

Bautätigkeit und Preisabbau

Autor(en): **B.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **99/100 (1932)**

Heft 15

PDF erstellt am: **20.09.2024**

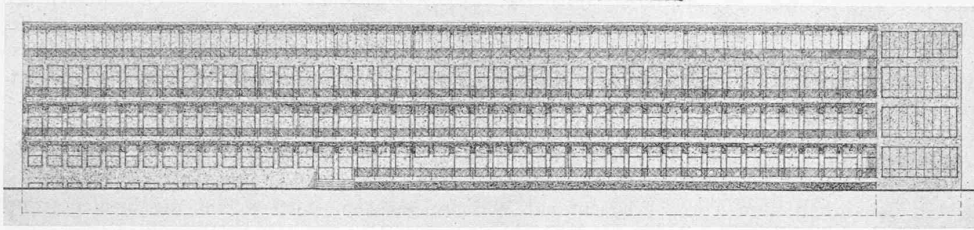
Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-45477>

Nutzungsbedingungen

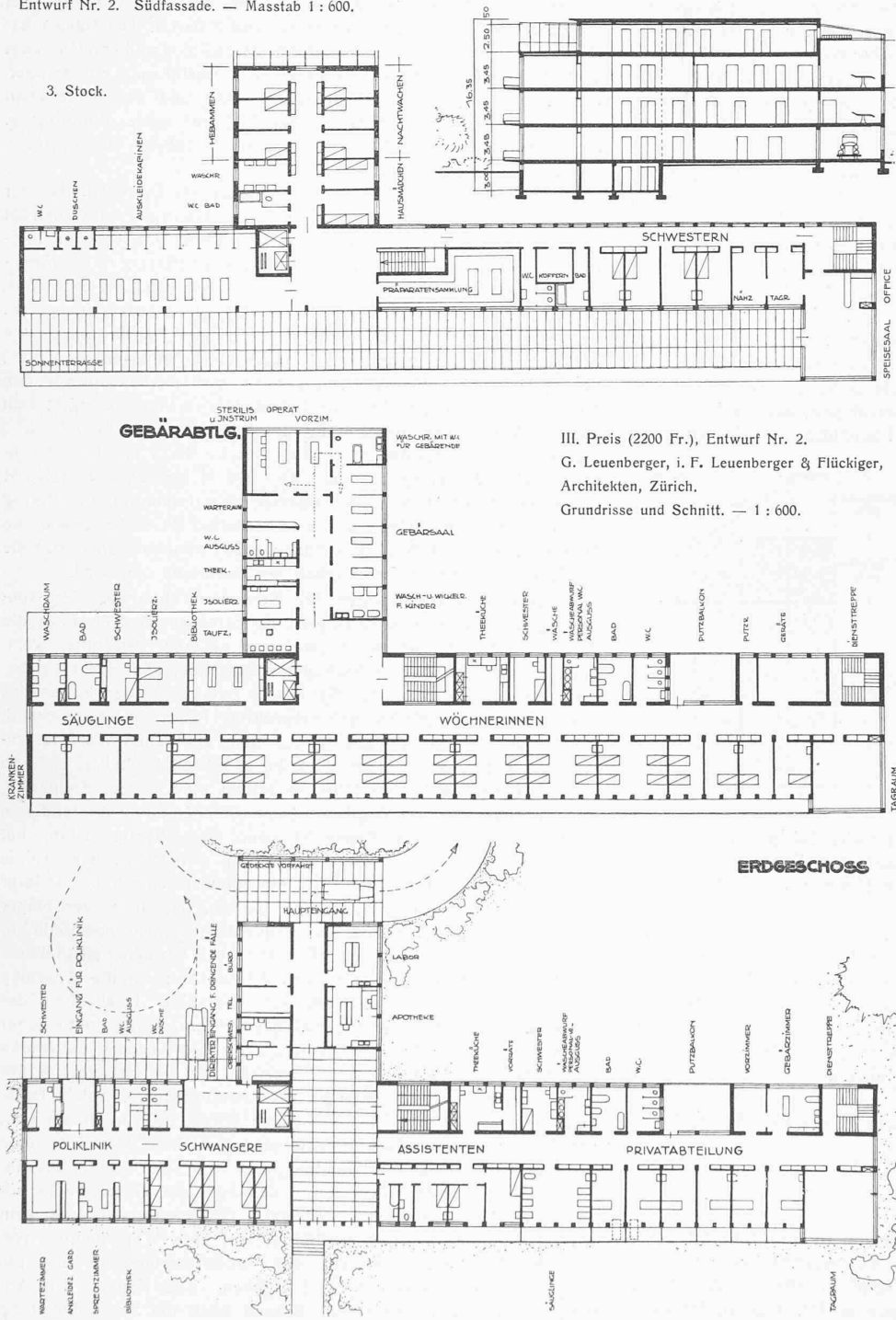
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Entwurf Nr. 2. Südfassade. — Masstab 1 : 600.



III. Preis (2200 Fr.), Entwurf Nr. 2.
G. Leuenberger, i. F. Leuenberger & Flückiger,
Architekten, Zürich.
Grundrisse und Schnitt. — 1 : 600.

Bautätigkeit und Preisabbau.

Die Bautätigkeit eines Landes — eine triviale Tatsache — ist wesentlich davon abhängig, ob der Träger des Risiko, der Bauherr, beim Bauen sein Auskommen findet oder nicht. Kann er sein Objekt gut verkaufen, so haben Architekt und Handwerker zu tun und mit ihnen der ganze Tross der Baumateriallieferanten, der Rohstoff-Industrien und was alles mit dem Bauen zusammenhängt. Hier zeigt es sich deutlich, dass das Bauen ein Schlüsselgewerbe ist — „quand le bâtiment va, tout va.“ — Wenn aber dem Bauherrn beim Verkauf seiner Häuser Schwierigkeiten erwachsen oder gar Verluste drohen, dann stellt er das Bauen ein. Und nun müssen all die Betriebe feiern, die er beschäftigt hat; die Bautätigkeit stockt.

Und heute? — Der bisher so muntere unternehmungslustige Bauherr macht ein bedenkliches Gesicht: es sind da gewisse Schwierigkeiten, ich riskiere Verluste, ich werde nicht bauen. —

Wieso riskieren nun heute unsere Bauherren Verluste?

Wir stehen im Zeichen des Preisabbaus; wer gestern Schuhe gekauft hat, hat die Schuhe zu teuer gekauft: schon heute sind sie wohlfeiler. Wer gestern einen Mantel angeschafft hat, hat ihn zu hoch bezahlt: schon heute würde er weniger auslegen müssen. Wer sich gestern ein Haus hat bauen lassen, hat zu teuer gebaut: heute würde er billiger bauen. Die billigeren Häuser von heute drücken auf den Preis der teureren Häuser von gestern.

Vielleicht ist der Preisunterschied nicht gar so gross? Der Mann sieht vielleicht unnötig schwarz? Mit etwas Optimismus, mit etwas Vertrauen wird am Ende die kleine Schwierigkeit zu überwinden sein?

Die kleine Schwierigkeit sieht folgendermassen aus:

falsch. Schwesternquartier richtig disponiert. Dagegen ist die Präparatensammlung hinter der Sonnenterrasse ungünstig gelegen. Der Entwurf zeigt einfachen konstruktiven Aufbau. Der Vorschlag, alle Krankenabteilungen mit Schiebefenstern und davor liegenden schmalen durchgehenden Balkonen auszustatten, ist an sich anerkennenswert, bringt aber eine wesentliche Verteuerung des Baues mit sich. (Schluss folgt).

Wer im Jahr 1930 ein Haus gebaut hat, das ihn mit Grund und Boden und allen Nebenkosten 100 000 Fr. gekostet hat, der musste schon im Moment der Fertigstellung, im Dezember konstatieren, dass die Preise inzwischen gefallen waren: Im Jahresmittel 1930 betrug der amtliche Schweizer Lebenskostenindex 152 (ohne Miete, denn die unelastische Miete verschleiert die Tendenz der Lebenshaltungskosten);

aus diesem Grunde ist als Masstab der allgemeinen Preisbewegung der Index ohne Miete gewählt), zu Ende des Jahres war er schon auf 148 gesunken. Das Haus war also schon jetzt zu teuer gebaut. Im Lauf des Jahres 1931 ging aber der Preisstand noch weiter zurück: er fiel von 148 im Dezember 1930 auf 145 im März, auf 140 im Juni, auf 139 im September und auf 134 im Dezember 1931. Setzt man die Durchschnittsziffer des Jahres 1930 mit $152 = 100$, so stellt sich die Bewegung dar als ein Absinken von 100 auf 88. Mit andern Worten:

Wer im Jahr 1930 ein Haus zu 100 000 Fr. gebaut hatte, der musste schon ein Jahr nach Fertigstellung mit gleich gebauten Häusern in Konkurrenz treten, die nun schon zum Preis von 88 000 Fr. zu erstellen waren. Die Senkung des Lebenskostenindex vom Jahresmittel 1930 auf Ende 1931 bedeutet eine allgemeine Preissenkung von 12% ¹⁾.

Nun würde das schliesslich wenig bedeuten, wenn man Häuser kaufen würde wie Brötchen und Würstchen: mit dem Kleingeld aus der Westentasche. Da man in der Regel die Anlagekosten eines Hauses nicht bar zu bezahlen pflegt, sondern ein gut Teil, sagen wir 80 Prozent der Gesamtkosten sich borgt, wird man sich dafür interessieren müssen, was bei einem allgemeinen Preisabbau mit diesen Schulden geschieht. Sie sind gebucht: 60 % als I. Hypothek, 20 % — verbürgt — als II. Hypothek.

Es geschieht gar nichts: die Schulden nehmen keine Rücksicht auf den allgemeinen Preisabbau, auf die Deflation, sowenig sie auf die allgemeine Teuerung, auf die Inflation Rücksicht genommen haben.

Das nebenstehende Diagramm veranschaulicht diese Situation: Die I. und die II. Hypothek bleiben bestehen: wenn der Verkaufspreis im Rahmen aller übrigen Preise sinkt, so ist schon heute für einen zu 80 % verschuldeten Bau aus dem Jahr 1930 mehr als die Hälfte des Eigenkapitals verloren. Und da, wie wir hören, unsere Behörden für energische Weiterführung des Ende 1929 begonnenen Preisabbaues sich einsetzen, wird auch dieser Rest bald dahin sein, und bei einem spätern Verkauf wird dann ein Teil der zweiten Hypothek — des Vermögens der Bürgen — in Mitleidenschaft gezogen.

Das sind die Schwierigkeiten, die der Bauherr kommen sieht. Er will nicht sein gutes Geld verlieren; er will auch nicht das Geld seiner guten Freunde und Verwandten, seiner Bürgen, in Gefahr bringen. Und darum lässt er nicht bauen. Und weil der Unternehmer nichts mehr unternimmt solange Preisabbau deklariert ist, werden Architekten und Handwerker und Baumateriallieferanten keine Arbeit haben.

Das sind die Zusammenhänge zwischen Bautätigkeit und Preisabbau. B.

MITTEILUNGEN.

Stadtrand- oder Landsiedelungen in Deutschland stehen infolge der Wirtschaftskrise dort im Vordergrund des Interesses. Ein aufschlussreiches konkretes Beispiel für dieses „Zurück zur Natur“ enthält Heft 5 der „Lebendigen Stadt“, dem wir folgendes entnehmen. Nebenerwerbsiedelungen, wie sie nach der Notverordnung vom 6. Oktober 1931 zu errichten sind, hat die Stadt Mannheim schon am 4. November 1931 in Angriff genommen. Zur Zeit sind 340 Siedlerstellen im Bau. Der Zweck der Siedlungen ist, Erwerbsslose auf Pachtland anzusiedeln, dessen Nutzung die Lebenshaltung

¹⁾ Der Nahrungsmittel-Index gar ist gesunken auf 129 zu Ende Februar 1932, gegenüber 132 Ende Januar 1932 und 146 zu Ende Februar 1931. Vergl. hierzu „Preisabbau“, auf Seite 195. Red.

erleichtert. Da geeignetes Gelände nur in den Randgebieten der Gross-Städte vorhanden ist, so bedingt jede Siedlerstelle die Errichtung eines Wohnhauses. Es wird — im allgemeinen unter Abschluss des Unternehmers — von den Siedlern selbst ausgeführt. Träger des Unternehmens ist die (städtische) Gemeinnützige Baugesellschaft. Sie berät und betreut die Siedler, vermittelt Baudarlehen und Pachtland und leitet die Ausführung. Das Pachtgelände hat eine Grösse von durchschnittlich 15 a. Es wird in Erbpacht auf 30 Jahre gegeben, doch werden die Siedler schon nach einer Bewährungsfrist von einigen Jahren Eigentümer des Hauses. Die Siedlerstellen liegen nahe bei den Vororten, bei Neckarau, Seckenheim, Friedrichsfeld und Käfetal. Die Bauart hat ländlichen Charakter. Die Wohnform ist das Einfamilienhaus, zwei sind zu einem Doppelhaus vereinigt. Die Ausführung erfolgt nach Plänen der Gemeinnützigen Baugesellschaft und des städtischen Hochbauamtes. Jede Wohnung hat 53,5 m² reine Wohnfläche, 50 m² Nebenräume, 4,5 m² Kleinstall, somit 108 m² Gesamtfläche und 208 m³ umbauten Raum.

Jeder Siedler erhält aus Reichsmitteln ein Darlehen, das der Beschaffung der Baustoffe dient; der Baustoffaufwand beträgt 1500 M. (Ofen und Herd bringen die Siedler, wie es hier ortsüblich ist, selbst mit.) Die Ausführung erfolgt massiv in herkömmlicher Backsteinbauweise. Öffentliche Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Wasser sind nicht vorhanden und werden auch nicht hergestellt. Die Wassergewinnung erfolgt aus Bohrbrunnen. Die Siedlungen werden meist an vorhandenen Ortstrassen errichtet; soweit Aufschliessungswege in Frage kommen, werden sie von den Siedlern selbst hergestellt. Die Belastung des Siedlers ergibt sich aus der Verzinsung und Tilgung des Baudarlehens, die mit 10 % festgesetzt sind, und dem Pachtzins, der für die a pro Jahr durchschnittlich 3 M beträgt, zu $150 + 45 = 195$ M jährlich oder 16,25 M monatlich. Es ist oft bezweifelt worden, ob mit dem geringen Betrag von 1500 M für das Haus alle erforderlichen Baustoffe sowie die Fenster, Türen und dergl. beschafft werden können. Doch hat die Ausführung bereits die Richtigkeit der Rechnung bewiesen.

Schwerlast-Anhänger für Strassentraktoren. Zur Ausbildung von Schwerlast-Anhängern für Strassentraktoren führt die Auflösung der Achsen in je zwei von einander getrennte, wenn auch normal die gleiche Richtung einhaltende, aber universal bewegliche Achsenabschnitte, die mit je zwei zu beiden Seiten des Traglagers angeordneten gummibereiften Rädern versehen sind, der „Achsdruk“ wird dabei gleich dem vierfachen Wert des zulässigen Raddrucks. Ersetzt man diese Achsenabschnitte je durch zweiachsige kurze Drehgestelle, so erfolgt eine weitere Steigerung des zulässigen, im ursprünglichen geometrischen Sinne verstandenen „Achsdrukks“. Solche Konstruktionen, nach System Titan, hat besonders die Firma Sulitzer mit Erfolg entwickelt, wie „Génie civil“ vom 27. Februar 1932 in einem zugleich eine Reihe anderer Ausführungen behandelnden Aufsatz darlegt. Gegenüber den bisher schon seit langer Zeit üblichen Radverdoppelungen gewöhnlicher Art verwirklicht das auf kurzen, universal beweglichen Achsenabschnitten oder Drehgestellen aufgebaute Räderpaar die Erhaltung seiner vollen Tragfähigkeit bei ganz beliebiger Unebenheit der Strassenoberfläche. Die bisher maximal erzielte Tragfähigkeit solcher Anhänger beträgt 35 t. Bei Weglassung des vordern Laufwerks und Aufstützung des Anhänger-Vorderteils auf die Hinterachse des vorgespannten Traktors entsteht der „Halbanhänger“. Solche Halbanhänger in Plattform-Ausbildung zur Mitnahme von Güterwagen von Normalbahnen oder Schmalspurbahnen, also als eigentliche Strassen-Rollschemel durchgebildet, sind als System Scemia bekannt geworden; sie ermöglichen den umladungsfreien Güterverkehr mit beladenen Bahnwagen von und nach Etablissements, die kein Anschlussgleise besitzen, wobei normal eine Wagenladung von 10 t vorgesehen ist, während das Rollschemelgewicht und die Waggontara zusammen etwa 9 t ergeben. Zum Kuppeln von Anhängern mit Traktoren ist endlich auch noch die Spezialkupplung Coder, die bis zu Winkelabweichungen von 60° zwischen der Traktoraxe und der Anhängeraxe brauchbar ist, als bemerkenswerte, ein Universalgelenk verwendende Neuerung zu erwähnen.

Vom Bau des Völkerbundgebäudes las man kürzlich, es werde aus Ersparnisgründen erwogen, das Versammlungsgebäude, den grossen Saalbau einstweilen nicht auszuführen. Nach Erkundigung in Genf erfahre indessen die Bauausführung keine derartige Einschränkung.