

---

<b>Persistenter Identifier:</b>	1529487027376_1884
<b>Titel:</b>	Deutsches Baugewerks-Blatt : Wochenschr. für d. Interessen d. prakt. Baugewerks
<b>Ort:</b>	Stuttgart
<b>Datierung:</b>	1884
<b>Signatur:</b>	XIX/135.2-3,1884
<b>Strukturtyp:</b>	volume
<b>Lizenz:</b>	<a href="https://creativecommons.org/publicdomain/mark/1.0/deed.de">https://creativecommons.org/publicdomain/mark/1.0/deed.de</a>
<b>PURL:</b>	<a href="https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1529487027376_1884/1/">https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1529487027376_1884/1/</a>
<b>Abschnitt:</b>	Jährliche Unterhaltungskosten von Gebäuden.
<b>Strukturtyp:</b>	article
<b>Lizenz:</b>	<a href="https://creativecommons.org/publicdomain/mark/1.0/deed.de">https://creativecommons.org/publicdomain/mark/1.0/deed.de</a>
<b>PURL:</b>	<a href="https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1529487027376_1884/9/LOG_0010/">https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1529487027376_1884/9/LOG_0010/</a>

neren Wohnungen noch ein Besaal eingerichtet, da den theilweise in sehr hohem Alter stehenden Hospitaliten der Weg zur Kirche im Winter vielfach zu weit sein würde.

Von der Einrichtung wirklicher Küchen sollte nach Anordnung des Kuratoriums aus Sparamkeitsrücksichten Abstand genommen werden, da jede Wohnung nur von einer, höchstens von zwei Personen bewohnt werden sollte, und die Küchengeräthe der meist recht armen Anfassen sich nur auf wenige Gegenstände beschränken. Dafür sind vor den Wohnungen auf dem 3,20 m breiten, im Winter den alten Leuten als Spaziergang dienenden Korridor kleine Räume von 1 m Breite und 0,90 m Tiefe abgetrennt, welche, als Küchen dienend, über sich in einen großen

Unterbringung von Brennmaterialien ein besonderes Gebäude auf dem Hofe errichtet ist, welches auch, um den Hospitaliten, welche noch rüstig sind, die Möglichkeit eines kleinen Nebenverdienstes zu gewähren, noch eine Werkstätte, außerdem aber noch die Aborte und eine Leichenkammer enthält. Der Dachboden des Gebäudes ist vorläufig ganz frei und soll Raum für eine später event. nothwendig werdende Vermehrung der Wohnungen darbieten.

Das Gebäude ist in seinem Fundament- und Pliethenmauerwerk aus lagerhaften Kalkbruchsteinen der dortigen Gegend und Umfassungs- sowie Scheidewände ganz massiv aus Mauersteinen erbaut. Die Facaden sind mit hellgelben Greppiner Verblendsteinen bekleidet, dagegen Liffenen, Haupt- und Brustgesimse in rothen Formsteinen aus der Thonwaarenfabrik der Magdeburger Bau- und Kreditbank, vormals D. Durignean, angefertigt, so daß der kleine Bau ein ganz wirkungsvolles Aeußere zeigt.

Die Keller, welche etwa die Hälfte des Souterrains einnehmen, sind mit Kappengewölben überspannt. Die Treppen wurden der Feuerficherheit wegen massiv ausgeführt und die in Cement gemauerten, mit eichenen Bohlen belegten Rollschichtstufen auf einhäufigen Kappengewölben aufgemauert.

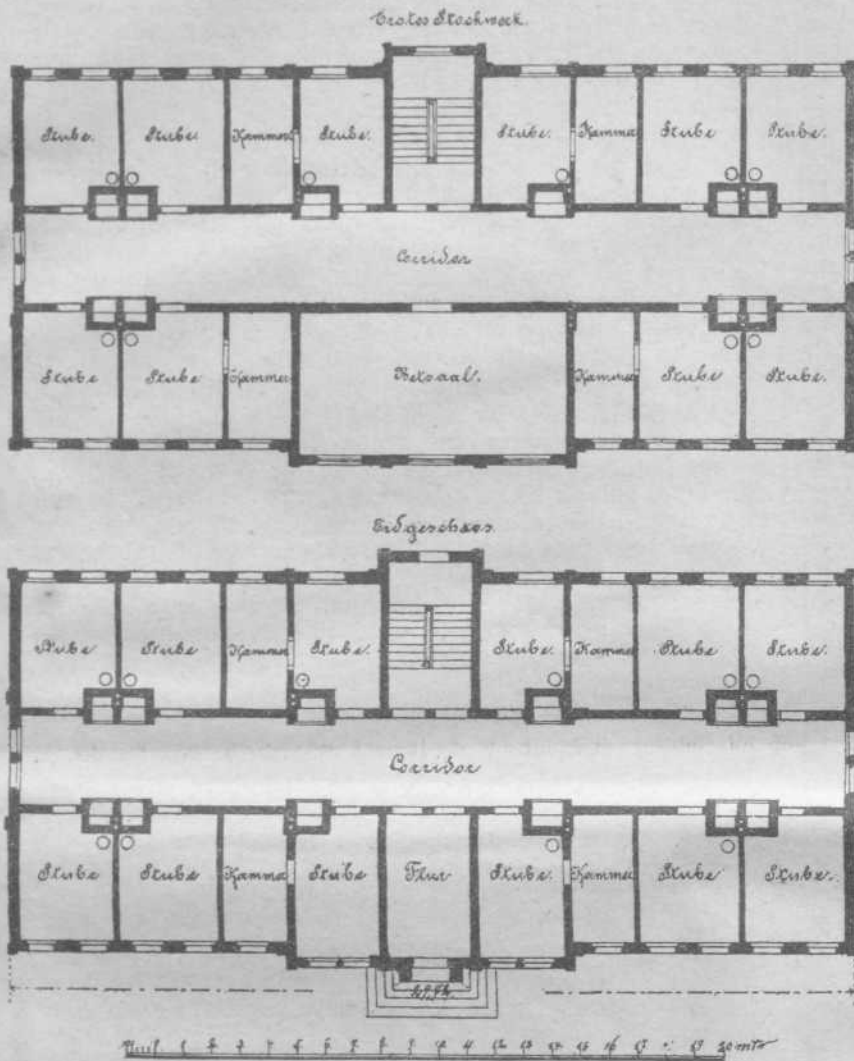
Das Dach ist mit englischem Schiefer eingedeckt und sind die Firstblumen der Giebelverzierungen in theilweise vergoldetem Schmiedeeisen hergestellt.

Von der zuerst projektierten Anbringung der Aborte in direkter Verbindung mit dem Gebäude wurde später auf ausdrücklichen Wunsch des Kuratoriums Abstand genommen.

Die Ausführung des ganzen Baues ist in höchst solider Weise durch die General-Entreprise des Zimmermeisters Rhenuß zu Groß-Salze geschehen, und stellten sich die Kosten der ganzen Bauausführung bei thunlichster Kostenersparniß folgendermaßen heraus:

Tit. I. Erdarbeiten . . . . .	330,03 M.
" II. Maurerarb. inkl. Material . . . . .	23440,91 "
" III. Steinmetzarb. inkl. Material . . . . .	1693,06 "
" IV. Zimmerarb. inkl. Material . . . . .	10583,94 "
" V. Bildhauerarbeiten . . . . .	420,00 "
" VI. Asphaltarbeiten . . . . .	237,29 "
" VII. Stuckerarbeiten . . . . .	826,43 "
" VIII. Dachdeckerarbeiten . . . . .	2085,67 "
" IX. Klempnerarbeiten . . . . .	384,60 "
" X. Tischlerarbeiten . . . . .	2913,76 "
" XI. Schlosserarbeiten . . . . .	2470,50 "
" XII. Glaserarbeiten . . . . .	652,00 "
" XIII. Malerarbeiten . . . . .	1615,71 "
" XIV. Töpferarbeiten . . . . .	2334,00 "
" XV. Insgemeinkosten . . . . .	2808,02 "

Daher Gesamtbaukosten 52795,90 M.



deutschen Schornstein endigen und mit einem einfachen, gemauerten, eine Kochplatte mit zwei Ringen enthaltenden Herd versehen sind.

Um die in diesen kleinen Küchen nicht Platz findenden Kochgeschirre unterzubringen, sind auf dem Korridor große Spinden aufgestellt worden. Die Heizung der Stuben ist mittels eiserner Füllreguliröfen vorgesehen.

Jede Wohnung hat noch eine kleine Kellerabtheilung erhalten zur Aufbewahrung des Gemüses, der Kartoffeln zc., während zur

Bei der Größe der bebauten Grundfläche von 567,16 qm haben sich die Gesamtbaukosten eines Quadratmeters sonach auf 93,09 Mk. belaufen, was in Anbetracht der sehr soliden Ausführung gewiß ein höchst mäßiger Preis genannt werden muß. Die Kosten des obenerwähnten Nebengebäudes, welches die Aborte, die Werkstätte zc. enthält, sind jedoch in obigen Preisen nicht mit inbegriffen. Dagegen sind von den Insgemeinkosten noch die Anlage einer kurzen Befriedigungsmauer und einiger Gartenanlagen bestritten worden.

### Jährliche Unterhaltungskosten von Gebäuden.

Bei Festsetzung der jährlich aufzuwendenden Unterhaltungskosten eines Gebäudes oder Bauwerkes, d. h. Ermittlung derjenigen Summe, welche aufzuwenden ist, um das Gebäude im baulichen Zustande zu erhalten und es vor dem vorzeitigen Verfall zu schützen, ist von folgenden Grundsätzen auszugehen:

1. Die Dauer eines Gebäudes, d. h. die Zeit, in welcher trotz angewandter Reparatur, das Gebäude zum Abbruch reif wird, hängt von der mehr oder minder sorgfältigen Ausführung mit solidem Material ab.
2. Sind die nothwendigen Reparaturen nicht vorgenommen, so wird die Dauer des Gebäudes verkürzt.
3. Die jährlich zur baulichen Unterhaltung des Gebäudes aufzubringenden Mittel wachsen nicht in stets sich gleichbleibendem Verhältniß, sondern sind in den ersten Jahren verhältnißmäßig geringer, als in den folgenden.

Halten wir nun die von Eytelwein u. A. aufgestellten und in der Praxis zutreffenden Prozentsätze der jährlichen Unterhaltungsquote fest, wonach dieselben betragen:

	Prozentsatz	Dauer des Gebäudes der jährlichen Unterhaltung, in Jahren.
1. Bei städtischen oder ländlichen Wohngebäuden mit herrschaftlichem Ausbau 4-4,5 m lichter Höhe der Etagen, solideste Ausführung . . . . .	1/2	200
2. Bei monumentalen öffentlichen Gebäuden . . . . .	1/2	400
3. Bei städtischen Kirchen . . . . .	1/2	500
4. Bei städtischen und ländlichen Wohngebäuden guter bürgerlicher Ausstattung, 3,75 m lichte Höhe der Etagen . . . . .	3/4	150

5. Bei städtischen und ländlichen Wohngebäuden mit gewöhnlichem Ausbau . . . . .	1	100
6. Massive Speichergebäude mit eisernen Säulen x . . . . .	$\frac{1}{2}$	170
* 7. Desgl. mit hölzernen Stützen . . . . .	$\frac{3}{4}$	100
8. Massive Fabrikgebäude mit eisernen Säulen . . . . .	$\frac{4}{4}$	100
9. Desgl. mit hölzernen Stützen . . . . .	$1\frac{1}{2}$	80
10. Fachwerk-Wohngebäude in bester Ausführung . . . . .	1	120
11. Hof- und Gartenzäune aus Holz . . . . .	$2\frac{1}{2}$	20
12. Desgl. massiv . . . . .	1	120
u. s. w.		

so würden, da die jährlichen Unterhaltungskosten, welche in der vorstehenden Tabelle in Prozentätzen angegeben sind, wie oben bemerkt, nicht im stets sich gleichbleibenden Verhältniß wachsen, etwa fünf Perioden anzunehmen sein, und würden dann die Unterhaltungskosten betragen:

In der ersten Periode  $\frac{3}{5}$ , in der zweiten Periode  $\frac{4}{5}$ , in der dritten Periode  $\frac{5}{5}$ , in der vierten Periode  $\frac{6}{5}$  und in der fünften Periode  $\frac{7}{5}$  der in der Tabelle oben angegebenen durchschnittlichen Unterhaltungsprozente.

**Beispiel:**

Es sei der Neubauwerth eines Gebäudes 100000 Mark. Dasselbe ist in bürgerlicher Ausstattung ausgeführt. Die ganze Dauer würde nach Nr. 4, 150 Jahre betragen, wogegen das jetzige Alter 30 Jahr betragen soll, also wenn 5 Perioden angenommen werden, dasselbe in die erste Periode von 30 Jahren fällt, und folglich mit

$\frac{3}{5}$ multipliziert wird oder $\frac{3}{5} \cdot \frac{3}{4} = \frac{9}{20}$ oder 450 Mk.
desgl. im 60. Jahre $\frac{4}{5} \cdot \frac{3}{4} = \frac{12}{20}$ " 600 "
" " 90. " $\frac{6}{5} \cdot \frac{3}{4} = \frac{18}{20}$ " 900 "
" " 150. " $\frac{7}{5} \cdot \frac{3}{4} = \frac{21}{20}$ " 1050 "

jährlich angewendet werden müßten, um das Gebäude im baulichen Zustande zu erhalten.

Bei der Beurtheilung nun, welche Summen erforderlich sein würden, um das Gebäude, welches so und so alt ist, jährlich in Reparatur zu erhalten, hängt es wesentlich davon ab, ob bis zur Zeit auch die Summen, welche vorberechnet sind, verwandt worden sind, also mit anderen Worten, ob ein Gebäude in gutem oder schlechtem baulichen Zustande erhalten wurde.

Zu diesem Behufe ist es nothwendig zu unterscheiden, ob das Gebäude schlecht, mittelmäßig, gut, sehr gut erhalten ist; es also zu klassifiziren. Diese Klassen werden sich zu einander verhalten, wie 3 : 4 : 5 : 6.

Mit Berücksichtigung des Vorstehenden ist folgende Tabelle als praktisch verwendbar entworfen, wobei nur 4 Perioden angenommen sind:

**Tabelle**

der Dauer und Unterhaltungskosten verschiedener Wohngebäude.

	Dauer in Jahren wenn die Instandhaltung:	Jährliche Unterhaltungskosten in den Perioden von	Jahre		pSt.	
1. Wohngebäude in solidester Konstruktion mit herrschaftlichem Ausbau	sehr gut	200	1-50	$\frac{1}{6}$	} aeq. $\frac{1}{2}$ %	
			50-100	$\frac{3}{8}$		
			100-150	$\frac{5}{8}$		
	gut	175	1-45	$\frac{2}{10}$	} aeq. $\frac{5}{10}$ %	
			45-90	$\frac{4}{10}$		
			90-135	$\frac{7}{10}$		
	mittelmäßig	150	1-40	$\frac{5}{24}$	} aeq. $\frac{5}{8}$ %	
			40-80	$\frac{10}{24}$		
			80-120	$\frac{17}{24}$		
	schlecht	125	1-30	$\frac{7}{24}$	} aeq. $\frac{7}{8}$ %	
			30-60	$\frac{14}{24}$		
			60-90	1		
			90-125	$\frac{39}{24}$		

	Dauer in Jahren wenn die Instandhaltung:	Jährliche Unterhaltungskosten in den Perioden von			
2. Wohngebäude in bürgerlicher Ausstattung	sehr gut	175	1-45	$\frac{2}{9}$	} aeq. $\frac{2}{3}$ %
			45-90	$\frac{4}{9}$	
			90-135	$\frac{7}{9}$	
	gut	150	1-40	$\frac{5}{18}$	} aeq. $\frac{5}{6}$ %
			40-80	$\frac{10}{18}$	
			80-120	$\frac{15}{18}$	
	mittelmäßig	125	1-30	$\frac{1}{3}$	} aeq. 1 %
			30-60	$\frac{2}{3}$	
			60-90	$\frac{11}{6}$	
	schlecht	100	1-25	$\frac{7}{18}$	} aeq. $1\frac{1}{6}$ %
			25-50	$\frac{14}{18}$	
			50-75	$\frac{16}{18}$	
			75-100	$\frac{23}{18}$	
3. Wohngebäude geringster Beschaffenheit, sog. Spekulationsbauten	sehr gut	150	1-40	$\frac{1}{4}$	} aeq. $\frac{3}{4}$ %
			40-80	$\frac{1}{2}$	
			80-120	$\frac{3}{4}$	
	gut	125	1-30	$\frac{7}{24}$	} aeq. $\frac{7}{8}$ %
			30-60	$\frac{14}{24}$	
			60-90	1	
	mittelmäßig	100	1-25	$\frac{7}{8}$	} aeq. $1\frac{1}{8}$ %
			25-50	$\frac{3}{6}$	
			50-75	$\frac{11}{8}$	
	schlecht	75	1-20	$\frac{1}{2}$	} aeq. $1\frac{1}{2}$ %
			20-40	1	
			40-60	$\frac{13}{4}$	
			60-75	$\frac{23}{4}$	

Die Tabelle läßt sich selbstverständlich erweitern. Es lag uns nur daran, ungefähr die Grundlage anzudeuten, von welcher bei Abschätzung der jährlich nothwendig in Rechnung zu stellenden Reparaturkosten eines Gebäudes auszugehen ist.

Vor einiger Zeit war in Berlin eine Gesellschaft in Bildung begriffen, welche beabsichtigte, den Hausbesitzern oder Verwaltern die Sorge der Erhaltung ihrer Häuser bestens abzunehmen, indem sie in Gestalt einer Prämie, ähnlich wie bei anderen Versicherungsgesellschaften, die jährlich zu zahlende Summe festzusetzen suchte, welche nothwendig wäre, um ein Gebäude stets im baulichen Zustande zu erhalten, da man von der Voraussetzung ausging, daß es einer Gesellschaft, bestehend aus Fachleuten, leichter als jedem Privatmann werden wird, die für Letzteren sehr unangenehmen und kostspieligen Reparaturen des Gebäudes vorzunehmen. Zu diesem Behufe sollten in sämtlichen Stadttheilen, ähnlich wie die Vertheilung der Feuerwehredeposits, Reparaturannahmestellen hergerichtet werden, welche unter sich in telephonischer oder telegraphischer Verbindung jeden Moment in der Lage sein sollten, die verlangten Arbeiten auszuführen. Die Handwerksmeister in den betreffenden Stadtvierteln würden für die Gesellschaft engagirt werden, und ließe sich wohl eine Form finden, aus solcher Gesellschaft ein segensreiches Institut zu bilden, wenn dieselbe von einsichtigen Fachleuten, von reellen Finanzkräften unterstützt, ins Leben treten würde. Ernst.

**Literaturbericht.**

**Die Baukunst des Mittelalters in Italien** von der ersten Entwicklung bis zu ihrer höchsten Blüthe. Von Dr. Phil. Oskar Mothes, K. S. Baurath, Ehrenmitglied der Sociedad Scientifica in Murcia, E. M. D. F. D. S., Mitglied anderer gelehrten Gesellschaften, Inhaber D. K. R. Oesterr. S. G. Medaille pro artibus et litteris und anderer Medaillen x. Mit ca. 200 Holzschnitten und 6 Farbendrucktafeln. Jena, Hermann Costenoble.

Es liegt uns nunmehr der fünfte, der Schlußband des ganzen Werkes vor, welches ursprünglich auf 4 Bände berechnet war, aber durch die Reichhaltigkeit des zu bewältigenden Materials sah sich