

DEUTSCHE BAUZEITUNG

Herausgeber: Architekt Martin Mächler
Regierungsbaumeister Dr.-Ing. E. h. Fritz Eiselen
Regierungsbaurat Rudolf Stegemann

Berlin SW 48

21. Febr. 1934

Organ des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen

Heft

8

GROSSSTADTPROBLEM U. ALTSTADTSANIERUNG

Das Problem der gegenwärtigen Epoche der abendländischen Kultur ist die Großstadt

Darüber kann kein Zweifel mehr bestehen, daß die gefährlichste Begleiterscheinung einer Großstadtbildung die Slumbildung im Kern derselben, in der Altstadt, ist. Durch den störenden Lärm und die schlechterwerdende Luft wird dieser Kern als Wohngegend im Laufe der Entwicklung zur Großstadt immer weniger geeignet. Die Mieter der großen Wohnungen in der Altstadt, die wirtschaftlich Starken, ziehen in die Vororte, in denen sie in einer besseren Luft, ruhiger und mehr der Natur nahe wohnen können. Die von ihnen verlassenen Wohnungen werden dann notdürftig zu billigen Kleinwohnungen hergerichtet, die Gärten bebaut, die Höfe verkleinert, Mieter werden nurmehr die wirtschaftlichen Schwachen und Schwächsten, Untermieter und Überfüllung der Wohnungen sind unausbleiblich. Unter diesen Umständen verfallen die Häuser. Es entstehen die sogenannten Armeleutenviertel, die im Englischen als Slums bezeichnet werden. Die Sanierung solcher Viertel im Stadtkern ist darum eine der wichtigsten Voraussetzungen, für die Lösung des Großstadt-Problems. Wir haben deshalb die Frage der Altstadt-Sanierung im Rahmen unserer Aufgabenreihe als erste baupolitische Frage zur Erörterung gestellt, und zwar in Heft 2 dieses Jahrganges (10. 1. 1934). Das vorliegende Heft soll eine Fortsetzung dieser Erörterung sein. Die eingestreuten Abbildungen zeigen typische Beispiele aus Deutschland und England.

Martin Mächler

WIRTSCHAFTLICHE GESUNDUNG UND SLUMSANIERUNG

Eine amerikanische Denkschrift

Bürgermeister a. D. Bruno Schwan, Geschäftsführer des Deutschen Vereins für Wohnungsreform

Die Frage der Altstadtsanierung, die uns seit Jahren in stärkstem Maße beschäftigt und deren Lösung durch die Tatkraft unserer nationalsozialistischen Regierung endlich aus dem Bereich theoretischer Erörterungen der Wirklichkeit nahegebracht worden ist, kann man ohne Bedenken als ein internationales Problem ansprechen. Am bekanntesten sind die außerordentlich großzügigen Leistungen, die in England bereits seit Jahrzehnten in der Slumbeseitigung vollbracht worden sind und die bis in die neueste Zeit die englische Fachwelt beschäftigen.

Auch die Hausmannschen Boulevarddurchbrüche in Paris während des zweiten Kaiserreichs haben sich praktisch als Altstadtsanierung ausgewirkt, wenn auch das Motiv für ihre Durchführung nicht ausschließlich im Kampf gegen sanitäre Mißstände zu suchen ist. Diese Durchbrüche zielten bekanntlich darauf hin, das winklige Paris, das in seinen engen Gassen Schlupfwinkel für die unruhigen, zu Aufständen neigenden politischen Desperados bot, übersichtlicher zu machen und die Durchführung polizeilicher oder militärischer Aktionen in Aufstandszeiten zu erleichtern.

In die allerneueste Zeit fallen die großzügigen Arbeiten Mussolinis in Rom zur Auflockerung des engen Viertels zwischen dem Trajansforum einerseits und dem Colosseum und dem Capitol auf der anderen Seite.

Daß man sich aber auch in den Vereinigten Staaten von Amerika mit diesem Problem beschäftigt, ist bei uns vielleicht noch nicht allgemein bekannt. Wir neigen aus der Ferne dazu, die amerikanischen Städte für so „neu“ zu halten, daß es uns bei oberflächlicher Betrachtung kaum sehr wahrscheinlich erscheint, daß dort sich ähnliche Wohnzustände herausgebildet haben könnten wie in unseren jahrhundertalten deutschen Großstädten, zumal der Wohnungsbau drüben überwiegend im Flach- und Eigenheimbau besteht. Und doch wird die Slumsanierung drüben in den Kreisen der

Fachgenossen und Kommunalpolitiker mit der gleichen Gründlichkeit erörtert und auf ihre wirtschaftlichen Möglichkeiten untersucht wie bei uns, so daß man schon hieraus den Schluß ziehen darf, daß das Bedürfnis drüben genau so vorhanden ist wie in Europa.

Begünstigt wird das Hinabsinken der ärmeren Wohnviertel in den amerikanischen Großstädten zu Slums durch das Völkergemisch, das sich da zusammendrängt. Ziehen aus einem unmodern werdenden und durch ungenügende Unterhaltung verkommenen Stadtteil die leidlich zahlungsfähigen Mieter fort, so pflegt vor allem die Besitzergreifung derartiger Stadtviertel durch die Negerbevölkerung solche Stadtteile sehr bald zu Slums zu machen. Freundschaftliche Beziehungen zu den amerikanischen Fachgenossen haben uns Kenntnis von einer Denkschrift verschafft, die der erste Direktor der Pittsburger und der Bostoner Wohnungsbau-Genossenschaft, John Ihlder, über das Thema „Wirtschaftliche Gesundung und Slumsanierung“ für die zuständigen Behörden ausgearbeitet hat. Gerade die Fassung dieses Themas, die Verbindung des Problems der Altstadtsanierung nicht nur mit der Frage ihrer wirtschaftlichen Durchführbarkeit, sondern der Gedanke, daß Ihlder in der Altstadtsanierung eines der Mittel zur Bekämpfung der Wirtschaftsnote sieht, macht seine Ausführungen für uns so interessant.

Ihlder geht von der Anschauung aus, daß „Geld oder Kredit, ob von Banken oder der öffentlichen Hand gewährt, von geringem Nutzen wäre, wenn dadurch Produkte hervorgebracht würden, die nicht gekauft werden können“. Er sieht in den Wohnungen „die einzigen Produkte, bei denen der Überfluß mehr scheinbar als wirklich“ sei. — Was er über die nach seiner Meinung entscheidenden Gründe für ein Überangebot an leeren Wohnungen sagt, läßt auf eine Entwicklung schließen, die

der unsrigen überaus ähnlich ist. Aus Mangel an Mitteln zogen zahlreiche Familien zusammen, indem sie ihren Raumbedarf auf ein kaum noch tragbares Maß einschränkten. Sie stellten dadurch Wohnungen frei, deren Miete für das verarmte Volk untragbar geworden war und die so fälschlich den Eindruck einer Beendigung des Wohnungsbedarfs, der Wohnungsnot aufkommen ließen, während in schlechten und billigen Wohnungen eine unglaubliche Überfüllung herrscht. Ein weiterer Grund für den Leerstand vieler Wohnungen ist auch — wieder wie bei uns — ihr baulicher Verfall. Die Wirtschaftsnot hat drüben wie hier dem Hausbesitzer die pflegliche Behandlung seines Besitzes erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht. Die Häuser sind dadurch verkommen und stehen nun wegen der momentan verringerten Nachfrage leer. Die Folge ist ihre weitere Entwertung, die in Amerika so weit geht, „daß ganze Blocks oder größere städtische Gebiete so erheblich an Wert verloren haben, daß eine Wiederherstellung sich nicht bezahlt machen würde“. „So sind Verfallgebiete, Slums, entstanden, die eine öffentliche Belastung in höherem Maße als je zuvor in der amerikanischen Geschichte darstellen und die zu Belastungen für ihre Eigentümer geworden sind.“

Daß man drüben die Hoffnung auf eine Selbstheilung dieses Krankheitsprozesses aufgegeben hat, begründet Ihlder mit den gleichen Gründen, die für uns und insbesondere für die von unserer Regierung verfolgte Wohnungs- und Siedlungspolitik maßgebend sind. Diese Gründe sind in erster Linie bevölkerungspolitischer Natur und liegen sodann in der durch die Wirtschaftsnot bedingten Strukturwandlung der Wirtschaft. Das Wachstum der Bevölkerung hat abgenommen, so daß Ihlder auf einen Wachstumsstillstand nach Ablauf einer Generation rechnet. Die Industrie ist im Laufe der letzten Jahrzehnte aus überfüllten Stadtvierteln an die Stadtperipherie, in die Kleinstadt oder auf das Land gezogen, hat neue Wohnbedürfnisse an einer Stelle entstehen lassen und sie an der anderen zerstört. Vormals überbevölkerte Gegenden haben ihre Bevölkerung verloren und werden sie nie wiedergewinnen, zumal die namentlich für die Industrie am verhängnisvollsten sich auswirkende Wirtschaftskrise eine Rückwanderung der Industriebevölkerung in die Landwirtschaft in Fluß gebracht hat. Die Folge davon ist eine verminderte Nachfrage nach Grund und Boden im Herzen der Städte und damit ein Sinken des Kapital- und Steuerwertes altstädtischen Besitzums. Im wachsenden Ausfall einer wachsenden Zahl entwerteter Grundstücke sieht Ihlder den Grund für die Höhe der Realsteuern.

Mit der Begründung, daß die gegenwärtige Lage sich von der vor dem Kriege, als die Bevölkerung schnell zunahm und die Nachfrage nach Grund und Boden ständig stieg, grundlegend unterscheidet, glaubt Ihlder als einziges Mittel, um die Öffentlichkeit von den Lasten, die diese Gebiete der Allgemeinheit aufbürden, zu befreien und den Bodenwert wiederherzustellen, die sofortige Inangriffnahme einer großzügigen Slumsanierung vorzuschlagen zu sollen.

„Slumsanierung wird sofort Arbeit und Lohn für Diejenigen schaffen, die mit dem Abbruch der veralteten Bauten beschäftigt werden. Sie wird Belebung der Kaufkraft hervorrufen dadurch, daß sie mehr Arbeit und mehr Lohn unter die Leute bringt. Gleichzeitig wird Nachfrage nach Material geschaffen, was wiederum Arbeit und Lohn schafft.“

Slumsanierung bedeutet nicht die Errichtung von mehr Gebäuden, als wir bereits haben, sondern den Ersatz ungeeigneter schlechter Bauten, die eine Belastung sind, durch neue Gebäude, die Aktiva sind. Sie bedeutet geräumiges Bauen mit besserer Erschließung von Gebieten, die jetzt überfüllt sind.

Slumsanierung bietet mehr Möglichkeiten für aufbauende Arbeit als irgendein anderer Vorschlag, größer an Bedeutung, größer in bezug auf Arbeit- und Lohnschaffung, größer in der Sicherheit einer Verzinsung. Und sie ist unvergleichlich viel größer

in der Erleichterung, die sie in der Verminderung der bisherigen Lasten schafft.“

Mit diesen Worten sucht Ihlder bei seinen Landsleuten das Verständnis für seine Ideen zu erwecken. Er ist sich dessen bewußt, daß die Sanierung sich nicht nur auf den Wiederaufbau der verkommenen Stadtviertel nach modernen gesundheitlichen Gesichtspunkten beschränken kann, sondern daß das Gesundheitswerk sich auch auf die Einwohnerschaft der Elendsviertel zu erstrecken hat. Mit ihrer Evakuierung und Verbannung in andere Stadtteile ist wenig getan, wenn die neubezogenen Bezirke nicht auch zu Slums werden sollen. Auch die Übernahme der zum erheblichen Teil asozialen Einwohnerschaft in die öffentliche Fürsorge und ihre Unterbringung in Asylen oder sonstigen öffentlich unterhaltenen Heimen stellt keine Lösung dar, abgesehen von der damit verbundenen untragbaren Belastung der Öffentlichkeit. So erscheint ihm als Voraussetzung für eine erfolgreiche Durchführung des Sanierungsprogramms die „Creation of economically self-dependent communities“. Das heißt, vor Inangriffnahme der Arbeit, Schaffung von Arbeitsgelegenheit an anderer Stelle, Verpflanzung in die Landwirtschaft oder Zusammenschluß zu „wirtschaftlich selbständigen Gemeinschaften“, worunter man sich wohl etwas Ähnliches wie Produktivgenossenschaften vorzustellen haben wird. Bei den Altstadtsanierungen, die uns in unserem Vaterlande beschäftigen, steht eine Rücksicht auf derartige Notwendigkeiten erfreulicherweise nicht so stark im Vordergrund, da man die Einwohner unserer abbruchreifen Altstadtviertel nicht ohne weiteres zur Klasse der Asozialen zu zählen braucht. Was uns vor der Altstadtsanierung beschäftigt, ist die Schaffung des Ersatzraums, und das liegt innerhalb der Grenzen, die uns die Wirtschaftsnot gezogen hat, immerhin noch im Rahmen des Möglichen.

Ihlder warnt vor allzu weitgehender Großzügigkeit. Besser an mehreren Stellen mit kleinen Projekten zu beginnen und aus ihnen zu lernen, als alles an eine Aufgabe zu setzen. Unvermeidliche Enttäuschungen oder Fehlgriffe werden sich dann nie zur Katastrophe auswachsen können. Die Finanzierung wird auch drüben in Amerika ohne die Hilfe des Staates für unmöglich gehalten. „Bei der jetzigen Wirtschaftslage müssen die ersten Projekte hauptsächlich durch Bundesgelder finanziert werden, die durch staatliche und örtliche verantwortliche Überwachung genügend sicherzustellen sind. Nur allmählich wird sich die öffentliche Hand aus der Mitwirkung an der Durchführung des Sanierungswerks zurückziehen können.“

Aber nicht nur im Interesse der Finanzierung, sondern auch zur Erzielung eines besseren Austauschs der gemachten Erfahrungen und zur Förderung der nicht überall gleichmäßig vorhandenen Initiative, hält Ihlder die zentrale Überwachung des großen Sanierungswerkes für erforderlich.

Man wird vielleicht einwenden, daß diese Gedanken uns, die wir uns mit deutscher Gründlichkeit seit Jahr und Tag um das Problem der Altstadtsanierung bemühen, im Grunde nicht allzuviel Neues sagen. Das mag wohl zutreffen, aber man wird vielleicht gerade aus der Tatsache, daß man in Kreisen der Fachleute jenseits des Ozeans zu fast genau den gleichen Ansichten über die Notwendigkeiten und Möglichkeiten der Altstadtsanierung gekommen ist, wie sie bei uns Geltung haben und wie sie besonders in den Maßnahmen der Reichsregierung zum Ausdruck kommen, den Schluß ziehen dürfen, daß wir auf dem richtigen Wege sind.

Und in diesem Sinne erschien es uns erwünscht, den deutschen Fachgenossen Kenntnis von dem zu geben, was die Fachkreise außerhalb der Grenzen unseres Vaterlandes beschäftigt.

FÜNFJAHRESPLAN ZUR ABSCHAFFUNG DES WOHNUNGSELENDIS IN ENGLAND

Dr. Alexander Block, London

Allgemeines

Wieder ist die Wohnungsfrage Gegenstand lebhafter Erörterung in der Öffentlichkeit, aber diesmal unter einem neuen Gesichtspunkt. In der englischen Wohnungspolitik ist in letzter Zeit eine tiefe Wendung eingetreten. Gleich nach dem Kriege war die Wohnungsnot so groß und der Schrei nach mehr Wohnungen so laut, daß mit allen Mitteln viel und schnell gebaut werden mußte. Die damalige Wohnungsnot war eine der Kriegsfolgen und äußerte sich in Wohnungsmangel. Das Gebot der Zeit war der Bau von hinreichendem Wohnraum. Diese Aufgabe kann jetzt, nachdem rund zwei Millionen Wohnungen gebaut wurden, als im großen ganzen gelöst betrachtet werden. Der Wohnungsmangel besteht nicht mehr als eine allgemeine Erscheinung, sondern beschränkt sich auf einzelne Teile des Landes und der ärmsten Schichten. Die Konzentration der öffentlichen Energien und Mittel auf den Neubau hatte u. a. die Vernachlässigung einer anderen wichtigen Aufgabe der Wohnungsfürsorge — der Sanierung der Altviertel — zur Folge. Das Vernachlässigte soll jetzt nachgeholt werden.

England gehört im Wohnungswesen zu den fortgeschrittensten Ländern, aber trotz der hohen Wohnkultur im allgemeinen bleiben die Slums. Ein merkwürdiges Nebeneinander scharfer Gegensätze: einerseits — der große, nach dem Kriege erzielte, nicht nur quantitative, sondern auch qualitative Fortschritt im Kleinwohnungsbau; auf der anderen Seite — die Slums, die durch den allgemeinen Fortschritt wenig berührt wurden. Die Tagespresse bringt Aufsehen erregende Überschriften, wie „Fünfjahresplan der Vernichtung der Slums.“ Was ist „slum“? In einem neueren deutschen Werk über England (Dibelius. England. Bd. 1, S. 178) steht zu lesen: „... Neben dem Adel und landwirtschaftlicher Bevölkerung, neben Unternehmertum und Industriearbeitern gibt es in England die Deklassierten, die in den grauenhaften Slums der englischen Großstädte hausen. Diese Slums sind der Preis, den England für seine Freiheit gezahlt hat. Die Selbstsucht der landgierigen Adligen beraubte mit oder ohne Kauf den Kleinbauern seines Landes und trieb ihn in die Städte, und kein Königtum hatte die Macht, den Landverderbern Halt zu gebieten. Ungehemmte Selbstsucht von adligen Grundbesitzern und großstädtischen Häuserbauern pferchte diese Unglücklichen in Stadtviertel und Häuser, die jeder Beschreibung spotten, und keine Baupolizeiordnung kümmerte sich darum... Christliche Wohltätigkeit hat Unendliches getan, um das Los dieser Unglücklichen zu lindern... Aber an der Wurzel ist dies Übel nicht gefaßt worden.“

Nun soll das Übel mit der Wurzel ausgerottet werden. Es ist bemerkenswert, daß die Aktion gegen die Slums gleichzeitig mit dem gründlichen Abbau der öffentlichen Fürsorge in bezug auf den normalen Wohnungsbau in Gang gebracht wird. Der Abbau der Beihilfen bedeutet eine Änderung des Aufgabenkreises auf dem Gebiete der öffentlichen Wohnungsfürsorge. An Stelle der mengenmäßigen Bekämpfung der Wohnungsnot soll die Beseitigung des Wohnungseleuds, der schlimmsten Auswüchse im Wohnungswesen des Volkes in den Vordergrund treten. Im März 1933, unmittelbar vor der Annahme des Gesetzes, das die öffentlichen Beihilfen für Wohnungsbau abschafft, vielleicht um die Wohnungsreformer zu versöhnen, sagte der Gesundheitsminister, Sir Hilton Young, den Slums den schärfsten Kampf an. Er

versicherte, daß die Regierung mit ihrer ganzen Macht sich für diese Sache einsetzen werde. Es soll ohne Rücksicht auf den Umfang der Sanierungsarbeiten und die Höhe der Kosten vorgegangen werden: jede für menschliche Behausung ungeeignete Wohnung muß instandgesetzt oder abgebrochen werden. Es ist bezeichnend, daß die sehr lebhaft Kritik der Öffentlichkeit den Eifer des Ministers vielfach angespornt hat.

Das Wohnungsgesetz 1930

Zur Durchführung des angekündigten Vorgehens sind keine neuen Gesetze nötig, weil bereits das Gesetz von 1930 die lokalen sowie die zentralen Behörden zu diesem Zweck hinreichend ausgerüstet hat. Dieses Gesetz ist das letzte Glied in einer Reihe von Verwaltungsmaßnahmen zur Bekämpfung der Slums und bringt somit ein nahezu hundert Jahre altes dramatisches Stück englischer Kulturgeschichte zum Abschluß. Es verdient, näher betrachtet zu werden.

Arten der Sanierungen. Das Gesetz sieht, je nach Art und Größe des zu beseitigenden Übels, drei Sanierungsverfahren vor:

1. Räumungsgebiete (Clearance Areas),
2. Instandsetzungsgebiete (Improvement Areas),
3. Ungesunde Häuser (Insanitary Houses).

1. Räumungsgebiete. Der lokale Verwaltungskörper (Gemeinde — Local Authority) erklärt ein bestimmtes Gebiet für „Räumungsgebiet“, wenn seine Wohnungszustände derart sind, daß aus gesundheitlichen, bautechnischen oder städtebaulichen Rücksichten der Abbruch sämtlicher Gebäude am zweckmäßigsten erscheint. In der Erklärung wird ein Termin festgesetzt, zu dem die Wohnungen geräumt werden müssen. Der Abbruch wird durch die Hausbesitzer auf Anordnung der Gemeinde oder nötigenfalls durch diese selbst ausgeführt. Über das Schicksal des geräumten Geländes, die Art seiner Benutzung, etwaigen Erwerb durch die Gemeinde bestimmt der Sanierungsplan.

2. Instandsetzungsgebiete. Wenn die Zustände nicht so schlimm sind wie im ersten Fall, so daß eine Verbesserung ohne Abbruch im Ganzen möglich und zweckmäßig erscheint, wird das betreffende Gebiet für „Instandsetzungsgebiet“ erklärt.

In den obigen Fällen handelt es sich um typische Slumzustände, von denen ganze Gegenden befallen sind. Im ersten ist der Verfall so weit vorgeschritten, daß es keinen geeigneteren Weg als den der Vernichtung gibt. Im zweiten Fall sind die Zustände weniger trostlos und weniger einheitlich. Ein Teil des alten Wohnungsbestandes wird vielleicht unberührt bleiben, ein anderer Teil wird instandgesetzt, ein dritter abgebrochen.

3. Ungesunde Häuser. Die einzelnen mangelhaften Häuser sind ebenfalls nach der Art des Übeldes zu behandeln: die einen werden instandgesetzt, die anderen — abgebrochen.

Einsprüche. Durch Sanierungen werden die Interessen der Besitzer und Mieter betroffen. Das Gesetz sieht Maßnahmen zum Schutz dieser Interessen vor, indem es den Betroffenen die Möglichkeit gibt, den Sanierungsplan vor seiner endgültigen Genehmigung anzufechten. Wir stoßen hier auf einen Punkt des englischen Sanierungsverfahrens, der von hochentwickeltem Rechtsbewußtsein zeugt. Die Slums müssen abgeschafft werden, und das

Gesetz hat den Behörden zu diesem Zweck einen eisernen Besen in die Hand gegeben, der jeden Widerstand überwinden kann. Aber bevor diese mächtige Maschine in Bewegung gesetzt wird, muß der Einzelne angehört werden. Auch hier gilt der Grundsatz des fair play, und die lange Geschichte der Bekämpfung der Slums beweist, daß die Besitzer und Bewohner der Slumhäuser von diesem Recht reichlichen Gebrauch machen. Manchmal kommt es dabei zu bewegten Szenen zwischen den Vertretern der zuständigen Behörden einerseits und den Interessenten andererseits. Denn die Macht der Gewohnheit bewirkt, daß auch in den Slums die Menschen an ihrer Wohnstätte hängen und nicht gestört sein wollen.

Entschädigung. Nach der Genehmigung des Planes haben die von ihm Betroffenen Anspruch auf Entschädigung. Außerdem kann die Gemeinde nach eigenem Ermessen für die Umzugskosten sowie für die Geschäftsverluste aufkommen.

Der Anspruch auf Entschädigung der Grundbesitzer wird nach den Grundsätzen sozialer Gerechtigkeit geregelt. Das geltende Recht bringt Wohnungen unter dieselbe Kategorie wie Nahrung. Der Unterschied besteht darin, daß die Verkäufer von schlechten Lebensmitteln ohne Warnung bestraft werden können, während bei Vermietung von schlechten Wohnungen die Bestrafung erst nach Warnung erfolgen kann. Der Besitzer eines für Behausung von Menschen ungeeigneten Wohnhauses kann zum Abbruch des Hauses auf eigene Kosten gezwungen werden. Ein Anrecht auf Entschädigung entsteht für ihn nur, wenn der Sanierungsplan den Erwerb des Geländes durch die Gemeinde vorsieht, und auch dann nur in der Höhe des Bodenwertes. Das Slumgebäude ist wertlos. Das Gesetz gibt den Gemeinden weitgehendes Recht, zur Durchführung von Sanierungsplänen die verfallenen, aber auch anliegende Grundstücke auf freiwilliger Basis zwangsweise zu erwerben. Der Wert eines Grundstückes innerhalb eines „Räumungsgebiets“ wird nach dem Wert des Grund und Bodens (ohne Gebäude) geschätzt. Die Entschädigung für Grundstücke innerhalb eines „Instandsetzungsgebietes“ richtet sich nach dem Marktwert. Ebenso für anliegende Grundstücke.

Umsiedlung. Bevor zu Maßnahmen, die Umzug erfordern, geschritten wird, hat die Gemeinde für ausreichende Ersatzwohnungen zu sorgen. Dies ist eine kostspielige Aufgabe, und, um ihre Ausführung zu erleichtern, springt der Staat ein.

Staatshilfe. Die Staatsbeihilfe zur Deckung der Kosten der Sanierungen richtet sich nach der Zahl der Umzusiedelnden. Der Staat zahlt der Gemeinde 45 sh (45 RM pari) jährlich je umgesiedelte Person 40 Jahre lang. In landwirtschaftlichen Bezirken beträgt die Beihilfe 50 sh. Die Beihilfe erhöht sich auf 70 sh, wenn die Errichtung von Ersatzwohnungen in mehrstöckigen Gebäuden auf der Räumungsstätte oder an einem anderen Ort, wo der Bodenpreis mehr als 3000 £ je Acre (0,4 ha) beträgt, notwendig ist.

Das Problem der Ersatzbauten.

Flachbau oder Hochbau? Englands herrschende Wohnweise ist das zweigeschossige (Erd- und Obergeschoß) Einfamilienhaus, und die Überzeugung von den Vorzügen des Flachbaues ist so allgemein, daß die Frage ob Flach- oder Hochbau, Ein- oder Mehrfamilienhaus gar nicht gestellt wird, solange die Wahl zwischen beiden möglich ist. Man sucht daher auch die Slumbewohner, soweit möglich, in Gartenstädten oder Trabantenstädten unterzubringen. Nur ungern und nur insoweit die Slumbewohner unbedingt an der alten Stätte wohnen müssen, geht man zur gedrängten Bauweise und Stockwerks-

wohnungen über. Das ist aber auch die teuerste Bauweise, und daher die erhöhte Staatsbeihilfe.

Die Fünfjahrespläne der Gemeinden. Die Gemeinden sind nach dem Gesetz von 1930 verpflichtet: 1. Erhebungen über die Zustände und Mängel vorzunehmen, 2. den Bedarf zu ermitteln und 3. Pläne zu dessen Befriedigung aufzustellen. Städte mit mehr als 20 000 Einwohnern haben solche Pläne alle fünf Jahre dem Gesundheitsminister vorzulegen. Zur Anspornung der Gemeindeverwaltungen sind noch folgende Mittel vorgesehen: 1. auf Antrag von vier Gemeindewählern muß eine Erhebung stattfinden, 2. auf Anordnung des Gesundheitsministers ist die Gemeinde verpflichtet, Vorschläge zu unterbreiten.

Fünfjahrespläne der einzelnen Städte. Bis Ende Oktober 1933 haben 236 Gemeindeverwaltungen in England und Wales 1265 Gebiete mit 32 839 Wohnungen für „Räumungsgebiete“ erklärt. 878 Räumungsverfügungen (Clearance Orders) sowie Zwangseinteignungen sind dem Gesundheitsminister vorgelegt worden. Außerdem wurden 1013 Häuser auf freiwilliger Grundlage von den Gemeinden zum Abbruch erworben. Der Gesundheitsminister berichtete am 6. Februar 1934, daß die bisher eingegangenen „Fünfjahrespläne“ die Räumung von 240 000 bis 250 000 Slumwohnungen und die Umsiedlung von mehr als einer Million Personen voraussehen lassen. Die Ausführung dieser Pläne wird einen Kostenaufwand von 95 Mill. £ (1,9 Mill. RM pari) verlangen und 80 000 Arbeiter im Bau- und verwandten Gewerben beschäftigen. Das bedeutet, so führte der Minister aus, daß in jedem der Jahre des Fünfjahresplanes durchschnittlich ebensoviel Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, wie bisher in 60 Jahren zusammen. Seit 1875 bis zur Gegenwart sind nicht mehr als 200 000 Leute durch Sanierungen umgesiedelt worden.

Die Voranschläge einiger Großstädte sehen immerhin etwas düster aus. Birmingham, eine Millionenstadt mit 400 000 sog. back-to-back-Häusern, beabsichtigt, in den nächsten fünf Jahren nur 4500 abzureißen. Manchester, eine Stadt, die 30 000 ungeeignete Wohnungen zählt, beabsichtigt, nur 1000 Wohnungen jährlich anzuschaffen. Es wird angenommen, daß der Gesundheitsminister die Erweiterung dieser Programme herbeiführt.

Bei Beurteilung dieser Zahlen ist zu beachten: Je größer die Stadt und je dichter sie bebaut ist, um so schwieriger wird der Kampf gegen die Slums, u. a. auch, weil die Einwohner nicht meilenweit entfernt von ihren Arbeitsstätten leben wollen.

Übrigens sind die Verhältnisse in den Städten derselben Größe oft verschieden. Zum Beispiel sind Nottingham und Cardiff nahe daran, ihre Slums gänzlich abzuschaffen, während Liverpool und Glasgow mit ihren zahlreichen irischen Emigranten, oder Leeds und Bradford mit ihrer althergebrachten schlechten Bauweise (back-to-back-Häuser) noch große Schwierigkeiten zu überwinden haben.

London

London, die größte und reichste Stadt der Welt, die wohl über alle Mittel, technische und geistige, zur Beseitigung der Slums verfügt, besitzt noch immer die größten Slums. Trotzdem hat die Stadt beachtenswerte Leistungen auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge zu verzeichnen, wie aus dem am 6. Februar 1934 dem Londoner Grafschaftsrat erstatteten Finanzbericht hervorgeht. Der Kapitalaufwand für Wohnungszwecke bis 31. März 1933 betrug rund 41 Millionen Pfund (820 Mill. RM pari). Dieser Betrag schließt die Kapitalinvestitionen der zentralen Verwaltung

von Groß-London vor und nach dem Kriege ein, ohne die Aufwendungen der Verwaltungen der einzelnen Bezirke (boroughs) zuzurechnen. Die Wohnungswirtschaft des Londoner Grafschaftsrates umfaßt 61 916 von ihm gebaute Wohnungen (davon 51 642 mit Staatsbeihilfen). Die Anzahl der im letzten Rechnungsjahr (1932/33) erbauten Wohnungen betrug 3923. Die Gesamtausgaben der Wohnungswirtschaft des Jahres betrugen rund 4, die Einnahmen 3 Millionen Pfund; der Fehlbetrag wurde durch Gemeindesteuern gedeckt.

Im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Antislumaktion hat der Grafschaftsrat einen „Zehnjahresplan“ angenommen, der die Umsiedlung von 250 000 Personen und einen Kostenaufwand von 35 Mill. Pfund (700 Mill. RM pari) vorsieht. Es fehlen noch Einzelheiten über diesen Riesenplan.



Literatur: Schriften des deutschen Vereins für Wohnungsreform, Heft 6, Berlin 1929: „Über die Entstehung und Sanierung der Slums in England und in den Vereinigten Staaten.“ H. Barnes: „The Slum“, London 1931. Sir E. D. Simon: „The Antislum Campaign“, London 1933. Howard Marshall: „Slum“, London 1933. „The Housing Horrors of London“, London 1933. Herausgegeben von der Baugewerkschaft. Die kleine Schrift enthält ein haarsträubendes Bild des Wohnungselends der englischen Hauptstadt. Über die Sanierungspläne Londons die 1928 und 1931 ausgegebenen Berichte des Londoner Grafschaftsrates: „L. C. C. Housing (1927)“ und „L. C. C. Housing (1928—1930)“.



Bilder aus dem Londoner Slums

DIE SANIERUNG DER BERLINER „CITY“

Dr.-Ing. M. Sandow, Berlin

1. Umschichtung im Lebensbau der Großstadt

Die krisenhaften Erscheinungsformen der City gehen letzten Endes alle auf die „große“ Krise der Großstadt zurück, die in Berlin nicht weniger akut ist als in Wien, in London, in Paris, in New York und in anderen Großstädten. Verfolgen wir diese Krisenerscheinungen als Sonderproblem, dann müssen wir zunächst feststellen, daß sie ihre Hauptursache in der Schrumpfung und in der Verlagerung der Kaufkraft der großstädtischen Bevölkerung haben. Betrachten wir darum hier nur das Problem der Abwanderung der Kaufkraft, das für die Sanierung der Berliner City von ganz außerordentlicher Bedeutung ist.

Die Abwanderung der Kaufkraft erstreckt sich auf drei Arten von Käuferschichten, und zwar:

- a) auf die Auslandskäufer,
- b) auf die Inlandskäufer,
- c) auf die Kaufkraft der Berliner Bürger.

An Gästen aus dem Auslande empfing die Stadt Berlin:

1926 = 196 000	1929 = 256 000
1927 = 226 000	1930 = 256 000
1928 = 257 000	1931 = 210 000 Personen.

So sehr diese Ziffern auch weiter rückläufig sein mögen, so können sie den wirtschaftlichen Rückgang der City doch noch nicht erklären, zumal man bedenken muß, daß alle diese Ausländer durchschnittlich nur etwa zwei bis drei Tage in Berlin bleiben.

An Gästen aus dem deutschen Inlande empfing Berlin:

1926 = 1 410 000	1929 = 1 377 000
1927 = 1 520 000	1930 = 1 246 000
1928 = 1 425 000	1931 = 910 000

Die Inlandsfremden haben — wie diese Zahlen zeigen — trotz ihrer geringeren Kaufkraft und ihres kurzfristigen Aufenthaltes für die City von Berlin mindestens die gleiche Bedeutung wie die Auslandsfremden. Der Besuch der Inlandsfremden ist aber weitaus konjunkturbedingter als der der Auslandsfremden. Für beide Arten der Kaufkraft trifft aber die Tatsache zu, daß sie den „Zug nach dem Westen“ aufweist und der City mehr oder weniger den Rücken kehrt.

Für den Städtebauer entsteht nun die große Frage, ob er diesen „Zug nach dem Westen“ eindämmen und wieder in die City zurückführen kann. Ist das möglich durch den Bau von Kinos im Zentrum von Berlin? Ist das möglich durch Schloßkonzerte? Ist das möglich durch die Veranstaltung einer „Season“ der City? Ist das durch künstliche Maßnahmen überhaupt möglich? Diese Frage bejahen heißt einen ganz entscheidenden Faktor in dem Kaufkraftproblem der City völlig übersehen, und zwar die Tatsache, daß die City von Berlin nicht von der Kaufkraft des Fremdenverkehrs, sondern von der ziffernmäßig viel größeren Kaufkraft der Berliner Bevölkerung gelebt hat und daß gerade diese Kaufkraft in steigendem Maße nicht nur den Zug nach dem Westen, sondern in ebenso starkem Maße den Zug nach dem Norden, dem Süden und dem Osten angetreten hat.

Will man den Wandel in dem Verhältnis von Kaufkraft und Geschäft auf eine knappe (und darum vielleicht zu einseitige) Formel bringen, dann kann man sagen: wanderte in der Periode des Aufblühens der Großstadt die Kaufkraft zur Ware, dann wandert umgekehrt in der Zeit des Sterbens der Großstadt die Ware zur Kaufkraft. Für diese strukturelle Umstellung in dem Verhältnis von Kaufkraft und Ware gibt es eine ganze Reihe

von Erklärungen: Die dimensionelle Vergrößerung Berlins bringt es mit sich, daß die Einkaufswege von den Wohnvierteln der Peripherie zum Zentrum zu lang, zu zeitraubend, zu teuer und zu unbequem geworden sind. Der Großstädter, der seine Neigung zur freien Natur, zum Sport, zur Wanderung, zum „Weekend“ usw. neu entdeckt hat, beginnt immer unwilliger „in die Stadt“ zu fahren. Er spart mit seiner Zeit und seiner Kraft. Hinzu kommt, daß die guten Wohnviertel (dank Auto und Schnellbahn) aus dem alten Westen, Norden, Osten und Süden längst in die entlegenen Vororte gewandert sind und die Kaufkraft der vermögenden Volksschichten mit sich hinausgezogen haben. Es war darum ganz natürlich, daß auch die Läden und Kettenläden sich in den neuen Nebenzentren am Kurfürstendamm, in der Wilmersdorfer Straße, in Steglitz, am Hermannplatz, am Alexanderplatz, in der Brunnenstraße, in der Müllerstraße, in Spandau usw. niederließen und der abgewanderten Kaufkraft nachzogen. Aber nicht genug damit, daß Läden, Kinos und Vergnügungsstätten den Marsch zur abwandernden Kaufkraft antraten, die Ware wurde noch beweglicher und wanderte direkt vor die Wohnung des Käufers. Die Technik, die ehemals konzentrierte, stellte sich auf eine Ausstreuung der Ware ein. Das Telephon rief die Ware per Auto vor das Haus. Aber noch mehr: der Konsumwagen und der Händler beginnen sogar die Ware schon vor dem Hause, auch ohne Bestellung, anzubieten. Der Dienst am Kunden hat sich erweitert. Die City hat endgültig große Teile ihrer Kunden verloren.

2. Die Verkalkung und Versteinerung der City

Wie wollte es die City fertigbringen, die modernsten Lebensströmungen des Großstädters aufzuhalten, wenn sie selbst in ihrer ganzen Form so undynamisch ist, daß sie nicht einmal rein baulich und verkehrstechnisch den gesteigerten Ansprüchen eines Weltstädters gewachsen ist? Die City ist in einem Spinnwebennetz kleinster Grundstücksgrenzen eingefangen, die jede Erweiterung einer Straße und jede Erweiterung eines Geschäftshauses von einem Zufall oder von der Laune und dem guten oder schlechten Willen des Nachbarn abhängig macht. So sahen wir, wie der größere Raumbedarf von Behörden nur außerhalb der City seine Befriedigung suchte und wie selbst die Büroräume die Wanderung zu den näher gelegenen Wohnvierteln antraten. Die Reichspost zog zum Kaiserdamm, der Rundfunk nach Witzleben, die Wissenschaft nach Dahlem und große Industriekonzerne nach dem Westen. Grundstückspreise und Grundstücksgrenzen drängten gerade solche Kräfte aus der City heraus, die in ihr ihren natürlichen und organischen Platz haben sollten. Und was blieb nach ihrer Abwanderung? Desolate Viertel, Baulücken, Lagerplätze und Lagerhäuser, Wohnungen, die der Würde eines Menschen ins Gesicht schlagen, öde Höhlen usw. Überlegen wir uns auch, daß die höher gespannten Ansprüche an Luft und Licht, an Ruhe und Bequemlichkeit in der Form von Neubauten in der City nicht mehr durch einen isolierten Neubau auf schmalen Grundstücksgrenzen, sondern nur noch durch die Zusammenlegung der mittelalterlich geschnittenen Parzellen zu großen Blockeinheiten erfüllt werden können. Der Neubau der Reichsbank weist mit dem Abriß eines ganzen Häuserblocks ganz deutlich den Weg, der zur Erneuerung der City beschritten werden muß. Aber wo ist der leistungsfähige Bauherr, der den Weg freihändiger Grundstücks-

käufe zu höchsten Preisen überhaupt beschreiten kann? Die Stadt Berlin hat sich mit ihren Grundstückskäufen zu falscher Zeit und oft an falscher Stelle die Finger verbrannt, weil sie ohne einen klaren Plan vorging und den Städtebauer von diesen Grundstückskäufen nichts wissen ließ. Die kleinzellige Sanierung wächst in die großzellige Sanierung hinein, ohne daß für diese Form der Sanierung heute bereits ein geeigneter Träger vorhanden ist.

3. Das Verkehrsproblem der City

Die Berliner City wird auch heute noch im wesentlichen von dem Straßennetz bedient, das für eine fußläufige Bevölkerung von 60 000 bis 100 000 Einwohnern genügend, ja üppig war, für eine Bevölkerung von 4 Millionen Köpfen, die auf den „Rollschuhen“ der Autos, des Omnibusses, der Straßenbahn und der Schnellbahn einherfährt, aber völlig ungenügend ist. Nahm im Jahre 1700 jeder Berliner Bürger für seine fußläufigen Gänge bestenfalls nur etwa 2 qm Straßenland in Anspruch, so verlangt der moderne „Rollschuh“ heute das Zehnfache pro Kopf an Bewegungsraum. Und dazu kommt dann noch die Vervielfältigung der Köpfe, die heute durch die

City laufen! Das Verkehrsproblem der City ist darum auch mit Straßenverbreiterungen und Straßendurchbrüchen allein gar nicht zu lösen! Und dies heute und für die Zukunft um so weniger, als in Berlin erst jeder 40. Bürger seinen „Rollschuh“ in Form eines Autos hat und nicht — wie in Amerika — jeder fünfte Bürger. Was soll aber aus unserem Straßenraum erst werden, wenn jeder Bürger seinen Wagen in der Straße auch wirklich „ausfahren“, d. h. die Kraft in Zeitersparnis umsetzen will, die in dem Motor eingebaut ist? Ampeln und Schutzleute sind keine Zauberer, die zusätzlichen Verkehrsraum schaffen können. Und Einbahnstraßen? Sie verlagern nur den Verkehr und bewirken, daß der Wagen bei größeren Umwegen nur um so länger auf der Straße bleiben muß und darum das Verkehrsproblem nur noch schwieriger macht. Also mehr Schnellbahnen? Auch deren Leistung ist begrenzt. Aber noch begrenzter ist die Leistung des Bürgers, ihre Kosten aufzubringen.

Beim Verkehrsproblem wird die Sanierung der City zu einem Sanierungsproblem der ganzen Großstadt. Und die Parole ihres Handelns kann darum auch nicht lauten, den Verkehr und die Verkehrsmittel zu steigern,



Altes Haus in der Waisenstraße in Berlin

Die Küche, in die man auf diesem Bild hineinblicken kann, erhält ihr Licht nur durch die geöffnete Tür. Der Raum selbst ist absolut finster und unentlüftbar

Kellerwohnung in der Petristraße in Berlin



Eine typische Kellerwohnung, deren Sauberkeit nicht darüber hinwegtäuschen kann, daß sie feucht und ungesund ist

sondern Verkehr überflüssig zu machen und die vorhandenen Verkehrsmittel besser auszunutzen. Der Verkehrstechniker wird sich daran erinnern, daß die „Zeitspitze“ des Verkehrs (7 bis 9 Uhr und 16 bis 17 Uhr) und die „Raumspitze“ des Verkehrs in der City die ökonomische Folge haben, daß alle großstädtischen Verkehrsmittel nur bis zu 30 bis 33 v. H. ihres Platzangebotes ausgenutzt sind und bis zu 70 v. H. am Tage leerlaufen. Unsere Großstadtmaschinen beantworten diese einseitige Belastung auf Zeit und Raum mit höheren Preisen und die Großstädter selbst mit einer — Flucht aus der City. Die Großstadt kann diese einseitige Spitzenbelastung ihrer Maschinen (auch ihrer Gas-, Wasser-, Elektrizitätswerke, Autos usw.) aber nur dadurch beseitigen, daß sie vom Einschichtenbetrieb zum Dreischichtenbetrieb übergeht, d. h. jeden Arbeitsplatz am Tage dreimal mit einer fünf- oder sechsständigen Arbeitszeit des Menschen besetzt und die Maschine bei gleichmäßiger Belastung 15 oder 18 Stunden arbeiten läßt. Nur auf diesem Wege lassen sich die Unkosten der Großstadt wirklich durchgreifend senken.

4. Wirtschaftsbau formt Städtebau

Es ist ein grundlegender Irrtum vieler Städtebauer und Laien, wenn sie annehmen, daß der Städtebauer mit neuen Fluchtlinien oder sonstigen architektonischen Planungen die Wirtschaft der City aus ihrer Not befreien könnte. Der Städtebau kann immer nur der formale Ausdruck einer Wirtschaft sein. Hat sich die Wirtschaft in eine Sackgasse hineingelegt, dann kann sie kein Städtebauer daraus befreien. Das kann sie nur selbst tun, indem sie sich umbaut!

Fortschritt der Wirtschaft kann es nicht sein, wenn sie durch ein Übermaß von „fixen Kosten“ ihre Unkosten noch weiter erhöht. Das aber geschah in der Periode des Aufbrausens der Technik und der Großstädte. Die Kosten eines Arbeitsplatzes, gleich, ob in einem Laden oder im Bürohaus, in der Werkstatt oder im Lagerraum, im Restaurant oder im Kino, waren in den letzten 50 Jahren in ständigem Steigen begriffen. Die Arbeitszeit am Arbeitsplatz aber ging ständig zurück. Die Anlagekosten des Arbeitsplatzes pro Arbeitsstunde stiegen also noch stärker als seine absoluten Baukosten. Der Wirtschaftsumsatz in der City (und in der Großstadt) drängte sich auf wenige Stunden des Tages zusammen. Selbst bei achtstündiger Arbeitszeit in der City wurden die Verkäufer und Verkäuferinnen nicht für eine produktive Arbeitsleistung, sondern zu einem erheblichen Teil für ihr „Warten auf Kunden“ bezahlt. Die Miete für Läden, Restaurants, Café usw. wurde ebenso zu einem Wartepreis auf Kunden. Schon längst hätte man einsehen müssen, daß die Arbeitszeit des Menschen auf eine Verkürzung und die Arbeitszeit der Produktionsmittel, der Maschinen, der Gebäude usw. auf eine Verlängerung drängte. Der Dreischichtenbetrieb deutet hier den Weg an, den der Wirtschaftsumbau zu beschreiten hat. Er mindert den Bedarf an Gebäudevolumen auf die Hälfte, ja bis auf ein Drittel seines heutigen Volumens. Er verteilt die Kaufkraft auf eine verlängerte Einkaufszeit und kappt damit automatisch alle Spitzenbelastungen der Großstadtmaschinen und ihre bis zur Untragbarkeit gesteigerten fixen Kosten. Vor allen Dingen aber gibt er dem Städtebauer die Möglichkeit zum operativen Eingriff und zum Umbau des Stadtkörpers, der in seiner Veraltung nach neuer Gestaltung verlangt, aber nach einer Gestaltung, für die der Wirtschaftsbau erst den Grundriß aufzuzeichnen hat.

5. Die neue Form der City

Nach welchen ökonomischen Gesichtspunkten wird sich die City neu gestalten?

Sie wird sich zunächst rein negativ von Wohn- und Arbeitsplätzen zu befreien haben, die mit dem ökonomischen Sinn der City nichts zu tun haben.

Die Wohnviertel der Armen und Ärmsten mit ihrer dezimierten Kaufkraft hemmen die Entwicklung der City und müssen durch eine radikale Abwrackung der desolaten Wohnviertel beseitigt werden. An ihrer Stelle werden kleinere Parkanlagen mit den modernsten und ruhigsten Wohnungen und Pensionen für diejenigen Volksschichten entstehen, die in der City ihren Beruf auszufüllen haben und in der nächsten Nähe ihres Arbeitsplatzes, ohne zeitraubende Verkehrsmittel in Anspruch zu nehmen, wohnen wollen. Solche Wohnviertel drängen aber nach einheitlicher und großzügiger Gestaltung und wollen die natürlichen und historischen Schönheiten des alten Berlin zu einer städtebaulichen Einheit verschmelzen. Auf der Grundlage der isolierten Privatinitiative (die schon an jeder Grundstücksgrenze scheitern muß) ist das Problem der neuen zentralen Wohnviertel jedenfalls nicht zu lösen.

Das nutzbare Bauvolumen der City, das durch den Dreischichtenbetrieb und durch die Verlegung von minderwertiger Kaufkraft ungewöhnlich stark reduziert werden kann, wird nun auf diejenigen Nutzzwecke planmäßig verteilt werden können, die in der City allein das gegebene Standrecht finden sollten, und das sind:

- a) die zentralen Reichsverwaltungen und Botschaften ausländischer Staaten;
- b) die zentrale Stadtverwaltung mit ihren zentralen Werken und Betrieben;
- c) die zentralen Banken und Wirtschaftsverbände aller Art;
- d) der zentrale Großhandel, die Börse und die Versicherungsgesellschaften;
- e) die zentralen Kunstinstitute, wie Museen, Opern, Konzertsäle, Ausstellungen, Kongreßgebäude, Kinos usw.;
- f) die großen Hotels für den Fremdenverkehr;
- g) die zentralen Verlage der Zeitungsbetriebe;
- h) die zentralen Großeinkaufsstätten wie Warenhäuser, Messehäuser usw.;
- i) die mannigfachen Spezialläden für den hochwertigen Konsum (Kunstgewerbe, Edelmetall, Mode, Möbel, Büroeinrichtungen u. a. m.);
- k) die zentralen Gerichte und Vollzugsorgane des Staates;
- l) die Büros der Rechtsanwälte und Notare;
- m) die zentralen Vergnügungsstätten, Bäder, Sporthallen und so weiter;
- n) die zentralen Bahnhöfe, Reisebüros, Restaurants, Cafés, Weinstuben u. a. m.

Die City ist die Stadtkrone der Großstadt. Diese Stadtkrone zu gestalten ist eine Aufgabe, die das „freie Spiel der Kräfte“ nicht bewältigt hat und die sich heute einem Staate stellt, der an den preußischen Sozialismus des 17. und des 18. Jahrhunderts wieder anzuknüpfen hat, wenn er das Werk der Linden, des Schloßforums, des Tiergartens usw. auf die City von Berlin ausdehnen will.

6. Die ökonomische Bedeutung des Cityproblems

Natürlich werden wir uns darüber im klaren sein müssen, daß die Stadt oder der Staat allein nicht in der Lage sein wird, Millionen oder gar Milliarden für den Umbau der City aufzubringen. Das Reich wird in der Hergabe von Mitteln für die Sanierung der City gleichfalls sehr beschränkt sein. Der Städtebauer, der heute seine Pläne auf unerschöpfliche Geldquellen der öffentlichen Hand stützt, wird es aufgeben müssen, ein Haußmann von Berlin zu werden. Wenn er nicht andere Wege der



Zweiter Hof in der Stralauer Straße

Typische Mietkasernenhöfe des nicht historischen Berlins. — Das sogen. „Zillemlieu“



Blick von einem Hof nach der Straße

Ein Treppenhaus in der Petristraße

Die Stiege führt in absolute Finsternis hinein



Sanierung der City aufzuweisen hat als die, sich auf Steuermittel der öffentlichen Hand zu stützen, dann sind seine Pläne (jedenfalls auf absehbare Zeit) von vornherein zur Unfruchtbarkeit verurteilt. Die Wirtschaft



Ein Hof in der Petristraße

Früher im Winkel offenbar kleiner Bau mit Pultdach, so daß im Untergeschoß keine Wohnungen. Nach „Freilegung“ bis zum Dachgeschoß bewohnt, wie die Gardinen zeigen

verlangt Steuer senkungen, aber nicht Steuererhöhungen. Und Anleihen der öffentlichen Hand haben zur Zeit keine Aussicht, Käufer auf dem freien Kapitalmarkt zu finden.

Die City muß darum zur Selbsthilfe greifen! Aber wie sich selbst helfen, wenn man selbst der Hilfe bedarf? Ein altes Sprichwort sagt: „Das Kapital liegt auf der Straße, man muß es nur verstehen aufzuheben.“ Dieses Sprichwort erweist sich für den Städtebau heute nicht als ein Paradoxon, sondern als eine Realität. Das Kapital liegt in der Tat und fast buchstäblich auf der Straße, d. h. im öffentlichen Wirtschaftsraum, und wartet nur darauf, von weitsichtiger und großzügiger Hand benutzt zu werden. Aber wo liegt das Kapital — so wird der Leser fragen? Die überraschende Antwort lautet: Es liegt in unseren Unkosten, mit denen wir heute die Wirtschaft in ganz überflüssiger Weise belasten, und die wir nur zu kappen brauchen, um Kapital in der Hand zu haben. Beispiele: Wenn unser Verkehrsapparat zu 70 v. H. leerläuft, dann müssen wir ihn umorganisieren, um ihn auf einen Wirkungsgrad von 40 oder 50 v. H. zu bringen. Jede Steigerung des Wirkungsgrades um 10 v. H. bringt dem Berliner Verkehrsapparat eine Mehreinnahme von mehr als 10 Millionen RM oder eine Senkung unserer wirtschaftlichen Unkosten durch eine Senkung der Tarife.

Das Kapital liegt aber nicht nur im öffentlichen Wirtschaftsraum gewissermaßen „auf der Straße“, es liegt auch im privaten Wirtschaftsraum. Der Dreischichtenbetrieb schränkt Bauboden und Bauvolumen ein und macht dadurch Baukapital für die Abwrackung von alten Häusern frei. Der Leser wird mir gerade bei diesem Hinweis einwenden, daß durch den Abriß von Häusern ja kein Kapital gewonnen, sondern nur Kapital vernichtet wird. Sehr richtig! So hat die Wirtschaft in der City bisher gearbeitet! Das freie Spiel der Kräfte, das jeden auf sich selbst stellt und den einen gegen den anderen ausspielt, hat es fertiggebracht, daß mit dem Fortziehen der Kaufkraft und der Arbeitsplätze die Mieten und die Grundstückspreise in der City auf die Hälfte und teilweise sogar auf ein Drittel der Vorkriegspreise sanken und so Kapital zur Vernichtung brachten. Mit diesem System des freien Spiels der Kräfte ist auch in der City kein Kapital mehr „auf der Straße“ aufzuheben. Die „Unkosten“, die wir hier Kapital nennen, sind Kollektivkosten und darum auch nur von einer Korporation, aber nicht vom einzelnen Grundbesitzer erfassbar. Ohne daß sich der Grundbesitz der City zu einer „Stadtschaft“, d. h. zu einer Korporation öffentlichen Rechtes mit reichs- und landesrechtlichen Vollmachten zusammenschließt, kann ihm und der City von Berlin eine Hilfe nicht zuwachsen.

Und wenn er es täte, wie sähe dann die Hilfe aus? Die „Stadtschaft“ würde das Konzessionsrecht für neu zu schaffende Arbeitsplätze in der City erhalten. Sie würde weiterhin das Recht erhalten, nach einem sorgfältig ausgearbeiteten Flächennutzungsplan und Neubauplan für die City „Bausperrgebiete“ einzuführen, in denen das alte Bauvolumen nach einem Zehn- oder Zwanzigjahresplan systematisch abgewrackt wird. Sie würde auch das Recht erhalten, von dem gesamten Grundbesitz eine nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmannes aufgestellte Abschreibungsquote zu erheben und mit diesen Mitteln neues und modernstes Bauvolumen auf der Grundlage einer gesicherten Rentabilität zu erbauen. Die Altbesitzer erhalten in Höhe ihrer Abschreibungsquote Rentenwerte ausgehändigt, deren Verzinsung gewährleistet wird.

So arbeitet die Stadtschaft ganz folgerichtig an der Vernichtung von veraltetem Bauvolumen und leitet die Nachfrage nach Arbeits- und Wohnräumen in die bestehenden leerstehenden Räume oder in Neubauten — und schafft damit Kapital! Das preisdrückende Überangebot

von Bauvolumen wird auf diesem Wege systematisch herabgemindert. Der Wertzuwachs, den die außerhalb der Bausperrgebiete liegenden Grundstückswerte erfahren, wird von ihr zur Entschädigung des Grundbesitzes der Sperrgebiete und zur Verzinsung und Tilgung von Neubauten in der City verwandt. Die untragbar gewordenen Unkosten und Betriebskosten der geräumten Häuser fallen fort. Die Unkosten und Betriebskosten der aufgefüllten Häuser sinken (zumal bei steigender Rente) wieder auf das normale Maß (und darunter) zurück. Was der einzelne Grundbesitzer nicht kann, das kann die Stadtschaft mit ihrem korporativen Zusammenschluß aller Grundbesitzer, nämlich: Kapital aus dem Leerlauf und aus den Unkosten der City herauswirtschaften!

7. Die Vorbereitung der Stadtsanierung

Die Sanierung der Berliner City kann ohne ein Wunschbild für ihren Neubau in städtebaulicher wie in wirtschaftlicher Beziehung nicht in Angriff genommen werden. Dieses Wunschbild muß von den Städtebauern in Verbindung mit Volkswirten, Betriebswirten und Wirtschaftskennern zunächst erst ausgearbeitet werden.

Wer soll den Plan aufstellen? Soll er vom Amt für Stadtplanung gefertigt werden? Soll er in freiem Auftrag von einzelnen Arbeitsgemeinschaften nach gegebenen Grundsätzen und Richtlinien entworfen werden? Soll er auf dem Wege eines freien Wettbewerbes entstehen? Der Verfasser möchte sich für ein anderes Vorgehen entscheiden. Er möchte einen Staatskommissar für die Sanierung der City von Berlin eingesetzt sehen, unter dessen Leitung das Amt für Stadtplanung als Sammelstelle für Material und Unterlagen und als federführende Verhandlungsstelle mit allen Behörden und Korporationen zu arbeiten hätte. Unter der Oberleitung dieses Amtes wären aus den Kreisen freischaffender Städtebauer, Architekten, Ingenieure und Volkswirte usw. drei oder vier Arbeitsgemeinschaften zusammenzustellen, deren Aufgabe es wäre, einen generellen Sanierungsplan der City mit Vorschlägen für seine Finanzierung und organisatorische Durchführung aufzustellen. Aus diesen Generalplänen heraus wird ein Plan (oder eine Überarbeitung auf Grund der vier Pläne) von dem Staatskommissar nach Vorlage bei den interessierten Behörden und Verbänden zur Ausführung bestimmt und von dem Amt für Stadtplanung endgültig aufgestellt. Jede der vier Arbeitsgemeinschaften wird verpflichtet, Teilausschnitte ihres Wunschplanes auf dem Wege eines beschränkten Wettbewerbes der künstlerischen und technischen Sonderbearbeitung durch freigewählte Berliner Architekten bearbeiten zu lassen. Die besten dieser Arbeiten werden dem Generalplan als Leitidee zur späteren Durchführung eingegliedert.

Auf diesem Wege ist es möglich, die bedeutendste städtebauliche Aufgabe der Stadt Berlin nicht nur zu einem begeisternden Impuls für alle Städtebauer, Architekten und Ingenieure werden zu lassen, deren Arbeitskraft heute völlig brachliegt, sie würde auch zu einem Impuls der Wirtschaft werden, die heute mehr denn je nach einer Führung und nach einem Ausweg aus dem Labyrinth hoffnungsloser Verworrenheit verlangt. Der Führer der City von Berlin muß allerdings den Mut und die Entschlossenheit haben, neue und kühne Wege zu gehen. Er muß das Ziel visionär vor sich sehen. Er muß die Visionen aus eigenem Innern schöpfen und mit eigener Verantwortung durchführen. Er muß Städtebauer von Blut und Adel sein. Aus dritter und vierter Hand entsteht kein Meisterwerk; ein Ozeandampfer ebensowenig wie ein neuer Staat und eine neue City.

WOHNRECHT UND ALTSTADTSANIERUNG

Erster Baudirektor Karl Köster, Hamburg

Wir entnehmen nachstehende programmatische Ausführungen einem Vortragsmanuskript des Verfassers, das die Frage Wohnrecht und Altstadtsanierung zum Gegenstand der Behandlung hat.

Altstadtsanierung kann nicht mehr so gesehen werden, wie der Kaufmann, der Unternehmer und Organisator, der Bankier, der Arbeiter und selbst der Wirtschaftstheoretiker bisher die wirtschaftlichen und völkischen Dinge gesehen hat. Wir müssen sie sehen als bedeutsame Teilaufgabe in ihrer Beziehung zu dem Gesamtwerk des Kanzlers, zur Gesamtfrage des Wohnungswesens, insbesondere zu dem, was man mit dem Sammelbegriff „Siedlung“ zu bezeichnen pflegt. Martin Mächler hat in Heft 2 der Deutschen Bauzeitung vom 10. Januar d. J. mit Recht gesagt, daß alle Mittel und Wege zur Verbesserung der Lage des Arbeiters, wir können diesen Begriff in diesem Zusammenhange sehr weit fassen, von vornherein zur Wirkungslosigkeit verdammt sind, wenn nicht zunächst einmal die Wohnfrage für die große Masse der arbeitenden deutschen Menschen gelöst wird. „Wollen wir“, so sagt er, „ein aufbauend gesinntes, vom Staatsverständnis durchdrungenes und am Aufbau des Staates interessiertes werktätiges Geschlecht erziehen, so wird es sich einfach darum handeln, ob es uns in der Tat gelingt, die Wohnungs- und Siedlungsfrage, insbesondere für die werktätige Bevölkerung, zu lösen oder nicht.“

Es geht nun darum, Mittel und Wege zu finden, die Aufgabe zu meistern. Sie zerfällt in zwei Hauptteile: die Beseitigung schädlichen Wohnraumes und die Schaffung neuen Wohnraumes.

Die Herrschaft über die Mittel für beide Aufgaben besitzt nur der Staat; soweit sie nicht vorhanden sind, muß er sie schaffen. Sie sind für beide Aufgaben grundverschieden. Die Zielrichtung von der einen Aufgabe, der Beseitigung des schlechten und gefährlichen Wohnraumes, zur anderen, die Schaffung neuen Wohnraumes, wird bestimmt durch die Notwendigkeit, die Sehnsucht und den Willen des deutschen Menschen in möglichst hohem Ausmaße in seiner Familie in möglichst enge Beziehung zur deutschen Heimat zu bringen.

Zur Inangriffnahme der ersten Aufgabe bedarf es einer planmäßigen Erfassung des schlechten und gefährlichen Wohnraumes und die Prüfung der Mittel, die mit Erfolg zu seiner Beseitigung führen. Es zeigt sich hierbei, wie außerordentlich verschiedenartig die Verhältnisse im Reiche liegen. Aber es ist notwendig für die Kritik darüber, was noch oder schon als schlechter und gefährlicher Wohnraum anzusehen ist, für das Reich möglichst einheitliche Richtlinien zu erhalten. Man darf m. E. nicht davor zurückschrecken, für diesen sehr wichtigen Teil

der Aufgabe der Bestandsaufnahme einen Maßstab anzulegen, der zunächst einmal weit über den Rahmen hinauszugehen scheint, in denen unter den augenblicklichen technischen und finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten die Sanierung möglich erscheint. Es ist notwendig, über den vollen Umfang des vorhandenen schlechten und gefährlichen Wohnraumes sich rücksichtslos Rechenschaft zu geben.

Welcher Wohnraum ist nun als schlecht und gefährlich im Rahmen dessen anzusehen, was als Gesundheitsaufgabe auf dem Gebiete des Wohnwesens in staatspolitischer und bevölkerungspolitischer Hinsicht anzusehen ist?

Im allgemeinen wird es genügen, die Anforderungen zugrunde zu legen, die von der Baupolizei in bezug auf Licht und Luft zur Erzielung einwandfreier Wohnverhältnisse heute gestellt werden. Dagegen wird man darauf verzichten müssen, auch die Anforderungen in bezug auf Freiflächen zu stellen, soweit sie über den Rahmen einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Wohnungen hinausgehen. Schwieriger liegt die Frage, in welchem



Hamburg. Enge Terrasse. Sachsenstr. 51



Hamburg. Grüner Deich 92/102. Hoflatrinen und alte Häuser
Aus dem Werk: Bruno Schwan, Die Wohnungsnot und das Wohnungselend in Deutschland

Ausmaße die Wohndichte innerhalb übervölkerter Stadtbezirke herabzumindern sein wird. Es wird notwendig sein, gerade auf diesem Gebiet von Fall zu Fall Entscheidungen zu treffen, falls nicht durch die Anwendung baupolizeilicher Belichtungs- und Belüftungsvorschriften eine ausreichende Auflockerung zu dicht besiedelter Gebiete erreicht werden kann. Verhältnismäßig leicht wird die Entscheidung nach dem baulichen Zustande gefällt werden können.

Auf diesem Wege sind nicht nur bestimmte als sanierungsbedürftig längst anerkannte Stadtviertel aus vergangenen Jahrhunderten zu erfassen, sondern auch Wohngebiete zu überprüfen, die aus späterer Zeit stammen. Hamburg muß seine Aufmerksamkeit insbesondere solchen erst in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts, ja zum Teil erst anfangs dieses Jahrhunderts entstandenen, zum Teil ganz unglaublichen fürchterlichen Wohngebieten und Wohnhaustypen zuwenden.

Nach der Bestandsaufnahme ist zu prüfen, in welchem Umfang unter Umständen schon möglichst rasch Aufgaben

der Beseitigung dieses Wohnraumes in Angriff genommen werden können. Es wird sich hierbei zeigen, daß nur in ganz bestimmt gelagerten Fällen heute schon die rechtlichen und finanziellen Mittel ausreichen, um an die Beseitigung schlechten und gefährlichen Wohnraumes heranzugehen. Es zeigt sich heute schon, daß Gesetzgebung und Finanzierungsmöglichkeiten für die Inangriffnahme dieser Aufgabe nur in sehr wenigen Fällen genügen und deshalb weitgehend ergänzt werden können.

Es ist notwendig

1. das Wohnrecht für zu bezeichnende Sanierungsobjekte, soweit es auf Grund bisher geltenden Rechts besteht, für jeweils festzusetzende Zeitpunkte aufzuheben,
2. eine Veränderung des Grundbuches für sie von der Zustimmung der Sanierungsbehörde abhängig zu machen,
3. einen Weg zu suchen, die Entschuldung dieser Grundstücke herbeizuführen oder den Anspruch auf Auszahlung ausstehender Hypotheken im Falle der Enteignung zu beseitigen.

ZUR FINANZIERUNG DER ALTSTADTSANIERUNG

Dipl.-Ing. K. W. Bock, Hamburg

Das Problem der Finanzierung der Sanierung der Altstädte kann im landläufigen Sinne einer liberalistisch-kapitalistischen Denkungsweise schlechtweg nicht gelöst werden. Man muß bei der Sanierung der Altstadt davon ausgehen, daß dort Wohnungsverhältnisse vorliegen, durch die infolge einer übergroßen Wohndichte und einer übermäßigen Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums eine Rendite erzielt wird, die weit über derjenigen liegt, die heute unter normalen Verhältnissen in neueren Stadtteilen erreicht werden kann.

Es wird also in den Altstädten aus der Not der Bewohner ein Handelsobjekt gemacht, das anmutet wie die Geschäfte, die tüchtige Unternehmer im Sklaven- oder Menschenhandel in vergangener Zeit tätigten. Kein vernünftiger Mensch würde heute auf die Idee kommen, diese Geschäftszweige zu verteidigen. Dennoch finden sich Interessenten, die es verstehen, ihre „wohlbegründeten“ Ansprüche geltend zu machen, wenn es gilt, darzustellen, daß den Besitzern dieser Wohnviertel bzw. den Spekulanten, die mit einer Altstadtsanierung gerechnet haben, die „wohlverdienten“ Früchte ihrer Spekulation eine Tages zufallen müssen.

Betrachtet man zunächst nur einmal diejenigen Teile der Städte, die durch ihre zentrale Lage als Stadtkern einen hohen Verkehrswert besitzen und deren Grund und Boden aus diesen Gründen seit Jahr und Tag weit über dem eigentlichen Ertragswert gehandelt wurden, so ist klar, daß es sich hier um Spekulationen handelt, die in einem bestimmten Zusammenhang mit der Wirtschaftsentwicklung der betreffenden Stadt stehen. Wie bei allen Spekulationen muß auch auf dem Grundstücksmarkt im kapitalistischen Sinn mit einer Baisse und mit einer Hausse gerechnet werden. Kapitalistisch gedacht, befinden wir uns auf dem Grundstücksmarkt für diese Stadtteile zur Zeit in der Baisse, und es besteht kein Grund, an fiktiven und rein spekulativen Werten auch für die Zukunft festzuhalten. Wenn im Zuge dieser Überbewertung Lasten und Hypotheken eingetragen sind, die einer normalen Sanierung im Wege stehen, so besteht kein Zweifel, daß die öffentliche Hand im Enteignungsverfahren eine Abwertung vorzunehmen berechtigt ist.

Der Kaufwert der Grundstücke muß mit anderen Worten in ein Verhältnis zu dem zukünftigen Nutzungswert gebracht werden. Dieser ist abhängig von der Bebauungsdichte, dem Anfall von neuem Straßenland, Grünflächen und dergleichen, er ist ferner abhängig von der Bebauungshöhe und der Gebäudeart.

Es wird also der Grundstückswert in Zukunft zunächst von einer Reihe von öffentlichen Maßnahmen bestimmt werden müssen, die zweifellos auf Grund des Hoheitsrechtes des Staates festgelegt werden können. Die Finanzierung der Sanierung bedeutet im engeren Sinne also eigentlich als Problem nur die Frage: Wie ist der bebaute Teil der Altstadt im Enteignungsverfahren zu bewerten, und wer trägt die Verluste, die aus der anderen Nutzungsart der anfallenden Grundstücke und dem Abbruch der bestehenden Teile entstehen.

Bevor man daher überhaupt die Frage der Aufbringung der Mittel aufwirft, muß Klarheit geschaffen werden über den derzeitigen und zukünftigen Nutzungswert der Sanierungsgebiete. Die nationalsozialistische Weltanschauung steht grundsätzlich auf dem Standpunkt, daß eine weitere Ausdehnung der Großstädte mit einer gesunden Bevölkerungspolitik nicht zu vereinbaren ist, und im Vordergrund aller Regierungsmaßnahmen stehen daher die Fragen der Umsiedlung und der Selbsthaftmachung von großen Volksteilen als Bauern und Siedler.

Diese neue Grundtendenz gibt dem Sanierungsproblem ein ganz anderes Gesicht in Deutschland als in den kapitalistischen Staaten, und die Frage des Nutzungswertes wird von diesen großen politischen Richtlinien bestimmt. Man kann daher erwarten, daß die Reichsregierung in Bälde zu dem Problem Stellung nehmen wird und wird alsdann, ähnlich wie beim Autostraßennetz, Mittel und Wege für die Finanzierung dieses grandiosen Arbeitsbeschaffungswerkes finden. Jedenfalls scheint es heute schon angebracht, darauf hinzuweisen, daß die Frage der Sanierung der Altstädte aus dem Gebiet der Börsenspekulation in Deutschland ausscheiden wird und ihre Beurteilung aus dem Gesichtswinkel der Rassepolitik und des großen nationalsozialistischen Aufbauprogramms finden muß.

DIE KOSTENFRAGE

Dr. Alexander Schwab, Berlin

Wieviel?

Die Frage, wie man Altstadtsanierungen finanzieren kann, ist sehr umfangreich und weitschichtig. Deshalb ist hier nur eine andeutende Skizze möglich; doch soll diese wenigstens die Sache von möglichst vielen Seiten zeigen. Zunächst: was kostet so etwas? Rund heraus gesagt: genau weiß man es nicht. Es gibt zwar ein paar Anhaltspunkte. So hat London für diesen Zweck in einer Reihe von Jahren, bis 1929, 9½ Millionen Pfund ausgegeben, wofür 59 000 Menschen in neue Wohnungen verpflanzt wurden, das macht je Kopf etwa 3220 Schilling gleich ebenso viel Mark, die Rechnung stammt aus der

Zinsen, ferner öffentliche Lasten und Gebühren; ihre Höhe hängt ab von der Kreditpolitik der öffentlichen Hand, wenigstens heute und hier in Deutschland.

Für die technischen Kosten wird man wohl gewisse obere und untere Schätzungsgrenzen ansetzen können, wenn man erst einmal eine Reihe von Erfahrungen von einigermaßen typischen Charakter unter gleichartigen rechtlichen Voraussetzungen hat sammeln können. Man kann daher auch annehmen, daß das Reichsarbeitsministerium es als seine Aufgabe ansieht, solche Erfahrungen bei den kleineren Projekten zu sammeln, die vorerst mit relativ geringen Mitteln ausgeführt werden sollen.



Frankfurt a. M. Klöpplerhöfchen

Aus dem Werk: Bruno Schwan. Die Wohnungsnot und das Wohnungselend in Deutschland

Zeit vor der Pfundentwertung. Aber was sagt schon so eine Zahl! Man müßte wissen, in welchem Zeitraum dieses Geld aufzubringen und auszugeben war, wann man etwas, und wieviel, davon zurückerwarten kann, aus welchen Einnahmen, welche Dauerwerte damit geschaffen wurden, wer es aufbringen mußte, wie es zu verzinsen ist usw.

Auch wenn man alles das weiß, dann weiß man noch sehr wenig. Kann man eine solche Durchschnittszahl zugrunde legen? Oder wird man, wie für neuere Londoner Pläne geschätzt wird, mit durchschnittlich 2000 Mark je Person auskommen? Das wird noch von sehr vielen anderen Dingen abhängen. Jedes Sanierungsprojekt hat seine besonderen Eigenheiten: Beschaffenheit des Untergrundes, Verhältnis von Menschenzahl und Bodenfläche, die soziale Lage der Bewohner, viel oder wenig Erdbewegungen, viel oder wenig Verkehrsumleitungen, Röhren- und Kabelverlegungen; ganz zu schweigen von den Unterschieden der Grundstückspreise oder auch ihrer Enteignungswerte, der hypothekarischen Belastungen usw.

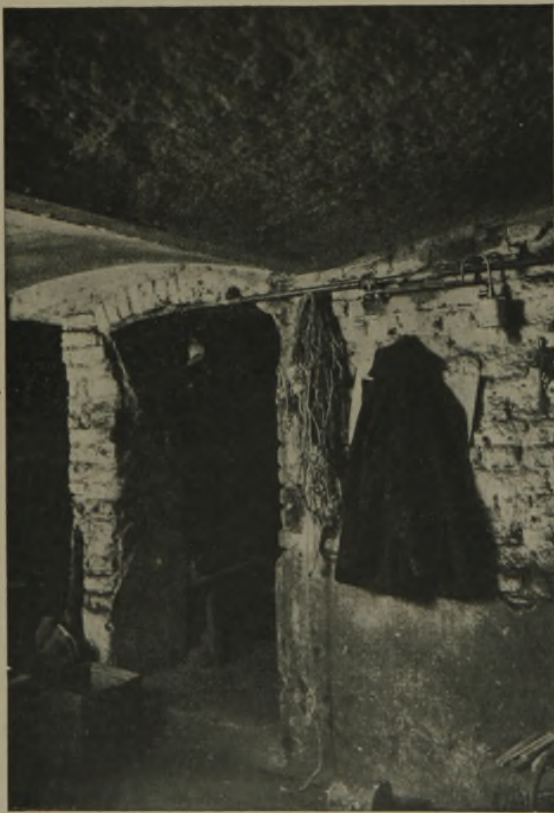
Schon aus dieser durchaus nicht vollständigen Aufzählung läßt sich erkennen, daß es ganz verschiedene Arten von Kosten gibt. Da sind die rein technischen Kosten, die sich auch technisch errechnen lassen, immer für den Einzelfall, also Abriß, Rohmaterial, Transport, Arbeit. Dann sind da die Kosten der Grundstückübernahme, in der großen Mehrzahl aller Fälle vermutlich der größte Posten; dieser Anteil ist weitgehend von rechtlichen Voraussetzungen abhängig. Und schließlich kommen die reinen Unkosten der Finanzierung an sich hinzu, die Unkosten der Geldaufbringung, also in der Hauptsache



Frankfurt a. M. Hof in der Schuppengasse



Breslau, Mehlgasse 37. Hofansicht



Breslau, Sedanstraße 9. Zwei zusammenhängende Keller-
räume, 1,30 m unter Gelände, 1,90 m hoch. Der vordere Raum
dient als Kohlenverkaufsstelle.

Aus dem Werk: Bruno Schwan. Die Wohnungsnot und das Woh-
nungselend in Deutschland

Rechtliche Voraussetzungen

Wie steht es nun aber mit den übrigen Kosten, also vor
allen Dingen mit den Übernahmepreisen der zu sanieren-
den Grundstücke? Von den Marktbedingungen her ge-

sehen sollten die Voraussetzungen hier gegenwärtig nicht
ungünstig liegen. Die Krise hat die Erträge der Grund-
stücke ganz allgemein, und besonders natürlich in den
sanierungsreifen Vierteln und den ausgesprochenen Slums,
tief gesenkt. Der Hausbesitz verlangt, wie man begreifen
kann, eine allgemeine Anpassung der Steuern an diese
gesunkenen Erträge, und die Geschäftswelt, soweit sie
gerwerbliche Räume mietet, wird auch dann, wenn die
Wirtschaftsbelebung sich allmählich deutlicher durchsetzt,
nicht geneigt sein, wieder in verfallene Viertel zurück-
zukehren. Die ordnungsmäßige Kehrseite wäre ein Enteignungsrecht,
das ebenfalls nur den Wert der gegenwärtigen tatsächlichen Erträge zugrunde legt.

So ist das bis jetzt geltende Recht nicht. Wenigstens nicht
in den meisten Ländern. Denn wir haben ja auf diesem
Gebiet noch überwiegend Landesrecht, und zwar sehr
verschiedenartiges. Da das Reich aber nunmehr die
ersten Schritte auf dem Weg der Vereinheitlichung getan
hat, und da es gerade der Altstadtsanierung besondere
Aufmerksamkeit und Aktivität widmen will, so wird man
wohl mit einer reichsgesetzlichen Regelung der Materie
in naher Zukunft rechnen können. Sie wird ein Glied
eines umfassenden neuen Reichsrechts für Städtebau und
Landesplanung darstellen, von dem ja gewisse Teilgrund-
sätze in der Bauland-Verordnung schon festgelegt sind
und das auch aus vielen anderen Gründen — Reichsauto-
straßen, allgemeiner Straßenbau, Wegerecht für Strom-
und Gasleitungen, Planung des freiwilligen Arbeits-
dienstes — sich immer dringender als nötig erweist.

Soweit die formelle Seite. Wird aber ein solches Enteignungsrecht materiell sich auf die Entschädigung zum kapitalisierten Wert der tatsächlichen gegenwärtigen Erträge beschränken können? Es tauchen zwei Bedenken auf. Ist dieser Wert nicht nur ein relativ zufälliger und vorübergehender Moment innerhalb einer längeren dynamischen Entwicklung des betreffenden Grundstücks, und wie steht es demgemäß mit dem neuen dynamischen Anstieg, der ja gerade durch die Sanierung herbeigeführt werden soll? Kurz gesagt: auf wen fällt Chance und Risiko einer eventuellen Wertsteigerung? Und das zweite Bedenken: wie steht es mit den Existenzen, die unmittelbar und mittelbar von dem „Wert“ eines zu enteignenden Grundstücks abhängen?

Was heißt „Wert“?

Man kann und muß die Frage der Grundstückswerte zunächst einmal ganz abstrakt, sozusagen buchhalterisch, betrachten. Diese Werte sind, wie gesagt, allgemein gesunken. Aber die Werte von Grundstücken in echten Slums werden im allgemeinen unter das Durchschnittsniveau gesunken sein. Das würde sich herausstellen, wenn man eine ehrliche, auf dem Ertrag basierte Bewertung aufstellen würde. Aber diese Sanierungsbilanz wird für die meisten Grundstücke nicht vorliegen, und schon gar nicht für ein Sanierungsviertel im ganzen. Überall werden hier noch „Werte“ hermspukn, die mehr oder weniger fiktiven Charakter haben, Gespenster längst verstorbener Kaufpreise, Einstandswerte, Steuerwerte, Spekulationswerte. Auch in Bilanzen von Unternehmungen, die Grundstücke in Slums besitzen, und von Hypothekenbanken und Privatleuten, die solche Grundstücke beliehen haben, spuken noch solche Wertgespenster.

Die Bereinigung der Bücher und Gehirne von derartigem Wertgerümpel ist noch bei weitem nicht durchgeführt, und doch ist für eine erfolgreiche Altsadtsanierung die Aufstellung einer bereinigten Bilanz für jeden Einzelnen und für das ganze Gebiet der unerlöbliche Ausgangspunkt. Nun weiß aber jeder Kaufmann und Buchhalter, daß alle Bilanzen auch gewisse Erwartungswerte enthalten, Werte, die zwar durch den gegenwärtigen Ertrag nicht gerecht-

Bauten aus oberschlesischen Industrieregionen



Die Engräumigkeit als Ursache elender Wohnungszustände spricht hier nicht mit. Trotz der Bauten elendeste Wohnungskultur



Aufnahmen: Kunststalt „Germania“, Inh. O. Goldbach, Hindenburg O.-Schles.

fertigt erscheinen, aber doch mit einem erwarteten künftigen Ertrag ins Gleichgewicht kommen. Gerade eine richtig angelegte Slumsanierung läßt eben solche Erwartungswerte am Horizont erscheinen, und zwar nicht nur im Slumgebiet selbst, sondern auch in seiner Nachbarschaft. Es scheinen demnach zwei buchmäßige Operationen nötig, neben der Aufstellung der Bereinigungsbilanz mit ihren schmerzhaften Kapitalschnitten, die Aufstellung einer geschätzten Erwartungsbilanz, in die natürlich die Kosten der Sanierung selbst eingesetzt werden müssen, und bei der der Faktor der zeitlichen Entwicklung nicht übersehen werden darf.

Der entscheidende Unterschied der beiden Bilanzen liegt darin, daß die Bereinigungsbilanz nur das Ergebnis einer vergangenen Entwicklung feststellt, in der sich aus unkontrollierbaren privaten Entschlüssen, allgemeinem Wirtschaftsschicksal und älteren politischen und kommunalpolitischen Maßnahmen, ein nicht mehr entwirrbarer Knäuel von Wirkungen zusammengeballt hat, während die Erwartungsbilanz sich auf eine künftige Entwicklung bezieht, die ohne planende und auch materielle Hilfe der öffentlichen Hand niemals zustandekommen würde. Risiko und Chance des Sanierungserfolgs wäre daher Angelegenheit des Staates oder der Kommune.

Und die Menschen ?

Diese abstrakten buchhalterischen Überlegungen treffen nun aber in der Wirklichkeit auf lebendige Menschen. Soll die ganze Härte der Abschreibungen auf einen augenblicklichen Tiefstand die beteiligten Menschen allein treffen, während die Vorteile einer künftigen Sanierung ausschließlich dem Fiskus zugute kommen sollen? Wenn man mit der Sorgfalt und mit dem Bedürfnis nach Gerechtigkeit vorgehen will, das der nationalsozialistische Staat auch sonst bei seinen wirtschaftspolitischen Aktionen zeigt, so wird ein Schematismus nicht gut möglich sein. Es werden vielmehr schwierige Unterscheidungen nötig werden. Da gibt es den Hausbesitzer, der die guten Zeiten voll mitgenommen hat, der durch Aus- und Aufbauten den Raum für Licht und Luft beengt hat, der sein Grundstück mitsamt seinen Mietern verkommen ließ. Da ist der reine Spekulant, der gewohnheitsmäßig in Krisenzeiten Häuser aufkauft, um sie in guten Zeiten mit Gewinn abzustoßen. Wer die Vorteile des unbeschränkten Verfügungsrechts über seinen Grundbesitz ausgenutzt und es nur versäumt hat, sein Kapital rechtzeitig aus der Gegend des Verfalls in andere Gegenden zu retten, wird mit Recht gezwungen sein, endlich die Abschreibung zu machen, die er schon längst hätte machen sollen. Aber es wird auch Fälle geben, wo alter Familienbesitz mit eigener Wohnung von ansässigen, nicht geschäftsgewandten Menschen festgehalten worden ist. Es gibt Handwerker und kleine Geschäftsleute, die in den engen Winkeln sich redlich geplagt haben und denen mit dem Grundstück auch die Erwerbsbasis entzogen wird. Ähnlich bei den Hypotheken: große Institute sind verpflichtet, ihre Risiken richtig zu verteilen und für rechtzeitige und ausreichende Abschreibungen zu sorgen; anders liegt es oft bei Privathypotheken, die ja zum größten Teil dem freien Verfügungsrecht des Gläubigers seit langem entzogen sind.

Es wird daher eine gesetzliche Regelung nötig sein, bei der zwar das Gesamtziel, nämlich für die Ausgangsbilanz der Sanierung eine möglichst billige Bodenerwerbsposition zu schaffen, im Auge behalten werden muß, die aber doch für die unmittelbar in ihrer Existenz betroffenen Menschen Sicherungen vorsieht.

Eine besondere Aufgabe erwächst schließlich gegenüber denjenigen Slumbewohnern, die nicht als Besitzer oder Gewerbetreibende, sondern nur als Wohnungsmieter be-

teiligt sind. Daß ihnen gegenüber ein Rechtsanspruch des Sanierungsträgers auf Räumung geschaffen werden muß, ist klar, ebenso, daß man für ihre Unterbringung sorgen muß. Die Frage ist nur: Sind das Elemente, die überhaupt eine Mieta in normaler Höhe erschwingen können, oder sind es absolut verelendete und vielleicht z.T. asoziale Elemente; je nachdem wird man die Neubauten nach Größe, Ausstattung und Lage bestimmen müssen.

Woher nehmen ?

Man wird nicht annehmen können, daß die gesamten Kosten vom Reich allein, oder von der Gemeinde allein, oder auch von beiden zusammen getragen werden können. Zwar sind die gegenwärtig behandelten Projekte so aufgebaut, daß die Gemeinde sie mit einem Zuschuß des Reiches ausführen soll. Aber immer wird das nicht gehen, und auch aus vielen anderen Gründen liegt es nahe, private Teilnahme mit heranzuziehen. Vor allem kann damit dem einzelnen Betroffenen ermöglicht werden, daß er sich an der Verwandlung von der Sanierungsbilanz zur Erwartungsbilanz beteiligt. Eine mögliche Form dafür wäre die Errichtung einer Genossenschaft, in die Jeder mit derjenigen Rechnungseinheit eintritt, die als sein Anteil am Gesamtliquidationswert geschätzt wird, mag dieser Anteil nun aus Grundbesitz, Gewerbe oder Hypothek stammen. Wer nicht freiwillig mitgeht und auch nicht freiwillig an den Sanierungsträger verkauft, für den könnte nach Wahl des Sanierungsträgers der Zwangsanschluß an die Genossenschaft oder die Enteignung verfügt werden. Die öffentliche Hand kann ebenfalls als Genosse gedacht werden, teils mit den ihr gehörigen oder von ihr enteigneten Grundstücken, einschl. Straßenland, Leitungen usw., teils mit dem Wert ihrer Aufwendungen für die Sanierungsarbeiten; natürlich ohne daß dieses rechnerische Genossenschaftsverhältnis den verwaltungsrechtlichen Vorrechten der öffentlichen Hand irgendwelchen Abbruch tun könnte. Denkbar bleibt schließlich die freiwillige oder erzwungene Beteiligung von Eigentümern und Geschäftsleuten der Umgebung, die von der Sanierung eine Vermögensverbesserung erwarten können. Ein solcher Sanierungsverband macht die kooperativen Kräfte der Bürgerschaft mobil und wird zugleich mit dem in seine Hand gegebenen Vermögen ein möglicher Träger für den erforderlichen Kredit werden, und zwar desto mehr, je sorgfältiger das Projekt geprüft, je billiger der Ausgangspunkt und je günstiger die Erfolgsmöglichkeiten sind. Er kann die unmittelbar bedrohten Existenzen sofort abfinden und damit ausscheiden; seine Schlußabrechnung mit denen, die bis zuletzt Genossen bleiben oder auch, unter dem Eindruck günstiger Erfolgsaussichten, im Laufe der Zeit mit entsprechend steigenden Einlagen eintreten, kann in Grundstücken, Schuldverschreibungen oder notfalls Geld erfolgen.

Gewiß wird auch diese Konstruktion die Leistung verlorener öffentlicher Zuschüsse nicht überflüssig machen. Diese Zuschüsse werden sich größtenteils auf Umwegen bezahlt machen, die schwer aufzudecken und rechnerisch nicht darzustellen sind: in verringerten Kosten für Krankenhäuser und Heilstätten, in besseren Steuererträgen, in geringerer Kriminalität, in höherer geistiger und sittlicher Qualität der heranwachsenden Jugend. Im übrigen darf man sich die Höhe dieser Zuschüsse nicht so ungeheuer vorstellen, daß es berechtigt wäre, den Mut sinken zu lassen. Es wird nicht nötig sein, die Leistung, die soeben für die Instandsetzungsaktion aufgebracht worden ist, sofort zu wiederholen. Die nötigen Beträge können und müssen auf weit längere Zeit verteilt werden. Und da Arbeitsbeschaffung eine Aufgabe noch auf Jahre hinaus bleiben wird, so können diese Mittel kaum nützlicher und zweckvoller angesetzt werden als in der Altstadtsanierung.