

MATERIAL ZU EINEM REICHSSTÄDTEBAUGESETZ

VON STADTBAURAT DR.-ING. MARTIN WAGNER

MIT 12 ABBILDUNGEN

Vorbemerkung der Schriftleitung: Die bekannte Entscheidung des Reichsgerichts in der Freiflächenfrage ist von einschneidender Bedeutung für die Stadtplanung und hat dazu geführt, daß namentlich in kleinen Gemeinden die bezüglichen Arbeiten zunächst eingestellt worden sind. Zweifellos besteht hier eine Lücke in der Gesetzgebung, die ausgefüllt werden muß. Wir stellen daher die hier abgedruckte Stellungnahme, die die persönliche Auffassung des Stadtbaurates von Berlin wiedergibt, gern zur Erörterung. —

Schon in meiner Schrift: „Das Reichsgericht als Scherengericht gegen den deutschen Städtebau“*) habe ich auf den planmäßigen und großangelegten Kampf hingewiesen, den die Vertreter des privaten Eigentumsbegriffes gegen das Hoheitsrecht des Staates und der Gemeinde über den Grundbesitz zu führen begonnen haben. Insbesondere habe ich mich gegen den vom Reichsgericht aufgestellten Rechtsgrundsatz ausgesprochen: „die Entwicklung, die das Gelände während der Besitzzeit des Klägers genommen hat, kommt ihm zugute“, und diesem Rechtsgrundsatz des Reichsgerichts den Artikel 155 der Reichsverfassung gegenübergestellt, der besagt: „die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine Arbeits- oder Kapitalaufwendung auf das Grundstück entsteht, ist für die Gesamtheit nutzbar zu machen“. Zwischen diesem Rechtsgrundsatz der Reichsverfassung und dem obigen Rechtsgrundsatz des Reichsgerichtes klafft ein Gegensatz der Auffassungen, der mit rein juristischen Konstruktionen und Deduktionen nicht mehr überbrückt werden kann und der darum auf die jeweiligen Tatbestände, die der einen oder der anderen Rechtsauffassung zugrunde liegen, neu untersucht werden muß.

Wir beginnen diese Untersuchung am besten mit der Frage: Welche Ursachen liegen einer Wertsteigerung des Grund und Bodens zugrunde, und in welchem Maße ist der Eigentümer und Besitzer überhaupt in der Lage, aus eigener Kraft eine solche Wertsteigerung seines Geländes herbeizuführen?

Wertsteigerungen des Grund und Bodens im Städtebau entstehen:

1. durch eine Stadtgemeinschaft von Bürgern, die sich ständig vermehrt und ständig eine erhöhte Nachfrage nach Arbeits-, Wohn- und Verkehrsraum stellt;
2. durch die Erzeugung zusätzlicher Arbeitsgelegenheit von seiten privater und öffentlicher Organe;
3. durch eine Vergrößerung der Kaufkraft der Bürger, die an den Boden von Jahr zu Jahr höhere Erträge abführt;

4. durch den Bau öffentlicher Verkehrsmittel, die das landwirtschaftliche Vorland zu städtischem Siedlungsland machen und durch eine ständige Vermehrung und Verbesserung der Verkehrsgelegenheit die innerstädtischen Verkehrsknotenpunkte zu Sammel- und Abgabeplätzen von Kaufkraft zweiter und erster Ordnung ausbauen;

5. durch den Bau von öffentlichen Straßen, Wegen und Brücken, durch den Bau von Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Licht, Kraftstrom, Telephon und Rohrpost, die aus landwirtschaftlichem oder gärtnerischem Boden überhaupt erst städtisches Bauland machen;

6. durch den Bau von Schulen, Krankenhäusern und anderen Anstalten des Gemeinschaftsdienstes sowie durch die Anlage von Parkanlagen und Spielplätzen, ohne die eine städtische Siedlung nicht denkbar ist.

Man könnte diesen primären Erregern von Bodenwertsteigerungen noch eine Reihe anderer sekundärer Erreger hinzufügen und darauf hin-

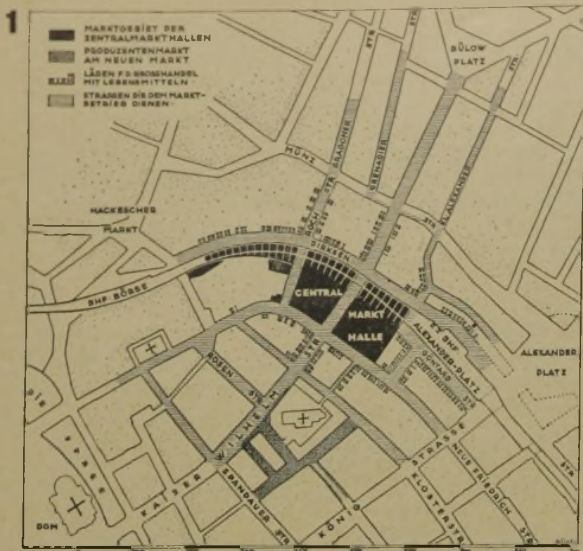
weisen, daß die vom Staat zu überwachende und Mißbrauch verhütende „Verteilung und Nutzung des Bodens“ (siehe Reichsverfassung), wie sie z. B. durch den Bauklassenplan einer Bauordnung geregelt wird, dem einen Grundbesitzer eine 15- bis 20mal größere Ausnutzung seines Besitzes gewährleistet als dem anderen.

Aber wo ist der Fall gegeben, bei dem ein privater Grundbesitzer, ganz auf sich selbst gestellt, in der Lage wäre, mit eigener Arbeits- und Kapitalaufwendung aus dem Boden einen anderen als rein landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Ertragsmehrwert herauszuwirtschaften? Diesen Fall gibt es nicht! Und dennoch soll der Satz gelten, daß die Entwicklung, die ein Gelände während der Besitzzeit genommen hat, dem jeweiligen Eigentümer, nicht aber der Gemeinschaft der Bürger, die sie erzeugt hat, gutgeschrieben werden soll?

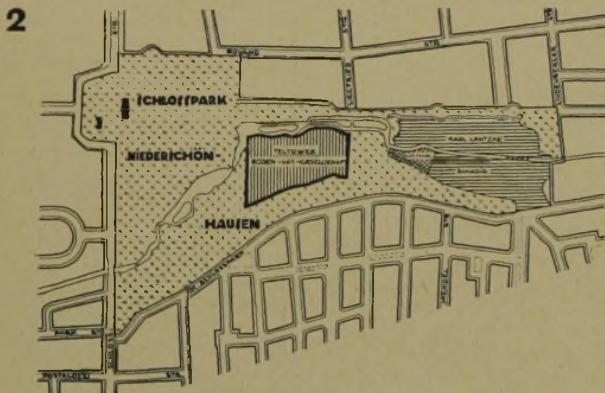
Ich will nicht leugnen, daß die deutsche Rechtsprechung an sich sehr konsequent ist. Solange der § 905 des Bürgerlichen Gesetzbuches auch den Boden als eine Sache behandelt, mit der der Eigentümer „nach Belieben verfahren und Andere von jeder Einwirkung ausschließen“ kann, muß diese juristisch sehr einfache und bequeme Umgrenzung des Eigentumsbegriffes auch den entstehenden Mehrwert am Boden dem jeweiligen Eigentümer zusprechen. Diese rein juristische Logik ist ohne Lücke. Sie steht aber zu allen wirtschaftlichen Tatsachen in schreiendem Widerspruch, weil sie den Boden zu einer „Sache“ macht, obgleich er keine Sache ist. Jeder Jurist stände schon vor einer völlig unerfüllbaren Aufgabe, wenn man ihm auftragen würde, den Boden zu vermehren, fortzutragen oder zu vernichten. Weil diese Aufgabe unerfüllbar ist, kann auch der Boden keine Sache sein, mit der Jeder „nach Belieben verfahren und Andere von jeder Einwirkung ausschließen“ kann. Wie wenig das möglich ist, das wollen wir nachstehend an einigen Beispielen erörtern.

Der in Abb. 1 f. S. wiedergegebene Plan von der Umgebung der Zentralmarkthalle am Alexanderplatz in Berlin gibt den wirtschaftlichen Einfluß wieder, den eine Anlage des Gemeinschaftsdienstes der Stadt auf die Wertsteigerung der umliegenden Grundstücke hat. Neben den 50 000 qm großen städt. Markthallen werden hier etwa 110 000 qm Straßenland und Läden in privaten Miethäusern für Marktzwecke in Anspruch genommen. Der weitaus größere Teil der Rente des privaten Bodenbesitzes steht und fällt hier mit dem Gemeinschaftsdienst des Markthallenbetriebes. Auch der eifrigste Vertreter der Theorie: Boden = Sache wird nicht sagen können, daß die hier erzeugten Rentenwerte aus dem Arbeitsertrag der zufälligen Grundbesitzer fließen können. Sie fließen ausschließlich aus der Monopollage der Grundstücke und würden für jeden Säugling ebenso wie für jeden arbeitsunfähigen Greisen fließen. Wenn diese Feststellung noch eines weiteren Beweises bedarf, dann wäre er schlüssig durch eine Verlegung der Markthallen — wie sie geplant ist — zu

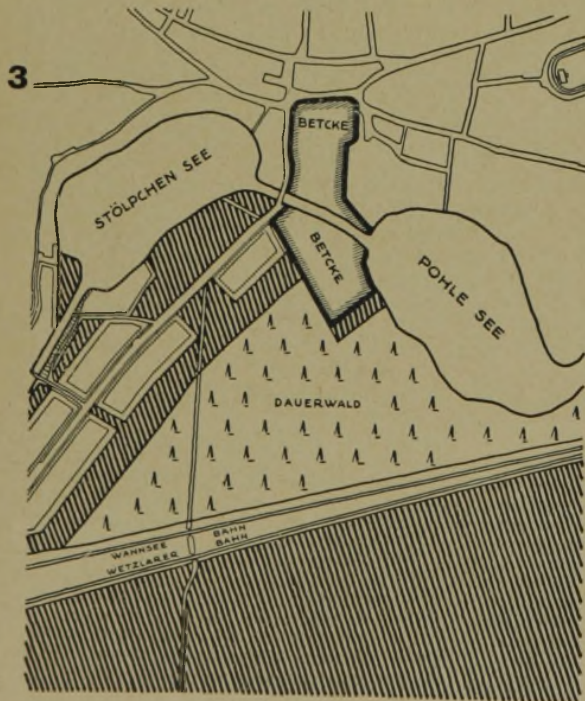
*) Erschienen im Selbstverlag des Verfassers und zu beziehen durch die „Deutsche Bauzeitung“. Preis 4 RM. —



**UMGEBUNG DER ZENTRAL-MARKTHALLE
IN BERLIN**



**ENKLABENBESITZ
IN BERLIN-NIEDER-SCHÖNHAUSEN**



**GELÄNDE AM STÖLPCHEN- UND POHLE-SEE
BEI BERLIN**

(Gegenstand der bek. Reichsgerichtsentscheidung
über Freiflächen)

erbringen. Die heutige Rente der privaten Grundstücke in der Umgebung der Markthallen wäre dann bis auf einen kleinen Rest verschwunden. Den Besitzern würde dann auf einmal fühlbar werden, daß sie einen Dritten, in diesem Falle die Stadt, denn doch nicht „von jeder Einwirkung ausschließen“ können. Sie sehen dann auf einmal, daß sie nur Teilhaber, aber nicht unumschränkte Inhaber ihrer Besitzwerte sind. Den größeren Teil der Bodenrente besitzt in Wirklichkeit nämlich die Gemeinschaft der Bürger, die Stadt, die ihn an anderer Stelle des Stadtgebietes wieder neu entstehen lassen kann. Man sieht schon aus diesem Beispiel, daß die rein juristische Konstruktion des „Besitz“-Begriffes mit den wirtschaftlichen Tatsachen in krassem Widerspruch steht.

Zur Klärung des Besitzbegriffes möchte ich hier ein anderes Beispiel einfügen. Nehmen wir einmal an, daß sich ein reicher Bankier die kostbarste Geige der Welt gekauft hat. Juristisch gesehen, würde der Besitztitel auf diese Geige ganz unbestritten dem Bankier gehören. Aber besitzt er, der das Geigenspiel nie erlernt hat, die Geige wirklich? Oder ist Hubermann oder Kreisler der eigentliche Besitzer der Geige, der alle in ihr verborgenen Geheimnisse der Kunst herausholen kann? Auch hier ist der juristische Besitzer nur Teilhaber, aber nicht Inhaber der Besitzwerte. Aber kehren wir wieder zu den städtebaulichen Beispielen zurück.

Auf der Abb. 1 ist rechts neben der Zentralmarkthalle auch der Alexanderplatz sichtbar. Stadtbahn, Straßenbahn, Omnibus und Untergrundbahn führen hier täglich die Kaufkraft von einigen hunderttausend Bürgern und Käufern an diesen Platz heran (siehe auch Abb. 5). Zahl und Kaufkraft der Bürger, die diesen Platz überschreiten, steigt von Jahr zu Jahr. Die Verkehrsmittel führen aus dem ständig wachsenden bebauten Hinterland dem Platz immer neue Käufer-schichten zu. Wer ist nun hier der Erreger der Bodenrente, die einzelnen Grundbesitzer oder der Gemeinschaftsdienst der Stadt in der Form der städt. Verkehrsmittel? Diese Frage würde von jedem Vorschüler sehr eindeutig beantwortet werden können, und dennoch sagt der Jurist mit an sich unbestreitbarer Logik: „Die Entwicklung, die das Gelände während der Besitzzeit des Klägers genommen hat, kommt ihm zugute.“ Und so geschieht es auch nach dem heutigen Stande der Gesetzgebung zum Schaden der Steuerzahler und zum unverdienten Vorteil der Grundbesitzer. Hierzu zwei Beispiele: Um die Verkehrsverhältnisse auf und unter dem Alexanderplatz im Interesse aller Bürger neu zu regeln, mußte die Stadt eine Reihe von Grundstücken erwerben. Die Erfahrungen der Stadt mit dem Instrument der gesetzlichen „Enteignung“ waren die denkbar schlechtesten, weil die Gerichte dank der „juristischen Logik“ dem Grundbesitzer nicht „angemessene“ — wie die Reichsverfassung sagt —, sondern stets „volle“ Entschädigung mit übervoller Reichlichkeit zusprachen. Man schritt darum zum „freihändigen“ Kauf. Und wie sieht dieser unter dem Druck der Enteignungs-Gesetzgebung vollzogene freihändige Kauf nun aus?

Das Haus Alexanderplatz 1 und 2, das eine Größe von 2280 qm hat, wurde von dem Besitzer bis zum Tage des Kaufes mit 2775 000 RM versteuert. Das Grundstück hatte also einen Steuerwert von etwa 1200 RM auf 1 qm oder vom rund 20fachen der Friedensmiete. Die Stadt aber hat für das Grundstück nicht 2775 000 RM, sondern 13 320 000 RM bezahlen müssen. Dieser Wert ist etwa 5mal so hoch als der Steuerwert und umfaßt das 92fache der Friedensmiete. Der versteuerte Quadratmeterpreis von 1200 RM wandelte sich in einen Kaufpreis von 5842 RM je 1 qm um. Um den Hohn auf den Willen des Gesetzgebers voll zu machen, mußte die Stadt auch noch die Wertzuwachssteuer, die nach dem Gesetz vom Verkäufer zu tragen ist, mit 2 205 159 RM selbst übernehmen, d. h. darauf verzichten. Bei dieser Lage der Gesetzgebung, die die Gemeinschaft der Steuerzahler zu dem schwächeren Teil macht, lohnt es sich für einzelne Bürger wohl, „strategische Ecken zu sammeln“, sie vorzukaufen und dann der Stadt zu dem 5fachen Steuerwert wieder zu verkaufen.

Ein zweites — unter Dutzenden von Beispielen — ist der Ankauf des Grundstückes Alexanderstraße 71. Dieses 1554 qm große Grundstück hatte einen Steuerwert von 2 400 000 RM, war also zu 1550 RM je 1 qm oder zur 22fachen Friedensmiete zur Steuer eingeschätzt. Die Stadt hat aber für das Grundstück 7 371 000 RM oder 4745 RM je 1 qm zahlen müssen. Der Kaufpreis wurde also auf das 67fache der Friedens-

miete
zuwach
von de
W
vom
der
in d
zu
5842
die
ein
fall
an
üb



4

DER ALEXANDERPLATZ I. J. 1807



5

DER ALEXANDERPLATZ VOR DER JETZIGEN UMGESTALTUNG

miete heraufgetrieben. Auch hier mußte die Wertzuwachssteuer mit 1 269 368 RM anstatt vom Verkäufer von der Stadt Berlin übernommen werden.

Wer hat nun diese Mehrwerte vom 67fachen und vom 92fachen der Friedensmiete erzeugt? Die Besitzer der Grundstücke wären auch beim besten Willen nicht in der Lage gewesen, derartige Werte zu einer Rente zu bringen. Grundstückspreise von 4743 und von 5842 RM je 1^{qm} für alte und völlig veraltete Gebäude, die nicht einmal einen Abbruchswert haben, kann auch ein Unternehmergenie nicht rentabel machen. Der Zufall will es, daß die Stadt beide Grundstücke einem amerikanischen Konzern in Erbpacht zur Bebauung überlassen hat. Die Amerikaner haben sogar frei-

willig darauf verzichtet, hier Wolkenkratzer zu errichten und wollen von den angebotenen neun Stockwerken nur acht bauen. Andere Unternehmer hätten sich nicht einmal zu acht Stockwerken verstanden, weil sie ein Leerstehen von Büroräumen befürchten müssen. Kein Genie und kein Kapital kann selbst an einer so bevorzugten Lage wie beim Alexanderplatz einen zusätzlichen Raumbedarf und damit eine zusätzliche Rente schaffen, wenn die Gesamtentwicklung einer Stadt und eines Stadtteiles, die sich der Einflußnahme des Einzelnen entzieht, nicht einen solchen Bedarf erzeugt.

Die Abb. 4 und 5 zeigen zwei Entwicklungsstadien des Alexanderplatzes, zwischen denen rund 120 Jahre

6



DER SPITTELMARKT I. J. 1887

7



DER SPITTELMARKT IN HEUTIGER GESTALT

liegen. Hätten die Besitzer der oben genannten Grundstücke vor 120 Jahren die Entwicklung des Alexanderplatzes erzwingen können? Und dennoch der Satz des Reichsgerichtes: „Die Entwicklung, die das Gelände während der Besitzzeit des Klägers genommen hat, kommt ihm zugute!“. Einen solchen Satz kann nur ein Jurist, aber kein Wirtschaftspolitiker prägen. Aber vielleicht werden auch die Juristen in Zukunft etwas nachdenklicher, wenn sie sich die Entwicklung einiger Verkehrsplätze und -straßen etwas genauer ansehen, wie sie in den beigelegten Abb. 6 und 7 für den Spittelmarkt, Abb. 8 und 9 für die Leipziger Straße, Abb. 10 und 11 für die Friedrichstraße wiedergegeben sind.

Während der Jurist immer noch den Rechtsgrundsatz vertritt, daß der Boden eine „Sache“ sei, mit der „der Eigentümer nach Belieben verfahren und Andere von jeder Einwirkung ausschließen kann“, muß der Städtebauer den Rechtsgrundsatz aufstellen, daß ohne

das Hoheitsrecht des Staates und der Gemeinde über den Grundbesitz ein unumschränktes Privateigentum am Boden in den Städten überhaupt nicht aufrecht zu erhalten ist. Betrachten wir nur einmal den Enklavenbesitz, wie er in Abb. 2 dargestellt ist. In diesem Falle ist es doch gar nicht denkbar, daß die Teltower Boden-A. G. mit ihrem Eigentum „nach Belieben“ verfahren und den Besitzer des Schloßparkes „von jeder Einwirkung ausschließen kann“. Die Gesellschaft müßte sich zunächst einmal ein Zugangsrecht zu ihrem Grundstück erstreiten, ehe sie es als städtisches Bauland verwenden kann. Und wenn sie diesen Zugang erstritten hat, dann bestände ebenso die Möglichkeit einer Entwertung des Grundstückes durch eine den Absichten der Teltower Boden-A. G. entgegengesetzten Verwertung des Schloßparkes (etwa als Müllabladepplatz), wie dieser Gesellschaft heute durch die eingeschlossene Umgebung des Schloßparkes



DIE LEIPZIGER STRASSE AM DÖNHOFFPLATZ UM 1800



DIE LEIPZIGER STRASSE AM DÖNHOFFPLATZ, JETZIGER ZUSTAND

eine Wertsteigerung des Grundstückes als Wohnbauland erwächst. Jede Konzentrierung der individuellen Rechte und Kräfte auf engerem Raum bedingt eine Abtretung der Rechte und der Kräfte an einen Dritten, die Gemeinde, die den Grundbesitzer vor einer ungerechtfertigten Beeinträchtigung seines Besitzes durch seine Nachbarn zu schützen hat. Dieser Schutz aber kann nicht umsonst geleistet werden. Wenn dieser Schutz aber gar über den Grad der Abwendung ungerechtfertigter Beeinträchtigung hinausgeht und, wie im Falle der Teltower Boden-A. G., zu einer Wertsteigerung ihres Besitzes durch den das ganze Grundstück umfassenden Schloßpark wird, dann kann diese unverdiente Wertsteigerung doch ganz unmöglich allein der Teltower Boden-A. G. zufallen. In dem in Abb. 3 dargestellten Falle Betcke, der zu dem bekannten Reichsgerichtsurteil vom 28. Februar 1950 Veranlassung gab, tritt der wertsteigernde Einfluß des Bodens der öffentlichen Hand noch krasser zutage. Der

Fabrikbesitzer Betcke erwarb das schwarz umranderte Grundstück in der Inflationszeit für weniger als 50 Pf. für 1 qm und will es sich heute in seinem Prozeß gegen die Stadt Berlin mit mehr als 20 RM je 1 qm bewerten lassen. Hat Betcke aus eigener Kraft den Lagewert seines Grundstückes irgendwie beeinflussen können? Nein! Das Grundstück liegt an zwei landschaftlich schön gelegenen Seen und ist von großen Dauerwaldflächen eingerahmt, die beide im Interesse der in engen Mietskasernen lebenden Weltstadtbevölkerung von der Allgemeinheit, der Stadtgemeinde, mit großem Kostenaufwand erhalten werden müssen. Dieser Lagewert des Grundstückes ist nicht von dem Besitzer Betcke geschaffen. Er wäre trotz seiner landschaftlichen Reize gleich null, wenn er völlig abseits von der Weltstadt Berlin läge. Erst die Nähe der Weltstadt mit ihren Verkehrsmitteln und ihrer erhöhten Kaufkraft geben dem Grundstück einen Wert. Und dieser Wert soll ausschließlich Herrn Betcke zugute



DIE FRIEDRICHSTRASSE, JETZIGER ZUSTAND



DIE FRIEDRICHSTRASSE UM 1862, GEGEND JÄGERSTRASSE

Die dem Aufsatz beigegebenen Abb. 4—6 und 8—11 sind dem Werk „Berlin einst und jetzt“ von Dr. Franz Gottwald, Verlag Gustav Großer, Berlin 1926, nachgebildet.

Dgl. Die Abb. 7 und 12 dem Werk „100 X Berlin“ von L. Willinger, Verlag der Reihe, Berlin. —

kommen? Diese Ansicht des Reichsgerichtes widerspricht doch jedem natürlichen Rechtsempfinden und kann lediglich die Konsequenz der juristischen Doktrin sein, die den Boden wie jedes mobile Gut als eine „Sache“ behandelt.

Wenn der Jurist mit seiner Doktrin, die den Boden als Sache behandelt, wenigstens konsequent und logisch wäre und den Boden zu einem mobilen Gut machen würde, etwa in der Form, daß jeder Grundbesitzer verpflichtet wäre, seinen Boden gegen einen anderen, und zwar zu dem Wert einzutauschen, den er selbst dafür angelegt hat, dann würde der Boden wenigstens bis zu einem gewissen Grade mit einem mobilen Gut verglichen werden können. Aber diese Mobilisierung des Grundbesitzes dürfte wohl von allen Grundbesitzern einmütig abgelehnt werden. Der Eigentümer will nun einmal mit seinem Boden „nach Belieben“ verfahren und „andere von jeder Einwirkung ausschließen“. Daß er hierzu gar nicht in der Lage ist, das haben wir schon oben klar ausgesprochen. Zur Verdeutlichung der materiellen Ohnmacht des Grundbesitzers, jede Einwirkung Anderer auszuschließen, möchte ich zum Schluß noch ein Beispiel aus dem Sanierungsgebiet des Städtebaues anführen. Die in der Abb. 12 dargestellten Verfallhäuser einzelner Grundbesitzer wehren sich ganz vergeblich gegen die Einwirkung der Zeit, der fortschrittlichen Wohnkultur, der Verlagerung der Wohnviertel und der Kaufkraft. Die Besitzer müssen — ob sie wollen oder nicht — die ganze Dynamik des Städtebaues mit seiner Umwertung aller Werte über sich ergehen lassen. Sie werden zu einem Opfer der juristischen Doktrin vom Boden als Sache. Aber was noch viel gefährlicher ist, das ist die Tatsache, daß eine Gemeinschaft sich diese Doktrin in ihrer juristischen Konsequenz im Interesse der „Bodenlosen“, der besitzlosen Mieter, nicht gefallen lassen kann und ohne jede Rücksicht auf die „Sache“ Boden die „Buden“ als Wohnstätten von der Baupolizei verbieten und schließen muß. Die verpönte „Einwirkung“ erfolgt hier zwar aus einer anderen Rechtssphäre heraus. „Die freie Gebarung mit dem Eigentum“ unterliegt hier der polizeilichen „Einwirkung“. Das „Amt der Polizei“ ist durch das Privateigentum nicht beschränkt. Das Privateigentum findet umgekehrt eine Schranke in der gesetzlich bestimmten Zuständigkeit der Polizei.

Schon diese wenigen Beispiele mögen für den



VERFALLHÄUSER IN BERLIN

Beweis genügen, daß das Städtebaurecht in seinen Grundlagen einer Reform unterzogen werden muß, die an der Modernisierung des Begriffes vom „Bodenbesitz“ nicht vorbeigehen kann. —

VERMISCHTES

Das Niederländische Wohnungswesen von 1902 bis 1929. Das „Nederlandsch Instituut voor Volkshuisvesting en Stedebouw“ hat aus Anlaß der Amsterdamer Wohnungsausstellung vom 18. bis 27. Oktober 1950 und als einen Rechenschaftsbericht über seine eigene 12½-jährige Tätigkeit eine umfangreiche, mit zahlreichen Siedlungsplänen, Grundrissen und Bildern von Wohnbauten, statistischen Angaben vornehm ausgestattete Denkschrift herausgegeben, die auch außerhalb Hollands Interesse verdient.

Das Werk gibt zunächst einen geschichtlichen Überblick über die Entwicklung der ganzen Frage bis zum Erlaß des Wohnungsgesetzes, das am 1. August 1902 in Kraft getreten ist, und verbreitet sich dann über die verschiedenen Einzelfragen, die in dem Gesetz behandelt sind, und die erzielten Erfolge, wie: Vorschriften betr. die an Wohnungen zu stellenden Ansprüche, Angaben über die Anzahl von Wohnungen (Sammlung statistischen Materials); Verbesserung von Wohnungen, Überbevölkerung; Unbewohnbarkeitsklärung, Räumung, Abbruch von Wohnungen; Ent eignung; Bodenerschließung für Wohnungsbau; Aufbringung der Geldmittel durch die Gemeinden, desgl. durch das Reich; Vorschriften für Baracken, Wohnwagen und Wohnschiffe; die architektonische Gestaltung der Wohnbauten. Das Institut wurde als zentrale Körperschaft für die Behandlung der Wohnungsfrage aus Anlaß des Wohnungskongresses 1918 in Amsterdam gegründet (der Ende 1929 angehörten 55 Gemeinden, 153 Korporationen, im ganzen 525 Mitglieder, darunter selbstverständlich auch die führenden Verbände des Bau faches). Vorsitzender ist z. Z. H. T. J. Bloemers, Direktor des Sekretariats D. Hudig.

Das vorliegende Werk ist durch Zusammenarbeit einer großen Zahl von Fachleuten entstanden und vom Reich unterstützt worden.

Das Wohnungsgesetz legte den Gemeinden zunächst die Verpflichtung zur Aufstellung neuer Bauordnungen

innerhalb zwei Jahren auf. Nach drei Jahren hatten aber erst 296 Gemeinden dem entsprochen. In weiteren 241 Gemeinden wurden solche durch die Aufsichtsbehörden selbst festgestellt gemäß Art. 8 des Wohnungsgesetzes. In diese mannigfaltigen Bauordnungen wurde dann 1927 durch Richtlinien des Generaldirektors für Volksgesundheit und des Hauptinspektors für Volkswohnungen eine gewisse Einheitlichkeit hineingebracht. Für verschiedene Landesteile wurden ferner Musterbestimmungen aufgestellt. So sind in 1078 Gemeinden 508 neue Bauordnungen entstanden, während in 770 noch die alten vom Jahre 1905 gelten. Durch Gesetz vom 19. Februar 1921 wurde ferner eine Wohnungsaufsicht eingeführt.

Aus den statistischen Angaben ist zu entnehmen, daß im ganzen unter dem Wohnungsgesetz bis einschließlich 1929 neu erstellt worden sind 136 000 Wohnungen mit Reichszuschüssen, 150 000, wenn auch die Gemeindegzuschüsse zugezählt werden. Davon sind vier Fünftel durch Wohnungsbauvereinigungen erstellt, der Rest durch Gemeinden. Die Bauten verteilen sich auf 600 Gemeinden. Bei einem heutigen Stand von insgesamt 650 000 Bewohnern wohnen rd. 8 v. H. der Gesamtbevölkerung des Landes in solchen Wohnungen.

Das Reich hat bisher 740 Mill. fl. für den Wohnungsbau vorgeschossen, davon 1901 bis 1917 100, von 1918 bis 1921 rd. 500 Mill. fl. Der jährliche Bedarf stieg rasch bis 1921 auf 200 Mill. fl. an, sank 1929 wieder auf 5 Mill. Dazu kommen verschiedene Zuschüsse, Prämien für die Ersteller von Neubauwohnungen usw. Außerdem hat der Staat infolge des Wohnungsnotgesetzes von 1918 etwa 90 v. H. der Baukosten der Notwohnungen getragen, hat Mittelstandswohnungen bezuschußt, desgl. Eigenheime auf dem platten Land und Landarbeiterwohnungen. Im ganzen kommen etwa 270 Mill. fl. an solche verlorene Aufwendungen in Betracht.

Interessant ist auch, was über die architektonische Gestaltung der Wohnbauten, Schönheitskommissionen, Bauberatungsstellen, Heimatschutz gesagt ist. —

Städtebau. Gesamtgestaltung.

286. Essener Städtebaufragen von heute und morgen. Von Ernst Bode.

Der von Dr.-Ing. Rappaport aufgestellte Generalplan für Essen und sein Programm.

Rhein. Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung 1950 Nr. 8.

287. Die Stadt von morgen. Ein Film vom Städtebau.

Eine mit zahlreichen Abbildungen versehene Besprechung des Films von M. v. Goldbeck und Erich Kotzer.

Baumeister 1950 Nr. 8.

288. Hamm i. W., ein Siedlungsunternehmen des 13. Jahrh. und sein Stadtgrundriß. Von Helmuth Delius.

Stadtbaukunst 1950/51 Nr. 4 und 5.

289. Stadterweiterung einer Mittelstadt (Oppeln). Von Schmidt.

Bauamt und Gemeindebau 1950 Nr. 16.

290. Plan für die Umgestaltung der Stadt Aquila in Italien als Folge des Erdbebens von 1915. Von Giulio Tiani.

DBZ 1950 Nr. 67/68, Beilage „Stadt und Siedlung“ Nr. 11.

291. Wohnungssiedlung und Städtebau in den heißen Zonen. Von Carl Chr. Lörcher.

Ein Überblick über die durch Lebensanschauung und Lebensformen bedingten Besonderheiten des orientalischen Städtebaues.

Deutsches Bauwesen 1950 Nr. 8.

292. Die Neugestaltung der brasilianischen Hauptstadt Rio de Janeiro. Von Frederiko W. Freise.

Wasmuth's Monatshefte 1950 Nr. 8. Gesundheits-Ingenieur 1929 Nr. 28.

Städtebau. Einzelgestaltung.

293. Stadtplanung und Zeilenbau unter besonderer Berücksichtigung des Eigenheimgedankens. Von Charisius.

Verfasser erörtert die Vorzüge des Zeilenbaues und gibt vergleichende Kostenberechnungen aus seiner Praxis in Danzig.

Bauamt und Gemeindebau 1950 Nr. 15 und 16.

294. Die Besonnungsverhältnisse am Einzel-, Doppel- und Reihenhause. Von Paul Schmitt. (Vgl. Nr. 179.)

Ges. Ing. 1950 Nr. 35.

295. Südbelichtung der Wohnräume im Einfamilienreihenhause. Von Georg Lüdecke. (Vgl. Nr. 45.)

Baugilde 1950 Nr. 16.

296. Die Breite der Straßen und ihre Kosten. Von Johannes Grobler.

Eine für die Reichsforschungsgesellschaft angefertigte wichtige Untersuchung.

Baugilde 1950 Nr. 15.

297. Der Wettbewerb für die Umgestaltung des Reichskanzlerplatzes in Berlin-Charlottenburg. Von H. Ehlgötz.

DBZ 1950 Nr. 65/66. Beilage „Wettbewerbe“ Nr. 12.

298. Der Reichskanzlerplatz. Von Franz Löwitsch.

Wasmuth's Monatshefte 1950 Nr. 9.

299. Die Gestaltung der Lichtreklame in Hannover. Von Damm.

Stadtbaukunst 1950/51 Nr. 4 und 5.

300. Städtebau in Südbrasilien. Von Fr. Schlander.

Einige Angaben über die städtebauliche Ausgestaltung von Porto Alegre.

Wasmuth's Monatshefte 1950 Nr. 9.

301. Aus Stuttgarter Siedlungen. Von Fuchs-Röll.

Neubau 1950 Nr. 16.

302. Kleinst-Einfamilienhaussiedlung am Föllengarten in Saarbrücken.

Rhein. Blätter für Wohnungswesen u. Bauberatung 1950 Nr. 8.

303. Großsiedlung für 1000 Wohnungen in Bad Dürrenberg bei Leipzig. Von Alexander Klein. (Vgl. Nr. 15, 65 und 108.)

Baugilde 1950 Nr. 16.

304. Siedlung Eglisee.

Schweizer. Bauztg. 1950 Bd. 96 Nr. 8.

Landesplanung.

305. Umgemeindung und Siedlungswesen. Von H. Bickenbach.

„Im ersten Teil wird ausgeführt, wie die mannigfachen Einflüsse der kommunalen Grenzen auf das Siedlungswesen zu einer Vereinheitlichung der Planung und zu einer Erweiterung der Planungsgebiete in Stadt und Land drängen. während der zweite Teil die Wege zu Ausschaltung der siedlungstechnischen Schäden infolge unzureichender kommunaler Grenzverhältnisse zeigt und in großen Zügen die Leitgedanken der als allgemein erforderlich erkannten kommunalen Neugliederung als wirtschaftliche Gebietsabgrenzung gibt.“

Zeitschrift für Bauwesen 1950 Nr. 8.

306. Die städtebaulichen Aufgaben an der Unterweser. Von Kunz.

Die Aufgaben, die der durch Staatsvertrag zwischen Preußen und Bremen angebahnten Landesplanung gestellt sind. (Vgl. 1929 Nr. 190.)

Bauamt und Gemeindebau 1950 Nr. 16.

307. Englische und amerikanische Landesplanungen. Von J. Stübgen.

DBZ 1950 Nr. 67/68. Beilage „Stadt und Siedlung“ Nr. 11.

Gesetzliche Grundlagen.

308—315. Das Reichsgerichtsurteil vom 28. Februar 1950 betr. § 13 des preuß. Fluchtliniengesetzes. (Vgl. Nr. 16 am Schluß.)

Strickstock, Das Reichsgericht und die städt. Grünflächen.

Kommunales Echo 1950 Nr. 21.

Urbanus, Reichsgericht und Stadtentwicklung.

Bauamt und Gemeindebau 1950 Nr. 10 u. 12.

Wachsmuth, Die Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer gegen Städte und ländl. Ortschaften wegen ihrer zu Freiflächen und Straßengeländen herangezogenen Grundstücke.

Gartenkunst 1950 Nr. 6.

Wagner, Um die Zukunft des deutschen Städtebaues.

Wohnungswirtschaft 1950 Nr. 10.

Wagner, Recht und Unrecht im Städtebau.

Bauwelt 1950 Nr. 19.

Wagneriana.

Grundeigentum 1950 Nr. 17.

Wendt, Recht und Unrecht im Städtebau.

Baupolizeil. Mitteilungen 1950 Nr. 6.

Wgf., Das Eigentumsrecht am Boden. Folgen eines Reichsgerichtsurteils.

Zentralblatt für das deutsche Baugewerbe 1950 Nr. 11.

316. Die Baustufen im Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk.

Zur Neufassung der Baupolizeiverordnungen vom

4. April 1950. Besprochen von Kabel.

Baupoliz. Mitteil. 1950 Nr. 8.

317. Eisenbahn und Wegerecht nach dem Reichsbahngesetz vom 30. August 1924. Von Großjohann.

Vorschläge zur Änderung der die Verteilung der Kosten bei Ausbau der Kreuzungen öffentlicher Wege mit Reichsbahnstrecken regelnden §§ 57 und 59.

Zeitschrift für Selbstverwaltung 1950 Nr. 16.

318. Geländeenteignung für Wanderwege an Ufern und Seen. Von Max Lehmann. (Vgl. Nr. 142.)

Wasmuth's Monatshefte 1950 Nr. 8.

319. Die neue Bauordnung für Wien. Von Michaelis.

Bauwelt 1950 Nr. 32.

320. Neue Bahnen für den Städtebau in der Tschechoslowakischen Republik. Von Adolf Funk-Ressel. (Vgl. Nr. 267.)

Der Entwurf zum tschechoslowakischen Städtebaugesetz.

Wasmuth's Monatshefte 1950 Nr. 8.

321. Die architektonische Regelung der Stadterweiterung in Großbritannien.

Int. Mitteilungen über Wohnungswesen und Städtebau Nr. 25 (Aug. 1950).

322. Die architektonische Regelung der Stadterweiterung in Norwegen. Von Sverre Pedersen.

Int. Mitteilungen über Wohnungswesen und Städtebau Nr. 25 (Aug. 1950). —