

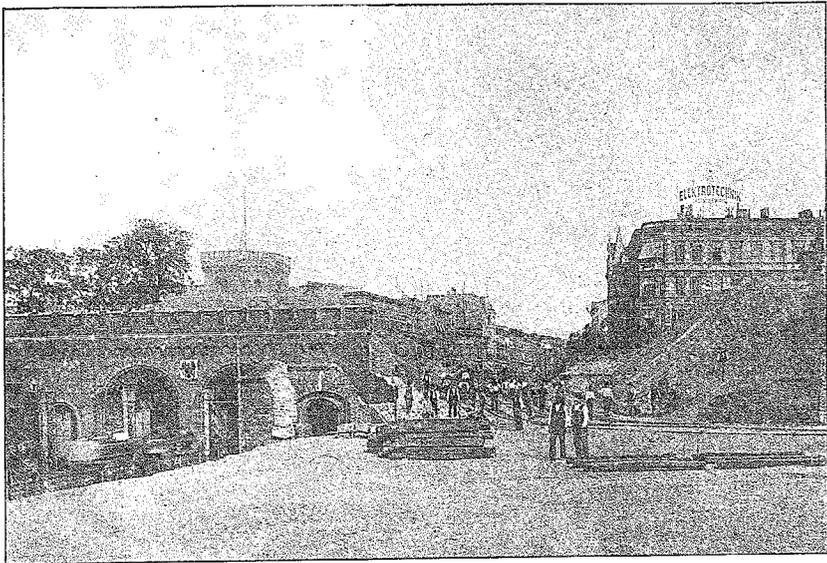
# Ostdeutsche Bau-Zeitung

Verlag Paul Steinke, Breslau 1 □  
Sandstr. 10 □ Fernsprecher 3775 u. 71.

Erscheint jeden Mittwoch u. Sonnabend.  
Ezugspreis vierteljährlich 3,— Mark. □

Schriftl.: Arch. Prof. Just und Bauing.  
Martin Preuß, beide in Breslau. □

Inhalt: Die neue Ringstraße in Posen. — Bestimmung des Eisendurchmessers mit Rücksicht auf die Haftspannungen. — Erbbaurecht und Baugewerbe. — Verschiedenes.



□ ■ ■ □ Das ehemalige Berliner Tor in Posen. □ ■ ■ □

## Die neue Ringstraße in Posen.

Von Architekt (B. D. A.) A. Grotte, Königl. Oberlehrer in Posen.

(Schluß zu Nr. 29.)

(Mit Abbildungen auf Seite 289, 291, 293 und 295, sowie einer Bildbeilage.)

### 4. Die königliche Akademie.

Sie gliedert sich in zwei Bauteile: in Festsaal- und Hörsaalgebäude. Letzteres liegt in dem von der Hauptstraße entfernten Gebäudeteil, während ersteres eine städtebaulich bemerkenswerte Lage gefunden hat: es bildet durch seine nahe Stellung an der Straße einen überaus wirksamen Abschluß der aus dem Stadtimneren heraustretenden St. Martinstraße und auch des ganzen Schloßplatzes. Das Bauwerk ordnet sich in künstlerisch vollendeter Weise der Architektur des gewaltigen Schloßbaukörpers unter. Seine Formen entlehnt es jenen Zeiten der deutschen Renaissance, die ein Ausarten, besonders der Schnörkel, noch nicht kannten. Die Verwendung echten Werkstoffes ist im Vergleich zu den übrigen Bauten eine verhältnismäßig sparsame; die großen Flächen sind größtenteils mit hydraulischem Kalk geputzt. Die Eindeckung erfolgte mit roten, holländischen Pfannen; jene der Türme mit Kupferblech. Das Gebäude, das von dem Reg. und Baurat Fürstena u entworfen und dessen Bau örtlich durch den Landbauinspektor K r o p p geleitet wurde, zeichnet sich durch eine bis ins kleinste gehende, ungemein sorgfältige und stilgerechte Durcharbeitung aus, die durch die glänzende Bildhauerarbeit noch in ihrem künstlerischen Wert gehoben wird.

Beachtenswert wird jedem Fachmann die Bauvorschrift für den Festsaalbau sein. Der große Saal ist gleichzeitig die

Aula der Akademie, ein Festsaal für musikalische und literarische Veranstaltungen großen Stiles, aber auch ein Bankettsaal für patriotische Feiern. Er mußte mit Rücksicht auf letztere Bestimmung alle jene Wirtschaftsräume erhalten, die zur Bewirtung von 700 Menschen notwendig sind, dabei jene Einrichtungen sich zunutze machen, die die Umwandlung von einer zu der anderen Zweckbestimmung in kürzester Zeit ermöglichen. Im Erdgeschoß sind die Eintritts- und Wandelhallen — letztere natürlich in unmittelbarer Verbindung mit dem Lehrgebäude — untergebracht. Reichlich bemessene Kleideranlagen haben in diesen Platz gefunden. Zwei Festtreppen vermitteln den Zugang zu dem in Höhe des ersten Obergeschosses liegenden Festsaal von 33,00×17,50 m, der für 1100 Personen berechnet ist und eine große Orgel (Voelker in Bromberg) erhält. Die Akustik des Saales ist eine vortreffliche.

An Baukosten werden 1 350 000 *M.* genannt; die bebaut Fläche beträgt 2928 qm.

### 5. Das neue Stadttheater.

Da dieses als letztes Bauwerk der oben beschriebenen Neuanlage geplant wurde, waren für dessen Lage und Gestaltung naturgemäß die Stellungen und Massen der bestehenden Bauten maßgebend. Und so ist es nicht verwunderlich, wenn hierüber längere Zeit verschiedene Meinungen herrsch-

ten. Die nunmehrige Stellung des Bauwerkes an einer ansteigenden Straße wurde ursprünglich verworfen, da man eine Beeinträchtigung der Wirkung seitens der schrägen Straße befürchtete. Es ist ein Verdienst des Leiters der städtischen Hochbauverwaltung, des Stadtbaurats Teubner, dessen bedeutende künstlerische Befähigung sich auch bei diesem Bau glänzend bewährte, daß gleichwohl diese Stellung gewählt wurde. Durch eine ungewöhnlich hohe Freitreppe, durch Vorlagern einer Plattform nach den Anlagen hin wird über die Schrägstellung hinweggetäuscht. Durch den malerisch wirkenden Anbau des Gastwirtschaftsgebäudes nach der tiefsten Stelle hin wird außerdem das schönheitliche Gegengewicht für die schräge Straßenebene geschaffen.

Das Äußere zeigt die klassizistischen Formen der von dem Erbauer — Professor Littmann in Münster — mehrfach angewendeten neuzeitlichen Theaterarchitektur. Sandstein (Hockenan-Schlesien) wurde in größeren Flächen eigentlich nur beim Mittelbau und der Kaisertreppe verwendet; der übrige Bauteil ist geputzt und hat ebensolche Ornamente erhalten. Schmuck und mit absichtlicher Vermeidung jeglichen Prunkes wie das Äußere ist auch die Innenarchitektur. Die hierdurch betonte Art des „bürgerlichen“ Theaters zeigt auch die sonst nicht immer glückliche Anordnung der Logen. Abweichend von dem üblichen „Rot mit Gold“ der früheren Theaterausmalung sehen wir hier ein sattes Gelb, ein schön dazu abgestimmtes Blau als Grundtöne, beide mit Silber ornamentiert. Die eigentliche Vorhalle wird außer von den Freitreppen auch von einer seidenen gedeckten „Anfahrt“ sowie von der Theatergastwirtschaft aus erreichbar; dadurch kann letztere auch während der Pausen benutzt werden. Von guter Wirkung ist die Wandelhalle (das Foyer), die gleichfalls eine eigenartige Ausmalung erhalten hat.

Das Theater bietet Raum für 1002 Besucher. Die Bühne ist 20 m breit und 15 m tief bei 21 m Höhe. Bemerkenswert ist, daß infolge der freien Lage des Hauses alle Flurgänge, die sich rings um die Bühne erstrecken, unmittelbar, helles Licht erhalten konnten, ein Vorteil, der sich bisher nur bei wenigen Theaterbauten wahrnehmen ließ.

Seitlich des Bühnenhauses ist diesem ein besonderer Magazinflügel angegliedert. — Die Gesamtwirkung des Baues wird durch die umgebenden Bäume und Anpflanzungen — Überreste der früheren alten und schönen Wall-Anlagen — aufs wirkungsvollste unterstützt. Die Kosten betragen rd. 183 000 *M.*, was für 1 cbm rd. 31,60 *M.* beträgt.

Die zwei großen, oben beschriebenen Platzanlagen finden ihren westlichen Abschluß durch zwei weitere Neubauten: das evangelische Vereinshaus (Architekt Johannes in Charlottenburg) und durch das Geschäftshaus der Posener Landesgenossenschaftsbank (Raiffeisen), einem Werke der Berliner Architekten Hartmann u. Schlenzig. Besonders bemerkenswert ist die Stellung des Raiffeisenhauses, welches gegen die Straßenecke noch weiter vortritt als das benachbarte Akademiegebäude und gleich diesem kulissenartig den Platz nach Westen zu abschließt — ein Bild von ungemein anziehender, perspektivischer Wirkung.

Es ist recht erfreulich, daß die auch an anderen Stellen der Ringstraße einsetzende Bautätigkeit sich nach einem großzügig angelegten Erweiterungsplane vollzieht. Der Fachmann kann hier die leider noch immer zu wenig beachteten Grundsätze des neuzeitlichen Städtebaues in die Wirklichkeit umgesetzt sehen und wird ihnen seine Anerkennung nicht versagen können.



### Bestimmung des Eisendurchmessers mit Rücksicht auf die Haftspannungen.

In allen gebogenen Eisenbetonteilen läßt sich der größtzulässige Eisendurchmesser  $d$  nach der einfachen Formel

$$d = \frac{16 (h-a) f_c}{V} \dots \dots \dots 1.$$

bestimmen, in der die Buchstaben die gleiche Bedeutung wie in den Eisenbetonbestimmungen vom 27. Mai 1907 — E.B.B. 07 — haben, und in der die Zahl 16 ein Mittelwert von Coeffizienten  $E$  ist, die sich für  $\sigma_e = 1000 \text{ kg/qcm}$  nach der folgenden Zusammenstellung ändern:

$\sigma_0 = 40$	35	30	25	20 kg/qcm
$E = 15,8$	16,0	16,2	16,4	16,6.

Der Berechnung der Konstanten  $E$  ist eine zulässige Haftspannung  $\tau_1 = 4,5 \text{ kg/qcm}$  zugrunde gelegt; will man hierfür einen anderen Wert  $\tau_1$  zulassen, dann ist  $E$  mit  $\frac{\tau_1}{4,5}$  zu vervielfachen.

Die Ableitung der Formel 1 ergibt sich durch sehr einfache Rechnung aus den Formeln für  $r_0$  und  $\tau_1$ , indem der Umfang der m Eiseneinlagen  $m d \pi$  durch deren Querschnitt  $f_e = m d^2 \frac{\pi}{4}$ , und der Wert  $h-a = \frac{x}{3}$  mit Hilfe der Spalte 3 in Zusammenstellung VI der E.B.B. 07 durch  $h-a$  ausgedrückt wurde. (Vergleiche die Ableitung der Formel 2)

Die Betrachtung der Größen in Formel 1 legte den Schluß nahe:  $d$  muß sich allgemein noch einfacher als Abhänge von  $r_1$ ,  $\sigma_e$  und der Stützweite  $l$  unter Zuhilfenahme einer von der Art der Belastung abhängigen Unveränderlichen darstellen lassen, u. U. also fast ohne jede Rechnung sofort richtig wählen lassen. Die Rechnung bestätigte dies. Für alle auf 2 Endstützen freiaufliegenden Bauteile mit gleichmäßig verteilter Belastung ergibt sich nämlich die sehr einfache Beziehung

$$d = \frac{\tau_1}{\sigma_e} \cdot l \dots \dots \dots 2.$$

Beweis: Ist  $m$  die Zahl der Eiseneinlagen, dann wird

$$\tau_1 = \frac{r_0 \cdot b}{m d \pi}, \text{ worin ist } r_0 = \frac{V}{b (h-a-\frac{x}{3})}, \text{ also}$$

$$\tau_1 = \frac{V}{(h-a-\frac{x}{3}) m d \pi} \dots \dots \dots \text{ Da}$$

$$x = s (h-a), \quad h-a-\frac{x}{3} = (1-\frac{s}{3}) (h-a)$$

$$h-a = r \sqrt{\frac{M}{b}}, \quad h-a-\frac{x}{3} = r (1-\frac{s}{3}) \sqrt{\frac{M}{b}}$$

$$\text{wird } \tau_1 = \frac{V}{r (1-\frac{s}{3}) \sqrt{\frac{M}{b}} \cdot m d \pi} \dots \dots \dots \text{ Es ist}$$

$$m d \pi = \frac{4 f_e}{d} = \frac{4 t \sqrt{M b}}{d}, \text{ so daß wird}$$

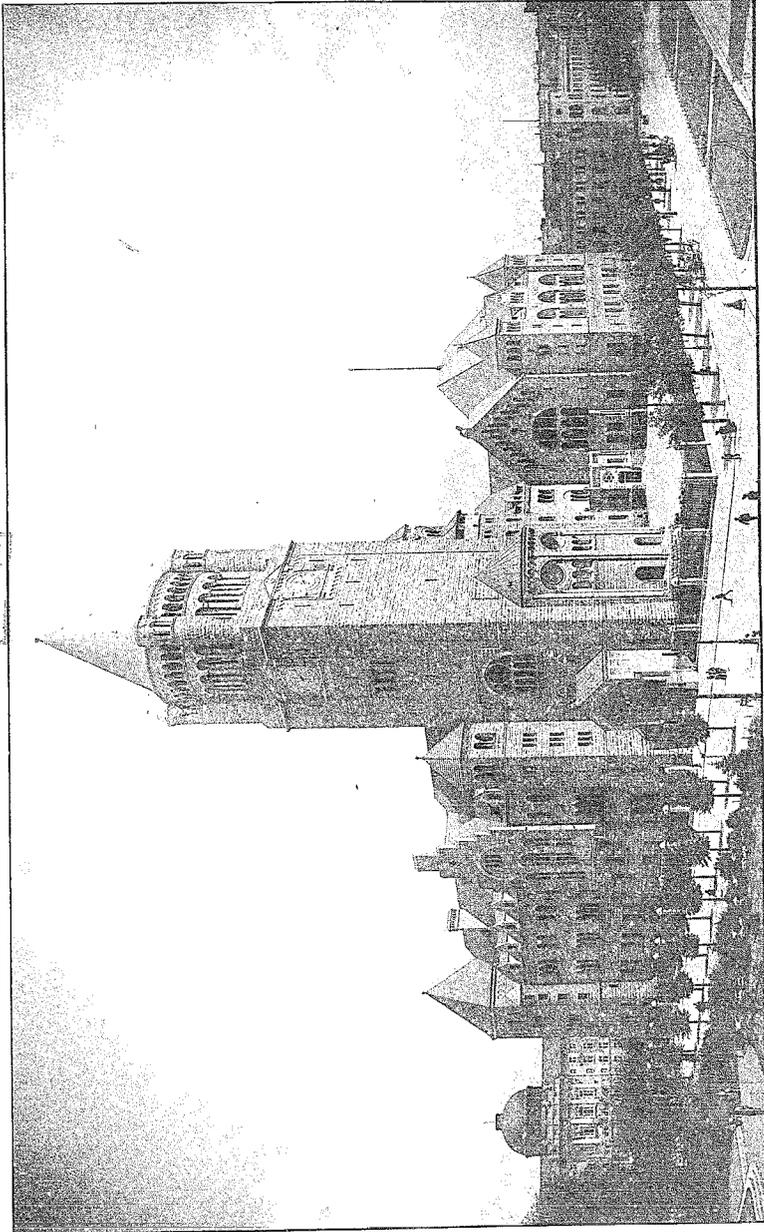
$$\tau_1 = \frac{d}{4 r t (1-\frac{s}{3})} \cdot \frac{V}{\sqrt{M}} \text{ und, da } t = \frac{l}{r (1-\frac{s}{3}) \sigma_e}$$

$$\tau_1 = \frac{d \sigma_e}{4} \cdot \frac{V}{M'} \text{ woraus sich ergibt}$$

$$d = \frac{\tau_1}{\sigma_e} \cdot \frac{4 M}{V} \dots \dots \dots 3.$$

Der Bruch  $\frac{4 M}{V}$  wird für

1. gleichmäßig verteilte Last  $Q$   
mit  $M = \frac{Q l}{8}$  und  $V = \frac{Q}{2} \cdot \frac{4 M}{V} = \frac{4 Q l \cdot 2}{8 Q} = l$ ,
2. eine Einzellast  $P$  in der Mitte  
mit  $M = \frac{P l}{4}$  und  $V = \frac{P}{2} \cdot \frac{4 M}{V} = \frac{4 P l \cdot 2}{4 \cdot P} = 2 l$ .



Die neue Ringstraße in Posen.

Die neue Ringstraße in Posen.



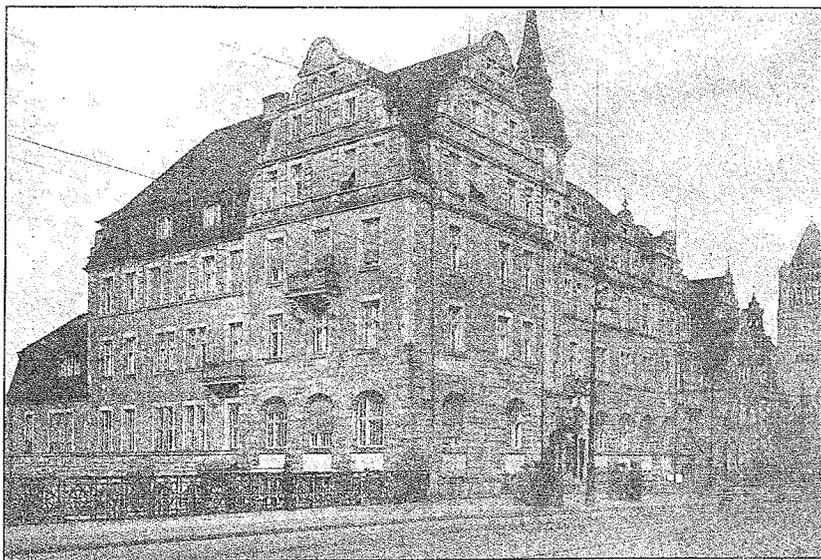
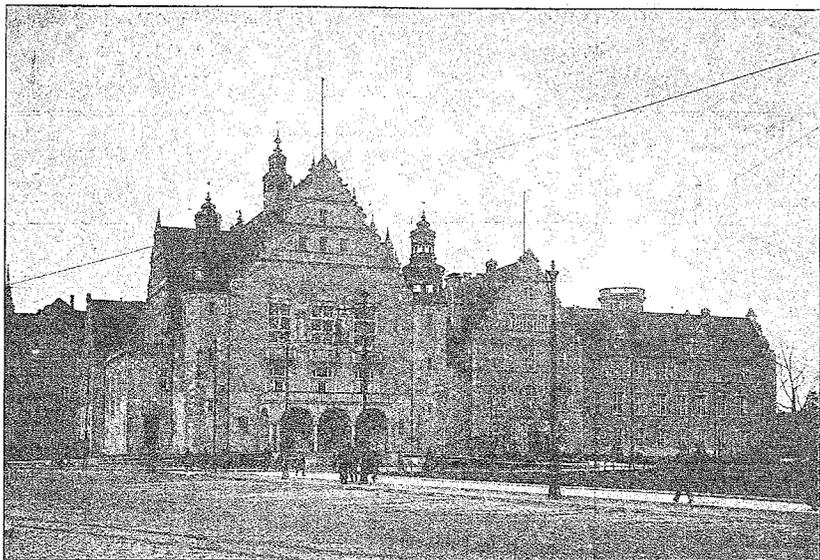
Das königliche Residenzschloß.

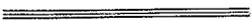


Das königliche Residenzschloß.

Nr. 37.





Die neue Ringstraße in Posen. □  □ Königliche Akademie. □ Raiffeisen-Genossenschaftsbank

3. zwei symmetrisch im Abstände  $a$  von den Auflagern liegende Einzellasten

$P$  mit  $M = Pa$  und  $V = P$ ,

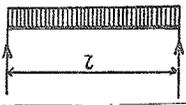
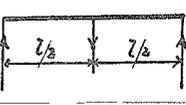
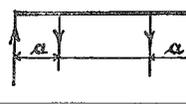
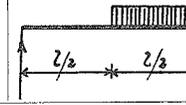
$$\frac{4M}{V} = \frac{4Pa}{P} = 4a,$$

4. gleichmäßig verteilte Belastung  $Q$  auf einer Hälfte des Trägers

$$\text{mit } M = \frac{9QL}{64} \text{ und } V = \frac{3}{4}Q,$$

$$\frac{4M}{V} = \frac{4 \cdot 9 \cdot Q \cdot l \cdot 4}{64 \cdot 3 \cdot Q} = \frac{3}{4}l.$$

Zusammenstellung.

Art der Belastung				
$d <$	$\frac{r_1}{\sigma_e} \cdot l$	$\frac{r_1}{\sigma_e} \cdot 2l$	$\frac{r_1}{\sigma_e} \cdot 4a$	$\frac{r_1}{\sigma_e} \cdot \frac{3}{4}l$

Beispiele: Man sieht zunächst, daß die Größe der Belastung für die Wahl des Durchmessers gleichgültig ist. Für  $r = 4,5 \text{ kg/qcm}$ ,  $\sigma_e = 1000 \text{ kg/qcm}$ ,  $l = 5,00 \text{ m}$  dürfte für die verschiedenen Belastungsfälle der Reihe nach gewählt werden;  $d \geq 22 \text{ mm}$ ,  $< 45 \text{ mm}$  (für  $a = 1,50 \text{ m}$ ,

wobei die Stützweite beliebig, d. h. bei  $a = 1,50 \text{ m}$  größer als  $2 \cdot 1,50 = 3,00$  sein darf),  $d \geq 27 \text{ mm}$  und  $< 17 \text{ mm}$ . Man erkennt aus der allgemeinen Formel auch noch, daß eine Erhöhung der zulässigen Eisenbeanspruchung  $\sigma_e$  zu dünnerem Eisen führen würde. Martin Preuß, Breslau.

## Erbaurecht und Baugewerbe.

Für das Baugewerbe ist es durchaus nicht gleichgültig, ob der Bauauftraggeber sich in günstigen Vermögensverhältnissen befindet oder unter Hintansetzung aller billigen Erwägungen drauf losbaut und so dem Bauschwindel Türe und Tor öffnet. Der Bauhandwerker kann nur in seltenen Fällen die Vermögenslage seines Auftraggebers überblicken und erleidet daher nicht selten Geldverluste, weshalb bekanntlich zur Sicherstellung der Bauforderungen ein Sondergesetz in Kraft getreten ist.

Die gesellschaftliche Entwicklung der Menschheit steht in ununterbrochenem Flusse. Auch für das Baugewerbe sind durch das Erbaurecht neue Zeiten angebrochen. Die Wurzeln dieses Rechtes liegen in jahrhundertlangem Vergangenheit, als das germanische Volk noch auf dem flachen Lande lebte und als jede altddeutsche Dorf- und Markgemeinde ein Gemeinwesen bildete. Auf diesem Gemeineigentume aller Dorfgemeinschaften wurden alle Güter bzw. Werte für den Unterhalt des Lebens erzeugt, und auch die Städte besaßen in der ersten Zeit einen ausgedehnten gemeinsamen Grundbesitz, der im Laufe der folgenden Jahrhunderte meist erheblich vermindert und an Einzeligentümer übergegangen ist. Von dem ursprünglichen Gemeinbesitze der Volksgemeinschaften, der Allmende, hat sich nur noch ein kleiner Bruchteil in die Gegenwart hinterlassen.

Infolge Entwicklung unseres gesamten Wirtschaftslebens und des Überganges des alten Landwirtschaftsstaates in den Industriestaat hat sich in den letzten Jahren eine erhebliche Verschiebung der Bevölkerung vollzogen, wodurch namentlich in den Großstädten eine gewisse Wohnungsnot eingetreten, welcher jetzt mit aller Macht gesteuert werden soll. In zahlreichen Städten haben sich Baugenossenschaften gebildet, welche mit Hilfe billiger Bandarlehen zahlreiche Häuser aufgeführt und so das Wohnungsloch gemindert haben. Der Gegenwarts Mensch muß an seine Wohnung in gesundheitlicher Beziehung höhere Ansprüche stellen, als in früheren Zeiten, wo er den Tag hindurch auf dem freien Felde in reiner Luft und Sonnenschein beschäftigt war, während er heute in engen Werkstätten tätig ist.

Jene Zeiten, in denen jede Familie ein Eigentum besaß, sind längst vorüber; die unbemittelten Stände wohnen meist in Mietkasernen — enge und nicht immer gesund. Dieser Umstand hat nun dahin geführt, das Eigenheim wieder mehr und mehr einzuführen, und dazu soll jetzt das Erbaurecht, eine Beschränkung des früheren Gemeinbesitzes am Grundrechte, dienen. Es ist in seinen Grundzügen bereits im bürgerlichen Gesetzbuche vorgesehen und in mehreren Städten zur praktischen Verwendung gekommen, so in Aachen, Breslau, Charlottenburg, Dortmund, Duisburg, Düssel-

dorf, Elberfeld, Essen, Frankfurt a. M., Gießen, Halle a. S., Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Rixdorf, Stolp i. P., Straßburg i. E., Ulm, Würzburg und Zittau.

Das Erbaurecht wird im Bürgerlichen Gesetzbuche in folgenden §§ behandelt:

§ 1012. „Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

§ 1013. Das Erbaurecht kann auf die Benutzung eines für das Bauwerk nicht erforderlichen Teiles des Grundstücks erstreckt werden, wenn sie für die Benutzung des Bauwerkes Vorteil bietet.

§ 1014. Die Beschränkung des Erbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig.

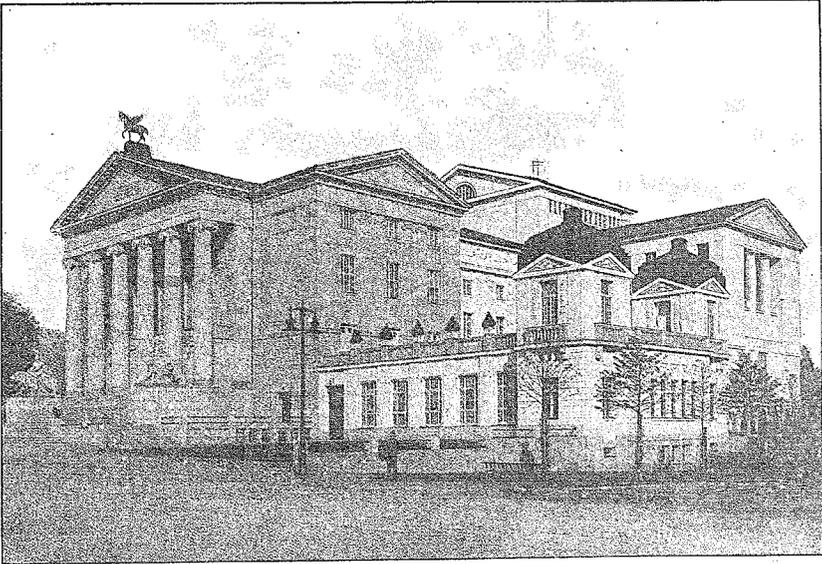
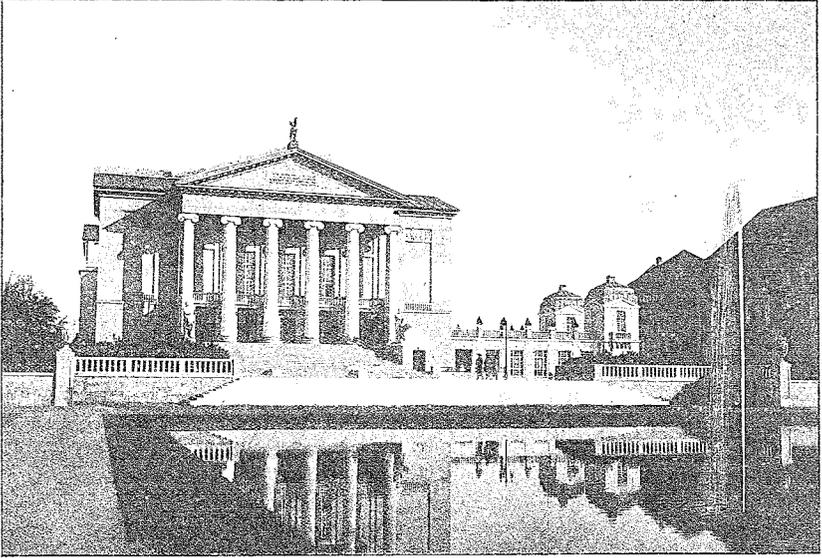
§ 1015. Die zur Bestellung des Erbaurechts erforderliche Einigung des Eigentümers und des Erwerbers muß bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor dem Grundbuchamte erklärt werden.

§ 1016. Das Erbaurecht erlischt nicht dadurch, daß das Bauwerk untergeht.

§ 1017. Für das Erbaurecht gelten die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften. Die für den Erwerb des Eigentums und die Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften finden auf das Erbaurecht entsprechende Anwendung.“

Das Erbaurecht ist also das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu besitzen und zu benutzen. Dafür muß der Hauseigentümer eine Vergütung, den Erbbauzins, an den Grundeigentümer zahlen. Das Erbaurecht unterliegt der Grundbuchordnung, berechtigt also zum Verkaufe, zur Vererbung und zur grundbuchmäßigen Belastung. Es besitzt danach eine doppelte Natur, woraus sich unter Umständen Schwierigkeiten ergeben könnten.

Wenn im Bürgerlichen Gesetzbuche ein so einschneidendes und weittragendes Gesetz mit wenigen Paragraphen abgefaßt worden ist, so muß erwogen werden, daß beim Erlasse des Gesetzbuches vom Erbaurechte noch weniger die Rede war. Niemand konnte damals unsere wirtschaftliche und soziale Entwicklung voraussehen. Darum werden jetzt auch von den zuständigen Reichsbehörden (Reichsamt des Innern und Reichsjustizamt) die erforderlichen Schritte zum Ausbaue des Erbaurechts getan. Es wird sich insbesondere darum handeln, das Erbaurecht für die Lösung der Wohnungs-, in



Die neue Ringstraße in Posen

Das neue Stadttheater.

erster Linie der Kleinwohnungsfrage in den Städten zu verwenden.

Bis zum Erlasse eines Gesetzes über das Erbbaurecht müssen umseitige Erbbauverträge die beiderseitigen Rechte und Pflichten regeln, wie es bisher der Fall gewesen, ohne daß sich dabei wesentliche Schwierigkeiten ergeben hätten. Greifen wir einen besonderen Fall heraus. Nach dem Erbbauverträge der Stadt Frankfurt a. M. wird das Baugebiet den Bauhütten (Gesellschaften, Genossenschaften, Beamten, Lehrern, Privatpersonen) in der Regel auf 61 Jahre gegeben einen jährlichen Erbbauzins von etwa  $2\frac{1}{2}$  v. H. des Bodenwertes mit der Berechtigung übergeben, darauf Bauwerke zu errichten. Die Baupläne bedürfen der Genehmigung des Magistrates, und nach Ablauf der Erbbauezeit fällt das Baugebiet mit den darauf errichteten Baulichkeiten an die Stadt zurück. Diese Erbbauverträge „auf Zeit“ sind offenbar nach englischem Muster aufgestellt. In England dauert nämlich das Nutzungsrecht 99 Jahre; nach Ablauf der Frist hat die Stadt wieder das freie Verfügungsrecht über Land und Bauwerk. In andern deutschen Städten wird nach Ablauf des Erbbaurechtes für das Bauwerk an die zeitigen Besitzer eine entsprechende Entschädigung gezahlt.

Frankfurt a. M. gewährt außerdem den Erbbauberechtigten Baudarlehen, um auch weniger Bemittelten den Bau eines Eigenheimes zu ermöglichen, in der Regel bis zu 75 v. H. der Bausumme; für städtische Beamte und Lehrer bis zu 90 v. H., ebenso für staatliche Beamte beim Bau von Einfamilienhäusern. Für die Bewilligung der Darlehen wurde die sogen. Erbbaudarlehenkasse eingerichtet, welche als eine unter städtischer Verwaltung stehende Einrichtung den Darlehensbedürfnissen der Erbbauberechtigten dient. In den Etat dieser Darlehenskasse werden seit 1901 jährlich je 500 000  $\mathcal{M}$ . zu dem gedachten Zwecke eingestellt. Außerdem sind von andern städtischen Kassen Baudarlehen im Betrage von 1 430 000  $\mathcal{M}$ . zur Verfügung gestellt worden.

Der Erbbauberechtigte muß demnach  $\frac{1}{2}$  bzw.  $\frac{1}{3}$  der Bankosten aus eigenen Mitteln aufwenden. Zur Verfügensung des Erbbaurechtes bedarf es der Zustimmung der Stadt, der ein Vorkaufsrecht zusteht. Über die Kündigung des Erbbauverhältnisses seitens der Stadt während der Vertragsdauer sind in den Verträgen besondere Bestimmungen festgesetzt, und die Stadt kann das Erbbauverhältnis für erloschen erklären, wenn der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Während in Frankfurt a. M. die Vertragszeit 61 Jahre dauert, läuft sie in Halle a. S., Mannheim und Ulm 70 Jahre und in Leipzig sogar 100 Jahre. In Frankfurt und Leipzig werden  $2\frac{1}{2}$  v. H. des Bodenwertes als jährlicher Erbbauzins erhoben, in Aachen und Ruhrort aber 3 v. H.

Das Privatkapital verhält sich dem Erbbaurechte gegenüber abwartend, zumal das Reichsversicherungsamt die Mündelsicherheit eines Darlehens auf Erbbaurecht nur dann anerkennt, wenn vom Staate, der Gemeinde oder andern öffentlichen Verbänden Bürgschaft übernommen wird. Das Privatkapital liebt auch nicht die Tilgung oder ratenweise Abzahlung des Darlehens. Wenn man erwägt, daß es den Hausbesitzern gegenwärtig sehr schwer fällt, auf die sichere zweite Stelle Hypotheken zu erhalten, so wird man sich nicht wundern dürfen, daß das Kapital dem Erbbaurechte gegenüber, wo noch so vieles unklar und in der Entwicklung begriffen ist, vorsichtig auftritt.

Indessen darf die große wirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechtes nicht übersehen werden. Von der Erwägung ausgehend, daß Behörden beim Bauen von Häusern nicht immer gute Erfahrungen machen, sind das Reich und der preussische Staat dem Erbbaurechte näher getreten. Das erstere hat mit Bauvereinen Erbbauverträge über 556 400  $\mathcal{M}$ . abgeschlossen in Brunsbüttelkoog, Danzig, Dresden, Holtentau und in andern Orten in der Nähe des Kaiser-Wilhelm-Kanals. Der preussische Staat hat Erbbauverträge mit dem Beamten-Wohnungsvereine in Berlin abgeschlossen. In Danzig ist so eine neue Jungstadt entstanden mit dem Namen Neuschlottland.

Der Vorteil aus der Anwendung des Erbbaurechtes besteht für die Gemeinden darin, daß sie aus ihrem Grundbesitze,

der bisher brach lag, eine laufende Grundrente ziehen können, ohne ihren Grundbesitz aufzugeben.

Wenn man die Erbbauverträge der einzelnen Städte vergleicht, so wird man große Abweichungen finden. Hier sind sie für die Gemeinde als Grundbesitzerin, dort für den Eigentümer des Bauwerkes günstiger. Der Nutzbarmachung des Erbbaurechtes hat sich die Beschaffung von Baudarlehen hindernd in den Weg gestellt. Darum fordern die Anhänger dieses Rechtes die Gründung einer Erbbaubank für das ganze Reich, die an jedermann Hypothekendarlehen abgeben soll.

Es wird nun abzuwarten sein, wie sich die Gesetzgebung zum Erbbaurechte stellen wird. Es steht erst auf der ersten Stufe seiner neuzeitlichen Anwendung und Entwicklung. Den Städten wird durch kluge Benützung des Erbbaurechtes die Möglichkeit an die Hand gegeben, auf die baukünstlerische Gestaltung des Ortsbildes einzuwirken und der so oft beklagten Bodenspekulation einen wirksamen Damm entgegenzusetzen. Bei genügender Grundbesitz der Gemeinden wird sich eine solche rapide Preissteigerung des Bodens, wie sie nulich beispielsweise in Berlin in die Erscheinung getreten ist, vermeiden lassen.

Das Baugewerbe aber kann der Weiterentwicklung des Erbbaurechtes ruhig entgegensehen, da es davon keine Nachteile, wohl aber Vorteile zu erlösen hat.

H. Mankowski in Danzig.



## Verschiedenes.

### Behördliches, Parlamentarisches usw.

**Runderlaß** des Ministers der öffentlichen Arbeiten und des Ministers des Innern vom 21. April 1911 betreffend die Schließung der Rauchklappenfenster in Theatern, öffentlichen Versammlungsräumen und Zirkusanlagen.

Die nach unserem Erlasse vom 6. April 1909 — III. B. 7. 75 D/B. M. d. 6. A., II. c. 1146. M. d. 1.°) — erlassenen Polizeiverordnungen über die bauliche Anlage usw. von Theatern, öffentlichen Versammlungsräumen und Zirkusanlagen enthalten in § 38, Ziffer 5 die Vorschrift, daß sämtliche Rauchabzugsvorrichtungen des Bühnenraums gleichzeitig durch einen Griff zu öffnen sein müssen. Über ihre Schließung sind besondere Vorschriften nicht gegeben.

Nach den bisherigen Beobachtungen werden diese Abzugsvorrichtungen vielfach derart eingerichtet, daß jedes einzelne Rauchklappenfenster nur von der oberen Bühnengalerie aus mit der Hand geschlossen werden kann. Abgesehen von den daraus bei den polizeilichen Prüfungen erwachsenden Unbequemlichkeiten ist eine solche Anlage vom feuerpolizeilichen Standpunkte aus unzulänglich, da die Schließung von der oberen Galerie mit großem Zeitverlust verbunden und bei einem Bühnenbrande infolge der Rauchentwicklung unter Umständen überhaupt nicht mehr ausführbar ist.

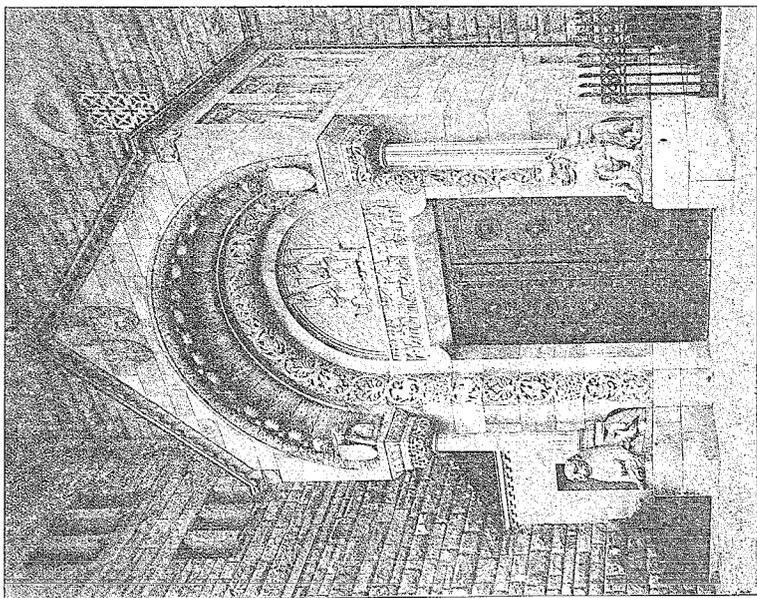
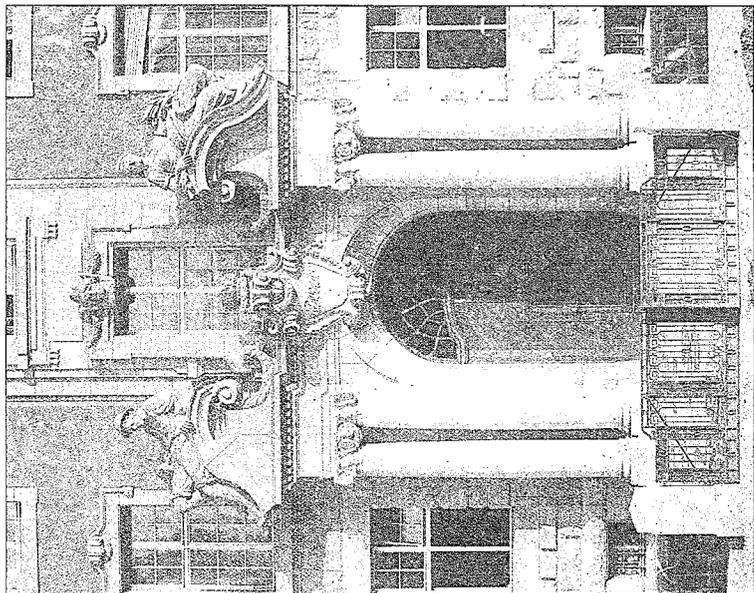
Damit bei einem Brand alle etwa vorzeitig geöffneten Fenster zur Unterdrückung von Zugluft, die den Brand anzuheben könnte, sofort geschlossen werden können, muß die Möglichkeit einer Schließung derselben auch von der Bühne aus gefordert werden. Ein gleichzeitiges Schließen sämtlicher Fenster durch einen Griff erscheint dabei nicht unbedingt nötig. Es mag genügen, wenn die Fenster einer jeden Bühnenhauswand zu einer Gruppe vereinigt werden und sodann für jede Gruppe eine gemeinsame, von der Bühne aus zu betätigende Schließungsvorrichtung angeordnet wird.

### Verbands-, Vereins- usw.-Angelegenheiten.

#### Deutscher Arbeitgeberbund für das Baugewerbe. (E. V.)

Der Bund der ungarischen Baugewerbetreibenden teilt mit, daß die Aussperrung sämtlicher Bauarbeiter, Zimmerleute, Steinmetz- und Schlossergehilfen aufgehoben ist. — In Szolnok sind die Maurer, in Sittó die Bergarbeiter in den Streikbrüchen in den Streik getreten. Einstellungen von Arbeitnehmern aus diesen Orten dürfen in den Betrieben der Bundesmitglieder nicht stattfinden.

\*) Zentralblatt der Bauverwaltung 1909, S. 225.



Die neue Ringstraße in Posen. □ Eingang zum Königlichem Residenzschloß. □ Eingang zum Dänischegebäude der Königlichem Anordnungs-Kommission.

Das Kartell der Arbeitgeberverbände in den Baugewerbe Groß-Berlins umfaßt jetzt 20 Arbeitgeber-Verbände des weiteren Baugewerbes. Der Geschäftsbericht über das Jahr 1910 läßt eine gute Entwicklung des Kartells erkennen. Von großen allgemeinen Streiks oder Anspannungen ist das Baugewerbe im vergangenen Jahre verschont geblieben. Die meisten der dem Kartell angeschlossenen Verbände schließen Tarifverträge mit den Arbeiterorganisationen ab, mit denen im allgemeinen gute Erfahrungen gemacht wurden. Dadurch sind die das Gewerbe früher sehr schädigenden Einzelsperren beseitigt worden, und die Arbeit hat durchweg eine ruhigere und geordneter Stetigkeit erlangt. An den Tarifverhandlungen war das Kartell in vielen Fällen aktiv beteiligt. Die Geschäftslage hat sich im vergangenen Jahre, wenn auch nur unerheblich gebessert. Allerdings ist es charakteristisch, daß sich die Besserung in fast allen Teilen des Baugewerbes immer nur auf den Umfang der Bantätigkeit bezieht und daß der Nutzen der Geschäftstätigkeit mit dem steigenden Umsatz nicht Schritt gehalten hat. Im allgemeinen läßt die wirtschaftliche Lage des Gesamtbaugewerbes noch vieles zu wünschen übrig und die Ansichten für die Zukunft werden ebenfalls keineswegs als besonders gute bezeichnet.

### Wettbewerbsergebnis.

München. Zur Erlangung von Skizzen für den Neubau ihres Geschäftsgebäudes schreibt die Münchener Rückversicherungsgesellschaft einen Wettbewerb mit Frist bis zum 15. August d. J. aus. Es sind ausgesetzt: Ein 1. Preis von 10 000 *fl.*, ein 2. Preis von 6000 *fl.* und ein 3. Preis von 4000 *fl.*. Außerdem bleibt der Ankauf fünf weiterer Entwürfe für je 1000 *fl.* vorbehalten. Das Preisrichteramt haben übernommen: Wilhelm v. Finck, Reichsrat der Krone Bayern in München, Prof. Dr. German Bestemeyer in Dresden, Prof. Dr. Theodor Fischer in München, Stadtbaurat Hans Grässe in München und Direktor Karl Thieme in München. Die Wettbewerbs-Unterlagen können von der Münchener Rückversicherungsgesellschaft in München, Maffeistraße 1 kostenfrei bezogen werden.

### Rechtswesen.

rd. Der Maurermeister als Grundstückshändler. Ein Maurermeister, welcher auf eigene Rechnung baute, verkaufte die fertiggestellten Häuser. Der Gewinn, den er hierbei erzielte, bildete sein Einkommen, von dem er seinen Lebensunterhalt bestritt. In einem Jahre hatte er zwei Häuser fertiggestellt, die er für 48 400 *fl.* — und für 44 500 *fl.* — verkaufte. Nach seiner der Steuerbehörde vorgelegten Aufzeichnungen kostete ihn die Herstellung der Häuser 45 570 *fl.* — bzw. 43 784 *fl.* — so daß er nach seiner Meinung daran 2830 — bzw. 715 *fl.* — verdiente. In den Baukosten waren u. a. Posten in Höhe von 1070 *fl.* — und 1160 *fl.* — enthalten, die er als Vergütung für seine Tätigkeit bei den Bauten den Baugeldern entnommen hatte. Diese Berechnungsweise rechtfertigte er damit, daß er erklärte, er sei von früh bis spät auf dem Bau mittätig gewesen; wäre dies nicht geschehen, so hätte er eben noch eine Kraft engagiert und dieser den Lohn zahlen müssen, den er für seine eigene Tätigkeit den Baugeldern entnommen habe.

Das Sächsische Oberverwaltungsgericht hat indessen dahin erkannt, daß der als Grundstückshändler zur Steuer Herangezogene nicht berechtigt sei, die fraglichen Löhne von der Roheinnahme in Abzug zu bringen, sondern, daß er verpflichtet sei, diese Beträge den buchmäßigen Überschüssen hinzuzurechnen, da sie als Gewinn anzusehen seien. Nur diejenigen Löhne besitzen die Eigenschaft abzugsfähiger Betriebspesen — so heißt es in den Gründen —, welche der Küäger in Ausübung seines Grundstückshandels an dritte Personen zu zahlen hat. Die fraglichen Summen, die der Steuerpflichtige als Entschädigung für eigene Dienste in seinem Gewerbebetriebe als Grundstückshändler der Geschäftskasse entnommen hatte, können von den Einnahmen aus dem Grundstückshandel ebensowenig in Abzug gebracht werden, wie von den Geschäftseinnahmen eines Kaufmannes die Vergütung, die dieser etwa für seine persönliche Tätigkeit im Geschäft der Kasse entnimmt und unter „Handlungskosten“ verbucht. Entnahmen solcher Art kennzeichnen sich vielmehr

als Vorausentnahme künftigen Gewinns und sind daher steuerpflichtig. (Entschldg. des Sächs. Oberverwaltungsgerichts v. 21. Juli 1910). Nachdruck verb.

### Bücherschau.

Landwirtschaftliche Bankunde bearbeitet im Text von A. von Pannewitz, Regierungsbaumeister und Professor, Oberlehrer an der Kgl. Baugewerkschule Görlitz — in den Abbildungen von O. Schmiedt, Architekt und Oberlehrer an der Kgl. Baugewerkschule Cassel. Mit 57 Abbildungen. Leipzig. Verlag von H. A. Ludwig Degener, Preis 1,50 *fl.* (Degener's Leitfäden für Baugewerkschulen und verwandte Lehranstalten XXIII.)

Das im Stoff recht knapp gehaltene Büchlein ist — wie die Verfassers versichern — aus der Praxis geschöpft und für die Praxis geschrieben. Es ist jedoch schwer, ein richtiges Urteil über dasselbe zu gewinnen, denn der Text ist infolge einer meist recht krausen Ausdrucksweise oft schwer verständlich. — keine Empfehlung für einen Schulleitenden —. Man möchte glauben, der Verfasser sei ein Ausländer, der die deutsche Sprache noch nicht voll beherrscht. Hier einige Stilproben: (Seite 30): „Ferner sind vorteilhaft (bei Umfassungswänden von Pferdeställen) 7—15 cm weite senkrechte Isolierschichten, welche außen unten frische Luft zuführen und nach dem Stall zu in den Fenstern-Sohlbänken sich öffnen, sobald die Kühle der Tiere nicht vor diesen stehen; in letzterem Falle muß dann die Zustromungsöffnung in größerer Höhe ausmünden.“ — (Seite 44): „Stalltemperatur (der Rindviehställe) betreffend sei noch hinzugefügt, daß diese bei allen Stellungen etwas unter unserer Zimmertemperatur liegen wird, indem die Tiere alle das stärkere, schützende Fell usw. voraus haben, wobei Mutterschweine, Ferkel, Kühe und brütende Hühner im allgemeinen wärmer, Schafe am kältesten stehen können. Wie bei den Menschen sind auch hier Abhüttungsapostel, welche für Bewegung im Freien und kühle Ställe sind.“ — „die ganze Stallanlage bewegt sich um vorteilhafteste, reichlichste Düngergewinnung und dabei am häufigsten in Gestalt von Kühhaltung bei gleichzeitiger Milch- und Fleischgewinnung.“ —

„Städtebauliche Vorträge.“ Band IV Heft 4. Ortsstatutarische Bauverbote in Preußen, von Professor Dr. P. Alexander-Katz, Justizrat. Verlag: W. Ernst u. Sohn, Berlin. Preis 2,40 *fl.*

Es ist interessant, den eigenartigen und etwas schwierigen Stoff der Ortsstatute in zusammenhängender und kritischer Beleuchtung kennen zu lernen. Wir können die Schrift allen empfehlen, die irgend wie mit der Sache zu tun haben. Inhaltlich behandelt das Werkchen den § 12 des Fluchtliniengesetzes und in 8 Unterabteilungen das Verunstaltungsgesetz. sz.

### Baustoff und Baubedarf.

Pendeltüren. Besonders in öffentlichen Gebäuden ist die Verwendung von Pendeltüren kaum noch zu umgehen. Bei starkem Verkehr macht sich jedoch die Bequemlichkeit dieser Türen oft auch als Übelstand bemerkbar, indem die bis zur Ruhelage hin und her pendelnden Türen die Benutzung beeinträchtigen bzw. unter Umständen auch — bei ungeschicktem Daraufzugehen — zu Verletzungen Anlaß geben können. Die Fa. Gretsche u. Co. in Feuerbach-Stuttgart bringt unter dem Namen „Stopp“ einen Beschlag in den Handel, der scheinbar geeignet, die erwähnten Übelstände aufzuheben. Der Beschlag eignet sich nicht nur für Pendeltüren, sondern auch für andere Türen, insbesondere für Haustüren. Er wirkt in der Weise, daß das Pendeln der Tür aufgehoben, diese vielmehr langsam geschlossen und in der Mittellage festgehalten wird. Der Stopp-Beschlag vereint Pendeltür- oder Haustürbänder einschl. hydraulischen Türschließers und wird in den Fußboden eingelassen. Die beigefügte Abbildung zeigt den Apparat an und für sich; der untere Teil wird in den Fußboden eingelassen, am oberen die Tür befestigt.

