glaubte, die Neubaumiete um 15 Proz. senken zu können. Zum Teil war dies auch möglich. (Die Zinssenkung wirkt sich, je nach der Finanzierungsart, ganz verschieden aus).

Aber sind damit tragbare, also dem Einkommen der Mieter entsprechende und sicher eingehende Mieten zur Verankerung der Rentabilität gewonnen?

Man denke an die Mietsätze von 80 bis 120 RM. monatlich, die bisher (trotz Subventionen) infolge der überteuerten Bauweise herauskamen und von breitesten Schichten kleiner Leute gezahlt werden sollten. Eine Verbilligung von 15 Prozent kann an dem Mißverhältnis zwischen Miete und Einkommen nur sehr wenig ändern angesichts der Sachlage, daß Leute, die höchstens 50 RM. Monatsmiete zahlen können, heute in den Wohnungen mit 80 bis 120 RM. Mietensoll sitzen. Von denen aber, die 50 RM. zahlen sollen und wollen, können heute viele nur 25 bis 30 RM. zahlen. Die Rentabilität des Neubesitzes durch Mietensenkung sicherzustellen, würde also nicht einen 15proz., sondern einen 30- bis 50proz. Mietenabbau erfordern.

Es kommt aber noch schlimmer. Es gibt eine ganze Reihe von Baufinanzierungen, bei denen die Zinssenkung der Notverordnung überhaupt nichts an der Miete ausmacht. Sämtliche von der Reichsversicherungsanstalt und den Landesversicherungsanstalten erststellig beliehenen Objekte scheiden aus, da hier das Geld bereits zu 6 Proz., also dem gesenkten Satz, gegeben worden ist. Es scheiden weiter die mit Auslandsgeld beliehenen Bauten aus, da dies Geld im Zinssatz nicht gesenkt werden kann. Endlich scheiden die Objekte aus, bei denen die Hypothekenbeschaffung erst im Jahre 1932 oder später möglich wird. Denn das ist das Bedenklichste an der Notverordnung, soweit sie das Wohnungswesen angeht, daß sie die Hypothekengläubiger mit zweierlei Maß mißt. Wer bereits ausgeliehen hat, wird zur Zinssenkung gezwungen. Wer neu ausleiht (ab 1932), kann den Zins frei vereinbaren. Es liegt kein Grund vor, anzunehmen, daß Geld am freien Markte bis auf weiteres zu 6 Proz. zu haben sein wird. Erhält der Kapitalist doch für die 6proz. Pfandbriefe, wenn er sie zu dem gesunkenen Kurse kauft, eine effektive Verzinsung von mindestens 8 Proz. Wir haben aber eine beträchtliche Menge von Wohnungsbauten, die bisher mit „eingefrorenen" Zwischenkrediten finanziert worden sind und jetzt auf die Suche nach Hypothekengeld gehen müssen, um die Zwischenkredite abzulösen. Diese werden also bei der Mietsenkung eine Einbuße erleiden, die durch keine Zinsersparnis wettgemacht wird, mithin die Wirtschaftlichkeit der Bauten bedroht, wenn die Senkung mehr als wenige Prozent ausmacht.

Das Ausmaß der Mietensenkung wird aber noch aus anderen Gründen weit hinter dem Erwünschten und Notwendigen zurückbleiben müssen. Ein Teil der Ersparnis aus der Zinssenkung soll nämlich gar nicht den Mietern, sondern den bisher zinsverbilligenden Gemeinden zugute kommen. Die oben genannten Zinszuschüsse, an deren Last viele Gemeinden schwer tragen, sollen dadurch etwas vermindert werden. So soll (z. B. laut Sächs. Ausführungsverordnung) die Zinssenkung bei der zweiten Hypothek, bei der sie meist 3 Proz. ausmacht, vom Eigentümer und Hypothekenschuldner der Gemeinde, die die Zinszuschüsse gab, zur Verfügung gestellt bzw. gegen die Zinszuschüsse verrechnet werden. Die Beteiligung, die hier in Frage kommt, macht meist 2000 bis 3000 RM. je Wohnung aus. Sie setzt hinter 40 Proz. des Herstellungswerts ein und läuft mit 60 Proz. desselben aus. Es handelt sich hier um 60 bis 90 RM. im Jahre, die der Mietsenkung verloren gehen und die, zusammen mit der Einsparung bei der ersten Hypothek (Zinssenkung bei 4000 RM. je Wohnung aus. Sie setzt hinter 40 Proz. des Herstellungswerts ein und sie dem Mieter zugute kommen könnten, immerhin eine beachtliche Aufbesserung der Mietersparnis bedeuten würden.

Festzustellen ist somit, daß eine wenn auch nicht ausreichende, so doch ansehnliche Mietensenkung durch den Zinsabbau der Notverordnung nur in denjenigen Fällen möglich ist, in denen entweder eine Zinssenkung bei der ersten Hypothek überhaupt in Frage kommt, oder die Zinssenkung bei der zweiten Hypothek nicht von den Gemeinden beansprucht wird.

Zum zweiten Punkt, dem der Rentabilitätsgefährdung, ist folgendes zu sagen, ob Mittel in ausreichendem Maße auf längere Sicht noch billigt bedroht sind, unterliegen außer den vorgenannten Gefahren noch der weiteren Gefahr, daß die ihnen bisher gewährten Subventionen in Zukunft fortfallen. Die bedeutendste dieser Subventionen ist der Zinsverteil, den sie in Gestalt einer nominell 3proz., faktisch meist 1proz., Hauszinssteuerhypothek genießen. Die an Bedeutung folgende Subvention ist der Zinszuschuß, den die Gemeinden auf die übrigen Hypotheken gewähren, und der ebenfalls aus dem Aufkommen der Hauszinssteuer bestritten worden ist. Nun enthält zwar die vierte Notverordnung Bestimmungen, wonach Teile des Aufkommens dieser Steuer auch künftig für Zinszuschüsse verwendet werden können. Kein Mensch aber vermag zu sagen, ob die Mittel in ausreichendem Maße auf längere Sicht noch zur Verfügung stehen werden, da die Hauszinssteuer selbst in schnellem Abbau begriffen ist. Wenn auch, wie oben gezeigt, je Wohnung 80 bis 90 RM jährlich aus der Zinssenkung der zweiten Hypothek von den Gemeinden auf Zinszuschüsse verrechnet werden können, so darf man doch nicht übersehen, daß die Zinszuschüsse oft weit mehr betragen. Es handelt sich da meist um dreistellige Zahlen, die von den Gemeinden jährlich je Wohnung aufzuwenden sind und deren Quelle jetzt am langsamen Versiegen ist.

Unaufhaltsam treibt also ein großer Teil des Wohnungsbaues der Notwendigkeit einer Sanierung entgegen. Die Mietrückstände und -ausfälle haben sich prozentual in den letzten Monaten, wie sich aus einer fortlaufenden Enquête des Verbandes Deutscher Bauvereinigungen ergibt, bereits stark gesteigert, und es sieht ganz so aus, als ob das Recht der allgemeinen Aufkündigung der Mietverhältnisse, das die vierte Notverordnung unter Nichtachtung der bestehenden Verträge gebracht hat, das Signal zu einem weiteren starken Rückgang der Mieterträgnisse geben wird, die den Kalkulationen des Wohnungsbaus der Nachkriegszeit zugrunde liegen.

Eigenartige Verdingungsvorschriften.

Zurückrechnung von zehn Prozent.

Manche deutsche Stadt hat ihren Skandal. Man braucht nicht immer nur Berlin im Munde zu führen. Auch anderwärts ist zuweilen nicht alles so recht in Ordnung gegangen. Ergötzliches hört man jetzt aus der Messestadt Leipzig. Da es sich um Verdingungsangelegenheiten handelt, müssen wir die Dinge kurz streifen. Sie haben manchem etwas Eindringliches zu sagen.

Im Grunde betrifft der Leipziger Skandal die nicht mehr existierende Stadtbank. Was aber da vorgekommen ist, interessiert hier nicht. Es genügt zu hören, daß unvorsichtig und leichtfertig Kredite gegeben worden sind, daß gewisse Freundschaften eine Rolle spielten, daß der Aufsichtsrat und der besonders bestellte Kreditausschuß ihre Pflichten nur mangelhaft erfüllt haben.

Mit Kreditgebern der Stadtbank wurde eine mächtige Groß-Garage gebaut. Die Stadtbank — richtiger die Stadt — war also beteiligt an dem Bau. Einem der kreditunwürdigsten Stadtbankkunden wurde auf Vorschlag des Stadtbaudirektors die Geschäftsführung über den Großgaragenbau just in dem Momente übertragen, da dieser seltsame Kunde mächtig bei der Stadtbank hing und wegen mancherlei Vorkommnisse bereits damals strafrechtlich hätte verfolgt werden müssen. Der Herr Geschäftsführer der Großgarage waltete seines Amtes in großzügigster Weise. Unter anderem kam es zu einem Abkommen des Geschäftsführers mit dem am Bau beteiligten Unternehmern. Dieses Abkommen enthielt die seltsame Vereinbarung, daß 10 Prozent der Rechnungsbeträge an den Geschäftsführer abzuführen seien. Die Vereinbarung war von der Stadtbankleitung genehmigt worden. Die Beträge sollten zur Abdeckung der Schulden des Geschäftsführers bei der Stadtbank Verwendung finden. Die meisten der Unternehmer fügten sich dem Abkommen; es war ja von den Geldgebern des Baues ausdrücklich verlangt worden. Natürlich wollte keiner von ihnen dabei Schaden erleiden. Deshalb wurden die Forderungen schon so in Rechnung gestellt, daß man seine Rechnung fand, auch wenn die 10 Prozent in Abzug kamen. Die Folge war ein beträchtliches Ueberschreiten der Baukosten. Alles aber ge-