

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN UND CHRONIK

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 32-33

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

64. JAHR 1930

19. APRIL

B NR. 15

BERLIN SW 48

STÄDTEBAU UND LANDESPLANUNG UND IHRE GESETZLICHE REGELUNG

VON DR.-ING. HELMUTH DELIUS, BERLIN-TEMPELHOF

MIT 1 PLAN

Die nachfolgenden Ausführungen gehen von dem Gedanken aus, daß die sicherste Grundlage für die gesetzliche Regelung der Arbeiten des Städtebaus und der Landesplanung nur in einer klaren Begriffsbestimmung der zu regelnden Materien gefunden werden kann. Die Ausführungen versuchen daher, diese Begriffsbestimmungen zu geben und aus ihnen Vorschläge für die Formen der gesetzlichen Regelung der beiden Stoffgebiete — Städtebau und Landesplanung — zu gewinnen.

I. Der augenblickliche Stand.

Uneinheitlichkeit der Auffassung, Zwiespalt zwischen Staat und Städten.

Nach drei Jahren des Kampfes und der Erörterung über die Absichten des ersten preußischen Städtebaugesetzentwurfs und die städtebaulichen Probleme überhaupt hat am 26. November 1929 der Preußische Minister für Volkswohlfahrt im Landtag erneut den Entwurf in veränderter Form eingebracht. Die Gründe, die zur Neuaufstellung des Entwurfes führten, sind hinlänglich bekannt, so daß sie an dieser Stelle nicht von neuem erörtert zu werden brauchen.

In seiner Einführungsrede hat der Minister betont, daß „gesunder Städtebau Voraussetzung für ein gesundes Wohnen des gesamten Volkes“ sei. Die Erfüllung der idealen Forderungen vorbildlicher Wohnungspolitik, das höchste Ziel aller städtebaulichen Bestrebungen, kann mit Hilfe eines städtebaugesetzlichen Instrumentes jedoch nicht unmittelbar erreicht werden, da die Wohnung doch nur als Teil einer Siedlung — im weitesten Sinne des Wortes — denkbar ist. Die Struktur einer solchen Siedlung ist von topographischen, wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Faktoren abhängig, die bei einer gesetzlichen Regelung zunächst einmal berücksichtigt werden müssen.

Ob der neue Entwurf in der vorliegenden Form vom Landtage angenommen werden wird, muß zum mindesten bezweifelt werden. Trotz des Ergebnisses der vorausgegangenen Besprechungen mit zahlreichen Städtebaufachleuten im Volkswohlfahrtsministerium, nach denen eine Überbrückung der gegensätzlichen Auffassungen angebahnt und von den Vertretern der Großstädte angeblich der Regierungsentwurf als Grundlage für die gesetzliche Regelung anerkannt schien, bestehen doch heute noch die Widerstände gegen denselben — in der Hauptsache aus den Kreisen der Wirtschaftsverbände und in der Form des Gegenentwurfs der preußischen Städte. Insbesondere hat ein Teil der großstädtischen Städtebauer noch in der obengenannten Besprechung im Ministerium seinen Einspruch aufrechterhalten. Außerdem hat der Stadtbaurat von Berlin soeben in einer Denkschrift über den Regierungsentwurf den Stab gebrochen, indem er ihn als „eine gute juristische Redaktionsarbeit, eine Zusammenfassung bestehender Gesetze ohne schöpferische Fortentwicklung“ bezeichnet hat. Auch ist bis jetzt nicht bekanntgeworden, daß der preußische Städtetag seine Bedenken gegen den Regierungsentwurf etwa zurückgezogen hätte.

Der Gegenentwurf des preuß. Städtetages leugnet insbesondere die Notwendigkeit der Festsetzung von Flächenaufteilungsplänen, d. h. die Notwendigkeit der Rechtswirkung solcher Pläne, ohne daß damit allerdings die Notwendigkeit, solche Pläne als Wunschpläne oder als vorbereitende Maßnahme für Bebauungspläne (Fluchtlinienpläne) überhaupt aufzustellen, geleugnet werden soll. Ohne die Aufstellung solcher Pläne ist die städtebauliche Bearbeitung irgendeines Gebiets heute ja überhaupt nicht denkbar.

Sachlich muß bei diesen Plänen allgemein unterschieden werden zwischen gemeindlichen und zwischengemeindlichen Flächenaufteilungsplänen.

A. Gemeindliche Flächenaufteilungspläne: Der jetzt dem Landtag vorliegende Regierungsentwurf sagt in Abänderung der Fassung der vorhergehenden Entwürfe in seinem § 4, daß die Festsetzung eines Flächenaufteilungsplanes für das Gebiet einer Gemeinde nur erfolgen könne, „soweit nicht eine Regelung für die im Flächenaufteilungsplan enthaltenen Flächen durch Fluchtlinienpläne oder Bauordnungen erfolgt“, jedoch auch dann nur in den Fällen, wo

- a) in der betreffenden Gemeinde oder in ihrer Umgebung
 1. eine industrielle oder bauliche Entwicklung vorliegt
 2. oder in Kürze erwartet wird oder
- b) der Verkehr die Festsetzung eines Planes oder Planenteiles erfordert.

Nur unter diesen Voraussetzungen wird nach dem Entwurf der Regierung ein Bedürfnis dafür anerkannt, dem Flächenaufteilungsplan Rechtswirkung zu verleihen. Der Minister hat in seiner Einführungsrede ausdrücklich betont, daß die sich danach ergebende Festsetzung „lediglich eine Kannvorschrift und nur eine Hilfsmaßnahme neben Fluchtlinienplan und Bauordnung“ sein werde und diejenigen Gemeinden, die ohne sie auskommen, auf sie verzichten mögen. In den genannten und allen anderen Fällen bleibt zudem den Gemeinden die Aufstellung eines Flächenaufteilungsplans ohne Rechtswirkung für ihr Gemeindegebiet unbenommen, wie es bisher auch gewesen ist.

Die Festsetzung kann jedoch gemäß § 5 des Gesetzentwurfs auf Antrag des Regierungspräsidenten durch die Beschlußbehörde erzwungen werden. Zweifellos liegt darin eine von den Städten immer wieder hervorgehobene Beschränkung der Selbstverwaltung, die bei den Fragen der Landesplanung (zwischenkommunale Flächenaufteilungspläne, §§ 10 bis 17 des Entwurfs) noch stärker zum Ausdruck gebracht wird.

B. Zwischengemeindliche Flächenaufteilungspläne: Auch für diese Pläne müssen die im Gesetzentwurf vorgesehenen Möglichkeiten für die Aufstellung und für die Festsetzung unterschieden werden. Es ergibt sich, daß neun verschiedene Instanzen — Gemeinde, Kreis, Regierungspräsident, Planungsausschuß beim Regierungspräsidenten, Provinzialausschuß, Oberpräsident, Planungsausschuß beim Oberpräsidenten, Volkswohlfahrtsminister, Planungsausschuß beim Volkswohlfahrtsminister — sich mit der Aufstellung der zwischengemeindlichen Flächenaufteilungspläne befassen können. Es kann nicht bestritten werden, daß damit eine starke Uneinheitlichkeit

und Kompliziertheit in die Behandlung der Landesplanung hineinkommt.

Die Bildung neuer überörtlicher, behördlicher Planungsorganisationen für die Planaufstellung, wie sie in reichem Maße im Gesetzentwurf der Regierung vorgesehen ist, bedeutet ferner eine erhebliche Komplizierung und Zersplitterung der Verwaltung, die Einrichtung von Planungsausschüssen, deren Zusammensetzung und Berufung lediglich in das Ermessen des Regierungspräsidenten (Oberpräsidenten, Volkswohlfahrtsministers) gestellt ist, nach Ansicht der Städte gleichfalls eine starke Brüskierung der Selbstverwaltung. Nach dem Regierungsentwurf zu urteilen, scheint eine gesetzliche Regelung ohne Anwendung eines Zwanges und Einschaltung zahlreicher Instanzen nicht möglich zu sein. Der Städtetagentwurf dagegen glaubt in allen Fällen schon mit den bisherigen Rechtsmitteln und Bauordnungen auskommen zu können.

In ihrer Stellungnahme gegen die Festsetzung von Flächenaufteilungsplänen haben die Städte insbesondere auf die sich aus der Rechtswirkung solcher Pläne notwendigerweise ergebenden Folgen in der Entschädigungsfrage und auf dem Gebiete des Realkredits hingewiesen. Dieser Widerstand ist vor nicht allzulanger Zeit erst erneut wieder — Septembertagung des Preußischen Städtetages 1929 — scharf zum Ausdruck gebracht worden. Er entspringt, wie hinlänglich bekannt, im Grunde der Furcht, auch in diesen Fragen, die nach der Auffassung der Städte in das Gebiet der Selbstverwaltung gehören, in letzterer beeinträchtigt zu werden. Hat doch erst im August 1929 der Preußische Städtetag ein eingehendes Rundschreiben betr. die Ausschaltung der Gemeinden durch den Staat an seine Mitgliedsstädte gerichtet, in dem diese aufgefordert werden, mitzuteilen, auf welchen Gebieten das Bestreben des Staates, bisherige gemeindliche Zuständigkeiten an sich zu reißen, hervortrete. Dabei wird u. a. auch die „Einmischung der von den Regierungspräsidenten geleiteten Landesplanungsverbände in die Zuständigkeiten der Provinzen und Gemeinden, die gleichzeitig die gleichen Fragen behandeln (Legalisierung dieser Bestrebungen durch das Städtebaugesetz!)“ hervorgehoben. — Auch der Reichsstädtebund hat sich gegen die im Regierungsentwurf liegenden Beeinträchtigungen der Selbstverwaltungsrechte der Gemeinden ausgesprochen.

Im Gutachten des Staatsrats zum Städtebaugesetzentwurf der Regierung wird die gleiche Ansicht von der Beeinträchtigung der Selbstverwaltung zum Ausdruck gebracht, was bei der Zusammensetzung des Staatsrats — „Oberbürgermeisterkammer“ — nicht verwunderlich erscheinen dürfte. Der Staatsrat erkennt aber ausdrücklich — wie auch der Entwurf der Städte — die Notwendigkeit einer zwischen-gemeindlichen Regelung, der der Flächenaufteilungsplan nach der Absicht der Regierung auch dienen soll, für bestimmte Zwecke, namentlich des Verkehrs, der Wasserwirtschaft und des Bergbaues an. Flächenaufteilungspläne werden allerdings zur Befriedigung dieser Bedürfnisse nicht für erforderlich gehalten. Mangels Einigung der Beteiligten soll hier eine spezialgesetzliche Regelung auf anderem Wege — auf welchem Wege ist nicht gesagt — erfolgen, wogegen der Städtetagentwurf Aufstellung von Fluchtlinienplänen durch einen gemeinsamen Fluchtlinien-ausschuß, die jeweils meistbeteiligte Gemeinde — ein unbestimmter Begriff — oder einen besonderen Kreisplanungsausschuß fordert.

Auch die Organisationen der Städtebauer, der Architekten usw. und viele andere haben ihre Stellungnahme zu dem neuen dem Landtag vorliegenden Entwurf bekanntgegeben, Stellungnahmen, die entsprechend den Interessen und Auffassungen, die von den einzelnen Organisationen vertreten werden, meist nur nach einer bestimmten Richtung zielen und dementsprechend Abänderungen verlangen. Der Städtebau-ausschuß Groß-Berlin hat für den Abschnitt I des staatlichen Entwurfs Abänderungen vorgeschlagen, die die Einschaltung von Siedlungsplänen und die Einrichtung von Siedlungsämtern vorsehen. Wir glauben, daß auch diese Vorschläge nur zur Komplizierung in der Behandlung städtebaulicher Fragen dienen. Schließlich sind von zahlreichen Einzelpersonen Vorschläge im ganzen oder im einzelnen gemacht worden (vgl. Sass; v. Eynern; Prof. Ehlgötz; Denkschrift von Dr. Wagner u. a.).

Es scheint nach alledem ganz unmöglich, die zum Ausdruck gebrachten verschiedenartigen Auffassungen zu einem gesetzgeberischen Willen zu vereinigen, insbesondere den großen Spalt zwischen Regierung und Gemeinden in dieser Frage zu schließen. Der gesetzlichen Regelung städtebaulicher Maßnahmen, die fast einhellig von allen Seiten als notwendig anerkannt und begrüßt wird, droht so die Gefahr, aufs neue verschleppt zu werden, zumal auch gerade die Fachleute des Städtebaues in der am meisten umstrittenen Frage der Flächenaufteilungspläne keineswegs einheitlicher Meinung sind. Wenn jedoch den heutigen Gedanken des Städtebaues und der Landesplanung gedient und baldigst eine den jetzigen Verhältnissen angepaßte gesetzliche Grundlage geschaffen werden soll — und es geht nicht an, die Dinge gerade auf diesem wichtigen Entwicklungsgebiet planlos weitertreiben zu lassen — muß eine Basis für die widerstreitenden Meinungen gefunden werden.

Diese gemeinsame Plattform kann ohne Kompromißerei, die der Sache nie dient, nach unserer Meinung geschaffen werden, wenn man von dem Gegenstand der beabsichtigten gesetzlichen Regelung, unbeeinflusst von staats- oder kommunalpolitischen Gesichtspunkten, ausgeht und sich eine klare und vernünftige Begriffsauffassung von den zu regelnden Materien — nämlich Städtebau und Landesplanung —, die bisher in den Entwürfen und Vorschlägen in unglücklichster Weise vermischt worden sind, zu eigen macht und die Möglichkeiten der praktischen Durchführung dabei im Auge behält. Zu diesem Zwecke ist es unerlässlich, beide ihrem Inhalte, ihren Funktionen und ihren Mitteln nach scharf zu scheiden und die Maßnahmen zu ihrer Durchführung dementsprechend auch getrennt gesetzlich zu regeln, falls man überhaupt diese Regelung für alle Fälle — gesetzlich — für notwendig hält.

II. Klare Begriffsbestimmung für Städtebau und Landesplanung als notwendige Grundlage einer gesetzlichen Regelung.





Die beiden Begriffe „Städtebau“ und „Landesplanung“ haben miteinander wissenschaftlich und praktisch nur soviel zu tun, als sie Teilgebiete eines großen Gebietes sind, das man als Planungs-wissenschaft bezeichnen könnte und dem außer ihnen noch andere Teilgebiete angehören (volkswirtschaftliche, soziale u. a.). Die wissenschaftliche Durchdringung des Städtebaues geht ins Altertum soweit zurück, wie man sich auch theoretisch mit der Anlage von Städten und dem, was dazu gehört, befaßt hat (vgl. Vitruv, Filarete — Sforziada —, Alberti u. a., Münter, Geschichte der Idealstadt, Städtebau, Jhrg. 1929). Die Wissenschaft der Landesplanung hingegen ist verhältnismäßig jung. Beide Disziplinen hängen mit wirtschaftlichen Fragen zusammen. Dabei spielen für den Städtebau nur die wirtschaftlichen Grundlagen lokaler Natur, für die Landesplanung diejenigen der Landes- und Volkswirtschaft eine Rolle. Infolgedessen haben auch bisher entsprechend den Wandlungen der wirtschaftlichen Anschauung und der Wirtschaftsentwicklung die Begriffsbildung „Städtebau“ und demgemäß die praktische Auswirkung dauernden Veränderungen unterlegen.

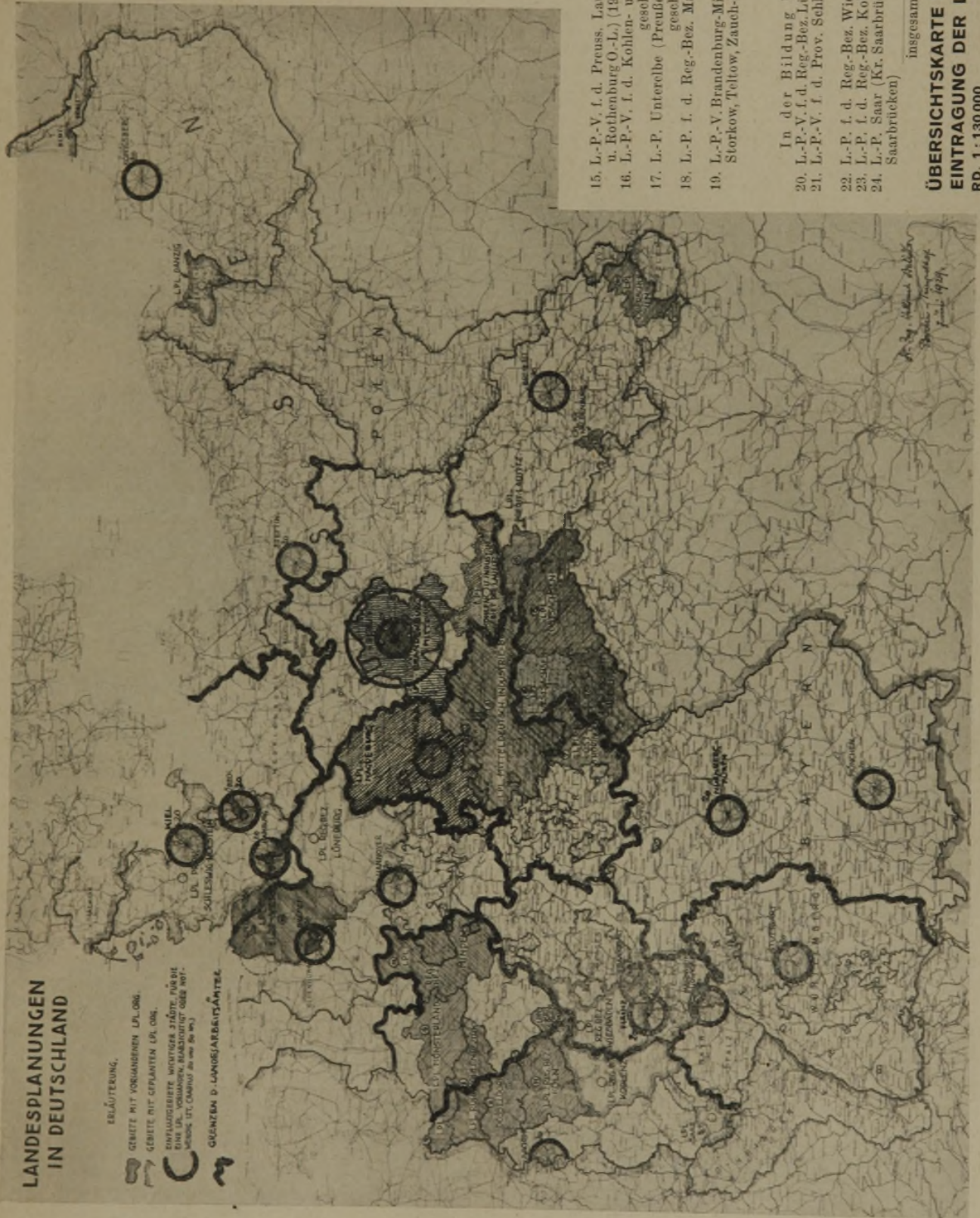
a) Der Begriff „Städtebau“. Eine einheitliche Formulierung des Begriffs „Städtebau“, die das erfaßt, was heute unter Städtebau zu verstehen ist, ist mir nicht bekannt. Sie wird von vielen Städtebauern merkwürdigerweise nicht für notwendig gehalten, da man sich über das, was „Städtebau“ ist, allgemein klar sei. Dr. Ranck, Hamburg, setzt gleichfalls in seiner Abhandlung „Die Entwicklung des Städtebaues in Deutschland seit dem Weltkriege“ (Städtebau-kunst 8/1929) die Bedeutung des Begriffs „Städtebau“ als bekannt voraus. Es ist bedauerlich, daß er hierbei die ihm geläufige Bedeutung nicht mitgeteilt hat. Bei der Frage der gesetzlichen Regelung zeigt sich jedoch augenfällig, daß man sich darüber keineswegs klar ist. Auch Stadtrat Kalbfuß (Ztschr. f. Kommunalwirtschaft 4/1930: Inhalt des Begriffs „Städtebau“) beklagt den Mangel einer präzisen Begriffsbestimmung. Er selbst gibt folgende Definition: „Städtebau ist Ordnung der Städte nach planmäßigem Vorausdenken aller aus örtlichen Gegebenheiten und absehbaren Entwicklungen denkbaren Möglichkeiten.“

Nach Heiligenthal (Städtebaurecht und Städtebau, I. Band, S. 32) ist unter „Städtebau“ im allgemeinen stets „die Planung für das Wirtschaftsgebiet einer

LANDESPLANUNGEN IN DEUTSCHLAND

ERLÄUTERUNG.

-  GEBIETE MIT VORGANGENDEN L.P. ORG.
-  GEBIETE MIT GEPLANTEN L.P. ORG.
-  RAUHLANDGEBIETE WICHTIGER STÄDTE, FÜR DIE EINERLEI PLANUNG ERWÄGUNGSGEGENSTÄNDLICH GIBT.
-  GRENZEN D. LANDES/ARBEITSKREISE.



Gebiete der Landesplanungsorganisationen.

1. Siedlungsverb. Ruhrkohlenbez. (1920)
4 849,69 qkm mit 6 719 592 Einw.
2. Landespl.-Verb. Düsseldorf e. V. (1920)
3 714,30 qkm mit 2 246 031 Einw.
3. L.-P.-V. f. d. engeren mitteldeutschen Industriebezirk (1924/25)
8 726,21 qkm mit 1 719 064 Einw.
4. L.-P. Münsterland (einschl. Kreis Warendorf) (1925)
4 208,26 qkm mit 5 16 675 Einw.
5. L.-P. Kreishauptmannschaft Chemnitz (1925)
4 620,10 qkm mit 1 830 827 Einw.
6. L.-P. Westsachsen (1925)
3 566,25 qkm mit 1 307 312 Einw.
7. L.-P. Ostthuringen (1926)
rd. 3 000,00 qkm m. rd. 500 000 Einw.
8. L.-P. Ostsachsen (1926)
6 812,32 qkm mit 1 854 181 Einw.
9. L.-P. Kreis Waldenburg (1925)
365,00 qkm mit 133 458 Einw.
10. L.-P.-Verein Oberschlesien (1928)
2 300,00 qkm mit 670 000 Einw.
11. L.-P.-V. f. d. Reg.-Bez. Köln (1928)
3 977,83 qkm mit 1 434 827 Einw.
12. L.-P. f. d. Reg.-Bez. Minden einschl. Lippe-Deilmold (1928)
6 477,83 qkm mit 970 356 Einw.
13. L.-P. Kreis Siegen (1928)
647,72 qkm mit 133 004 Einw.
14. L.-P. Elbe-Weser e. V. einschl. Bremen (1929)
7 044,28 qkm mit 794 853 Einw.
15. L.-P.-V. f. d. Preuss. Lausitz (Kreis Hoyerswerda u. Rothenburg O.-L.) (1929)
1 993,08 qkm mit 130 517 Einw.
16. L.-P.-V. f. d. Kohlen- und Industriegebiet der Lausitz (1929)
geschätzt auf 4 000,00 qkm mit 200 000 Einw.
17. L.-P. Unterelbe (Preußen-Hamburg) (1929)
geschätzt auf 600,00 qkm mit 1 600 000 Einw.
18. L.-P. f. d. Reg.-Bez. Magdeburg (einschl. Kreis Ballenstedt) (1929)
11 852,85 qkm mit 1 326 768 Einw.
19. L.-P.-V. Brandenburg-Mitte (Kr. Niederbarnim, Oberbarnim, Beeskow-Storkow, Teltow, Zauch-Bezig, Osthavelland u. StadtPotsdam) (1930)
8 192,00 qkm mit 638 241 Einw.

Zus: 8 694,05 qkm mit 24 725 706 Einw.

In der Bildung begriffen oder beabsichtigt:

20. L.-P.-V. f. d. Reg.-Bez. Lüneburg 11 342,51 qkm mit 597 615 Einw.
21. L.-P.-V. f. d. Prov. Schleswig-Holstein
15 059,71 qkm mit 1 519 365 Einw.
22. L.-P. f. d. Reg.-Bez. Wiesbaden 5 618,45 qkm mit 1 304 573 Einw.
23. L.-P. f. d. Reg.-Bez. Koblenz 6 208,40 qkm mit 792 574 Einw.
24. L.-P. Saar (Kr. Saarbrücken, Ottweiler, Saarlouis, ohne Stadtkreis Saarbrücken)
886,06 qkm mit 482 924 Einw.

insgesamt zus: 126 062,18 qkm mit 29 422 757 Einw.

ÜBERSICHTSKARTE DES DEUTSCHEN REICHES MIT EINTRAGUNG DER LANDESPLANUNGS-BEZIRKE RD. 1 : 130 000

zentral entwickelten Stadt oder eines Industriebezirks zu verstehen. Beschränkung der Planung auf zufällige Gemeindegrenzen wäre sinn- und zweckwidrig. Wenn an dieser Stelle Heiligenthal vielleicht auch keine präzise Begriffsbestimmung geben wollte, so halten wir trotzdem diese Definition in keinem Falle für ausreichend, da sie nicht nur nicht, wie doch anscheinend beabsichtigt, allgemein genug ist, sondern ebenfalls die beiden Begriffe „Städtebau“ und „Landesplanung“ miteinander vermischt und die Landesplanung zu einem Teilgebiet des Städtebaues stempelt. Planung allein kann den Inhalt des Begriffs „Städtebau“ nicht ausreichend wiedergeben. Ebenso wenig genügt allein die Bezugnahme auf ein zentral entwickeltes Gemeindegebiet. Noch weniger kann die Planung für das Wirtschaftsgebiet eines Industriebezirks Städtebau allein sein. Sie muß schon Landesplanung sein, wenn man überhaupt, wie es notwendig ist, den Begriff des Städtebaus von dem der Landesplanung trennen will. Dann genügt aber nicht die Heranziehung eines so speziellen Wirtschaftsgebiets, wie es ein Industriegebiet ist. Vor allem muß man sich auch fragen, was bei der von Heiligenthal gegebenen Erklärung dann weiter unter „Städtebau im besonderen (engeren) Sinne“ verstanden werden soll.

Aus den Ausführungen von Dr. Rappaport, Essen, (z. B. Städtebau und Landesplanung in ihrem Zusammenhang mit Wirtschaft und Kultur [Ztschr. f. Bauwesen 10/1929]) kann man entnehmen, daß er unter Städtebau die Gestaltung der baulichen Grundlagen für ein kommunal begrenztes Gemeindegebiet verstehen will. Er will dabei auch den Zusammenhang zwischen Siedlung (Wohnen) und Wirtschaft gestaltet sehen.

Gewiß ist gegenüber den Auffassungen früherer Jahrzehnte eine Ausweitung des Begriffs Städtebau, insbesondere nach seiner wirtschaftlichen Seite hin, notwendig. Dem geben auch die Begriffe „Raumwirtschaft“ (Arntz, Köln) und „Baupolitik“ (Dr. Brunner, Wien) Ausdruck. Nach diesen Begriffen kann Städtebau allgemein entweder als „räumliche Auswirkung der Wirtschaft“ oder als „Wirtschaften mit und im Raume“ gedeutet werden. Das erste ist für uns aber nur ein Teil des Städtebaus. Er hat auch noch andere räumliche Auswirkungen und umfaßt außer der räumlichen Auswirkung (Stadtbaukunst) noch vieles andere (Städtebautechnik usw.). Die zweite Auslegung — wirtschaften mit und im Raume — ist nur selbstverständlich und kein besonderes Kennzeichen. Städtebau als Zweckform muß immer wirtschaftlich sein und war es von jeher (vgl. mittelalterliche Grundrisse gegründeter Städte).

Wir können unter Städtebau im weiteren, allgemeinen Sinne deshalb nur verstehen:

„Die wissenschaftliche Lehre von der Planung und Ausführung von Siedlungsanlagen (oder von Teilen derselben) im weitesten Sinne, d. h. mit allem ‚Zubehör‘ (Wohn- und Produktionsstätten, einschließlich der dazugehörigen Verkehrs-, Wasserbauanlagen, Erholungs- und Nutzgrünflächen usw.) nach den Regeln der Städtebautechnik, der Stadtbaukunst, der Wirtschaft und Hygiene.“

Eine ähnliche, wenn auch beschränktere Auffassung über den Begriff „Städtebau“ finden wir bei Schwartz, Königsberg, (Reichsbauordnung und Reichsbaugesetz, Zentralbl. d. Bauverw. 52/1929): . . . „Städtebau, mit welchem Ausdruck man ganz allgemein die Planungs- und Durchführungsarbeit für die Gestaltung und Führung des Verkehrs und seiner Verbindung mit den menschlichen Siedlungen sowie deren Gestaltung selbst begreift.“

Städtebau im engeren Sinne kann dann nur die Anwendung dieser oben gedeuteten Lehre mit ihren Regeln auf die Planung und Ausführung von Siedlungsanlagen oder ihrer Teile für ein bestimmtes Gebiet sein. Dieses ist stets verwaltungsmäßig abgegrenzt, braucht aber keineswegs notwendigerweise ein wirtschaftlich begrenztes Gemeindegebiet — Stadt, Dorf, Gutsbezirk — zu sein, wenn auch von mancher Seite die Übereinstimmung von Wirtschafts- und Verwaltungsgrenzen als unbedingte Voraussetzung für den Städtebau eines Gemeinwesens angesehen wird. Sowie auf die über die Verwaltungsgrenzen hinausgehenden Wirtschaftsgrenzen eines umfassenderen Bezirks eingegangen wird, kommt man aus dem Gebiet des Städtebaues in das der Landesplanung. Wenn auch bei solcher Auffassung „Städtebau im engeren Sinne“ sich, unabhängig von

der wirtschaftlichen Begrenzung des Gebiets, nur auf ein Gemeindegebiet erstreckt, so soll damit keineswegs gesagt sein, daß eine Planung, die über die Grenzen dieses Gemeindegebietes hinausgeht, um einzelne städtebauliche Teile des Gebietes — z. B. Grünanlagen — zu den gleichartigen Anlagen der Nachbargebiete in Beziehung zu bringen, nicht auch noch eine Frage rein städtebaulicher Tätigkeit sei. Die Auffassung hierüber ist verschieden. So bearbeitet das Berliner Amt für Stadtplanung diese von Berlin aus für einen Umkreis von 40 km, der später auf einen Radius von 100 km ausgedehnt werden soll. Zweifellos sind überall Grenzgebiete vorhanden, bei denen für Einzelfälle eine klare Scheidung nach der einen oder anderen Seite, in diesem Fall nach Städtebau und Landesplanung, nicht immer möglich ist. Die rein städtebauliche Tätigkeit hört erst da auf, eine solche zu sein, wo die gesamten Siedlungsanlagen — im weitesten Sinne des Wortes — mehrerer Gemeindegebiete oder größerer Verwaltungsbezirke in allen ihren Teilen nach einem Gesichtspunkt zueinander in Beziehung gebracht werden oder wo ein Wirtschaftsgebiet, das mehrere Gemeinden oder größere Verwaltungsbezirke umfaßt, so, d. h. mit anderen Worten nach den Regeln der Landesplanung, behandelt werden. Im Rahmen dieser Landesplanung kann jedoch die oben definierte wissenschaftliche Lehre vom Städtebau im einzelnen durchaus ihre Anwendung finden.

Im dem vorstehend erläuterten Sinne des Begriffs „Städtebau“ ist das Ziel desselben eine rationelle Raumwirtschaft in einem bestimmten, verwaltungsmäßig begrenzten Gebiet (Stadt-, Gemeindeplanung), bei der jedem Teil der Gesamtanlage (Stadt, Dorf usw.) — Wohnen, Industrie, Landwirtschaft, Verkehr, Erholung usw. — die erforderliche Fläche und notwendigerweise die in jeder Hinsicht zweckmäßigste, technische Ausbildung (Aufbau) zuteil werden.

Hilfsmittel dieser rein städtebaulichen Tätigkeit sind der gemeindliche Flächenaufteilungsplan, der Bauordnungs- (Fluchtlinien-) plan mit Bauordnung — Aufbauplan — mit dem im einzelnen zu ihrer, auch finanziellen Durchführung vorhandenen oder notwendigen gesetzlichen Verfahren und Vorschriften (Fluchtliniengesetz, Umlegungsgesetz, Verunstaltungsgesetz, Enteignungsgesetz usw.) im einzelnen, in einer neuen Zusammenfassung oder mit einer anderen Verteilung der Materie als Städtebaugesetz.

b) Der Begriff der „Landesplanung“. Die Landesplanung umfaßt gegenüber dem Städtebau soviel Anderes und gänzlich Verschiedenes, daß eine Trennung dieses Begriffs von dem des Städtebaues unumgänglich ist, will man überhaupt einer drängenden Entwicklung auf beiden Gebieten zu klaren wissenschaftlichen, gesetzlichen und praktischen Grundlagen verhelfen.

Im Gegensatz zum Begriff „Städtebau“ sind für den Begriff „Landesplanung“ infolge des außerordentlichen Interesses, welches dieses Gebiet des Planungswesens gerade in letzter Zeit herausfordert, zahlreiche Definitionen von anerkannten Fachleuten des Städtebaues und der Landesplanung im In- und Auslande gegeben worden.

Nach der Begriffsbestimmung der Internationalen Vereinigung für Wohnungswesen und Städtebau besteht die zwischengemeindliche Planung — Regionalplanung, Landesplanung — darin, ein Gebiet, das natürliche geographische Grenzen besitzt oder durch ein gemeinsames soziales oder wirtschaftliches Interesse verbunden ist, als Einheit zu behandeln. (Generalbericht von G. L. Pepler auf dem Pariser Kongreß 1928). Verschiedene andere Begriffsbestimmungen sind von Dr. J. Brandt in seiner Schrift „Landesplanung“ (Berlin 1929, S. 12 ff.) wiedergegeben worden. Rappaport versteht danach unter Landesplanung „die Aufgabe, für wirtschaftlich begrenzte Gebiete die Grundlagen der weiteren wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und baulichen Entwicklung festzulegen“. Rudolf Schulz, Vohwinkel, definiert folgendermaßen: „Landesplanung ist die interkommunale Festsetzung der Verwendung des Raumes auf der Erdoberfläche für die Lebensprozesse in Gebieten, die eine natürliche, durch physikalische Momente bedingte Einheit darstellen.“ Nach Robert Schmidt, Essen, sollen durch die Landesplanung jedem Zweige der Gesamtwirtschaft einschließlich Wohnungsbedarf und Volkserholung in Gebieten mit Zusammenballung von

Gewerbebetrieben und Bevölkerung zur Behebung der wechselseitigen Störungen die erforderlichen Flächen zur freien Entfaltung gesichert werden. George B. Ford (Städtebaukonferenz 1923, Baltimore) erklärt „Regional oder Metropolitan Planning als das Zusammenwirken an der Lösung von Problemen, die alle Gemeindeverwaltungen in einem einheitlichen Wirtschaftsbezirk berühren“. Brandt selbst bezeichnet Landesplanung als ein „Mittel der Wirtschafts- und Bevölkerungspolitik“. Ihr Ziel sei, „den Boden dort, wo ein großer Flächenbedarf verschiedener Gesellschaftsgruppen auftritt, durch gruppenweise Gliederung so aufzuteilen, daß er in möglichst rationeller Weise für die verschiedenen Bedürfnisse der Bevölkerung zur Verfügung steht“. Stadtbaurat Dr. Wagner, Berlin, bezeichnet als Gegenstände der Landesplanung: Festsetzung von Überlandstraßen erster Ordnung, Ausweisung von Verkehrsändern für Eisenbahn und Schifffahrt, Schutz von Bergbaugebieten, Freihaltung der Grundwasserströme von der Bebauung zur Sicherung der Wasserversorgung von Ansiedlungen, Sicherstellung der großen Erholungsflächen (Wälder, Naturschönheiten).

Aus den Satzungen und Geschäftsberichten der bereits vorhandenen Landesplanungsorganisationen in Deutschland, den Denkschriften zur Neubildung solcher Verbände und den zu dem Thema Landesplanung in der Fachpresse veröffentlichten zahlreichen Abhandlungen lassen sich außer den vorgenannten noch zahlreiche weitere Begriffsbestimmungen vom Wesen und Ziel der Landesplanung ableiten. Gleichzeitig läßt sich jedoch feststellen, daß eine einheitliche und präzise Begriffsbestimmung nicht vorhanden ist. Besonders erwähnenswert erscheint uns die Darstellung, die von Regierungspräsident Ellgen, dem Vorsitzenden des Landesplanungsverbandes Köln e.V., über die Aufgabe der Landesplanung gegeben ist: „... bei der immer weiter fortschreitenden Aufteilung des Landes in die zahlreichen Gebiete verschiedener Nutzung in solcher Weise Vorsorge zu treffen, daß dem Wohle der Allgemeinheit gedient wird, indem dabei für jede Einzelform der menschlichen Betätigung die günstigste Vorbedingung gefunden wird. — Landesplanung will das Höchstmaß an Produktionswerten landwirtschaftlicher und industrieller Art, an Wohnungs- und Verkehrsmöglichkeiten erreichen und hindern helfen, daß das Land zunehmend entkräftet wird.“

Eine solche Gebietsplanung hat es also nicht nur mit der städtebaulichen Planung und Ausführung von Siedlungsanlagen oder deren Teilen weder im Sinne des engeren — für jedes Gemeindegebiet im einzelnen — noch im weiteren Sinne des allgemeinen Städtebaues zu tun. Ihr ganz besonderes Merkmal ist die Betrachtung des Einzelgebiets eines nach den oben genannten Gesichtspunkten zusammengefaßten Bezirks unter einem einheitlichen, in erster Linie volkswirtschaftlichen oder wirtschaftspolitischen Gesichtspunkt und demgemäß die Zusammenfassung der einzelnen städtebaulichen Pläne. Für diese Zusammenfassung gelten ganz andere Regeln als für die Aufstellung und Durchführung von städtebaulichen Plänen. Die Regeln des allgemeinen Städtebaues finden hier wohl auch, aber nur als gleichberechtigte neben zahlreichen ganz anderen Regeln der Landesplanung, Anwendung. Wirtschaft ist hierbei nicht wie beim reinen Städtebau nur die Raumwirtschaft in und mit dem Raum oder die spezielle Wirtschaftsentwicklung eines Gemeindegebiets, sondern in erster Linie die Wirtschaft des Gesamtgebietes im Rahmen der Volkswirtschaft. Die Landesplanung hat nicht mehr die Regeln der Städtebautechnik, der Stadtbaukunst, der Hygiene usw. zur Grundlage, obwohl ihr diese bekannt sein müssen, sie hat vielmehr auf der Grundlage volkswirtschaftlicher und allgemeiner wirtschaftlicher Erfahrungen und Theorien die für die technische Planungstätigkeit und die Durchführung der Gebietsplanungen nötigen Regeln zu geben. Sie behandelt demnach die aus den national-ökonomischen Theorien, den volkswirtschafts- oder bevölkerungspolitischen Vorgängen resultierenden Fragen in ihrer plantechischen Auswirkung, also z. B. die Fragen der Landeskultur, des Großverkehrs — Massengütertransport —, der Kraft-, Licht- und Wärmefernversorgung, der Standortwahl der Industrie, der Wasserwirtschaft, der Binnenwanderung usw., soweit sich diese eben flächenmäßig, aber nicht etwa räumlich — das ist im einzelnen die Aufgabe des Städtebaues — plantechisch erfassen lassen.

Die Beschränkung der Landesplanung auf geographisch geschlossene oder wirtschaftlich einheitliche Gebiete halten wir im Gegensatz zur überwiegenden Auffassung nicht für richtig. Die Notwendigkeit zur Landesplanung ist nach unserer Meinung bei der Verflochtenheit der Wirtschaft überall in Deutschland gegeben, da Gebiete ohne irgendeine Art der wirtschaftlichen Betätigung nicht mehr vorhanden sind und überall in Deutschland die mit der Landesplanung zugleich beabsichtigte Leistungssteigerung jeder Art der wirtschaftlichen Betätigung unter den heutigen Verhältnissen notwendig ist. Diese Notwendigkeit zur Landesplanung mag sich in einem geographisch geschlossenen oder wirtschaftlich einheitlichen Gebiet wohl stärker und dringender bemerkbar machen, sie mag in einem Fall zunächst vom Wohnungsbedarf, von der Sorge für Gesundheit und Ernährung der Bevölkerung, in einem anderen Falle von den Anforderungen des Verkehrs, in einem dritten von der wirtschaftlichen Entwicklung usw. ihren ersten Anstoß erhalten, vorhanden ist diese Notwendigkeit überall, wenn auch mehr oder weniger latent und mehr oder weniger dringend.

Daß eine Beschränkung der Landesplanung nur auf starke, ausgeprägte Wirtschaftsgebiete nicht möglich ist, zeigt auch die Entwicklung der Landesplanungsorganisationen in Deutschland. Die bisherige Entwicklungsgeschichte dieser Organisationen darf als bekannt vorausgesetzt werden (vgl. den beigefügten Übersichtsplan und die Ausführungen des Verfassers in „Stadtbaukunst“ Heft 6 und 7/1929 und im Technischen Gemeindeblatt 23/1929). Aus der Entwicklungsgeschichte dieser Organisationen ist zu ersehen, daß sich im Anschluß an die Landesplanungsorganisationen in den wichtigsten Wirtschaftsgebieten — Kohle und Eisen, Seehäfen — (Ruhrgebiet, Kölner Braunkohlengebiet, Mitteldeutschland, Sachsen, Oberschlesien, Hamburg) in den an diese angrenzenden Gebieten mit weniger ausgesprochenem industriellen oder bergbaulichen Wirtschaftscharakter gleichartige Organisationen bildeten mit dem offenkundigen Zweck, Anschluß an die Planungen der ausgesprochenen Wirtschaftsgebiete zu gewinnen und gleichzeitig für ihre Gebiete die Entwicklung planmäßig zu behandeln (Düsseldorf, Koblenz, Wiesbaden, Minden, Münsterland, Ostthüringen, Magdeburg, preuß. Lausitz, Niederlausitzer Industriegebiet, Elbe-Weser, Schleswig-Holstein). Zum andern sind solche Organisationen unabhängig in mehr oder weniger ausgeprägten Wirtschaftsgebieten entstanden (Waldenburg, Siegerland, Saargebiet, Brandenburg-Mitte, Danzig). Zum Teil sind diese neuen Organisationen bereits gebildet, zum andern Teil erst in der Bildung begriffen (vgl. die Übersichtskarte).

Zweifellos wird man in Deutschland wie in England — wo bisher 67 verschiedene Landesplanungsorganisationen gebildet oder in der Bildung begriffen sind, die den vierten Teil des Gesamtgebietes betreffen und wo die Ausdehnung auf ganz England in absehbarer Zeit erwartet wird — dazu kommen, das gesamte Reichsgebiet auf diese Weise planmäßig zu bearbeiten, eine Auffassung, die von verschiedenen Städtebauern für falsch, von anderen aber für richtig und wünschenswert angesehen wird.

Man muß nach alledem allgemein unter Landesplanung „die für alle Einzelgliederrationelle Raumwirtschaft eines Landes im Rahmen der gesamten Wirtschaft desselben verstehen, mit dem indirekten Ziel, dadurch zur Leistungssteigerung beizutragen, d. h. der landwirtschaftlichen ebensogut wie der industriellen, bergbaulichen und jeder anderen Art der Produktion und der zugehörigen Bevölkerung durch Bereitstellung der erforderlichen Flächen den Lebensraum für die Zukunft so günstig wie möglich zu gestalten und zu sichern, mit dem letzten Ziel der erhöhten Ordnung des Gemeinschaftslebens, der Hebung der öffentlichen Gesundheit und Wohlfahrt“.

Die Landesplanung in dieser Form halten wir allerdings entgegen anderen Ansichten, die die dazu notwendige vorherige Erkennbarkeit der politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen leugnen, für möglich, zum mindesten jedoch die Möglichkeit für gegeben, die Entwicklung planmäßig in beabsichtigte

Bahnen zu leiten. Welche Richtung eine künftige Entwicklung nehmen wird, läßt sich annähernd immerhin bestimmen, wann sie eintreten wird, nicht voraussehen. Das ist eine Frage der allgemeinen und besonderen Wirtschaftsentwicklung. Aufgabe der Landesplanung ist es, die Wege für eine zweckmäßige und erwünschte Entwicklung offenzuhalten.

„Spezielle Landesplanung“ bedeutet danach nur die Gebietsplanung und Durchführung derselben im vorstehenden Sinne für einen bestimmten verwaltungsmäßig oder wirtschaftlich oder nach diesen beiden Richtungen zusammen abgegrenzten Landesbezirk. Im Interesse einer sinnvollen Landesplanungsarbeit ist hiernach zwar die wirtschaftliche Abgrenzung des Landesplanungsgebietes ebenso wie beim Städtebau zu fordern — Wirtschaftsprovinzen oder dergl. —, jedoch nicht unbedingte Notwendigkeit, wenn die Zusammenarbeit benachbarter kommunal oder territorial

getrennter Wirtschaftsgebiete gesetzlich und praktisch gesichert ist.

Das technische Hilfsmittel der Landesplanung ist allein der zwischengemeindliche Flächenaufteilungsplan mit Gruppenwirtschaftsplan und den zu ihrer Durchführung nötigen gesetzlichen Handhaben, die in Deutschland in verschiedenen Ländern (Preußen, Sachsen, Thüringen) durch Städtebaugesetze oder Baugesetze geschaffen werden sollen. Dieser Flächenaufteilungsplan der Landesplanung trägt einen anderen Charakter als der gemeindliche Flächenaufteilungsplan des Städtebaues, der unabhängig von allgemeiner (volks-) wirtschaftlichen Erwägungen nur Grundlage des Bebauungsplanes, eine „rein technische Aufgabe ist, die auf wirtschaftliche Gegebenheiten oder Möglichkeiten entweder überhaupt keine Rücksichten nimmt oder doch das jeweilige Opfer losgelöst von aller Umgebung betrachtet“. (Bauwelt 6/1930.) (Schluß folgt.)

DAS ERGEBNIS DER BAUTÄTIGKEIT IN DEN GROSS- UND MITTELSTÄDTEN IM JAHRE 1929

VON WILLY BRACHVOGEL, BERLIN-FRIEDENAU

Die jährlich einmal vom Statistischen Reichsamt veröffentlichten Zahlen über die Bautätigkeit des verflossenen Jahres finden in der Öffentlichkeit stets großes Interesse, da erst diese Statistik über die Bautätigkeit in den Groß- und Mittelstädten genaues und einwandfreies Material bringt und über die einzelnen Bauabschnitte (Genehmigung, Beginn, Reinzugang), ferner über die Größe der erstellten Wohnungen, Art und Anteil der Bauherren usw. berichtet. Bei dieser Gelegenheit sei darauf hingewiesen, daß das Statistische Reichsamt den Text dieser Berichte etwas abwechslungsreicher gestalten könnte, d. h. der Wortlaut dieser Untersuchungen brauchte sich nicht schematisch zu wiederholen. Es wäre sehr angebracht, wenn sich um das an und für sich trockene Zahlenmaterial etwas mehr erläuternder Text gruppieren und z. B. der Grund angegeben würde, welche Ursachen für diesen oder jenen Zuwachs, Rückgang u. dgl. maßgebend waren. Desgleichen wäre es von Vorteil, wenn die Tabelle über die Bautätigkeit nicht nur die 49 Großstädte, sondern auch die 47 Mittelstädte namentlich auführte und diese Groß- und Mittelstädte in Länder- bzw. Gemeindegrößenklassen aufgeteilt würden.

Was nun das Ergebnis dieser in „Wirtschaft und Statistik“ veröffentlichten Baustatistik anbelangt, so betrug die Zahl der im Jahre 1929 erstellten Wohnungen in den Groß- und Mittelstädten 136 780 gegenüber 125 498 im Jahre 1928; mithin eine Zunahme von 13 282 Wohnungen. Der Reinzugang in den einzelnen Städten ist natürlich sehr verschieden und hängt mit der örtlichen Finanzlage eng zusammen. Bemerkenswert ist, daß der Reinzugang an Wohnungen, auf 1000 der Bevölkerung angewandt, von einem zum anderen Jahr außerordentlich schwankt. So hatte z. B. Düsseldorf 1929 einen Rückgang von 4,7 v. T., dagegen 1928 eine Zunahme von 5,5 v. T., Königsberg i. Pr. 1929 einen Rückgang von 1,8 v. T. und 1928 eine Zunahme von 5,2 v. T. an Wohnungen. Man müßte eigentlich annehmen, daß infolge der schlechten Finanzlage die Bautätigkeit in vielen Städten bedenklich nachgelassen hat und die Zahl der erstellten Wohnungen nicht an die des Vorjahres heranreichen würde. Diese Annahme trifft aber nur vereinzelt zu, im allgemeinen ist das Ergebnis gegenüber dem Vorjahre zufriedenstellend.

Im Jahre 1929 hatten gegenüber 1928 auf 1000 der Bevölkerung folgende Städte ihren Bestand an Wohnungen vermehrt bzw. verringert:

Zunahme in v. T.		Abnahme in v. T.	
Plauen	3,2	Düsseldorf	4,7
Chemnitz	3,2	Ludwigshafen	3,7
Hamborn	3,0	Königsberg i. Pr.	1,8
Münster i. W.	3,0	Kassel	1,7
Hindenburg	2,1	M.-Gladbach	1,7 usw.

Keine Veränderung gegenüber dem Vorjahre hatten Gleiwitz und Stuttgart und eine ganz geringe Zunahme von 0,5 v. H. die Städte Berlin, Duisburg und Frankfurt a. M. zu verzeichnen.

Wie aus den statistischen Unterlagen weiter hervorgeht, ist der Anteil der Kleinhäuser an der Gesamtzahl der errichteten Wohngebäude weiter zurückgegangen; 1929 betrug er 43 v. H. gegen 53 v. H. im Jahre 1928 und 59 v. H. im Jahre 1927. Dieser Rückgang der Kleinhäuser überrascht keineswegs. In einer Zeit, wo auch das Bauen rationalisiert und wirtschaftlicher gestaltet werden muß, ist es selbstverständlich, daß die Bauweise mit kleinen Wohnungen und preiswerten Mieten in großen Wohnhäusern, also in sogenannten Wohnblocks, bevorzugt wird.

Die Größe der erstellten Wohnungen hat dann auch im Jahre 1929 gegenüber 1928 an Wohnräumen abgenommen, und zwar derart, daß 1929 durchschnittlich die Wohnhäuser in den Großstädten 4,5 Wohnungen gegen 4,0 im Jahre 1928 und in den Mittelstädten 3,4 gegen 3,5 Wohnungen enthielten. Der Anteil der kleinen Wohnungen mit 1 bis 3 Wohnräumen ist nach der folgenden Aufstellung gestiegen, während alle anderen Größenklassen abgenommen haben:

Art der Wohnungen	Auf 100 Wohnungen kamen			
	in 49		in 47	
	Großstädten	Mittelstädten	1928	1929
Mit 1 bis 3 Wohnräumen	34,0	42,0	41,9	44,9
Mit 4 Wohnräumen	41,3	37,4	33,7	32,5
Mit 5 Wohnräumen	14,8	12,3	14,4	13,8
Mit 6 und mehr Wohnräumen	9,9	8,3	10,0	9,0

Aus dieser Aufstellung ersieht man deutlich, daß die größeren Wohnungen zugunsten der kleinen abgenommen haben, und zwar haben die Wohnungen mit 1 bis 3 Wohnräumen in den Großstädten um 8 v. H. und in den Mittelstädten um 3 v. H. zugenommen. Diese Zunahme wird im laufenden Jahre noch größer werden, da infolge der Sparmaßnahmen der Kommunen mit einer sehr fühlbaren Verringerung der Investitionen nicht nur im öffentlichen und gewerblichen Bau, sondern auch im Wohnungsbau zu rechnen sind. Jedenfalls verdrängt der Hochbau immer mehr den Flachbau. Diese Tatsache bestätigt z. B. auch der letzte Geschäftsbericht 1928/29 der Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin, in dem in einer Statistik nachgewiesen wird, daß von den 24 370 erstellten Wohnungen nur 1789 im Flachbau, dagegen 22 581 im Hochbau errichtet worden sind, oder in Prozenten ausgedrückt: Flachbau 7,1 v. H. und Hochbau 92,9 v. H.! Leider sind die Möglichkeiten, auf eine Besserung in dieser Beziehung hinzuwirken, nur zu beschränkt, solange die gegenwärtige ungünstige wirtschaftliche Lage fortbesteht. Unter den heutigen Verhältnissen kann vor allem der private Bauherr nur unter ganz besonders günstigen Voraussetzungen das Risiko auf sich nehmen, in beträchtlichem Umfange Flachbauten herzustellen. Es bedarf keiner näheren Begründung, daß zum mindesten in großstädtischen Bezirken infolge der Grundstückspreise und der Aufschließungskosten sich der Flachbau

unverhältnismäßig teurer stellt. Eine Änderung wird erst mit einer nachhaltigen Besserung der allgemeinen Lebensverhältnisse eintreten.

Der Anteil der Bauherren an den erstellten Wohnungen bzw. Wohngebäuden in den Groß- und Mittelstädten verschiebt sich immer mehr zugunsten der gemeinnützigen Baugesellschaften. Aus öffentlichen Mitteln wurden 1929 87,5 v.H. gegen 86,1 v.H. Wohnungen im Jahre 1928 fertiggestellt. Auf die einzelnen Bauherren verteilen sich die erstellten Wohnungen wie folgt:

Bauherren	Wohnungen	
	1928	1929
Öffentl. Körperschaften u. Behörden	11 686 (9,5 v.H.)	11 267 (8,2 v.H.)
Gemeinnützige Baugesellschaften	58 490 (47,7 v.H.)	70 688 (51,4 v.H.)
Sonstige (private) Bauherren	52 509 (42,8 v.H.)	55 482 (40,4 v.H.)

Demnach kommt der Rückgang von 3,7 v.H. bei den öffentlichen und privaten Bauherren den Gemeinnützigen zugute, deren Anteil von 47,7 v.H. auf 51,4 v.H. gestiegen ist.

Beachtenswert ist in der Baustatistik von 1929, daß die Zahl der in 1930 übernommenen noch nicht fertiggestellten Wohnungen ganz beträchtlich ist. Etwa 177 000 begonnene Wohnungen mußten in diesem Jahre mit übernommen werden, wovon allein auf Preußen 104 400 und hiervon wieder auf Berlin 14 334 oder 60 v.H. des gesamten Reinzugangs entfallen! Da dieser Überhang in der Baustatistik eine große Rolle spielt und der hiermit gewonnene Zuwachs an erstellten Wohngebäuden bzw. Wohnungen nicht regulär dem Berichtsjahr zuzurechnen, sondern aus dem Vorjahre übernommen worden ist, so sollen einmal die Städte in der folgenden Aufstellung angeführt werden, in denen weniger Wohnungen fertiggestellt wurden:

Großstädte	Neubau-Wohnungen		mithin weniger vollendet
	begonnen	fertiggestellt	
Altona	1 893	1 707	186
Berlin	38 413	24 079	14 334
Dortmund	3 192	2 659	533
Gelsenkirchen-Buer	1 312	1 036	276
Harburg-Wilhelmsburg	1 400	903	497
Ludwigshafen a. Rh.	798	612	186
Magdeburg	1 887	1 216	671
München	5 339	5 022	317
Münster i. W.	1 103	992	111
Nürnberg	2 741	1 946	795
Stettin	1 764	1 626	138
Stuttgart	2 773	2 087	686

Dieser in Arbeit begriffene Baubestand gibt dem Baugewerbe vorerst einmal für das Frühjahr 1930 Beschäftigung, so daß hiermit dem laufenden Jahre im voraus ein gewisser Bestand an fertigen Wohngebäuden bzw. Wohnungen gesichert ist. Da nun in diesem Frühjahr neue Projekte bisher sehr spärlich herausgekommen sind und die Bauarbeiten sich fast ausschließlich auf die eben erwähnten begonnenen Bauten erstrecken, so waren von den übernommenen 177 000 angefangenen Wohnungen im Januar d. J. in den Groß- und Mittelstädten bereits 9000 Wohnungen fertiggestellt!

Betreffs der fertiggestellten Wohnungen wurden in der Zu- bzw. Abnahme in den einzelnen Städten große Schwankungen festgestellt; genau so verhält es sich mit den Bauerlaubnissen und den begonnenen Neubauten. Hinsichtlich der Zeitspanne zwischen Erlaubnis und Beginn ist schon oft mit Recht hervor gehoben worden, daß man, wie das leider noch häufiger geschieht, niemals nach den erteilten Baugenehmigungen die Konjunktur im Baugewerbe beurteilen kann, sondern nur nach den begonnenen Bauten. Der sicherste Gradmesser wäre natürlich die Bauvollendung, da aber diese Zahlen viel zu spät veröffentlicht werden und demzufolge nie dann vorliegen, wenn sie gebraucht werden, so verlieren sie an Wert und können nur zur Gegenüberstellung anderer Gleichungen Verwendung finden. Gewöhnlich konnten bisher von den Bauerlaubnissen etwa durchschnittlich 50 bis 50 v.H. nur begonnen werden, d. h. hohe Bauerlaubnisziffern boten noch lange nicht die Gewähr dafür, daß diese

Genehmigungen auch ausgeführt wurden. Es braucht hier nicht näher darauf eingegangen zu werden, daß die bereits zugesagten Mittel oft durch eine Verschlechterung der Wirtschaftslage bzw. des Geld- und Hypothekenmarktes in dem Moment, wo sie benötigt wurden, nicht mehr flüssig waren und hierdurch der Bau unliebsam verzögert oder überhaupt gänzlich aufgegeben wurde. Nach der amtlichen Statistik ist in 1929 in den einzelnen Großstädten die Differenz zwischen Bauerlaubnis und -beginn ganz gewaltig. Nachstehend einige Zahlen hierüber:

Städte	Bauerlaubnis	Baubeginn
	von Wohnungen	
Hamborn	1 146	443
Köln	7 532	4 842
Leipzig	5 050	2 157
Mainz	739	403

Wenn man also hier nach den Bauerlaubnissen gehen wollte, würde man ein ganz falsches Bild erhalten, da in Wirklichkeit in den soeben angeführten Fällen teilweise 50 v.H. und mehr nicht ausgeführt werden konnten.

Bei den öffentlichen Gebäuden trifft dasselbe zu wie für Wohngebäude und Wohnungen. Auch hier konnten die erteilten Bauerlaubnisse nur teilweise zur Ausführung gelangen; so waren in Berlin von den Baugenehmigungen für öffentliche Gebäude von 1293 nur 564, in Elberfeld von 42 nur 8, in Hamborn von 94 nur 24, in Hindenburg von 36 nur 9, in Leipzig von 528 nur 14 begonnen worden. Desgleichen ist hier ebenfalls ein erheblicher in Arbeit begriffener Baubestand vorhanden, der 1930 mit übernommen werden mußte, so konnten in Aachen von 151 begonnenen Bauten nur 39, in Düsseldorf von 147 nur 15, in Königsberg von 82 nur 6, in Magdeburg von 124 gar keine, in Mainz von 29 nur 5 und in Plauen von 74 gar keine öffentliche Gebäude fertiggestellt werden.

Die Bautätigkeit im Jahre 1929 war in den Groß- und Mittelstädten verhältnismäßig noch günstig und dürfte auch in den ersten Monaten des laufenden Jahres ziemlich rege sein, da, wie schon erwähnt, der Überhang angefangener Bauten augenblicklich noch genügend Beschäftigung gibt. Bedenklich dagegen wird die Lage am Baumarkt werden, wenn die abwartende Haltung der Bauherren neuen Projekten gegenüber weiter anhalten sollte. Diese Befürchtung dürfte erfreulicherweise nicht eintreten, da seit einigen Wochen eine kräftige Entspannung der Kreditmärkte eingetreten ist, die dazu führte, daß die Emissionsinstitute erhebliche Teile ihrer Stützungsbestände abstoßen konnten und eine größere Anzahl von Pfandbriefinstituten bereits die Ausgabe neuer Emissionen angekündigt hat. Diese Maßnahme wird zur Folge haben, daß in den nächsten Monaten dem Baumarkt unter günstigeren Bedingungen wieder mehr flüssige Mittel zugeführt werden können. Infolge der Erleichterung und Entspannung auf dem Kapitalmarkt haben sich auch die Aussichten für den Auslandsabsatz deutscher festverzinslicher Papiere wesentlich gebessert. Schließlich darf nicht außer acht gelassen werden, daß die Verbilligung der Wohnungsbauzwischenkredite (gegenwärtige Kosten etwa 9,3 v.H. p.a. gegenüber 10,88 v.H. im Durchschnitt des letzten Vierteljahres 1929), sowie die Heraufsetzung des Auszahlungskurses bei Hypotheken die Zinsbelastung der künftigen Wohnungsneubauten verringern und somit, wie das „Institut für Konjunkturforschung“ im letzten Wochenbericht auch hervorhebt, die Mieten für solche Wohnungen verbilligen, soweit diese von der Zinsseite her beeinflusst werden. Die weitere Folge dürfte sein, daß durch Verbilligung der Mieten für Neubauwohnungen regere Nachfrage auch aus den Kreisen der Wohnungssuchenden kommen wird, die bisher nicht in der Lage waren, die Neubaumieten zu erschwingen. Außerdem erhalten die Hausbesitzer die Mietseingänge regelmäßiger und werden dadurch in die Lage versetzt, ihren Zinsverpflichtungen pünktlicher nachzukommen, so daß andererseits die Bereitwilligkeit zur Gewährung von Wohnungsbauhypotheken wieder zunehmen wird. —

STÄDT. VERSORGUNGSANLAGEN

Die Entwicklung der Wasserversorgung der Stadt Berlin. Nach Mitteilungen der Berliner Städt. Wasserwerke A. G. ist der Wasserverbrauch in dem letzten Jahre 1929 um 18,40 v. H. gestiegen. An Reinwasser wurden 185 Mill. cbm in das Leitungsnetz geschickt. Die höchste Tagesleistung war 808 000 cbm oder 231 l f. d. Kopf der Bevölkerung von rd. 3,47 Millionen. Der Durchschnittsverbrauch f. d. Kopf und Tag war 148 l.

Die Gesamtleistung der Werke ist auf 950 000 cbm täglich, 220 Mill. cbm jährlich gesteigert worden. Nicht weniger als 3566 km Rohrleitungen liegen in den Straßen, die Zahl der Wasseranschlüsse ist 87 171.

Bei einem Preis von 15 Pf./cbm (ab 26. 12. 29 auf 20 Pf. erhöht) schließt die Gewinn- und Verlustrechnung mit rd. 26,4 Mill. M. ab. Nach Abzug der Betriebskosten, Zinsen für Kredite, Abschreibungen, Steuern, Pensionen verblieb ein Reingewinn von 9 Mill. M., wovon 4 Mill. M. an die Stadtkämmerei abgeführt wurden, während der Rest zur Werkerhaltung usw. verwendet worden ist. —

RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. B. in A. (Haftbarkeit bei aus Gefälligkeit übernommener Baukontrolle.)

Tatbestand. Ein Fabrikbesitzer führte im Jahre 1928 ein Fabrikgebäude aus, und zwar hinsichtlich Erd-, Maurer- und Zimmerarbeiten in eigener Regie. Um den behördlichen Vorschriften zu genügen, hat ein dem Bauherrn befreundeter Baumeister Unterschrift unter den Baupolizeizeichnungen als verantwortlicher Bauleiter geleistet, außerdem erklärte er sich bereit, gelegentlich mal nach dem Rechten zu sehen, alles aus Gefälligkeit und ohne Forderung eines Entgelts.

Nach Ingebrauchnahme zeigten sich im Sommer 1928 Setzungen infolge zu früher Belastung aufgeschütteter Erdmassen, es wurden Reparaturen und auch Umstellungen von Maschinen notwendig. Im August 1929 hat der Bauherr dem Bauleiter eine Schadenrechnung von 9000 M. zugesandt, deren Ersatz er fordert.

Fragen. 1. Kann der Bauherr unter obwaltenden Verhältnissen den Bauleiter überhaupt schadenersatzpflichtig machen?

2. Kann der Bauleiter seinerseits wegen des Schadens auf den Bauherrn zurückgreifen, der ja sein eigener Unternehmer war?

3. Ist der Anspruch des Bauherrn etwa schon verjährt?

Antwort. 1. Durch Unterzeichnung der behördlicherseits verlangten Eingabezeichnung ist der Baumeister gegenüber der Behörde als verantwortlicher Bauleiter aufgetreten. Er hat dadurch, auch wenn die Unterzeichnung unentgeltlich geschah, die Verantwortung für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften übernommen und würde bei Außerlassung z. B. der Sicherheitsvorschriften seitens des bauausführenden Bauherrn dritten Personen gegenüber für entstehende Unfälle und Schäden mithaften.

Die Haftung des Baumeisters gegenüber dem Bauherrn für Mängel der Bauausführung könnte, da eine Verantwortlichkeit aus unerlaubter Handlung nicht in Frage steht, nur auf ein bestehendes Vertragsverhältnis gegründet werden. Ob ein solches überhaupt besteht, ist recht zweifelhaft. Wenn der Bauherr den Baumeister „gebeten hat, aus Gefälligkeit ab und zu mal bei der Bauausführung nach dem Rechten zu sehen und ihm mit Rat und Tat bei Erfordernis behilflich zu sein“, und wenn der Baumeister dies auch tatsächlich gelegentlich getan haben mag, so ist damit doch noch nicht dargetan, daß der Baumeister eine entsprechende Verpflichtung, durch welche ein Vertrag zustandegekommen wäre, übernommen hat; sondern es kann sich auch um eine freiwillige gelegentliche Ratserteilung handeln, aus welcher an sich (ohne Bestehen eines Vertragsverhältnisses) irgendwelche Schadensersatzansprüche überhaupt nicht hergeleitet werden können (§ 676 BGB.).

Hat der Baumeister jedoch nachweislich die Verpflichtung übernommen, die Bauausführung gelegentlich zu beaufsichtigen und erforderliche Anordnungen zu treffen, so würde ein Vertragsverhältnis begründet worden sein, und zwar wenn beide Teile über die Unentgeltlichkeit dieser Tätigkeit einig waren, ein „Auftrags“-Verhältnis nach § 662 ff. BGB. Dann hätte der Baumeister bei Erfüllung seiner Pflichten für die im Verkehr erforderliche Sorgfalt einzustehen und würde bei nachgewiesener Verletzung seiner Obliegenheiten schadenersatzpflichtig sein. Zur Begründung einer für den Schaden kausalen Pflichtverletzung des Baumeisters müßte im vorliegenden Falle nachgewiesen werden, daß der Baumeister, dem ja eine ständige Bauleitung keinesfalls oblag, bei der Aufschüttung des Untergrundes und bei dessen Bearbeitung vor der Betonierung tatsächlich auf dem Bau anwesend gewesen ist, so daß er die unzureichende Gründung bei pflichtgemäßer Sorgfalt hätte erkennen müssen; ferner auch, daß er es bei dem bauausführenden Bauherrn hätte erreichen können, daß mit der Betonierung noch solange gewartet wurde, bis der Untergrund sich gesetzt hatte. Wenn dies nicht nachgewiesen werden kann, würde eine für den Schaden kausale Pflichtverletzung des Baumeisters nicht vorliegen und ein Ersatzanspruch nicht begründet sein.

2. Sollte eine Pflichtverletzung des Baumeisters nachweisbar sein, so würde jedenfalls den Bauherrn selbst, als Eigenunternehmer für die Ausführung der Erdarbeiten, ebenfalls ein Verschulden an der ungenügenden Einschlammung und Rammung des Untergrundes und der zu frühen Betonierung treffen. Da einem Bauherrn bei unsachgemäßer Ausführung von Arbeiten in erster Linie der Unternehmer und nur subsidiär, wenn von diesem die Beseitigung der Mängel bzw. die Schadensersatzleistung nicht zu erreichen ist, der

Bauleiter haftbar ist, würde vorliegend der Bauherr als Eigenunternehmer für die Mängel zunächst selbst aufzukommen, also den Schaden selbst zu tragen haben und eine Haftung des Baumeisters aus diesem Gesichtspunkte zu verneinen, mindestens aber gemäß § 254 BGB. auf einen geringen Bruchteil des Schadens zu beschränken sein.

3. Eine Verwirkung bzw. Verjährung des etwaigen Ersatzanspruchs des Bauherrn ist noch nicht eingetreten. —
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Baugeschäft N. in K. (Fensterrecht.)

Tatbestand. Der Besitzer A. eines Grundstückes will den Bauwuch zwischen seinem Hause bis zur Nachbargrenze B. bebauen, was an sich zulässig ist, und in der Giebelmauer an der Grenze zwei Fenster anlegen. Die Baupolizei hat die Genehmigung unter der Bedingung erteilt, daß die Einverständniserklärung des B. gebracht wird. B. hat diese ausgesprochen mit der Bedingung, daß die Fenster zu beseitigen seien, wenn er selbst an der Grenze bauen will. Diese Bedingung ist von A. nicht bestätigt, der außerdem statt zwei Fenster fünf angelegt hat. Die Rohbaunahme ist aber noch nicht erfolgt. B. hat nun Bedenken, ob er sein Recht oder das seines Rechtsnachfolgers, später bis an die Grenze zu bauen und dann die Fenster des A. einfach zu schließen, genügend gewahrt hat oder ob das Recht in das Grundbuch eingetragen werden muß.

Frage. Wie ist zutreffendenfalls eine grundbuchliche Eintragung auf das Grundstück von B. zu erzwingen?

Antwort. Da die dortige Baupolizei die Fenster überhaupt — wenn auch nur mit Zustimmung von B. — gestattet hat, muß dort nach den baupolizeilichen Bestimmungen die geschlossene Bauweise, d. h. das Bauen bis zur Grenze, nicht vorgeschrieben sein. Für die Privatrechte der Nachbarn hinsichtlich der Anlegung von Fenstern gelten die Bestimmungen des preuß. Allgem. Landrechts. Nach diesem dürfte A. ohne Zustimmung des B. Fenster nur in Höhe von sechs Fuß über dem Erdboden der betr. Räume und vergittert anlegen (§ 138 I Titel 8). Durch die Einwilligungserklärung des B. sind dem A. aber offenbar weitergehende Rechte hinsichtlich der Anlegung der Fenster eingeräumt worden, als sie ihm nach dem ALR. zustanden. Die an A. ausgehändigte, zu den Bauakten überreichte schriftliche Erklärung des B., laut welcher B. sein Einverständnis zur Anlage von zwei Fenstern in anderer Höhe bzw. unvergittert erteilt hat, stellt einen wirksamen Verzicht des B. auf sein Recht dar, die Einrichtung der Fenster nur in einer dem § 138 I 8 des ALR. entsprechenden Weise zu verlangen (Entscheidung des Obertribunals in Striethorst, Archiv Bd. 40, S. 32, Bd. 98, S. 94). Dagegen ist es zweifelhaft, ob die von B. in seiner Einverständniserklärung gestellte Bedingung, daß die Fenster später, wenn B. selbst an die Grenze bauen will, beseitigt werden müssen, ohne das Vorliegen einer Bestätigung des A. eine entspr. Rechtsverpflichtung für A. persönlich begründet. Man könnte dies bejahen, da A. von der bedingten Einverständniserklärung des B. Gebrauch gemacht und damit die Bedingung genehmigt hat. Keinesfalls aber wären spätere Rechtsnachfolger des A. an die Verpflichtung zur Beseitigung der Fenster bei künftigen Grenzbau des B. gebunden, wenn die Rechtsnachfolger die obligatorische Verpflichtung des A. nicht ausdrücklich ihrerseits übernommen haben.

Um die Erfüllung der Verpflichtung zur späteren Fensterbeseitigung durch A. und seine Grundstücksnachfolger sicherzustellen, müßte in notarieller Verhandlung die Verpflichtung des A. für sich und seine Grundstücksnachfolger zur späteren Beseitigung der Fenster (soweit sie den Bestimmungen des ALR. nicht entsprechen) beurkundet und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks B. in das Grundbuch A. eingetragen werden.

Weigert sich A., eine solche notarielle Erklärung abzugeben und die Verpflichtung in sein Grundbuch eintragen zu lassen, so könnte B. jedenfalls seine Befugnis, die Beseitigung der drei weiteren Fenster, deren Anlegung B. bisher überhaupt nicht gestattet hat, zu verlangen, im Prozeßwege durchzusetzen. Er könnte dann m. E. aber auch die Beseitigung der zwei Fenster, deren Anlegung er bedingt gestattet hat, verlangen; dem A. müßte hierzu eine Frist zur Abgabe der notariellen Beseitigungsverpflichtung gesetzt werden mit der Androhung, daß B. nach fruchtlosem Fristablauf von dem Abkommen betr. Genehmigung der Anlage der zwei Fenster zurücktreten werde. Denn B. kann verlangen, daß der Rechtsvorbehalt der späteren Beseitigung der Fenster, der einen Teil des Abkommens über die Genehmigung der Fensteranlage darstellt, in einer für A. und seine Rechtsnachfolge bindenden Weise festgelegt wird. Geschieht dies nach Fristsetzung und Rücktrittsandrohung nicht, so kann B. von diesem Abkommen zurücktreten und alsdann im Prozeßwege die Beseitigung auch der bedingt genehmigten zwei Fenster verlangen. —
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. M. in H. (Gehaltsfragen der Angestellten in Architekturbüros.)

Tatbestand und Frage. Ein Techniker ist von mir ausdrücklich als Baudesigner, nicht als Bauleiter eingestellt gegen vereinbarten Gehalt. Kann der Techniker, trotzdem ein Tarifvertrag zwischen dem Butab und dem Architektenbund nicht besteht, sich auf die Tarifverträge im Baugewerbe berufen, oder ist das vereinbarte Gehalt für beide Teile bindend?

Antwort. Wenn Sie das Honorar des Baudesigners vertraglich festgelegt haben, so ist der vereinbarte Betrag für beide Teile maßgebend, da als verbindlich erklärte Tarifverträge zwischen Architekten und Technikern nicht bestehen, die vom Baugewerbe mit den Technikern abgeschlossenen Tarifverträge für die Architektenberufe keine Geltung haben und auch solche Verträge, soweit sie (in einzelnen Bezirken) zwischen dem Bund Deutscher Architekten mit den örtlichen Vertretungen des Bundes technischer industrieller Angestellten und Beamten freiwillig abgeschlossen sind, für außerhalb stehende Architekten keine bindende Kraft haben. —
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.