

Ostdeutsche Bau-Zeitung

Verlag Paul Steinko
Breslau I, Caschestr. 9. — Fernspr. 3775.

Erscheint jeden Mittwoch u. Sonnabend.
Bezugspreis vierteljährlich 3,00 M.

Schriftleitung: Prof. Just, Architekt.
Breslau.

Alle Sendungen sind nicht an Personen, sondern nur an die „Ostdeutsche Bau-Zeitung“, Breslau I, zu richten.

Inhalt: Das Niedrighalten der städtischen Baulandwerte. — Landhaus B Karpe. — Wohnhaus des Stadtrat L. Schönberg in Stargard in Pommern. — Erfahrungen über Gips-Estriche. — Verschiedenes.

Das Niedrighalten der städtischen Baulandwerte.*)

Von Professor H. Chr. Nußbaum in Hannover.

Im Kern der Städte haben die Grundstücke im Laufe der Zeit einen hohen Wert angenommen. Der Gewerbefleiß der Bürger hat ihn geschaffen. Vom Standpunkt der Volkswirtschaft besitzt er daher volle Berechtigung; ihn zerstören zu wollen, würde ein verhängnisvoller, auf Irrtum beruhender Fehler sein. Werte, die Handel und Gewerbe aus günstig gelegenen Grundstücken erwirtschaften, machen das Ansteigen ihres Preises zu einem naturgemäßen.

Anderes liegen die Verhältnisse für diejenigen Gebiete, welche ausschließlich dem Wohnen dienen. Hier sind die Werte zumeist durch die Machenschaften der Grundstückspekulation, zum Teil auch der Gebäudespekulation künstlich emporgeschraubt worden. Das ist ein Mißstand, der unheilvoll zurückwirkt auf den allgemeinen Stand des Wohnwesens und auf die Höhe der für das Wohnen aufzuwendenden Kosten. Allerdings übt die Nähe des Stadtmittelpunktes mit seinen Verkehrsanstalten, seinen Markthallen, Theatern, Konzerthäusern, Promenaden und dergl. eine Anziehung aus, die werterhöhend zu wirken vermag. Das Gleiche gilt von Stadteilen, die an Waldungen, Parkanlagen, Seen oder andere reizvolle Gelände grenzen oder in sie sich einschließen. Im übrigen aber sind die Werte in der Regel nicht naturgemäß entstanden durch Erhöhung der Rente, sondern künstlich hervorgerufen worden durch die Bereicherung einzelner auf Kosten der Gesamtheit.

Es war dieses möglich und ist vielerorts noch möglich, weil die deutschen Bauordnungen bis etwa zum Jahre 1885 ausnahmslos nur vollkommen gleichartige Bestimmungen für das gesamte städtische Gelände kannten. Infolgedessen war man gezwungen, Rücksicht auf jene bedeutenden Werte zu nehmen, welche die Grundstücke des Geschäftsviertels der Altstädte angenommen hatten. Diese Sachlage machte die Bauspekulation sich zunutze, als in der zweiten Hälfte des neunzehnten Jahrhunderts mit dem Erblühen von Handel und Gewerbe die Bevölkerungszunahme der Städte einen zuvor ungekannten raschen Gang nahm. Während bis dahin die Höhe und Ausdehnung der Häuser vom Kern der Städte nach ihren Außengebieten eine naturgemäße Abnahme aufgewiesen hatten, entstanden jetzt in neu erschlossenen Baugebieten Zinshäuser von geradezu erschreckender Ausdehnung und Höhe. Da man dem Unwesen nicht zu steuern vermochte, weil es an gesetzlichen Handhaben fehlte und Wohnungsmangel herrschte, wiesen die Außengebiete der Städte bald eine Grundausnutzung auf, die den bescheidensten Anforderungen an Wohlbefinden und Wohlbehagen Hohn sprach. Ferner wurden die Grundwerte in einer Weise hinaufgetrieben, die dem Volkswohl schwere Schädigungen zufügte, während einzelnen Grundbesitzern ein unverdienter Reichtum zufiel.

Trotz dieses in Großstädten besonders tröstlich sich gestaltenden Zustandes ging es nicht an, dem Geschäftsviertel diejenige Rücksichtnahme zuteil werden zu lassen, welche für das Gedeihen von Handel und Gewerbe unbedingt erforderlich ist, weil aus weiteren Zugeständnissen eine Schädigung des Wohnwesens hätte erwachsen müssen, für welche die Behörden die Verantwortung nicht übernehmen durften.

*) Mit Genehmigung des Verlegers aus: „Das Wohnhaus und seine Hygiene“ von H. Chr. Nußbaum, Architekt, Professor für Hygiene an der Technischen Hochschule zu Hannover, Leipzig 1909. Alfred Kröner Verlag. Preis gebettet 18,— M., gebunden 21,— M.

Rasch machte die Bodenspekulation diesen Zustand sich zunutze, indem sie den gesamten Mehrgewinn an Rente, der aus einem Grundstück durch solche Bauten sich herauswirtschaften ließ, als Maßstab des Grundstückswertes benutzte. Durch die nun rasch steigenden Gewinne wuchs die Baulandpekulation ins ungeheuerliche. Dagegen nahm die Gediegenheit der Bauten in erschreckender Weise ab, weil dem Bauunternehmer andernfalls kein ausreichender Nutzen entstand, vielerorts ihm Verluste drohten, während ihm bis dahin ein bedeutender Gewinn aus seiner Tätigkeit zugefallen war. Der äußeren Erscheinung der einzelnen Gebäude wie der Stadtteile drückte dieser Zustand ebenfalls den Stempel auf. Weder früher noch später sind je in Deutschland solche tröstlose Stadtviertel entstanden, wie in den letzten Jahrzehnten des neunzehnten Jahrhunderts.

Obleich das Übel ein allgemeines war, offen zutage trat und seine Ursache bekannt war, bedurfte es eines langjährigen Kampfes der Vertreter der Hygiene im Verein mit einsichtigen Technikern gegen die Verwaltungsbehörden, ehe das Mittel zu seiner Abhilfe anerkannt wurde und begonnen hat sich Eingang zu verschaffen.

Es besteht darin, für die verschiedenartigen Stadtteile besondere Bestimmungen zu erlassen, welche die Ausnutzbarkeit der Grundstücke genau regeln, unter voller Berücksichtigung des Zweckes, dem sie dienen, des Wertes, der ihnen inneohnt, und der Kosten, die ihre Erschließung erheischt.

Die Hindernisse, die in diesem Kampfe zu überwinden waren und vielerorts noch nicht behoben worden sind, wurden dadurch ganz wesentlich erhöht, daß man zunächst ausschließlich den Wert der Grundstücke, nicht auch ihren Zweck zu berücksichtigen gewillt war. Man brachte „abgestufte“, „Staffel-“ oder „Zonen-Bauordnungen“ in Vorschlag und es gelang, sie in einzelnen Städten zur Durchführung zu bringen, denen ganz allmählich andere sich angeschlossen haben.

Die Zonen-Bauordnung trifft in der Regel Unterscheidungen nur nach der Lage der Grundstücke und damit nach ihrem derzeitigen Geldwerte, nicht auch nach dem Stadtviertel in dem sie sich befinden, und nach dem Zweck, dem sie zu dienen bestimmt sind. Dadurch entstehen sowohl unnötige Härten als auch Schwierigkeiten für die Entwicklung des Handels und der Gewerblichkeit. Gerade der künftige Zweck des Grundstücks bedarf in E. vollster Rücksichtnahme, wenn die Bauordnung zum Segen des Gemeinwesens ausfallen soll.

Daher genügt es nicht, ausschließlich Innenzonen, mittlere und Außenzonen zu schaffen und für sie getrennte Bestimmungen festzusetzen, welche die Ausnutzbarkeit der Grundstücke regeln. Sondern es sind vornehmlich Unterscheidungen zu treffen zwischen den Geschäftsvierteln und den Geschäftsstraßen, so wie den der Gewerbtätigkeit vorbehaltenen Gebieten einerseits, den eigentlichen Wohnvierteln andererseits.

Mit Ausnahme des für die Großbetriebe und lästigen Betriebe vorgesehenen Geländes sollen jene Stadtviertel nicht eng gegeneinander abgegrenzt werden, sondern sie sollen einander durchdringen dürfen, soweit ein Erdorden sich hierfür herausstellt. Einzelne Straßenzüge, ja einzelne Baublocke sollen dem einen oder dem anderen Gebiete zugerechnet und so ihrem Zweck entsprechend ausgebildet und bebaut werden dürfen, damit der zweckmäßigen Entwicklung der Städte nicht der

(Fortsetzung Seite 27)

Hemmschuh angelegt werde. So geht z. B. eine völlige Absonderung des Geschäftsviertels von den Wohngebieten nicht an, weil ein Teil der Geschäfte seinen „Käufern“ folgen, also in deren Wohngebiete eindringen muß, um bestehen zu können. Man, wird vielmehr gut tun, die Verkehrsadern samt den von ihnen berührten Baublöcken von vornherein dem Geschäftsviertel zuzurechnen und sie diesem Zweck entsprechend auszubilden.

Mit derartigen Verordnungen, welche die Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks in der Ebene und in der Höhe beschränken, glaubte man den Baulandpreis in angemessene Grenzen bannen zu können. Diese Anschauung hat in dem wünschenswerten Maße sich nicht bestätigt. Trotz der mancherorts erlassenen sachgemäßen Verfügungen sind überall die Grundstückspreise hohe geblieben, vielerorts wesentlich höher, als der herauszuwirtschaftenden Rente entspricht.

Infolgedessen muß immer noch beim Errichten und bei der Ausstattung der Gebäude in einer ihre Güte, ihre Dauerhaftigkeit, ihre Außerscheidung und ihre Bequemlichkeit arg beeinträchtigenden Weise gespart werden, und dennoch steigen die Mietpreise ständig — oder wo dieses nicht stattfindet, entsprechen die Mieterträge den Gesamtkosten der Wohnhäuser nicht; dem Hausbauer oder dem Hauskäufer entsteht Schaden, statt daß Gewinn ihnen erwächst.

Demnach sichtet sich wider Erwarten gegenwärtig die Rente mehr nach dem Baulandpreise, als der letzte nach der aus Wohngebäuden zu erzielenden Rente, die auf einem Grundstück errichtet werden dürfen.

Ein wesentliches oder gar ein hinreichendes Herabdrücken der Baulandpreise auf dem Verordnungswege ist bislang nirgends gelungen. Vielmehr liegt gegenwärtig die Gefahr vor, daß durch weitgehende Ansprüche an die Weiträumigkeit der Städte nicht der Bodenwert herabgedrückt wird, sondern der Mietpreis sich beträchtlich steigert. Wo zu weitgehende Bauordnungsbestimmungen erlassen worden sind, ist diese Gefahr bereits verwirklicht.

Bodenwert und Mietpreis sind keine fest bestimmten Größen, sondern beide sind ständigen, oft starken Schwankungen unterworfen. Namentlich ihre Wechselwirkung aufeinander unterliegt örtlichen und zeitlichen Schwankungen, die besonders durch das Verhältnis der Anfrage nach Wohnungen oder nach Bauland zum Angebot derselben hervorgerufen werden. Örtlich treten nicht selten Umstände hinzu, die den Wert des Baulandes ganz beträchtlich zu steigern vermögen: So die enge Begrenzung des Stadtgebietes durch Berge und Seen; eine der Bebauung ungünstige Geländeform, die nur einseitige Bebauung der Straßen zuläßt und ihre Anlagekosten erhöht; die derzeitige Benutzung des Baulandes als Weinberg, Lustgarten, einträglichen Wirtschaftsbetrieb oder Gewerbebetrieb usw. In gleicher Richtung wirkt eine kostspielige Aufschließungsart des Baugebietes durch Promenaden oder durch Straßen von übermäßigem Breite, durch teure Befestigungsart der Fahrbahnen, Radfahrwege oder Bürgersteige und dergl.

Daher dürfen die Verordnungen nicht schematisch erfolgen, sondern müssen auf die örtlich und zeitlich herrschenden Baulandwerte volle Rücksicht nehmen, wenn sie nicht schwere Mißstände hervorrufen wollen, wo sie zu nützen beufen und gewillt sind.

Vor allen Dingen aber ist ein gewichtiges Hindernis hinwegzuräumen, ehe wirklicher Nutzen aus der Durchführung von Staffel-Bauordnungen für die Wohngebiete der Städte zu erwachsen vermag. Es ist durch die Baulandspekulation aufgerichtet und hat sie zum Herrscher der Lage gemacht zum Schaden des Gemeinwohls, des Wohnwesens und sowohl der gesunden wie der reizvollen Entwicklung der deutschen Städte, namentlich der Großstädte. Dieses Hindernis besteht in dem Mittel, dessen die Bodenspekulation sich bedient hat und gegenwärtig noch bedient, um die Preise des Baulandes weit höher halten zu können, als seinem wirklichen Werte entspricht. Es beruht auf der ungesunden, aber heute herrschenden Form des Immobilienbeliehenswesens und des Schätzungswesens.

Eine große Zahl von Hypothekenbanken, die das Recht der Pfandbriefausgabe besitzen, beliehen das Bauland wie die auf ihm errichteten Gebäude weitaus zu hoch. Nicht gerade selten erreichte oder übertraf die erste Hypothek bereits deren wirklichen Wert. Namentlich das Bauland wurde absichtlich um oft das Vielfache zu hoch beliehen, um ihm einen hohen

Verkaufswert zu geben. Diese Mißstände sind nach schweren Verlusten zwar gemildert, aber nicht beseitigt.

Oft stehen die „Terraingesellschaften“ mit diesen Hypothekenbanken durch ihre Direktoren in persönlicher Verbindung oder arbeiten sich sonst in die Hände, um einen Gewinn aus dem Bauland zu erzielen, der zumeist den von der Gesellschaft gezahlten Preis weit, nicht selten um das Zehnfache übertrifft.

Die Folgen dieses Treibens, dem bisher trotz seiner Öffentlichkeit ein Ziel nicht gesetzt worden ist, hat die Allgemeinheit zu tragen. Durch den Zusammenbruch einer nicht geringen Zahl dieser Banken ist in jüngster Zeit dem Volkswohlstande Deutschlands eine schwere Wunde geschlagen, während die künstlich geschaffene Höhe der Baulandpreise das gesamte Wohnwesen auf das ungünstigste beeinflusst, der zweckmäßigen und schönen Entwicklung der Städte unüberwindliche Hindernisse bereitet.

Diese oft weit über den wirklichen Wert hinausgehende Belohnung des städtischen Grundbesitzes ist nur dadurch möglich geworden, daß die Schätzung desselben den Wünschen jener Gesellschaften sich anzuschließen teils gelernt hat, teils gezwungen worden ist.

Eine vollkommene oder auch nur belangreiche Abhilfe der sämtlichen aus der übertriebenen Höhe der Baulandpreise entstandenen Mißstände ist ausschließlich zu erzielen durch eine sachgemäße Regelung und örtliche Überwachung des Schätzungs wesens.

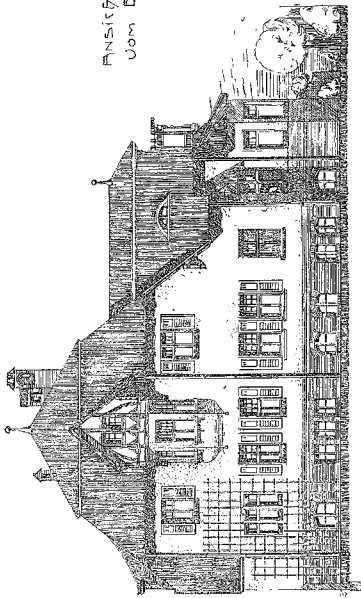
Leider nehmen die Regierungen trotz des bedrohlich gewordenen Zustandes des Immobilienbeliehens- und Schätzungs wesens immer noch eine zuwartende Stellung ein und lassen, wie es scheint, von der Vorlage zu Gesetzesänderungen sich abhalten durch Einwendungen, die von Seiten der an jenem Gewinne beteiligten Gruppe gegen solche Änderungen erhoben worden sind. Sie gipfeln darin, daß der Realkredit keine Beschränkung erfahren dürfe, zumal das Baugewerbe infolge der „Verringerung der Arbeitsgelegenheit“ dabei am meisten leiden würde.

Diese Einwendungen müssen als irrelevant zurückgewiesen werden. Der Realkredit verdient den Schutz nur so lange und so weit, als er selbst Maß hält. Artet er aber, wie im vorliegenden Falle, zur unmäßigen Spekulation aus, dann verliert er jeden Anspruch auf Schutz oder Förderung. Unmöglich aber können die Bauhandwerke in einer Arbeitsgelegenheit Segen erblicken, wie sie der herrschend gewordene Immobilien schwindel in den großen Städten ihnen verschafft hat. Solche Arbeit muß sie unter allen Umständen früher oder später schädigen.

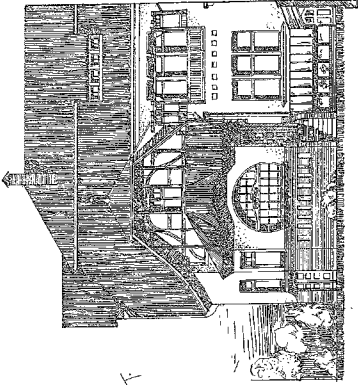
Eine vorsichtige und weise Einschränkung des Realkredits ist daher weit eher als ein dringendes Erfordernis zu betrachten. Vor allen Dingen aber bedürfen wir einer sachgemäßen Regelung und (örtlich ausgeübt) Überwachung des Schätzungs wesens, damit der Volkswohlstand und die Volksgesundheit nicht ferner durch die ungezügelte Immobilien- und Baulandspekulation geschädigt werden.

Sodann können die Stadtverwaltungen ganz wesentlich dazu beitragen, daß die Bodenwerte in den künftigen Wohngebieten der noch unbebauten oder schlechter bebauten Außengebieten der Städte der weiträumigen Bauart sich anpassen, und daher durch ihre Durchführung nicht ein Emporschnellen der Mietpreise oder der Gesamtkosten eines Einfamilienhauses erfolge. Vornehmlich ist dieses dadurch zu erreichen, daß die Stadtverwaltungen sich frühzeitig zu Großgrundbesitzern machen, die aus diesem Besitz aufgeteilten Einzelgrundstücke aber nur unter solchen Bedingungen abtreten, welche die ungesunde Bauspekulation von ihrem Erwerb abschrecken oder ausschließen, den Bau von Familienhäusern und Eigenheimen erleichtern und fördern.

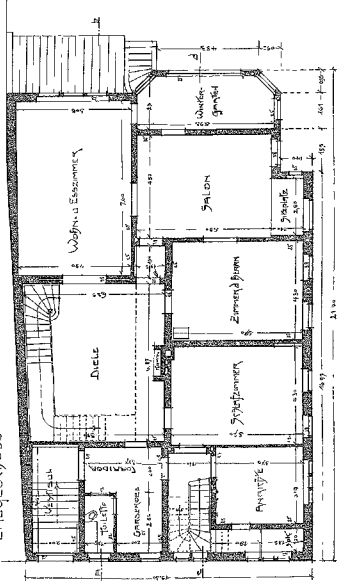
Sodann vermögen die Stadtverwaltungen durch rechtzeitig erfolgendes Erschließen ausreichend weiter Geländeflächen in allen Gebieten der Stadterweiterung das Angebot an Bauplätzen zu vermehren und dadurch auf ihre Preislage im regeln den Sinne einzuwirken. Doch darf dieses Erschließen nicht ins Übermaß gesteigert werden, weil bei jahrelangem Unbebaubehalten solcher Gebiete die Zinsen der Erschließungskosten und die Verluste durch das Brachliegen des Landes die Baulandwerte steigern würden, statt sie zu ermäßigen.



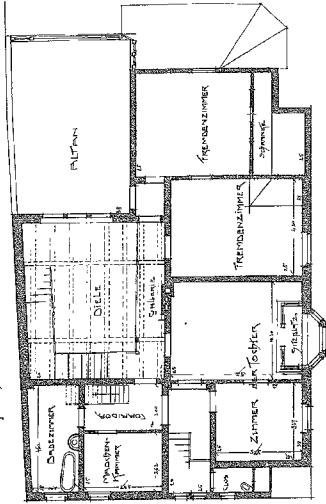
ANSICHTEN
VOM GLEISERPARK



Erdgeschoss

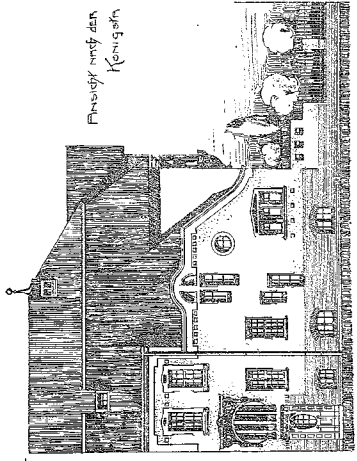
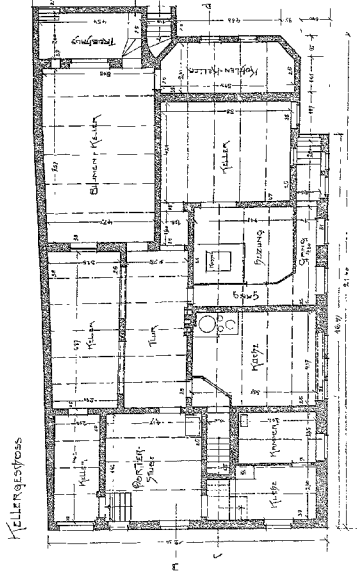
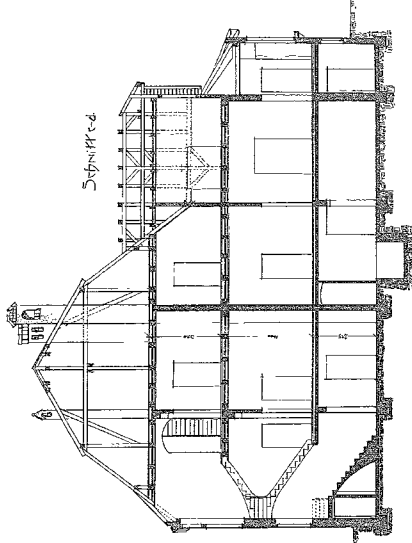
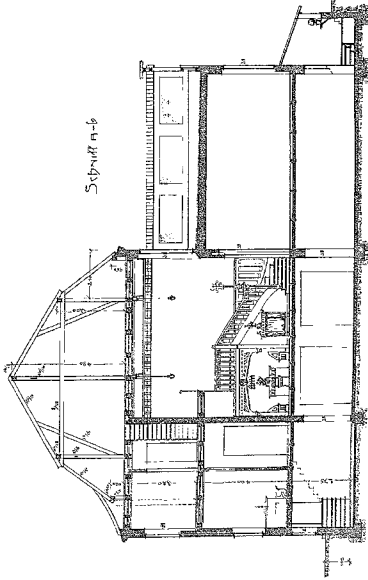


Obergeschoss



□ □ Maßstab 1:200. □ □ □

□ □ Wohnhaus des Stadtrat L. Schönberg in Stargard i. Pom. □ □ Architekt Ad. Krumbügel in Stargard.



□ □ Maßstab 1:200. □ □

□ Wohnhaus des Stadtrat L. Schönberg in Stargard i. Pom. □ Architekt Ad. Krumbügel in Stargard.

Die Besteuerung baufähiger Grundstücke an fertigen Straßen vermag ebenfalls zur Einschränkung der nachteiligen Form der Grundstücksspekulation beizutragen, muß aber mit größter Vorsicht erfolgen, damit nicht zu Zeiten der Baunlust eine weitere Preiserhöhung des Baulandes aus ihr hervorgehe. Richtiger ist es daher, nur eine Besteuerung des Gewinnes einzuführen, der aus dem Verkauf von Bauland erzielt wird.

Wichtiger noch ist ein preiswertes, der jeweiligen Art der Anleistung Rechnung tragendes Aufschließen des Baugebietes, indem die öffentlichen Plätze nach Größe und Form der Anleistungsart entsprechend gewählt werden, die Breite der befestigten Straßenteile nicht bedeutender genommen wird, als dem zu erwartenden Verkehr entspricht, während für den erforderlichen Lichteinfall und ausgiebigem Luftwechsel durch das Vorschreiben von Vorgartenanlage oder durch Anlage öffentlicher Parkstreifen Sorge getragen wird. Auch die Tiefe der zwischen dem Straßenland verbleibenden Grundstücke bedarf einer zielbewußten Bemessung. Sie hat der zu gewärtigen, den zulässigen oder wünschenswerten Gebäudetiefe und Gebäudehöhe sich anzuschließen. Ein wesentliches Hinausgehen über das erforderliche Ausmaß kann zu ebenso großen wirtschaftlichen Nachteilen oder gesundheitlichen Mißständen führen wie eine zu gering gewählte Tiefe der Grundstücke oder der Baulöcher.

Auch Genossenschaften würden an dem Preiswerterhalten des Baulandes mitzuwirken vermögen und sie würden zugleich geeignet sein, die Bauspekulation in heilsamen Schranken zu halten. Aber bislang fehlt es in Deutschland noch vielfach an der Erkenntnis der hohen Vorteile, die solche Gemeinschaften den Wohnungsbedürftigen zu bieten vermögen. Die Genossenschaften zur Errichtung von Kleinwohnungen sind zu wenig kapitalkräftig, um der Grundstücksspekulation in nennenswerter Weise Abbruch tun zu können. Genossenschaften der wirtschaftlich kräftigen Bürger zur Erstellung von Wohnungen aber fehlen bisher in Deutschland. Ihre Gründung sollten diejenigen Kreise sich zur Aufgabe machen, deren Streben auf Gesundung des Wohnwesens gerichtet ist: Die großen Mißstände, welche das Erstellen der Wohnungen durch die ungesunde Form der Bauspekulation herbeigeführt hat, würden verschwinden, den Bauhandwerkern wäre hierdurch in gleicher Weise gedient wie den Wohnungsmietern; an die Stelle des Hauswirts tritt die Genossenschaft; der Mieter wird Wohnungsinhaber und gewinnt dadurch diejenige Anteilnahme an der Wohnung, welche zu ihrem zweckdienlichen, gesunden Ausbau ebensosehr erforderlich ist wie für ihre Instandhaltung und allmähliche Verschönerung oder Verbesserung; das Wohnhaus hört auf, ein Handelsware zu bilden, an welcher der Besitzer kein anderes Interesse hat, als sie mit möglichstem Nutzen zu veräußern; in den Genossenschaften würden kräftige Vertreter der Interessen des Wohnwesens erstehen, manche Erleichterung für dasselbe in den Bauvorschriften und Bauordnungen würden sie zugebilligt erhalten, die man der Bauspekulation zu gewähren nicht gewillt oder in der Lage ist.

Für die zu Wohlfahrtszwecken entstandenen und tätigen Vereine ist ebenfalls in dem frühzeitigen Ankauf großer Gelände zum Zweck der späteren Aufteilung und Abgabe an Baulustige oder an Baugenossenschaften zu Selbstkostenpreis eine dankbare Aufgabe zu erblicken; dankbarer jedenfalls als die des Errichtens von Kleinwohnungen, weil aus deren Vermieten eine Reihe von Schwierigkeiten und Nachteilen zu erwachsen pflegt, während der Verkauf der erstellten Gebäude diese in der Regel ihrem eigentlichen Zwecke mindestens insofern entzieht, als der Käufer aus dem Vermieten der Wohnungen möglichst hohen Gewinn zu erzielen trachtet.

Neben der Preiswerterhaltung des Baulandes muß gleichzeitig die Anwendung billiger aber in jeder Richtung zweckmäßiger Bauweisen erstrebt werden, um das Einfamilienhaus wettbewerbsfähig gegenüber dem Zinshaus und für breitere Schichten der städtischen Bevölkerung durchführbar zu machen oder zu erhalten. Auch für das Miethaus mit kleinen und mittelgroßen Wohnungen ist eine derartige Verbilligung als volkswirtschaftliches Erfordernis zu betrachten.

Die Bauweise des holländischen Hauses vermag nach dieser Richtung als Vorbild zu dienen. Trotz seiner Weiträumigkeit, vorzüglichen Ausstattung und Darbietung von vielen Bequemlichkeiten wird es zu Kosten errichtet, die ganz wesentlich hinter denen der deutschen Familienhäuser zurückbleiben.

Der Hauptgrund hierfür ist darin zu sehen, daß man leichte, aber standfeste und dauerhafte Bauweisen anwendet, während alles Überflüssige, z. B. an Kellerräumen, fortgelassen wird, jeder einzelne Raum seinem Zwecke entsprechend bemessen und durchbildet wird.

Landhaus B. Karpe.

Architekt und Maurermeister P. Roddewig in Stettin.
(Abbildung Seite 20).

Der dargestellte Entwurf zeigt ein freistehendes, vornehmes Landhaus. Der seitliche Eingang führt zu einer Mittelhalle (Diele), welche durch zwei Geschosse hindurchgeht. An diese schließen sich das Herrenzimmer, das Zimmer der Dame und der Empfangsraum an. Gegenüber dem Eingange liegt das Speisezimmer mit zugehörigem Erker und anstoßendem Rauchzimmer und mit Ausgang nach der, der Südseite des Gebäudes vorgelagerten, geräumigen Plattform (Terrasse) mit großer Freitreppe.

Ein Nebenflur an der Westseite der Halle führt zum Anrichterraum, der zwischen der Speisekammer und der Küche liegt. Weiter folgt das Treppenhaus, ein Dienerzimmer, die Kleiderablage und ein Abort.

Das Obergeschoß enthält drei Schlafzimmer nebst Bad und Abort, ein geräumiges Mädchenzimmer, sowie ein Wohnzimmer und ein Fremdenzimmer, welche letztere an der Ostseite des Hauses liegen und beide mit einem großen Söller (Pergola) in Verbindung stehen. Letzterer ist auch von dem oberen Hallenübergange durch eine Tür zugänglich, die zwischen den oberen Seitenlichtfenstern der Halle angeordnet ist.

Im Keller- und Dachgeschoß sind die Wirtschaftsgebäude, die Waschküche, die Heizung usw. untergebracht.

Im Äußeren zeigt das Gebäude eine Durchbildung, die frei von landläufiger Überlieferung ist und besonders durch die wagerechten Abschlusslinien der Bauteile ein eigenartiges Gepräge erhält. Helle Werksteine und Putzflächen sind mit in freier Auffassung gedachten Zielformen zu neuer Wirkung vereinigt.

Wohnhaus des Stadtrat L. Schönberg in Stargard in Pommern.

Architekt Ad. Krumbügel in Stargard.
(Mit Abbildungen auf Seite 28 und 29 und einer Bildbeilage.)

Vorliegender Entwurf ist, dem Wunsche des Bauherrn entsprechend, in der Art eines Landhauses nahe dem Mittelpunkte der Stadt am herrlich gelegenen Blücherpark zur Ausführung gekommen. Die Wohnräume sind sämtlich nach Südosten mit prachtvoller Aussicht auf den Park angeordnet, während die Nebenräume nach der wenig belebten Königstraße (Nordwest) gelegt wurden. Bedingungsgemäß liegt auch das Schlafzimmer der Eltern im Erdgeschoß, um dem älteren Ehepaar das Treppensteigen nach Möglichkeit zu ersparen.

Die mit der Kellerrküche (gleichzeitig Waschküche) durch einen Speiseaufzug und eine sehr bequeme Treppe verbundene, 1,50 m hoch mit Wandplatten versehene Anrichte erhielt einen Junktischen Gasherd mit allem Zubehör, um für gewöhnlich auch als Küche dienen zu können.

Eine reichlich bemessene Warmwasser-Heizanlage erwärmt sämtliche Räume. Das Zimmer des Herrn erhielt außerdem einen Majolika-Ofen, der in Betrieb genommen werden soll, wenn bei den ersten kalten Herbsttagen nicht gleich die gesamte Heizanlage gefeuert werden soll. Zu gleichem Zwecke ist auch die mit Radiator versehene Diele mit einem Siemens-Gaskamin in Kirschrot glasierter Kachelummauerung von Ziegelabmessungen mit Messingzieraten und Marmorauflatz ausgestattet.

Die vier Wohnräume im Erdgeschoß erhielten Pitchpine-Fußboden, alle übrigen Räume Gipsstrich mit Linoleumbelag. Keller und Eßzimmer sind mit Försterdecken übersöbbit. In letzterem Räume ist diesbezüglicher Wärmeverlust geschützt durch unterseitig mit Zement getuppte 5 cm starke Korksteinplatten, die mit 10 cm Abstand untergebracht wurden. Die Oberseite wurde schwach muldenförmig mit Beton in Gefälle

abgefliehen, 3 cm stark asphaltiert (ziemlich weich gehalten) und mit gesinterten Topplatten belegt. Ein Durchdringen der Feuchtigkeit von den mit Blumenkästen reichlich besetzten Söller (Altan) erscheint somit dauernd ausgeschlossen.

Die Diele erhielt 2,30 m hohe gestemmte Holz-Wandverfälschung, die Decke wurde als sichtbare Holzbalkendecke mit Unterzügen ausgebildet. Sämtliche Holzarbeiten zum Inneren Ausbau sind aus astfreiem, kernigen und schön gewachsenen Kiefernholz hergestellt worden. Mit Ausnahme des weiß lackierten Treppengeländers und der naturfarbenen lasierten Trittschritte ist alles Holzwerk in der Diele braun lasiert; ebenso auch ein Teil der Türen. Im Salon sind letztere jedoch almahagonifarben lasiert und im Obergeschoß weiß lackiert. Auch sämtliche Fenster wurden weiß lackiert, die Fensterläden Rinnen und Abfallrohre grün, das äußere Holzwerk grünblau, Spallier weiß und der grobe Spritzfuß hellgrau gestrichen.

Das Dach ist mit Sturmschen Biberschwänzen doppelt gedeckt.

Der Wintergarten (heizbare Halle) erhielt Schiebefenster und Sommermatten (Marquisen).

Ein kleines Treibhaus soll für den Blumenbedarf sorgen.

Für den Pförtner ist eine kleine Wohnung an der Straße vorgesehen.

Die Baukosten betragen rund 41 000 M.



Erfahrungen über Gips-Estriche.

Estriche werden gegenwärtig der weitaus größeren Haltbarkeit wegen fast allgemein aus Zement hergestellt, doch findet man an einigen Orten, an denen Gips zu billigen Preisen zur Verfügung steht, auch Estriche aus Gips. Man fertigt dieselben an, indem man den Boden vollkommen ebnet und mit Gipsbrei gleichmäßig in einer 3 bis 5 cm dicken Schichte übergießt. Nachdem der Guß durch 24 Stunden sich selbst überlassen blieb und vollkommen erhärtet ist, dichtet man ihn noch durch Schlagen mit halbrunden Hölzern oder vorsichtigen Stampfen mit eisernen Stößeln. Das Stampfen muß mit Vorsicht vorgenommen werden, weil sonst leicht Risse in der Masse entstehen.

Durch Abhobeln mit langen eisernen Ziehklängen nimmt man alle Erhöhungen weg und übergießt die vollkommen trockene Fläche mit Leinöl oder Leinölrinnis, welcher mit Wolllappen tüchtig eingerieben wird. Die Masse nimmt hierdurch Glanz an und kann der fertige Estrich dann ohne zu leiden, mit Wasser gewaschen werden. An Stelle des Leinöls kann man auch geschmolzenen und mit heißem Wasser verdünnten Chromleim aufgießen und von der Gipsmasse einsaugen lassen. Nach einigen Tagen ist der Chromleim durch die Einwirkung des Tageslichtes unlöslich geworden. Endlich kann man auch den fertigen Estrich mit Käsestoff-Lack tränken und gibt dieser nach dem Verdunsten des Ammoniaklacks einen sehr hübschen Glanz.

Wenn der Estrich nicht einfarbig weiß erscheinen, sondern mosaikartige Zeichnungen, Sterne usw. zeigen soll, so werden diese mit entsprechend gefärbtem Gips in besonderen Formen gegossen und dann an jene Stellen des geebneten Bodens gelegt, an denen die Zeichnung erscheinen soll. Man gießt dann weißen Gipsbrei so lange auf, daß die oberen Flächen der farbigen Stücke noch dann sichtbar bleiben und hobelt schließlich den Estrich glatt.

Wegen der geringen Härte nützen sich diese Estriche bald ab, können aber durch Ausstemmen der schadhaften Stellen und neuerlichen Einguß von Gipsbrei wieder hergestellt werden. Sehr gut lassen sich nach der Art der Estriche hergestellte Platten, an Stelle des eigentlichen Kunstmarmors bei der Ausschmückung von Räumen verwenden, bei welchen der höheren Kosten wegen der Kunstmarmor nicht in Verwendung gebracht werden kann. Man benützt zur Anfertigung der Platten, denen man der Leichtigkeit der Handhabung wegen selten eine größere Breite als 1,50, höchstens 2 m gibt, eine feste Unterlage aus aneinandergefügteten Bohlen und bestreut diese gleichmäßig mit grobem Sand. Die Dicke der zu gießenden Platten wird durch Randleisten, welche rings um die Platte laufen, bestimmt und der Guß vollzogen.

Bei Anfertigung besonders großer derartiger Platten, welche an lotrechten Wänden befestigt werden sollen, ist es angezeigt, für eine Verstärkung der Platten zu sorgen, damit sie beim Abheben von der Unterlage nicht brechen. Man verstärkt die Platten, indem man zuerst nur 2 cm hoch Gips aufgießt, wenn dieser anfängt zu erhärten, auf der Fläche grobe Sackleinwand oben ausbreitet und auf diese abermals 2 cm hoch aufträgt. Noch zweckmäßiger ist es, an Stelle der Sackleinwand ein Drahtgitter aufzuliegen, dessen Maschen etwa 5 cm im Geviert haben. Es wird hierdurch der Platte eine so große Festigkeit erteilt, daß man selbst sehr großen Platten nur eine Gesamtdicke von 3 cm zu geben braucht.

Bezüglich des erwähnten Käsestofflacks (Kaseinlacks) sei noch folgendes angeführt.

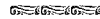
Man stellt den Käsestoff (Kasein) zunächst auf folgende Weise her: Frisch gemolkene Kuhmilch wird auf Eis gestellt und nach mehreren Stunden der obenauf schwimmende Rahm sorgfältig abgenommen. Diese Verrichtung wird so oft wiederholt, bis die Milch keinen Rahm abscheidet und als frei von Fett angesehen werden kann. Sie muß dann in durchfallendem Lichte ein bläuliches Aussehen zeigen. Die entfettete Milch wird mit einer kleinen Menge Essig versetzt und hierdurch der Käsestoff zum Gerinnen gebracht. Man führt die geronnene Milch gut durch, um den Käsestoff in feine Klümpchen zu zerteilen, läßt ihn dann auf einem ausgespannten Tuche abtropfen und wäscht ihn durch mehrmaliges Übergießen mit Wasser aus.

Der gereinigte Käsestoff wird mit den Händen zu Klumpen geballt, die man gut auspreßt und sodann in eine geräumige Flasche gestopft, die man zu vier Fünftel mit der Masse ausfüllt. Man übergießt die Masse dann mit soviel Ätzammoniak, daß sie von demselben ganz bedeckt ist und überläßt die verschlossene Flasche unter öfterem starken Umschütteln sich selbst. Nach einigen Tagen hat sich der Käsestoff in dem Ammoniak gelöst und erscheint die Lösung als eine schwach gefärbte, dicke Flüssigkeit.

Gießt man die Käsestofflösung auf eine Glasplatte aus, so verdunstet allmählich das Wasser und das Ammoniak und hinterbleibt der Käsestoff in Form einer farblosen Schicht, welche nach dem vollständigen Austrocknen eine bedeutende Härte erlangt. Wenn man die Glasplatte mit der Käsestoffschicht, bevor letztere noch hart geworden ist, in einer Lösung von Gerbstoff, beispielsweise in einer Abkochung von Galläpfeln in Wasser legt, so verbindet sich der Käsestoff mit dem Gerbstoff zu einer ganz unlöslichen Verbindung, welche in ihren Eigenschaften gewisse Ähnlichkeit mit jener des Leders zeigt und eine sehr große Widerstandsfähigkeit gegen feuchte Luft und Wasser besitzt.

Man macht bei der Anfertigung von Kunststeinen Anwendung von diesem Verfahren, indem man die aus poriger Käsestoffmasse hergestellten Gegenstände, Bauverzierungen und dergl., mit Käsestofflösung bestreicht und nachdem der Geruch nach Ammoniak verschwunden ist, in Gerbstofflösung eintaucht oder einigemale mit dieser bestreicht. Die Poren der Kunststeine werden auf diese Weise mit der vorerwähnten lederartigen Masse erfüllt und erlangt der Stein hierdurch große Haltbarkeit. Als wichtig ist hervorzuheben, daß Kunststeine durch diese Behandlung auch gegen Rost widerstandsfähig gemacht werden können, da der Überzug das Eindringen des Wassers vollständig verhindert.

Kunststeine, welche mit Käsestofflösung behandelt werden, lassen sich auch sehr schön mit verschiedenen Teerfarben färben. Man braucht zu diesem Behufe den Stein nur in eine Lösung des betreffenden Teerfarbstoffes — Fuchsinrot, wasserlösliches Blau usw. — zu legen, um ihn nach kurzer Zeit bleibend gefärbt zu erhalten, indem sich der Farbstoff mit dem Käsestoff zu einer unlöslichen Verbindung vereinigt.



Verschiedenes.

Verbands-, Vereins- usw. Angelegenheiten.

Die wirtschaftliche Lage der Privat-Architekten kürzlich sprach im Architekten- und Ingenieurverein zu Frankfurt a. M. der Architekt L. Bernoulli über die wirtschaftliche

Lage der Frankfurter Privat-Architekten. Er führte in ziemlich scharfen Worten auf Grund von Tatsachen aus, daß die Stadtgemeinde in den letzten Jahren fast alle größeren Bauaufträge an auswärtige Architekten vergeben habe und dieses Verfahren für bevorstehende Projekte auch schon in Aussicht genommen sei. Der Redner wies nach, daß sich auch unter den ortsansässigen Architekten gleichwertige Kräfte befinden, denn im letzten Jahre wurden allein Frankfurter Architekten 20 Preise von großen deutschen Wettbewerben zuerkannt. Das Vorgehen der Stadt wirkte aber auch beeinflussend — leider sehr nachteilig — auf die besseren privaten Bauherren, und es kann daher ganz nicht wundernehmen, wenn auch deren Aufträge nach auswärts gehen.

Bis dahin wäre ja die Sache rein örtlicher Natur, wenn es leider nicht anderswo und im Osten ganz besonders ebenso wäre. Der Prophet gilt eben nichts in seinem Vaterlande. Wenn man sich die von west- oder süddeutschen Architekten hier im Osten errichtete Bauten ansieht, so findet man deren vermeintliche oder vermutete besondere Vorzüge auch nicht heraus und mit denselben meist höheren Baukosten hätte es ein tüchtiger heimischer Architekt gewiß nicht schlechter gemacht. Der Bauherr aber sagt auch: „Nur einmal und nie wieder“, denn von einer Bauleitung ist doch keine Rede.

Wettbewerb.

Öls Schl. Zur Erlangung von Bauentwürfen für ein neues Volksschulgebäude für 1000—1200 Kinder wird vom Magistrat daselbst ein Wettbewerb mit Frist bis zum 1. Juni 1909 ausgeschrieben. Für die drei besten Entwürfe sind drei Preise von 1200 *M.*, 600 *M.* und 300 *M.* bewilligt worden. Die näheren Bedingungen sowie das Bauprogramm sind gegen Einsendung von 1,50 *M.* von dort bis zum 1. Februar 1909 zu beziehen.

Rechtswesen.

Nachdruck verboten.

Ungesetzliches Preisabreden bei Verdingungen. Das Ministerium der öffentlichen Arbeiten bringt den ihm unterstellten Oberpräsidien, Baukommissionen, Eisenbahndirektionen usw. eine Reichsgerichts-Entscheidung zur Kenntnis, die obwohl bereits vom 8. November 1907 datiert, allgemeine Beachtung verdient. Es ist darin festgestellt, daß Vereinbarungen, die zwischen Konkurrenten aus Anlaß ihrer Beteiligung an einer Ausschreibung abgeschlossen werden, dann gegen die guten Sitten verstößen, wenn der Zweck der Vereinbarung auf Täuschung und die Ausschreibung veranstaltenden Unternehmers gerichtet ist. Der Tatbestand, dem dieses Urteil zu Grunde lag, zeigt deutlich genug die Wichtigkeit der Entscheidung.

Die Beklagte hatte der Klägerin den Bau eines Speichers für 179 900 *M.* übertragen, machte aber dann von dieser Summe einen Abzug von 28 900 *M.*, weil Klägerin sich durch betrügerisches und illoyales Verhalten zur Bewilligung eines um diesen Betrag zu hohen Übernahmepreises bestimmt und sie dadurch in Höhe dieses Betrages geschädigt habe. Sie macht geltend: Sie, die Beklagte, habe in der ausgesprochenen Absicht, das billigste Angebot zu berücksichtigen, acht Unternehmer aufgefördert, Angebote für den beabsichtigten Speicherbau einzureichen. Klägerin habe nun eine Versammlung dieser Unternehmer bei sich veranstaltet und den übrigen sieben Konkurrenten eröffnet, daß sie den Bau zu erhalten wünsche. Sie habe bekannt gegeben, daß sie die Kosten auf 164 000 *M.* berechnet habe. Ein anderer Unternehmer habe als Ergebnis seiner Berechnung 161 000 *M.* und ein dritter nur 151 000 *M.* angegeben, während die übrigen eine Berechnung noch nicht aufgestellt gehabt hätten. Man sei dann übereingekommen, daß Klägerin die Mindestfordernde sein solle, wogegen sie sich verpflichtet habe, den übrigen je 3000 *M.* zu zahlen, falls ihr der Bau übertragen würde. Unter Zugrundelegung eines Übernahmepreises von 160 000 *M.* für Klägerin habe man dann vereinbart, daß Klägerin ein Angebot zum Preise von 180 000 *M.* machen solle, während durch Ziehen von mit ganz willkürlichen 180 000 *M.* übersteigenden Angeboten versehenen Zeiteln bestimmt werden solle, welches Angebot die übrigen einreichen sollten. Dementsprechend sei dann auch verfahren. In Unkenntnis dieses unredlichen Verhaltens habe sie den Preis von 180 000 *M.* bewilligt, der den Wert des hergestellten Werkes

bzw. den angemessenen Herstellungspreis um 28 900 *M.* übersteige. Klägerin hat diese Darstellung bestritten, „jedoch zugegeben, daß, wie allgemein üblich sei, eine Verständigung über die Höhe der einzureichenden Offerten stattgefunden habe, nach der derjenige, der den Zuschlag erhalte, den übrigen je 3000 *M.* zu vergüten habe“.

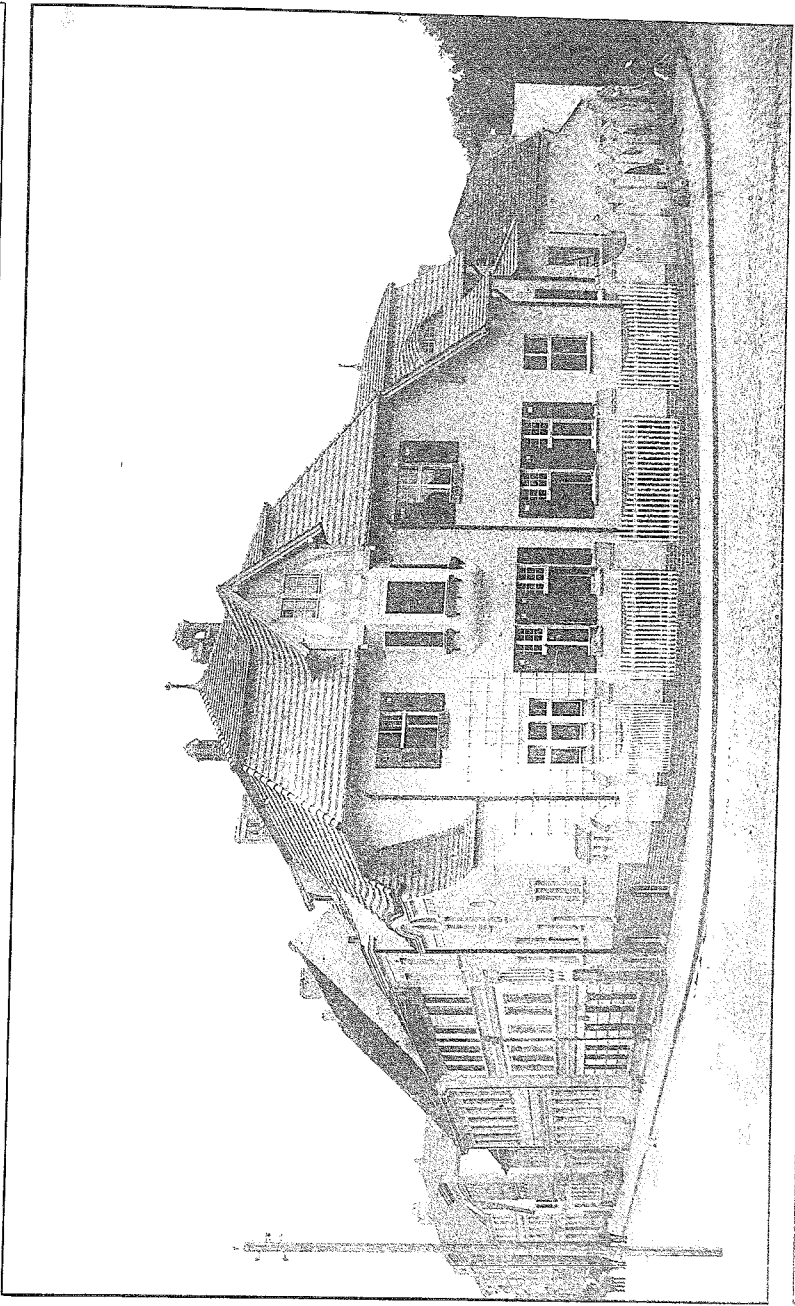
Sämtliche Instanzen haben dieses Verfahren zur Ausschaltung der Konkurrenz bei Verdingungen für ungesetzlich erklärt und damit die Verpflichtung der Beklagten, die volle Summe zu zahlen, verneint; nur über das Maß der tatsächlichen Schädigung bestanden Verschiedenheiten in der Beurteilung. Das Reichsgericht führte in seiner Begründung aus:

Beide Vorinstanzen gehen zutreffend davon aus, daß es ganz in das freie Belieben des Unternehmers gestellt ist, welchen Preis er für seine Arbeiten fordern will, und daß es ihm auch erlaubt sein muß, die sich aus einem Wettbewerb ergebenden Gefahren durch geeignete Maßregeln, insbesondere Preisabreden mit den Konkurrenten, abzuwehren. Beiden Vorinstanzen ist aber auch darin beizutreten, daß die Klägerin vorliegend über das Maß des Erlaubten hinausgegangen ist. Die Beklagte hatte ihren Willen, durch einen Wettbewerb ein möglichst billiges Angebot zu erhalten, zu erkennen gegeben, sie wollte so erfahren, wer von den angegangenen acht Unternehmern der Mindestfordernde sein würde, um ihm die Arbeit zu übertragen. Wenn nun die Klägerin die übrigen zur Einreichung von Angeboten aufgeforderten Unternehmer durch Zusicherung von je 3000 *M.* veranlaßte, Angebote einzureichen, die gar nicht ernstlich gemeint waren, vielmehr nur in der Absicht abgegeben wurden, in der Beklagten den Glauben zu erwecken, daß ein ernstlicher Wettbewerb vorliege und in diesem die Klägerin die Mindestfordernde sei, so liegt hier ein auf Täuschung berechnetes Verhalten vor, das gegen die guten Sitten verstößt. Die Klägerin hat durch ihr illoyales Verhalten die Beklagte getäuscht und zur Annahme des klägerischen Angebots bestimmt. Durch die Zubilligung des Preises von 179 900 *M.* ist die Beklagte insoweit geschädigt, als dieser Preis den üblichen und angemessenen Preis für die gelieferten Arbeiten übersteigt. Soweit dies nicht der Fall ist, liegt eine Schädigung nicht vor, selbst dann nicht, wenn Klägerin ohne die mit den Mitbewerbern getroffene Vereinbarung einen unter dem angemessenen liegenden Preis gefordert haben würde, denn auf ein solches Angebot hatte die Beklagte keinen Anspruch.

Dieses Urteil, das alle Veranstalter und Teilnehmer von Verdingungen, insbesondere auch die Kommunal-Verwaltungen, beachten sollten, kann manchen Auswüchsen steuern. Und daß das dringend nötig ist, steht fest; es geht am deutlichsten aus der obigen Erklärung der Klägerin hervor, daß es „allgemein üblich“ sei, sich in dieser Weise über die einzureichenden Angebote zu einigen! Einzelne Fälle solcher Ausschreibungen sind ja auch bekannt und wiederholt erörtert worden. (Vergl. die Reichsgerichtsentscheidung vom 7. März 1908 über dieselbe Frage, welche unter Zugrundelegung anderer Tatsachen gegenteilig lautet, „Ostdeutsche Bau-Zeitung“ 1908, S. 222.)

Einbanddecke. Zwecks Einband des fachlichen Teiles der „Ostdeutschen Bau-Zeitung“ ist in geschmackvoller Ausstattung und Schriftpressung eine Decke hergestellt, die zum Preise von 60 Pf. abgegeben wird. Bei den zahlreichen Rückfragen um nochmalige Übersendung veröffentlichter Aufsätze ist der Einband dringend anzupfehlen, zumal durch das in Nr. 104 erschienene Sachregister ein leichtes Nachschlagen ermöglicht ist.

Hinweis. Spar- und Bivoltalampen der Siemens-Schuckert Werke behandelt eine unserer heutigen Nummer beiliegende Veröffentlichung der genannten Firma. Sparlampen und Bivoltalampen mit übereinander stehenden Kohlen gehören nach Konstruktion und Wirkungsweise zu einer gemeinsamen Gruppe von Bogenlampen. Sie brennen mit beschränktem Luftzutritt, haben daher eine lange Brenndauer. Sie ergeben ein weißes, dem Tageslicht ähnliches Licht, das eine gute Farbenunterscheidung ermöglicht und eignen sich für Innen- und Außenbeleuchtung. Wird außer einer guten Farbenunterscheidung eine intensive Bodenbeleuchtung unterhalb der Lampe gewünscht, so sind in der erwähnten Abhandlung ebenfalls beschriebene Bivoltalampen mit schräggestellten Kohlen am Platze. Wir empfehlen die Beilage, die erschöpfende Auskunft über die Verwendbarkeit dieser Lampentypen gibt, der Beachtung unserer Leser.



Wohnhaus des Stadtrat L. Schönberg in Stargard in Pommern. Architekt Ad. Krumbfigel in Stargard.

