

Landesbibliothek Oldenburg

Digitalisierung von Drucken

Heimatkunde des Herzogtums Oldenburg

Schwecke, W.

Bremen, 1913

Der Häuserbau.

urn:nbn:de:gbv:45:1-3847

10—15 ha Größe ablegen, da Verweener weniger zur landwirtschaftlichen Kultivierung neigen; die „Vorbehalte“ können dann etwaige Ausnahme-Ansprüche jederzeit ausgleichen. Auch Kolonien in der Nähe industrieller Werke zc. vertragen nicht gut große Kolonate, da dort meist eine mehr oder weniger große Abwanderung von Familienmitgliedern und sonstigen Arbeitskräften in die Fabriken zu erwarten ist.

Andererseits wird man sich auch in rein landwirtschaftlichen Bezirken hüten müssen, Kolonate zur vollen Größe, d. i. von 10—15 ha, den Bewerbern immer gleich ganz anzuweisen, wenn sie nicht den Nachweis erbringen können, daß sie die dazu erforderliche Arbeitslust und -kraft und vor allem auch das nötige Kapital mitbringen. Anwärtern, die bisher schlecht und recht sich mit 2—3—5 ha Land durchschlugen, oder Dienstknechten und Leuten, die nicht direkt aus der Landwirtschaft stammen, wird man immer erst nur die Hälfte des Kolonats zu Eigentum einweisen und ihnen den Rest drei Jahre vorbehalten, um zunächst die Entwicklung des ganzen Betriebes abzuwarten. Ist diese günstig gewesen, so erhalten sie bald auch den Rest zugeteilt, natürlich unter Anrechnung der inzwischen verflossenen Freijahre.

Der Häuserbau.

Die glatte und rasche Erledigung der Hausbaufrage zählt ohne Zweifel mit zu den vornehmsten Aufgaben einer erfolgreichen Heide- und Moorbesiedlung, berührt doch der Hausbau das Familienleben des Kolonisten mit am stärksten und wird gerade deshalb dieser Teil des Kolonistenzukunftslebens von allen Familienmitgliedern immer ausgiebigst erörtert.

Eine Menge Fragen treten hier dem Kolonisten und auch dem Kolonifator entgegen; die hauptsächlichsten sind wohl: Wer soll bauen, und wann, wie, wohin und womit soll gebaut werden?

Wer soll bauen? M. E. tunlichst immer der Kolonist selbst, und sei es auch nur wenigstens in Gedanken. Er soll und muß selbst über seine Baufache ernstlich nachdenken, eine rohe Bleistiftskizze des Grundrisses kann jeder fertig bringen, und es ist erstaunlich, mit welcher Hingabe die allermeisten Kolonisten sich dieser Aufgabe widmen.

Sämtliche Baupläne und Kostenanschläge bedürfen dann natürlich der kostenfreien technischen Nachprüfung, wobei alle kleinen Eigenheiten und Besonderheiten, die der Kolonist und seine Familie mit viel Nachdenken in ihren Plan hineingedacht haben, tunlichst zu berücksichtigen sind, wenn es nur irgend zu machen ist.

Gerade in letzterer Beziehung ist das mündliche Verfahren vor und nach der bautechnischen Prüfung dem schriftlichen Geschäftsgang vorzuziehen; manche kleine Liebhaberei läßt man dann durchschlüpfen, wenn man sieht, welcher großen Wert Mann oder Frau gerade auf diese kleinen Absonderlichkeiten



legen, und wie überaus unangenehm es ihnen ist, wenn diese oder jene vielleicht nur ganz geringfügige Eigentümlichkeit als zwecklos oder unpraktisch vom grünen Tisch aus kurzer Hand gestrichen werden soll.

Vor jeder Bauausführung ist unbedingt darauf zu halten, daß zwischen Kolonist und Bauunternehmer ein schriftlicher Vertrag unter Aufsicht der Baubehörde abgeschlossen wird, nachdem der letzteren die bautechnische Aufsicht und Abnahme und auch der schiedsrichterliche Endspruch übertragen wird; unendlich viele Differenzen und Verluste werden damit von vornherein ausgeschlossen.

Immerhin von Einfluß auf den Kostenpunkt ist es ferner, wenn der Kolonist allerlei Frachten, Handreichungen, Fundamentierungen, kleinere Zimmer-, Schreiner-, Maler- und Anstreicherarbeiten selbst ausführt, deren Bewertung jedoch im Kostenanschlag für die spätere Abrechnung mit anzuführen ist.

Selbstverständlich müssen alle Arbeiten der Baubehörde für den Kolonisten kostenlos sein; erst dann findet er sich bereit, auch bei Kleinigkeiten den Rat des Baufachverständigen einzuholen.

Wann der Kolonist bauen soll, richtet sich meist nach den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Kolonisten. Dort, wo die Kolonate in unkultiviertem Zustande ausgegeben werden, sollte nicht vor dem zweiten Jahre nach der Einweisung gebaut werden, damit bei dem Aufzuge des Kolonisten schon etwas Kulturland vorhanden ist; am besten kommt dann der Bau vor dem zweiten Winter unter Dach und zum darauffolgenden Frühjahr zur Vollendung, so daß Sommerfrucht, Hackfrucht und Grasland vom neuen Heim aus bestellt werden können, während die Vorbereitung dazu und die Winterfrucht nach Gründüngung schon das Jahr vorher vorübergehend bei zeitweiser Einmietung Erledigung gefunden haben.

Schwieriger lösbar ist die Frage, wie der Kolonist bauen soll. Meist schießen die Ansprüche weit über das Ziel hinaus, und dann heißt es kürzen und mäßigen. Wer selbst wenig oder kein Geld zum Hausbau hat und alles borgen muß, was meist der Fall ist, soll und muß sich nach seiner kurzen Decke strecken. Immer wieder muß der Ausspruch als grundsätzlichs zurückgewiesen werden: Man baut ja nur einmal, also dann gleich ordentlich, um die lästige Sache mit einem Male vom Halse zu haben. Wer nur einmal bauen will, baut vor allem sehr teuer, da der Bau meist sehr schnell, wemöglich in schlechter Jahreszeit, bei noch schlechten Wegen, und vor allem bei noch gar nicht bekannten preiswerten Bezugsquellen hergestellt werden muß. Vielfach kommt überdies der Kolonist in eine ihm ganz fremde Gegend mit anderer Wirtschaftsweise, als er bisher gewöhnt war.

Für oldenburgische Verhältnisse ist es deshalb am praktischsten und auch völlig ausreichend, wenn die Kolonisten zunächst nur ein 11,50×17 m breites und langes Haus mit rund 195 qm Grundfläche für rund 5000 M erbauen. Ist dann die Hälfte des 10—12 ha großen Kolonats in Kultur, hat sich inzwischen der Viehstand vermehrt, und vor allem, weiß dann der Kolonist in der neuen Heimat, was er will, dann kann und soll er weiter bauen. Wenn das Haus nur von vornherein breit genug angelegt ist, kann er leicht vorbauen,



oder einen Schweinestall anbauen oder eine Scheune besonders errichten, je nach den sich inzwischen kundgegebenen Bedürfnissen. Er hat dann Zeit und Gelegenheit, sich Holz, Steine und sonstige Materialien selbst zu kaufen und anzufahren und kann mit ihm bekannten Zimmerleuten in arbeitsärmerer Zeit preiswert affordieren. Er baut dann billig und seinen tatsächlichen Bedürfnissen entsprechend praktisch; er kann ein paar tausend Mark mehr ins Kolonat stecken, was ihm ohne Zweifel weit mehr von Vorteil ist, als wenn er von Anfang an das Geld ins teure Wohnhaus verbaut. Ich kenne hunderte von Kolonisten, die sich hierbei ausgezeichnet standen, und ebensoviele, die kaum mehr Geld zum Kultivieren aufnehmen konnten, weil ihr Konto durch den Hausbau von Anfang an zu sehr belastet war. Der dann so oft gehörte Ausspruch: „Wenn ich noch einmal bauen müßte, würde ich ganz anders bauen,“ kann an der Sache leider nichts mehr ändern.

Die spezielle Einteilung und die innere Einrichtung des Hauses ist ganz Sache des Kolonisten. Vorschrift ist nur das Vorhandensein eines Schornsteins und mindestens einer Schlafstube von 30 cbm Lustraum. Erwünscht ist, daß jeder Kolonist tunlichst massiv baut, wenigstens die Wohnräume. Werden letztere aus Fachwerk hergestellt, was bei Hochmoorbauten ohne Kammung der Fall ist, so ist zur Vermeidung des Durchschlagens der äußeren Feuchtigkeit die Bekleidung der inneren Wohnhauswände mit Dachpappe nötig, über die auf einem maschigen Drahtgeflecht ein Zement- und Kalkverputz anzubringen ist, eine Methode, die neben Schaffung völlig trockener Räume auch sogar das Tapezieren der Zimmerwände gut gestattet.

Ein recht wichtiges Kapitel bildet schließlich die Bauplatzfrage: Wohin soll der Kolonist bauen? In den Geestkolonien ist diese leicht gelöst; der Baugrund ist hier meist trocken und sicher; wenn dann noch die Wasser-, Hofplatz- und Gartenfrage genügend berücksichtigt worden sind, — auch ein kleiner Weidgrund beim Hause, besonders für Schweine, ist immer sehr beliebt und zweckmäßig —, so werden dem Geestkolonisten kaum große Zweifel begegnen. Anders ist es in den Moorcolonien, vor allem, wenn der Bewerber aus Geest- oder Marschland ins Hochmoor kommt. Hier bedarf er dringend des Rates und auch des praktischen Beispiels. Am besten, sichersten, billigsten und zweckmäßigsten ist immer der Bau auf dem Sanduntergrund; deshalb wird auch an fertigen Kanälen im Hochmoor dieser Standort allermeist bevorzugt, der Kolonist kann dann jedem Bautyp und auch jeder Liebhaberei folgen; er sollte deshalb nie die kleine Mühe des Austorfens der Baugrube scheuen, oder bei tieferem Anstehen des Sandes unter Kanalweghöhe doch wenigstens den Raum für die künftigen Fundamentmauern bis zum Sand in 1 m Breite austorfen und Sand bis Maisfeldhöhe gut einschlämmen, auch wenn dieser nicht auf dem Kolonate gefühlt werden kann, sondern mit Schiff oder Wagen herangefahren werden muß. Ein späteres Abtorfen um das Haus herum bis auf 10 m Entfernung von diesem ist dann zu unterlassen, um dem im übrigen gut stehenden schwarzen gewachsenen Moor das seitliche Ausweichen zu wehren. Bei größeren Moortiefen, je nach der Moorbeschaffenheit etwa mehr



als 1,20—1,50 m unter der künftigen Maisfeldhöhe, möchte ich aber doch ein Aufführen von Fundamentmauerpfeilern mit darüber geschlagenen gemauerten Bögen dem Sandeinschlämmen vorziehen.

Anders ist die Bauweise in reinen Hochmoorkolonien, wie überhaupt in allen den Fällen, in denen eine rasche Besiedlung angestrebt und ausgeführt wird. Hier wird man nicht Jahrzehnte warten wollen und können, bis Kanäle oder abgetorfte Hochmoorwege ein Bauen auf dem Untergrund ermöglichen; wenn dann nur die Abwässerungen und Zurwegungen ins wilde Moor hinein (Feldbahnen!) bestens vorhanden sind, muß und kann man auch ohne weiteres auf dem Hochmoor bauen; eine Methode, die sich hierzulande seit über einem halben Jahrhundert bewährt und durch die Erfahrungen der letzten Jahre gegen früher auch noch ganz bedeutend an Sicherheit und Dauerhaftigkeit gewonnen hat. Wer im Hochmoor massiv bauen will, muß rammen; bei nur einer Pfahlreihe, 70 cm Entfernung voneinander im Versatz, einschließlich Aufmauerung der Fundamentpfeiler und Bögen bei nur 1,50 m Höhe vom dauernden Grundwasserstand aus gerechnet, vergrößern sich aber dann die Kosten für das Quadratmeter umbauter Fläche um rund 10 *M*, d. i. ein Drittel der Gesamtkosten. Deshalb werden der größeren Billigkeit wegen hier die meisten Hochmoorhäuser in niedersächsischer Bauart mit schwimmender Gründung in Fachwerkbau ausgeführt. Hierbei legte man früher zunächst Plaggen und Holzschleeten, besonders unter den Schornstein, und darauf eine Fundamentmauerung in Sandbettung, die mit 2¹/₂ bis 3facher Steinstärke begann. Dies Verfahren ist ganz wesentlich dadurch verbessert worden, daß seit einigen Jahren statt der hölzernen Fundamentgrundswellen eiserne T- und □-Eisen Verwendung finden. Ob die noch neueren Verbesserungen, auch Ständer, Riegelholz und Unterzüge aus Eisen herzustellen, so daß das ganze Stapelwerk sozusagen in einem festgefügten T-Träger ruht, zweckmäßig sind, möchte ich der recht hohen Kosten wegen vorläufig noch bezweifeln; ob sich ferner das neuerdings ebenfalls zur Anwendung gebrachte Niederbringen von Eisenbetonpfeilern oder von Zementringen mit Betonfüllung bis auf den Sanduntergrund auf die Dauer bewähren wird, muß abgewartet werden, abgesehen von den hohen Kosten. Anscheinend genügt schon der unterste Eisenverband der Grundswellen, dem jedoch zweckmäßig einige Betonunterlageplatten unter Schornstein und Hauptträger des Gebäudes zugefügt werden können.

Unbedingt nötig ist aber bei diesen Hochmoorbauten die rechtzeitig vorbereitete, gründlichste, dauernde und von allen Seiten gleichmäßige Entwässerung des Baugeländes und das Unterpacken einer mindestens 50—60 cm hohen Heideplackenschicht über Maisfeldhöhe direkt auf das Hochmoor zur Ausgleichung des unvermeidlichen Sackens des Gebäudes. Wegen des letzteren werden die große Diele und auch die Stallungen später wohl einigemal tiefer gelegt werden müssen und erst nach einiger Zeit den Lehmschlag erhalten können; auch die Flächen unter den Fußbodenlagern bei Wohnräumen erhalten besser eine größere Hohl- als Spielraum für das Sacken; diese kleinen Mängel können die Methode aber nicht entwerten; jedenfalls berechtigten die



Erfahrungen mit in dieser Art hergestellten Gebäuden im Oldenburgischen durch-
aus zur Fortsetzung dieser Baumethode bei vorwärtstrebender rascher Besiedlung
in den Hochmooren.

Zum Schluß die Geldfrage. Mit wessen Geld soll der Kolonist
bauen? Zunächst mit seinem eigenen, im andern Fall mit geborgtem Kapital.
Deshalb muß auch diese Hauptfrage der Geldbeschaffung für den Hausbau
vor Beginn der Besiedlung unbedingt geregelt sein. Hier im Oldenburgischen
ist sie, wie man wohl ohne Übertreibung sagen kann, glänzend gelöst.

Zunächst stellte die Landesversicherungsanstalt im Jahre 1901 ein
Kapital von 300 000 M unter Bürgschaft des Landeskulturfonds zu dem
mäßigen Zinsfuß von 3% und 1% Abtrag nach 5 Freijahren zur Ver-
fügung, allerdings nur für diejenigen Ansiedler, die beim Kolonatsantritt schon
einige Zeit gegen Alter und Invalidität versichert und bereit sind, dieses
Versicherungsverhältnis auch weiterhin beizubehalten. Diese Klausel schloß
leider die nicht versicherten Anwärter, wie kleine Pächter und dergl., von
dieser Wohlthat aus. Vom Jahre 1908 an gab die staatliche Kreditanstalt die
Baugelder auf Antrag und unter Bürgschaft der staatlichen Besiedlungsbehörde
bis zur Höhe des Brandkassentages ohne diese Einschränkung her. Erst damit
fieng die Maßnahme an, allseitig segensreich zu wirken, was aus dem An-
wachsen der Hausbaudarlehen seit dem Jahre 1908 aus der nachfolgenden Tabelle
ersichtlich ist. Der Zinsfuß beträgt 4%, jedoch hat der Staat hiervon bis
auf weiteres ein Viertel auf seine Kasse übernommen, so daß der Kolonist
zunächst 3% Zinsen und $\frac{1}{2}$ % Abtrag leistet. Natürlich wird die Staatskasse
diese Vergünstigung kaum dauernd tragen wollen. Vielleicht wird in Ab-
ständen von zweimal 5 Jahren ein Abwälzen derselben auf den Kolonisten
stattfinden, eine Maßregel, die kaum auf Schwierigkeiten stoßen wird, wenn
in dieser Zeit der Kolonist unter Ausnutzung der sonstigen Hilfsmittel, die
ihm staatlicherseits geboten werden, treu und redlich die Kultivierung seines
Kolonats betrieben hat.

Irgendwelche Verluste sind bis jetzt den Geldgebern aus diesem
Darlehnsgeschäfte nicht erwachsen; Zinsen und Abträge sind stets und ohne
Zwangsmassregeln geleistet worden.

Die nachfolgende Tabelle ergibt eine Übersicht über die Hausbau-
darlehen seit Entstehung der Einrichtung sowie die Verteilung der Gesamt-
kosten auf die einzelnen Bauten der Kolonate.



Jahr	Anzahl	Gesamtkosten M	Be- willigte Darlehen M	Stand- ort		im Durchschnitt						Bemerkung	
				Hochmoor	Untermoor	Sand	Kosten pro Haus	Darlehen pro Haus	Grundfläche pro Haus	Kosten pro qm	Kolonats- größe		Belastung pro ha
							M	M	qm	M	ha		M
1901	9	21 273	18 600	3	2	4	2364	2067	146	16,19	9,12	259	
1902	29	73 903	66 245	3	14	12	2548	2284	140	18,20	8,77	290	
1903	22	69 047	61 470	4	8	10	3135	2794	154	20,32	9,28	338	
1904	14	46 468	38 950	5	4	5	3319	2782	160	20,99	8,99	369	
1905	10	31 202	25 800	5	—	5	3587	2900	166	19,76	9,33	421	
1906	20	63 401	56 900	3	5	12	3337	2995	162	20,21	10,23	362	
1907	9	31 631	27 000	4	4	1	3515	3000	174	20,29	6,31	617	mit Arbeiter- kolonaten.
1908	48	202 238	163 900	14	10	24	4213	3410	183	22,64	9,06	458	ohne Arbeiter- kolonate.
1909	53	230 471	190 700	6	15	32	4371	3640	188	23,25	10,46	423	
1910	86	407 325	348 650	9	30	47	4736	4054	203	23,23	10,63	445	mit Arbeiter- kolonaten.
1911	104	541 289	456 350	15	23	66	5204	4387	210	24,73	8,90	585	
in 11 Jahren	404	1 718 248	1 454 565	71	115	218	3666	3119	171	20,89	9,19	415	
hierzu							Die allmähliche Steigerung der Hausbaukosten, denen die Darlehen folgen mußten, ist zum kleineren Teil auf die verbesserte Lebenshaltung und die vermehrten Ansprüche der Kolonisten zurückzuführen; zum größeren Teil ist sie jedoch begründet in der Vergrößerung der Kolonate und der damit verbundenen räumlichen Ausdehnung der Häuser im Wirtschaftsraume, vor allem aber in dem ständigen starken Anziehen der Preise im Bauhandwerk.						
1910	8	Hausbau- zusatz- Darlehen	7 500										
1911	14		17 600										

Die sonstigen Hilfsmittel.

Außer der Erledigung der Hausbaufragen bedarf es noch verschiedentlich der Fürsorge des Koloniators, bis der Kolonist auf eigenen Füßen stehen kann. Vor allem muß der neue Ankömmling über die ersten 3—4 recht harten Anfangsjahre hinweggebracht werden; denn die wenigen Mittel, die er auf die unkultivierte Stelle mitbringt — reiche Leute gehen nicht als Kolonisten in Moor und Heide — sind bald ausgegeben, und das Landkultivieren kostet noch viel Geld.

Deshalb muß auch hier, wie beim Hausbau für eine ausgiebige, wenig umständliche und rasche Kreditgewährung gesorgt werden; denn gerade hier gibt doppelt, wer schnell gibt; kann doch oftmals ein ganzer Jahresertrag davon abhängen, ob der Kolonist das nötige Geld noch rechtzeitig, der Jahreszeit entsprechend, zur Landkultivierung oder auch zur wohlfeileren Vergrößerung seines Viehstapels u. dergl. erhält und zwar von einem durchaus zuverlässigen und reellen Gelddarleher.

So segensreich die ländlichen Spar- und Darlehnskassen sonst überall wirken, für den Anfang dürften sie jedenfalls dort versagen, wo der Kolonist wie im Oldenburgischen meist nur unkultivierte Kolonate ausgibt — mehrere

