

BAUKOSTEN, BAUWERTE UND BAUPREISE

VON REGIERUNGSBAUMEISTER A. D. DR.-ING. ERNST RUNGE

Es ist im Handel eine selbstverständliche Sache, den Preis einer Ware nach Angebot und Nachfrage zu gestalten. Steigt die Produktion über die Nachfrage — wobei es nicht allein auf die Nachfrage an sich, sondern auf die Dringlichkeit der Nachfrage ankommt —, ist diese also kleiner als das Angebot, so sinkt der Preis einer Ware; umgekehrt steigt der Preis. Der Preis ist stets abhängig von Konjunkturschwankungen.

Der Wert einer Ware wiederum ist nicht identisch mit dem geforderten und bezahlten Preis. Es ist das Resultat aus Material, Arbeit und Nutzen. Auch der Wert ist veränderlich, da der Wert des benötigten Materials von dem vorhandenen Vorrat, den Produktionskosten und den Produktionsmöglichkeiten abhängt.

Er ist, im Gegensatz zum Preis einer Ware, von der Entwicklung der Wirtschaft, also von Wirtschaftsbewegungen abhängig. Er ist infolgedessen konstanter als der Preis, und hängt ab von der Güte der verwendeten Materialien und von der Güte der Arbeit. Er ist außerdem, wenn es sich nicht um Kunstgegenstände, um Liebhaberprodukte, um Sammlerwerte und dergleichen handelt, sondern um Gebrauchsgegenstände, abhängig von der Möglichkeit, ihn zweckentsprechend zu verwerten; abhängig von dem Nutzen, den er bringt und von seiner Unentbehrlichkeit. Je höher der Nutzen beim Gebrauch eines Gegenstandes ist, um so höher ist sein Wert.

Der Wert eines Gebrauchsgegenstandes ist außerdem abhängig von den Möglichkeiten, ihn in ausreichender Menge und billig herzustellen. Ein unbegrenzter Vorrat oder die Möglichkeit einer unbegrenzten oder verbilligten Produktion drücken den Wert; ein Versiegen des Vorrates oder die Unmöglichkeit einer billigen und unbegrenzten Produktion erhöhen den Wert, der bei geringstem Vorrat und fehlenden Produktionsmöglichkeiten zum „Liebhaberwert“ werden kann.

Der Wert ist endlich und hauptsächlich abhängig von seiner Leistungsfähigkeit. Sobald ein Gegenstand erscheint, der dieselbe Arbeit leisten kann, diese aber mit weniger Aufwand schafft (Aufwand an Arbeit bei der Verwendung desselben), sinkt der Wert des vorher vorhandenen, also weniger leistungsfähigen Geräts. Zusammengefaßt: Der Wert eines Gegenstandes, der nicht ausschließlich zum täglichen Gebrauch bestimmt ist, also mehr oder weniger Liebhaberwert hat, ist das Resultat aus Arbeit und Materialkosten.

Der Wert eines Gebrauchsgegenstandes, der Nutzen bringen soll, ist abhängig von Arbeit, Materialkosten und vor allem vom Nutzen. Daneben beeinflussen Kultur und Mode alle Werte.

Die Kosten eines Gegenstandes wiederum sind gelöst von Preis und Wert. Bei normalem Verlauf der Wirtschaft und unter sonstigen normalen Verhältnissen werden die Kosten gleich sein der Summe aus Löhnen, Materialkosten, Handlungsunkosten und Verdienst.

Bei Störungen des normalen Wirtschaftslebens ändert sich das Bild:

Steigt die Produktion über den Bedarf, werden also die Vorräte, die nicht absetzbar sind, größer, so sinken die Preise. Übersteigen die Vorräte nicht nur den dringenden Bedarf, sondern häufen sie sich an über den Bedarf auch längerer Zeit, so kann der

Preis unter den Wert sinken. Der Preis kann dann sogar niedriger sein als die Produktionskosten.

In besonderen Fällen, beispielsweise wenn ein Gegenstand mit besserer Leistung hergestellt wird, so wird der Preis des früher üblicherweise gebrauchten Gegenstandes stark, in vielen Fällen unter die Produktionskosten sinken.

In Zeiten stark gesunkener Kaufkraft des Publikums werden in gleicher Weise die Preise fallen und unter Umständen unter den Erzeugerkosten bleiben.

Man erkennt: Preise sind nicht ohne weiteres von den Erzeugerkosten abhängig; sie sind vielmehr Konjunkturschwankungen unterworfen und werden von Angebot und Nachfrage diktiert. Je dringender der Bedarf, um so höher die Preise; je geringer der Bedarf, um so niedriger sind sie. Daneben diktiert die Kaufkraft der Verbraucher die Preise.

Diese grundlegenden Überlegungen waren notwendig, um ein richtiges Bild vom Unterschied zwischen Baukosten und Bauwerten zu gewinnen. Sie waren insbesondere wichtig, da unter den Verhältnissen, unter denen heute die Bauwirtschaft lebt, Baukosten, Bauwerte und Preise für Bauten unter ganz verschiedenen Gesichtspunkten betrachtet werden müssen. Darüber Klarheit zu schaffen, ist vor allem notwendig für alle Institute und Personen, die sich mit dem Hypothekenkredit zu befassen haben; denn Unklarheiten können zu erheblichen Verlusten — jetzt oder in Zukunft — durch falsche Anwendung der Bewertungsgrundsätze führen. Wenn also überhaupt, dann muß im Hypothekenkreditwesen nicht nur nach den Erscheinungen der jeweiligen Konjunktur, sondern nach weitergehenden und weiterschauenden Überlegungen geurteilt werden. Nichts wäre gefährlicher, als unter Berücksichtigung der derzeitigen stark gestörten Wirtschaftslage langfristige Hypothekenkredite zu geben, ohne sich über die Zusammenhänge zwischen Baukosten, Baupreise und Bauwerte klar zu sein. Das kann entweder zu Benachteiligungen der Kreditnehmer — also zu einer Erschwerung der Produktion — führen oder zu Verlusten der Kreditgeber.

Die Baukosten: Sie sind das Resultat aus den jeweiligen Löhnen und den jeweiligen Materialpreisen. Beides, Löhne und Materialpreise, sind nichts Konstantes.

Nachdem in Deutschland die Löhne seit der Deflation in dauerndem Ansteigen begriffen waren, in der übrigen Welt durch stetes Ansteigen der Produktion, mit kurzen Unterbrechungen des Absatzes, ebenfalls dauernd stiegen (sei es durch Erhöhung der Lohnsummen in Gold, sei es durch Verkürzung der Arbeitszeit bei gleichbleibender Lohnsumme in der Woche), beginnt unter der Wirkung der in der ganzen Welt vorhandenen Überproduktion — insbesondere in der Rohstoffherzeugung — ein langsamer Einbruch des bisherigen Lohnniveaus sich vorzubereiten: Die Kaufkraft des Goldes steigt! Der beginnenden Deflation des Goldes muß ein Ansteigen des Lohnes an den Wert des Geldes folgen. Die Entwicklung scheint darauf hinzudeuten, daß diese Deflation der Grundlage fast aller Währungen unaufhaltsam ist.

Auch in Deutschland werden Löhne und Gehälter diese Entwicklung mitmachen müssen. Infolgedessen wird auch der Teil der Baukosten, der sich aus Lohn

zusammensetzt, sinken; in demselben Maße sinken, wie die Kaufkraft des Geldes steigt.

Die Materialpreise, die stark von Löhnen abhängig sind, werden dieser absteigenden Tendenz folgen; zumal die Preise für Baumaterial nicht etwa deshalb auf ihrer jetzigen Höhe gehalten werden können, weil etwa der Vorrat an Rohstoff begrenzt ist. Ein Abnehmen der Rohstoffvorräte kann nicht eintreten; Rohstoffe können also nicht deshalb steigen, weil der Vorrat zu irgendeinem Zeitpunkt für einen plötzlich auftretenden, dringenden Bedarf etwa nicht ausreichen könnte. Steine, Erden, Kohle, Eisen, Holz und die anderen wichtigsten Grundstoffe sind immer in ausreichenden Mengen vorhanden. Allerdings muß dabei vorausgesetzt werden, daß nicht etwa durch Trustbildungen eine Preissteigerung künstlich erzeugt wird.

Dazu kommt, daß mit absoluter Gewißheit verbesserte Arbeitsmethoden über kurz oder lang zu einer Verkürzung der Arbeitszeit beim Bau und damit zu einer, wenn auch nur bescheidenen Senkung der Baukosten beitragen werden.

Alles in allem genommen kann man also annehmen, daß, wenn auch nicht sofort, mit dem Steigen der Kaufkraft des Geldes ein Sinken der Baukosten Hand in Hand geht. Selbstverständlich muß man sich darüber klar sein, daß die Hypothese der beginnenden Golddeflation ein Irrtum sein kann. Die Hypothese kann über den Haufen geworfen werden, wenn beispielsweise sozialpolitische Ereignisse, die sich über die ganze Welt verbreiten, zu einer Verringerung der Rohstoff-erzeugung führen, so daß nicht nur der dringende Bedarf, sondern der Bedarf überhaupt nicht mehr voll gedeckt werden kann.

Die Bauwerte: Sie sind infolge ihrer langen Lebensdauer fast noch weniger als bei Waren, die schnell verbraucht werden, von Dauer. — Selbstverständlich ist auch der Bauwert das Resultat aus Arbeit, Material und Nutzen; er ist aber maßgebend beeinflusst durch Kultur und Lebensansprüche der Verbraucher, ebenso auch durch deren finanzielle Leistungsfähigkeit. Er ist endlich abhängig vom Bedarf und auch da wieder vom allgemeinen und vom örtlichen Bedarf.

Der Bedarf ist seinerseits beeinflussbar durch Bevölkerungsbewegungen, die durch Verlegung von Produktionsstätten, durch Umstellungen innerhalb der industriellen Produktion, durch Umgestaltung von Verkehrsmitteln und dergleichen entstehen können. Während also der Bedarf örtlich stark wechseln kann, da Bevölkerungsbewegungen stets vor sich gehen, kann sich das Angebot durch die örtliche Gebundenheit seiner Erzeugnisse — also des Bauwertes — diesem örtlich veränderlichen Bedarf nicht anpassen. Die Bauwerte sind also in dauerndem Fließen, je nach der örtlichen Wirtschaftsentwicklung veränderlich.

Dazu kommt als wichtigster Punkt das Verhältnis des Bauwertes zur Entwicklung der Technik und zur Entwicklung des allgemeinen Kulturzustandes. Der Wert eines Wohnhauses beispielsweise wird sich danach richten, ob Grundriß, Aufbau, Ausstattung und auch örtliche Lage den derzeitigen Ansprüchen einer kulturell sich vorwärts entwickelnden Bevölkerung entsprechen.

Ebenso aber kann es sein, daß Wohnbauten, die in einer Zeit übersteigerter Kulturansprüche entstanden sind, an Wert einbüßen, weil der Kulturzustand oder auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Bevölkerung so weit gesunken ist, daß für Wohnbauten mit derartigem Zuschnitt kein Bedarf mehr vorhanden ist. Umgekehrt kann der Fall eintreten, daß auch Neubauten, bei deren Herstellung auf eine kulturelle Vorwärtsentwicklung keine oder zuwenig Rücksicht genommen worden ist, stark an Wert einbüßen, wenn einmal die Zeit kommt, zu der genügend Angebot an Wohnraum vorhanden ist, der dieser Entwicklung Rechnung trägt.

In viel größerem Maße also, als die Summe aus Arbeit und Material, formt der Bedarf und, als Folge davon, der Nutzen den Wert. Dieser Bedarf steht nun nicht etwa in einer Parallele mit dem Vorrat. Die lange Lebensdauer einerseits bedingt, daß bei starkem Bedarf und entsprechend starker Produktion immer noch ein Vorrat an alten, den augenblicklichen kulturellen Verhältnissen und Wohnansprüchen nicht mehr gerecht werdenden Bauten vorhanden ist. Diese Bauten sinken, weit stärker als durch technische, durch wirtschaftliche Überalterung im Werte.

Jedoch auch die Erzeugnisse der Neubautätigkeit differieren stark bei der Wertermittlung. Anders als

Erzeugnisse der Industrie sind die Bauten von individuellen Fähigkeiten des entwerfenden und bauleitenden Architekten beeinflusst. Sie sind fast immer das Werk eines Menschen, geschaffen nicht als Resultat von Versuchsreihen, von Probestücken. Anders als ein Automobil, welches serienweise als technisch vollkommenes Produkt hergestellt wird, nachdem ein Probestück nach allen Richtungen hin auf Leistungsfähigkeit und Zweckmäßigkeit hin durchgeprüft ist, wird jedes Bauwerk als Einzelstück hergestellt; Fehler in der Konstruktion und Fehler im Material sind nur in den seltensten Fällen wieder gutzumachen. (Von Serienhäusern soll dabei abgesehen werden, weil auch diese nicht unter Zugrundelegung eines Musterbaues hergestellt werden. Serienhäuser sind also auch nichts anderes, als nebeneinandergereihte Einzelprodukte!) Insbesondere sind Mängel im Grundriß und in der Raumgestaltung maßgebende Faktoren bei der Wertermittlung. Sind solche Mängel erst einmal am fertigen Bau vorhanden, so ist eine Beseitigung meist unmöglich: Der Wert eines Bauwerkes hängt also von seiner individuellen Gestaltung ab. Abwegig ist es daher, für Bauwerke mit gleicher Zweckbestimmung und gleichen Raumanforderungen grundsätzlich gleiche Werte einsetzen zu wollen. Neben der Verschiedenheit der räumlichen Gestaltung zwingen die mangelnde Gleichförmigkeit des Materials und die mangelnde Gleichförmigkeit der Arbeitsleistung zu einer individuellen Wertermittlung.

Niemals also kann der Wert eines Bauwerkes mit den aufgewendeten Kosten ohne weiteres auf gleiche Stufe gesetzt werden.

Was aber den Wert eines Bauwerkes von den Kosten wesentlich unterscheidet, das sind, gerade in der heutigen Zeit, unwirtschaftliche Nebenkosten, die auf den Wert — der stets eine gewisse Dauer hat, selbst wenn er unter irgendwelchen Einflüssen sich verändert! — ohne Einwirkung sind. Nimmt man als Beispiel das Disagio des Hypothekarkredits. Dieses wechselte stark; vor einem Jahre noch war es wesentlich höher als heute und verteuerte damals den Bau, ohne daß der Wert desselben dadurch stieg. Er beeinflusst auch nicht den Nutzen, wenigstens nicht in einer von behördlichen Zwangsmaßnahmen freien Wirtschaft. Die durch eine günstige bzw. ungünstige Konjunktur auf dem Geldmarkt entstehenden unwirtschaftlichen Nebenkosten, hervorgerufen durch ein überhohes Disagio, machen mithin keinerlei Eindruck auf den Wert eines Bauwerkes. Dieser ist vielmehr in erster Linie abhängig von dem Nutzen, den er bringt. Der Nutzen wiederum ist abhängig von der Gestaltung des Bauwerkes, seiner Güte und seiner Zweckmäßigkeit. Die Baukosten bilden nur einen bedingt zuverlässigen Gradmesser für die Wertbildung.

Die Baupreise: Das Wort soll den Preis bedeuten, der für das fertige Bauwerk im Handel gezahlt wird. Die Preise für Häuser können gänzlich losgelöst sein von Baukosten und Bauwerten. Wenn Preise im Warenhandel, wie anfangs ausgeführt, fast ausschließlich durch Angebot und durch die Dringlichkeit der Nachfrage gebildet werden, so liegt die Sache auf dem Häusermarkt nicht so einfach.

Hier kommt zur Zeit noch ein Faktor hinzu, der allerdings nur in Deutschland Bedeutung hat: die Gesetzgebung. Mieterschutzgesetz, Aufwertungsgesetz, Hauszinssteuer und die übrigen Eingriffe der öffentlichen Hand bewirken, daß die Preise für vor 1918 erbaute Häuser mit den Baukosten oder dem Bauwert nichts gemein haben. Hier bilden sich die Preise ausschließlich auf Grund des Nutzens. Da der Nutzen ebenfalls nicht auf lange Sicht kalkuliert werden kann, sondern da er völlig abhängig ist von der Gesetzgebung, wirkt mehr als auf irgendeinem anderen Gebiet die Spekulation auf die Preisbildung ein. Infolgedessen schwanken die Preise auch je nach der allgemeinen Konjunktur.

Bei Neubauten dagegen sind die Verhältnisse stabiler. Auch hier schwanken die Preise, wenn auch nicht so stark wie bei Althäusern. Immer aber sind sie nur in loser Verbindung mit den Gestehungskosten, sie gleichen sich vielmehr dem Wert an.

Wenn diese Ausführungen auch nur Andeutungen geben können von den Zusammenhängen zwischen Gestehungskosten, Wert und Preis, so zeigen sie doch, daß bei der Beurteilung des Baumarktes oft von

n werden muß.
Genen beispielsweise Hypothekendarlehen von dem Grundsatz aus, daß die Gesteuerungskosten eines Bauwerkes gleichbedeutend sind mit dem Bauwert — oder gar mit dem Handelswert —, dann laufen sie Gefahr, in Krisenzeiten Verluste zu erleiden. Auf der anderen Seite bedeutet die Feststellung der Beleihungssumme nach den Gesteuerungskosten oft — es sei ausdrücklich

gesagt „oft“ — eine Prämie auf schlechte Entwürfe und schlechte Ausführung. Grundsatz sollte immer sein, einen gutentworfenen Bau und einen sorgfältig ausgeführten Bau höher zu belohnen als Bauten, die, trotz gleicher Gesteuerungskosten, schlecht entworfen und schlecht ausgeführt sind. Nichts wäre gerade hier gefährlicher, als nach festem Schema zu arbeiten. —

DIE LANDESBAUORDNUNG IN THÜRINGEN VOM 2. SEPT. 1930

VON OBERBAURAT LUTHARDT, GERA

(SCHLUSS AUS NR. 43)

Die Flächenaufteilungspläne bestimmen über die Grenzen des Wohngebietes und der Gebiete außerhalb des Wohngebietes und zwar unter dem Gesichtspunkte, wie das Gelände zweckmäßig für das Wohngebiet und seine Bewohner, für ihre Ernährung und Beschäftigung nutzbar zu machen ist. Sie sollen die planlose Benutzung des Geländes verhindern, dem Verkehr zweckmäßige Wege weisen, dem unmäßigen, gesundheitswidrigen Anwachsen der städtischen Häusermassen entgegenwirken, Wohngebiete von gesundheitsschädlichen Industriegebieten trennen und den Städten ihr Zufuhrgebiet erhalten. Sie treffen also Bestimmungen über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Nutz-, Grünflächen), Kleingartenland, Spiel- und Sportplätze, Friedhöfe, öffentliche Park- und Gartenanlagen, Verkehrsflächen, Flächen für die Be- und Entwässerungsanlagen sowie andere im öffentlichen Interesse erforderlichen Anlagen, Industrie- und Bergbauflächen, Wohnflächen. Die Wirkung eines Flächenaufteilungsplanes besteht darin, daß die Flächen nur nach Maßgabe des Planes genutzt werden dürfen. Die Wirkung soll aber nicht schon mit der Genehmigung des Planes eintreten, sondern erst, wenn die Fläche für den planmäßigen Zweck tatsächlich gebraucht wird. Bis dahin soll eine Beschränkung der Nutzungsfreiheit nur insoweit bestehen, als bei einer Änderung in der Benutzungsart die Vorschriften des Planes zu beachten sind. Ein landwirtschaftliches Grundstück, das als Kleingartenland bestimmt ist, darf also von der Genehmigung des Planes an nicht etwa als Industrie- oder Bergbaufläche benutzt werden, sondern ist schon, wenn es nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden soll, seiner Bestimmung als Kleingartenland zuzuführen.

Die Aufstellung von Flächenaufteilungsplänen ist an sich den Gemeinden überlassen, aber auch der Staat hat ein erhebliches Interesse daran, daß auch ihm unter bestimmten, ausdrücklich festgelegten Umständen das Recht zustehen muß, die Aufstellung solcher Pläne anzuordnen oder u. U. selbst durchzuführen. Es können zwingende Verhältnisse auftreten, namentlich durch das Vorgehen benachbarter Länder, die die Aufstellung von Flächenaufteilungsplänen, namentlich zwischengemeindlicher, notwendig machen (z. B. Durchgangsverkehr). Der Staat darf dann nicht von der Gemeinde abhängen.

Grundstücke, die nach dem Flächenaufteilungsplan Gemeindeflächen dienen sollen, muß die Gemeinde auf Verlangen übernehmen mit einer Ausnahme, nämlich, daß die Verkehrsflächen nicht eher übernommen zu werden brauchen, als bis diese Flächen ihrer planmäßigen Bestimmung zugeführt werden, und zwar aus dem Grunde, weil sich erfahrungsgemäß bei Verkehrsflächen infolge nicht voraussehbarer Entwicklung des Verkehrs vielfach Änderungen erforderlich machen.

Eine weitere Wirkung der Flächenaufteilungspläne ist, daß die für bestimmte öffentliche Zwecke vorgesehenen Flächen mit der Genehmigung des Planes zugunsten der Gemeinde enteignet werden können. Die Genehmigung des Planes gilt als Enteignungsverordnung im Sinne des § 3 des Enteignungsgesetzes. Dies bedeutet eine Abweichung vom Enteignungsgesetz. Es würde aber doch einen Leerlauf in der Behandlung der Sache bedeuten, wenn das Staatsministerium auf den Antrag der Gemeinde auf Erteilung der Enteignungsverordnung noch einmal den entsprechenden Teil des Flächenaufteilungsplanes nachprüfen sollte, nachdem das Ministerium des Innern den Flächenaufteilungsplan nach eingehender Prüfung, wo nötig, nach Ortsbesichtigung, genehmigt hat.

Der erkannte Rechtsgrundsatz, daß sich das Eigentum öffentlich-rechtliche Beschränkungen ohne Entschädigung gefallen lassen muß, hat Ausdruck gefunden in der Bestimmung, daß für die Beschränkung

des Eigentums durch den Plan an sich keine Entschädigung gewährt wird.

In § 8 ist einesteils mit der Genehmigung des Planes die Enteignungsbefugnis für die Gemeinde erteilt. Andernteils kann der Eigentümer von im Flächenaufteilungsplan vorgesehenen Freiflächen nach Ablauf von 6 Jahren selbst Enteignung beantragen.

Sehr wichtig ist der § 9, betr. Generalbebauungspläne. Er lautet:

Den Fluchtlinienplänen sollen in der Regel Generalbebauungspläne vorangehen. Sie sollen über ein größeres Gebiet sich erstrecken und den Inhalt zukünftiger Fluchtlinienpläne in skizzenhafter Darstellung zum Ausdruck bringen. Die Generalbebauungspläne haben keine rechtsverbindliche Wirkung.

Im Rahmen dieser Generalbebauungspläne können dann nach § 10 f. Fluchtlinienpläne für kurze Straßenstrecken aufgestellt werden. Damit ist die Übernahme- und Entschädigungspflicht auf ein erträgliches Maß herabgedrückt. Da nach § 15 das Inkrafttreten des Fluchtlinienplanes durch die Gemeinde selbst bestimmt wird, sind sowohl Grundstücksspekulationen sowie Entschädigungen wie im Falle Bethke nahezu völlig verhindert.

Durch die für jeden Fluchtlinienplan geforderte Bauplanordnung — § 15 — ist festgelegt, wie gebaut werden muß, es wird also die 3. Dimension des Fluchtlinienplanes bestimmt. Baustufenpläne oder Ortsgesetze für diesen Zweck eignen sich für Thüringen nicht.

Für das Bauen außerhalb bebauter Ortsteile sind in § 14 besondere Bestimmungen vorgesehen, die die Interessen der kleineren Gemeinden regeln. Die Landespläne erfassen bekanntlich im Interesse der Verkehrsregelung auch diese bisher gänzlich vernachlässigten Orte.

Die Stellung der Gebäude zur Baufluchtlinie wird in § 18 I der Baupolizei überlassen. Häuser in bebauten Ortsteilen, die von einer Baufluchtlinie geschnitten werden dürfen nach § 18 III leider in weitgehendem Maße umgebaut werden. Hier sind die öffentlichen Interessen gegenüber denen der Hausbesitzer stark zurückgedrängt worden. Auch ist in diesem Paragraphen die Weiterbenutzung von Grün- und Verkehrsflächen besonders geregelt.

Die Entschädigungsfrage selbst regelt § 22. Auch hier werden die Grundstückseigentümer gut geschützt. Für den Streitfall ist der ordentliche Rechtsweg auf Grund des Enteignungsgesetzes vorgesehen. Sonst entscheidet in allen Fällen das Ministerium, das auch Anordnungen geben kann.

Eine einheitliche Darstellung der Pläne nach den Dinnormen gewährleistet § 24.

Der Geschäftsgang für Durchführung der Fluchtlinienpläne ist in § 26 so geregelt, daß die Möglichkeit besteht, das Planfeststellungsverfahren innerhalb 11 Tagen vom Stadtvorstandsbeschuß an gerechnet einschl. einer 7tägigen Auslegung bis zur Genehmigung durch das Ministerium durchzuführen, ein wirksamer Beitrag zur Beschleunigung baupolizeilicher Verfahren.

Bei Aufstellung der Pläne sind auch in Betracht kommende Wirtschaftsgruppen und die Medizinalbehörden zu hören.

Stadtvorstand und Stadtrat als Gemeindevertretung nehmen getrennt Stellung zu den Flächenaufteilungs- und Fluchtlinienplänen nach §§ 27 und 28. Die Entscheidung liegt beim Ministerium.

Nach erfolgter Billigung durch das Ministerium erfolgt die öffentliche Auslegung des Planes nach § 30. Über Einwendungen durch die Grundstücksbesitzer ist zu verhandeln. Auch hierüber entscheidet das Ministerium endgültig.

Die zwischengemeindliche Regelung ist in § 37—39 nach großen Gesichtspunkten festgelegt, und zwar viel günstiger als nach den preuß. Entwürfen:

§ 57. I. Kann ein Bebauungsplan ohne Hinzunahme oder ohne Berücksichtigung eines benachbarten Gemeindegebietes nicht sachgemäß aufgestellt werden, so kann das Ministerium die beteiligten Gemeinden, wenn sie nicht zu einer Einigung kommen, zur Aufstellung im Einklang stehender Bebauungspläne anhalten.

II. Das Ministerium kann in solchen Fällen auch verfügen, daß die beteiligten Gemeinden einen gemeinsamen Bebauungsplan aufstellen. Dann leitet i. d. R. der Gemeindevorstand der an Einwohnerzahl größten beteiligten Gemeinde das Verfahren und stellt den Plan auf. Das Ministerium kann aber je nach Lage des Falles auch verfügen, daß ein anderer Gemeindevorstand der beteiligten Gemeinden das Verfahren leitet und den Plan aufstellt.

III. Die übrigen beteiligten Gemeinden (Gemeindevorstand und Gemeinderat) sind in jedem Falle zu hören.

IV. Eine Einigung über die Verteilung der Kosten bleibt den beteiligten Gemeinden vorbehalten. Kommt eine Einigung nicht zustande, so wird auf Klage im Verwaltungsstreitverfahren entschieden.

V. Über Streitigkeiten unter den beteiligten Gemeinden hinsichtlich des Verfahrens bei der Planaufstellung entscheidet das Ministerium endgültig.

§ 58. I. Der Landrat eines Landkreises kann Flächenaufteilungspläne für den ganzen Kreis oder Kreisteile aufstellen, sofern für eine über ein Gemeindegebiet hinausgehende Regelung ein unabweisbares Bedürfnis vorliegt, insbesondere die Industrie sich über das Gemeindegebiet hinaus entwickelt oder der Verkehr zu einem Hinübergreifen über die Grenze eines Gemeindebezirkes nötigt. Der Beschluß des Landrates kann von den beteiligten Gemeinden mit Einspruch angefochten werden. Das Ministerium entscheidet endgültig.

II. Das Ministerium kann die Aufstellung eines Flächenaufteilungsplanes im Falle des Abs. I anordnen. Es kann, wenn die Voraussetzungen des Abs. I für mehrere Kreise zutreffen, die gemeinsame Aufstellung anordnen. Das gleiche gilt für die Änderung eines bestehenden Flächenaufteilungsplanes. Das Ministerium kann Anordnung für die einheitliche Gestaltung eines zwischengemeindlichen Flächenaufteilungsplanes treffen.

III. Die Vorschriften über Flächenaufteilungspläne finden entsprechende Anwendung. Wenn der Landrat des Landkreises den Plan aufstellt, nimmt die Obliegenheiten des Gemeindevorstandes der Landrat wahr, die des Gemeinderates der Kreisrat. Die betreffenden Gemeinden (Gemeindevorstand und Gemeinderat) sind zu dem Verfahren zu hören. Sind mehrere Kreise beteiligt, so hat der Landrat oder Stadtvorstand des der Einwohnerzahl nach größten Kreises i. d. R. die Leitung des Verfahrens und stellt den Plan auf.

IV. Die Flächenaufteilungspläne eines Landkreises sind für die Gemeinden bindend. Fluchtlinienpläne derjenigen Gemeinden, für welche der Landrat des Landkreises Flächenaufteilungspläne aufgestellt hat, müssen, soweit sie mit dem Flächenaufteilungspläne nicht im Einklang stehen, im vorgeschriebenen Verfahren alsbald entsprechend geändert werden.

Damit ist die Durchführung einer einheitlichen Landesplanung und ihre Fortführung in Flächenaufteilungspläne der Kreise und Gemeinden bis zur Aufnahme in die Fluchtlinienpläne gesetzlich gesichert.

BAUSTATISTIK

Die bisherige Bautätigkeit zufriedenstellend. Im August d. J. war nach den neuesten amtlichen Nachrichten die Zahl der fertiggestellten Wohnungsbauten ungefähr ebenso hoch wie im Vormonat und im August 1929. Auch bei den übrigen Bauvorgängen haben sich gegenüber Juli 1930 keine größeren Veränderungen ergeben. Die Bauanträge und Baubeginne wiesen eine geringe Zunahme, die Bauerlaubnisse eine leichte Abnahme auf. Bei den Nichtwohngebäuden haben die Bauerlaubnisse gegenüber dem Vormonat einen stärkeren Rückgang erfahren, während die Zahl der Baubeginne, insbesondere bei den öffentlichen Bauten, und der Bauvollendungen stark angestiegen ist. Gegenüber August 1929 sind mit Ausnahme der Bauvollendungen erhebliche Verringerungen festzustellen. Von Januar bis einschließlich August 1930 war die Zahl der Bauerlaubnisse um 51 v. H. kleiner als im Vorjahre. Insgesamt wurden in den ersten acht Monaten dieses Jahres rund 70 900 neue Wohnungen in Angriff genommen, im gleichen Zeitabschnitt 1929 rund 91 000 und 1928 rund 66 700. Insgesamt ist von Januar bis einschließlich August ein Zugang von 98 700 Wohnungen zu verzeichnen, der 1929 rund 64 900 und 1928 rund 70 200 betrug. Das gesamte Bauvolumen war Ende August 1930 um rund 51 000 Wohnungen niedriger als Ende August 1929.

WOHNUNGSBAU

Wohnbauförderung in Österreich. Durch die Geschäftsstelle des Kuratoriums für Wohnbauförderung wurden bis zum 30. September 1583 Anträge genehmigt. Davon werden insgesamt 9655 Wohnungen mit einer Gesamtsumme von 258 514 372 Sch. errichtet. Auf Kleinwohnungen (unter 60 qm) entfallen 7747 und auf Mittelwohnungen 1908 Wohnungen. Von den Gemeinden werden 2175 oder 22,5 v. H. der Wohnungen errichtet, von gemeinnützigen Baugenossen-

Im II. Teil des Gesetzes ist die Baupolizei behandelt. Unter geringfügigen Änderungen ist hier das Verfahren festgelegt, und einheitliche Bestimmungen sind für das ganze Land festgesetzt.

Nach § 50 ist die Einwirkung der Baupolizei auf die äußere Gestaltung und zum Schutze der Orts- und Landschaftsbilder möglich. Durch Ortspolizeiverordnungen können in Abweichung von der Landesbaupolizeiverordnung Vorschriften über Form, Farbgebung und Massenwirkung der Gebäude mit Rücksicht auf die städtebauliche Wirkung gegeben werden. Hierdurch kann die Eigenart der zum Teil überaus reizvollen Thüringer Stadtbilder, besonders der Badeorte, bestens gewahrt werden.

Nach § 51 können Verunstaltungen durch Reklame verhindert werden.

Der III. Teil des Gesetzes beschäftigt sich mit den Anliegerleistungen. Von den Kosten für Herstellung der Straßen trägt die Gemeinde ein Fünftel, die Anlieger tragen vier Fünftel.

Es besteht die Möglichkeit, die Anliegerleistungen für Freiflächen nach § 71 auf solche Grundstücke umzulegen, die aus der Nähe der Freiflächen Vorteile ziehen.

Es unterliegt keinem Zweifel, daß das Gesetz bei geschickter Handhabung die Möglichkeit bester Entwicklung der Gemeinden in wirtschaftlicher, sozialer, hygienischer und kultureller Beziehung bietet.

Besonders zu beachten ist die Verbindung und Ergänzung durch die gleichzeitig erlassene Landesbaupolizeiverordnung, ferner der Natur- und Denkmalschutz, die Regelung der Landesplanung und die Sicherung der Verkehrs-, aber auch der Grünflächen im Flächenaufteilungspläne, die Abwehr übermäßiger Entschädigungsansprüche durch Aufnahme des Generalbebauungsplanes.

Nicht durchgesetzt werden konnte der Abschnitt über Umlegung und derjenige über Baulastentbücher. Beide sind gänzlich gefallen, können später aber durch eigene Gesetze geregelt werden.

Es ist hier mit Ernst versucht worden, etwas Ganzes zu schaffen und eine einwandfreie städtebauliche Entwicklung des Landes vorzubereiten. Ich glaube, es ist gelungen.

schaften 2584 oder 24,7 v. H. und von privaten 5098 Wohnungen oder 52,8 v. H. Von der insgesamt benötigten Summe von 258 Mill. Sch. werden über 58 Mill. Sch. durch die I. Hypothek gedeckt, weiterhin über 140 Mill. Schilling durch die begünstigte Hypothek (Bundeshypothek) und fernerhin aus eigenen Mitteln der Bauerwerber etwa 40 Mill. Sch. Von der letzten Summe entfallen beinahe 29 Mill. Sch. auf die Gruppe der privaten Bauerwerber, über 6 Mill. Sch. auf die gemeinnützigen Bauvereinigungen und etwa 5 Mill. Sch. auf die Gemeinden. Damit wurden im Verlauf des letzten Jahres seitens der Privaten rund 55 Mill. Sch. für Bauzwecke aufgebracht.

Die Kosten für eine Wohnung belaufen sich im Durchschnitt auf 24 700 Sch. Die bereits fertiggestellten Wohnungen sind bereits vollständig vermietet und für die im Bau befindlichen sind Bewerber in genügender Anzahl vorhanden. In Wien beträgt der Mietzins für eine derartige Wohnung für ein Zimmer etwa 800 bis 1200 Schilling im Jahr, wobei als Bemessungsgrundlage nur die Wohnräume, nicht aber die Nebenräume genommen sind. Von den insgesamt für die Wohnbauförderung vorgesehenen Bundesmitteln in Höhe von 5 Mill. Sch. werden daher wohl etwa 20 000 Wohnungen gebaut werden können.

Die Wohnungsfürsorgegesellschaft in Berlin im Jahre 1929. In dem soeben veröffentlichten Geschäftsbericht der Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin wird mitgeteilt, daß im Jahre 1929 für insgesamt 24 505 Wohnungen Darlehensverträge abgeschlossen werden konnten. Von diesen Wohnungen wurden von gemeinnützigen Gesellschaften 16 258, von privaten Bauunternehmern 7495 und von Einzelsiedlern 774 erstellt; 91,5 v. H. waren im Hochbau und 8,7 v. H. im Flachbau. Die hauptsächlichsten Wohnungsgrößen waren: 52,05 v. H. hatten 2 Zimmer ohne Kammer und 25,96 v. H. mit 1 Kammer, ferner 25 v. H. 1 Zimmer mit 1 Kammer.

Auf einzelne Abschnitte des Berichtes werden wir noch zurückkommen.